

**INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS
TRABAJADORES**



Políticas para: Avalúos

Noviembre 2022

Contenido

- I. Descripción de las Políticas
- II. De la formalización del Contrato para la Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria
- III. De la rescisión del Contrato para la Prestación del Servicios de Valuación Inmobiliaria.
- IV. Del registro de Unidades de Valuación en los padrones estatales de Unidades de Valuación del Infonavit. Cobertura de Atención
- V. De la emisión de Avalúos
- VI. Del Dictamen Técnico de Calidad (DTC)
- VII. Del Dictamen Técnico de Terreno (DTT)
- VIII. De la revisión de Avalúos, Dictámenes Técnicos de Calidad y Dictámenes Técnicos de Terreno
- IX. De la atención de No Conformidades con resultados de Avalúos
- X. De la aplicación de sanciones por conductas o prácticas sancionables e irregularidades en los Avalúos
- XI. Glosario de Términos y Acrónimos

I. Descripción de las Políticas

1. Para la prestación del servicio de valuación inmobiliaria, las Unidades de Valuación, deben cumplir con las disposiciones normativas establecidas por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF): Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda y Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda y sus modificaciones, suscribir el Contrato para la Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria con el Instituto, y cumplir con las presentes políticas.
2. El Avalúo y, en su caso, el Dictamen Técnico de Calidad (DTC) o Dictamen Técnico de Terreno (DTT), debe ponerse a disposición del derechohabiente solicitante del crédito, para que éste cuente con elementos que le permitan conocer el valor comercial de la vivienda o terreno, sus condiciones (habitabilidad, zonas de riesgo, vialidades, infraestructura, instalaciones y equipamiento) y características actuales; a través de:
 - a. Correo electrónico que en su caso proporcione el derechohabiente a la Unidad de Valuación a través de la solicitud de avalúo correspondiente o;
 - b. La entrega del documento físico, particularmente en aquellos municipios en los que se requiera el propio avalúo comercial para fines fiscales y;
 - c. Los medios electrónicos de carga que defina la Gerencia Senior Servicios de Crédito para contar con dicho documento.
3. La solicitud de los Avalúos, de Dictámenes Técnicos de Calidad o de Dictámenes Técnicos de Terreno, se hará exclusivamente a las Unidades de Valuación que formen parte del padrón del Infonavit y cuenten con un Contrato Para la Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria vigente. La recepción de los Avalúos realizados, únicamente se recibirán por medio del Sistema Electrónico de Avalúos Infonavit (SELAI).
4. Todas las Unidades de Valuación que realicen Avalúos para la operación del Infonavit serán evaluadas periódicamente a través del procedimiento que para tal efecto establezca la Subdirección General de Crédito; su participación y la

asignación de trabajo se realizará conforme a lo previsto por la normativa que, en su caso, emita dicha Subdirección.

5. Con el fin de monitorear la aplicación del control relacionado con el proceso o la Política de Avalúos, la calidad y confiabilidad de éstos, se considerará dar acceso a las bases de datos a quien determine la Gerencia Sr. Servicios de Crédito a través de la Gerencia de Avalúos.
6. Los Avalúos realizados para el Infonavit podrán ser revisados a través de los mecanismos y esquemas de validación y monitoreo que para tales efectos establezca la Subdirección General de Crédito.
7. El Infonavit podrá verificar en cualquier momento, y sin previo aviso, la capacidad instalada, presencia de representantes y cumplimiento de la normativa vigente en las oficinas de cobertura de servicio autorizadas a las Unidades de Valuación en las distintas entidades federativas.
8. USO INTERNO.

II. De la formalización del Contrato para la Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria

9. Para que una Unidad de Valuación pueda ingresar al padrón del Infonavit, debe de cumplir con los siguientes requisitos y, entregar los documentos correspondientes tanto en formato físico como electrónico en una unidad de almacenamiento extraíble, al personal que se indique de la Gerente de Avalúos:
 - a. Presentar solicitud mediante escrito libre, preferentemente en papel membretado; firmada por el representante legal de la Unidad de Valuación, dirigido a la Gerencia Sr Servicios de Crédito con copia para la Gerencia de Avalúos.
 - b. Realizar una entrevista con el o la Titular de la Gerencia de Avalúos y/o el o la titular de la Gerencia Sr Servicios de Crédito, a la cual debe asistir el Representante Legal, Administrador General, accionistas principales de la Unidad de Valuación y llenar el cuestionario de entrevista correspondiente.

