

21 de Diciembre de 2004.

**A las Unidades de Valuación Inscritas en la SHF**

**Asunto: Modificaciones y adiciones a las Claves y lineamientos para reportar avalúos a la SHF.**

Con relación a la entrada en vigor, el próximo 15 de febrero, de las *Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología de Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda (Metodología)* y con el objeto de optimizar el envío y manejo de información referente a avalúos contenida en la fracción VIII de la *Regla Vigésimasegunda de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Perito Valuador de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda (Reglas)*, se refieren las modificaciones y adiciones al comunicado **Claves y lineamientos para reportar avalúos a la SHF, emitido el 18 de diciembre de 2003.**

**Especificaciones.**

- Los campos que las Unidades de Valuación (UV's) deberán enviar a partir del mes de marzo de 2005 (con información referente a los avalúos realizados durante el mes de febrero de 2005) a la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación son los contenidos en la fracción IV de la Regla Vigésimosexta de la Metodología, excluyendo el campo número 37 –Firma del Controlador y del Perito Valuador-. Los campos 4, 5 y 13 de no ser aplicables para el avalúo en cuestión se deberán dejar **en blanco**.
- A partir del 1° de marzo de 2005 los informes mensuales a los que hace referencia este comunicado serán recibidos únicamente vía Internet mediante la aplicación SHF para transferencia de información. Por tanto, las opciones de CD, discos flexibles o e-mail dejarán de ser válidas. Los archivos deberán tener la siguiente estructura:
  - Se deberá enviar **un sólo archivo** con el reporte mensual en formato de texto plano (ASCII).
  - Las columnas deberán estar separadas por tabuladores, sin encabezados y respetando los tipos de datos (ver tabla “*Formato de los Campos*”) y el orden especificado por la Metodología.
  - No se deberán incluir registros completos en blanco (nulos).
  - Los avalúos que se reporten como cancelados deben incluir, en el mismo archivo del reporte mensual, la **Clave del avalúo cancelada** y en el campo 10 denominado **Propósito** se debe capturar el valor “4” para indicar que se trata de una cancelación y todos los demás campos se deben dejar en blanco. Por tanto, los registros de los cancelados deben incluir únicamente dos campos llenos (“Clave del avalúo” y “Propósito = 4”).

- Los siguientes anexos se mantienen sin cambios:
  - *Algoritmo para Generar el Dígito Verificador en los números de Avalúo* (Anexo I)
  - *Dígito identificador de las Regionales* (Anexo II)
  - *Tabla de Equivalencias a Aplicarse en Regionales de Unidades de Valuación* (Anexo IV)
  
- En sustitución del Anexo V *Definición de los campos*, consultar la Regla Vigésimoséptima de la Metodología.
  
- En sustitución del Anexo III *Glosario de Tipo del Inmueble*, consultar la Regla Vigésimoséptima de la Metodología: Inciso II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES, Sub-inciso 2. Descripción general de las construcciones. **Punto 2.3. Clase general del inmueble.**

**Tabla. Formato de los Campos**

Tipo de Dato	Descripción
C17	Clave del Avalúo. Número asignado por la Unidad de Valuación
C10	Fecha del Avalúo En formato DD/MM/AAAA
C16	Clave Única de Vivienda (CUV)
*	Número de registro Infonavit (de ser aplicable)
*	Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable)
C7	Clave del Controlador que certificó el avalúo. Número asignado por SHF.
C7	Clave del Perito Valuador que realizó el avalúo. Número asignado por SHF
C3	Clave del intermediario financiero que otorga el crédito
C50	Nombre del constructor para el caso de vivienda nueva
C1	Propósito: 1 = Originación 2 = Recuperación (adjudicación ó dación en pago) 3 = Otros 4 = Cancelado (claves de avalúos canceladas)
C1	Tipo de inmueble: 1 = Terreno se refiere a terreno habitacional 2 = Casa habitación 3 = Casa en condominio 4 = Departamento en condominio 5 = Otro
C40	Calle y número (o su equivalente: lote, manzana, etc.)
*	Nombre del conjunto ( de ser aplicable)
C20	Colonia
C5	Código Postal
C3	Delegación o Municipio conforme a el catálogo INEGI *
C2	Entidad Federativa conforme a el catálogo INEGI *
C25	Número de cuenta predial
C1	Referencia de proximidad urbana: 1 = Céntrica 2 = Intermedia 3 = Periférica 4 = De expansión 5 = Rural
N3,2	Infraestructura disponible en la zona (porcentaje)

Tipo de Dato	Descripción
C1	Clase del inmueble: 1 = Mínima 2 = Económica 3 = Interés social 4 = Medio 5 = Semilujo 6 = Residencial 7 = Residencial plus
N3,0	Vida útil remanente en meses
C4	Año de terminación o remodelación de la obra. En formato AAAA
N3,0	Unidades rentables generales
N3,0	Unidades rentables
N5,2	Superficie de terreno en m2
N5,2	Superficie construida en m2
N5,2	Superficie accesoria en m2
N5,2	Superficie asentada o inscrita en escritura pública en m2
N5,2	Superficie vendible en m2
N10,2	Valor comparativo de mercado en pesos
N10,2	Valor físico del terreno en pesos
N10,2	Valor físico de la construcción en pesos
N10,2	Valor físico de instalaciones y elementos comunes en pesos
N10,2	Otros valores estudiados en pesos
N10,2	Importe del Valor concluido en pesos

\* Estos formatos serán dados a conocer en fecha próxima.

Descripción Los tipos de datos están definidos con la siguiente nomenclatura:

C	Carácter, dato alfanumérico
N	Dato numérico
,n	Número de posiciones decimales
DD	Día
MM	Mes
AAAA	Año (4 dígitos)

Ejemplo:

C10 se esperan, como máximo, 10 caracteres.

N10,0 se espera un dato numérico con cero decimales.

N10,2 se espera un dato numérico con dos decimales.

**IMPORTANTE:**

- La Clave del Avalúo debe ser única, esto es, se debe garantizar que no haya avalúos con una Clave de Avalúo repetida.
- La Clave de la Unidad, la Clave del Controlador y del Valuador no deberán ser utilizados para realizar avalúos con propósitos distintos al Crédito Garantizado a la Vivienda.