La entrevista debe realizarse de forma presencial dentro de las instalaciones del Infonavit o a través de los medios digitales Institucionales para la realización de reuniones vía remota. En cualquier caso, deben estar presentes el o la titular de la Gerencia de Avalúos y algún miembro más de la Gerencia de Avalúos y/o el o la titular de la Gerencia Sr Servicios de Crédito.

- c. Formalizar un Contrato para la Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria (Contrato), previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el punto 9 de esta Política.
- d. Contar con constancia de inscripción vigente emitida por la Sociedad Hipotecaria Federal.
- e. No tener sanciones vigentes con dicha autoridad al momento de la solicitud.
- f. La Unidad de Valuación no debe haber sido sancionada con motivo de Conductas o Prácticas Sancionables por el Instituto, por otra entidad financiera u otra Institución, durante el periodo que comprende los 24 meses anteriores a la fecha de solicitud de formalización del Contrato.
- g. Presentar su catálogo de valuadores profesionales y controladores para su alta en el Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI), con constancias de autorización como valuadores profesionales y controladores vigentes emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal. El Infonavit no aceptará el registro de valuadores profesionales o controladores que tengan antecedentes de Conductas o Prácticas Sancionables, en el Instituto, en otra entidad financiera u otra Institución, durante los 24 meses anteriores a la fecha de solicitud de formalización del Contrato, o bien con sanciones consideradas como definitivas por parte del Infonavit, otra entidad financiera u otra Institución.
- h. Se deroga.
- i. Contar con el reporte favorable de visita de inspección domiciliaria a la o las coberturas de arranque autorizadas por la Gerencia Sr. Servicios de Crédito, emitido por la Gerencia Técnica de la Delegación Regional correspondiente, que señale el cumplimiento normativo y de la capacidad instalada requerida de la Unidad de Valuación para prestar el servicio.
- j. Contar con evidencia de la realización de pruebas exitosas (Avalúos cerrados) y seguras de conectividad entre el sistema que, en su caso, utilice

la Unidad de Valuación y el SELAI para Línea II (Paquetes y Mercado Abierto Individual), Línea III o para cualquier otro destino o producto determinado por el Infonavit. Dichas pruebas, no constituyen ninguna obligación para el Infonavit que implique formalizar el contrato de prestación de servicios de valuación inmobiliaria.

- k. Dar de alta en los sistemas de pago y contables del Infonavit, la cuenta de la Unidad de Valuación para el pago de Avalúos de vivienda nueva en Paquete.

10. Para la formalización del Contrato de prestación de servicios, la Unidad de Valuación debe presentar a la Gerencia de Avalúos, el formato impreso del Contrato, firmado por el Representante Legal de la Empresa, en dos tantos, así como un respaldo físico y electrónico de los archivos enlistados en el documento denominado “anexos”, mismos que se adjuntaran al Contrato:

- a) Anexo 1. Escritura pública constitutiva de la Unidad de Valuación y/o en su caso las modificaciones a la misma, debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio (RPPyC), en las que aparezca como parte de su objeto social I la rama de valuación de inmuebles.
- b) Anexo 2. Comprobante de domicilio de la Unidad de Valuación de la oficina matriz con una antigüedad no mayor a tres meses.
- c) Anexo 3. Constancia de inscripción vigente de la Unidad de Valuación ante la SHF.
- d) Anexo 4. Poder del representante legal debidamente inscrito en el RPPyC (Escritura pública donde conste su carácter de representante legal o apoderado con facultades de dominio o de administración.).
- e) Anexo 5. Términos y condiciones en que funciona el SELAI.
- f) Anexo 6.
 - Código de Ética del Instituto.
 - Guía de Responsabilidad Social de los Proveedores del Infonavit.
 - Guía Medioambiental para los Proveedores de Bienes y Servicios del Infonavit.
- g) Anexo 7.
 - Código de Ética y Conducta de Valuación de Inmuebles.
 - Políticas de Avalúos.
 - Lineamientos Identificación Vivienda Usada.

- h) Anexo 8. Declaración escrita, firmada por el representante legal, bajo protesta de decir verdad, en la que señale que sus accionistas, asociados y personal en general no se encuentra en alguna situación de conflicto de interés que pueda perjudicar los servicios objeto del presente contrato, dicho escrito será cotejado en cuanto a su firma con los documentos de identificación presentados por el representante legal al momento de la formalización.
- i) Anexo 9.
 - Cédula de Identificación Fiscal y la Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en sentido positivo, emitidas por el Servicio de Administración Tributaria, vigentes a la firma del contrato.
 - Constancia de Situación Fiscal Vigente emitida en sentido positivo por la Coordinación General de Recaudación Fiscal del Infonavit.
- j) Anexo 10. Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales en Materia de Seguridad Social, vigente y emitida en sentido positivo.
- k) Anexo 11. Directorios estatales, los cuales se integran por el listado de los Controladores y Valuadores Profesionales, domicilios y en su caso, datos de los enlaces y/o representantes y/o administradores de las oficinas de atención en la República Mexicana y de usuarios del SELAI.
- l) Anexo 12. Documento donde se designan a los enlaces estatales, así como a la persona que asumirá la función de Administrador General, dichas designaciones se harán en documento firmado por el representante legal.
- m) Anexo 13. Tabla de Tipificación de Conductas o Prácticas Sancionables.
- n) Anexo 14. Costo por la prestación de los servicios profesionales, publicadas en la página web del Instituto > Proveedores externos > Unidades de Valuación > Estas son tus herramientas de trabajo > Cuotas vigentes para Avalúos.

Es importante señalar que todos los anexos deben de rubricarse en dos juegos, los cuales serán resguardados en el Infonavit.

11. El formato de Contrato y sus anexos, que entregue la Unidad de Valuación, debe ser revisado y autorizado por la Gerencia de Avalúos para su formalización.

- 12.** El formato de Contrato que entregue la Unidad de Valuación para su formalización debe corresponder al autorizado para tal fin por el Infonavit.
- 13.** El Contrato y sus anexos se firmarán en dos tantos por el Representante Legal designado por el Infonavit, así como por el Representante Legal de la Unidad de Valuación.
- 14.** Un tanto en original del Contrato y sus anexos debe ser resguardado durante la vigencia del mismo por el Infonavit bajo la normativa correspondiente y otro en original será entregado al Representante Legal de la Unidad de Valuación. El periodo de reserva de guarda será de 10 años posteriores al término de la vigencia para ambos.
- 15.** Una vez suscrito el Contrato, la Gerencia de Avalúos activará a la Unidad de Valuación en el SELAI en la o las coberturas de arranque para las que fue autorizada, gestionando el alta de usuarios de Administrador General y Administrador Técnico para el acceso a dicho sistema con el área de Seguridad Informática de la Subdirección General de Tecnologías de la Información.
- 16.** La incorporación y activación de la Unidad de Valuación se realizará en apego a lo que establezca la Subdirección General de Crédito.
- 17.** El Infonavit no está obligado a autorizar la incorporación de nuevas Unidades de Valuación al padrón. Su aprobación estará sujeta al cumplimiento de los requisitos antes señalados y a la necesidad del propio Infonavit de garantizar la cobertura del servicio para sus derechohabientes en función al volumen de originación en cada una de las entidades federativas.
- 18.** La Unidad de Valuación, sus accionistas, asociados y personal en general no podrán encontrarse en alguna situación de conflicto de interés que pueda perjudicar los servicios objeto del Contrato, ni al momento de la contratación, ni durante la prestación de los servicios.

19. El personal del Infonavit, contratistas y usuarios de terceras partes deben notificar a través de un oficio a la Contraloría General, cualquier actividad sospechosa que pudiera ir en contra de la normativa vigente como inducir, promover, incitar, desembocar en fraude, corrupción o soborno, así como cuando se produzcan, además de notificar cualquier situación que pueda significar el desperdicio de recursos sin propósito, dispendios o despilfarros, así como el abuso de autoridad.

III. De la rescisión del Contrato para la Prestación del Servicios de Valuación Inmobiliaria.

20. Serán causales de rescisión del Contrato para la Prestación del Servicios de Valuación Inmobiliaria las señaladas en el propio contrato, así como las conductas consideradas en la Tabla de Tipificación de Conductas o Prácticas Sancionables vigente publicada en el portal del Instituto > Proveedores externos > Unidades de valuación > Mejor evita sanciones.
21. El Contrato para la Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria es el instrumento legal que establece la relación mercantil entre la Unidad de Valuación y el Infonavit, constituyendo así un acuerdo de voluntades entre las partes. Con base en ello, el Infonavit se reserva en todo momento el derecho de rescindir unilateralmente dicho contrato, por así convenir a sus intereses, en el momento que lo considere pertinente, sin responsabilidad alguna de su parte y sin la necesidad de intervención judicial.

IV. Del registro de Unidades de Valuación en los padrones estatales de Unidades de Valuación del Infonavit. Cobertura de Atención.

22. El Administrador General de la Unidad de Valuación será el responsable de solicitar el alta de las coberturas de atención de la Unidad de Valuación en los padrones estatales de Unidades de Valuación, así como de solicitar a la Gerencia de Avalúos las altas, las bajas y cambios de los usuarios en el SELAI.
23. El registro de Unidades de Valuación en los padrones estatales tendrá por objeto registrar la cobertura de atención de la Unidad de Valuación para:

- a. Publicar en el sitio de Internet del Instituto, ubicado en http://portal.infonavit.org.mx/wps/portal/Infonavit/Servicios/Trabajadores/Consulta_Unidades_Valuacion, las oficinas (Ventanillas de Atención de la Unidad de Valuación), para la atención del servicio de valuación inmobiliaria en las diferentes entidades.
- b. Registrar el padrón estatal de Unidades de Valuación para la asignación del servicio a través de los mecanismos establecidos por la Subdirección General de Crédito y para llevar a cabo su evaluación del desempeño.
- c. En todos los casos, el padrón estatal de Unidades de Valuación publicado en el sitio de Internet del Infonavit al que se hace referencia en el inciso a) anterior, debe de ser el mismo que se registre en el padrón estatal del SELAI.

24. La solicitud de una Unidad de Valuación para registrar su cobertura de atención en las entidades federativas del país debe de ser presentada a través de correo electrónico exclusivamente por el Representante Legal o Administrador General de la Unidad de Valuación a la Gerencia de Avalúos, debiendo cumplir con lo siguiente:

- a. Indicar la entidad federativa donde ofrece proporcionar el servicio.
- b. Indicar el domicilio, teléfonos y horario de atención de cada una de las oficinas o ventanillas de atención donde se va a proporcionar el servicio.
- c. Designar al representante estatal de la Unidad de Valuación, responsable de las ventanillas u oficinas de atención de la Unidad de Valuación en la entidad federativa. El representante estatal de la Unidad de Valuación no podrá serlo de otra Unidad de Valuación.
- d. Contar con registro de inscripción vigente emitido por la SHF.
- e. En caso de tratarse de una Unidad de Valuación activa en el Infonavit, que solicita su registro en una nueva entidad federativa, debe cumplir con los requerimientos de evaluación de desempeño establecidos por la Subdirección General de Crédito.
- f. La Unidad de Valuación no debe tener registro de sanciones establecidas por la Sociedad Hipotecaria Federal en materia de valuación de inmuebles, o con el Instituto, cuando menos los 6 meses anteriores a la fecha de solicitud de un registro de cobertura de atención estatal, derivadas de conductas sancionables en la elaboración de Avalúos, que se relacionan en la Tabla de

Tipificación de Conductas o Prácticas Sancionables publicada en el Portal del Infonavit.

- g. Se autorizará una oficina de atención por Unidad de Valuación por estado misma que será registrada en el portal del Infonavit y el SELAI, siendo responsabilidad de la Unidad de Valuación garantizar la cobertura del servicio en todo el estado.
 - h. La Unidad de Valuación debe contar con los registros de autorización vigentes ante la Sociedad Hipotecaria Federal, correspondientes a los valuadores profesionales de la entidad federativa que correspondan a las oficinas de atención registradas, que atenderán las solicitadas.
 - i. Contar con el reporte de visita de inspección domiciliaria emitido por la Gerencia Técnica de la Delegación Regional correspondiente, señalando el cumplimiento normativo y de la capacidad instalada de la Unidad de Valuación.
 - j. En general, cumplir con los requisitos de presencia y capacidad instalada requeridos por el Infonavit para la prestación del servicio
- 25.** No se considerará oficina de atención o ventanilla de atención de la Unidad de Valuación, a la casa habitación en uso como tal, a menos que disponga de un espacio independiente a las áreas que conforman la vivienda, destinado como oficina de atención.
- 26.** No se considerará oficina de atención a aquella que cuenta con ventanilla de atención compartida por dos o más unidades de valuación.
- 27.** La asignación de servicios del Infonavit a la Unidad de Valuación se realizará en función de la demanda de servicio que se presente en cada plaza, así como de los resultados de evaluación de desempeño bajo los criterios que aplique la Subdirección General de Crédito.
- 28.** Las solicitudes de registro de una Unidad de Valuación en los padrones estatales deben de ser canalizadas y atendidas a través de la Gerencia de Avalúos.

- 29.** El Infonavit no está obligado a autorizar la incorporación de Unidades de Valuación a los padrones estatales. Su aprobación estará sujeta al cumplimiento de los requisitos antes señalados y a la necesidad del propio Infonavit de garantizar la cobertura del servicio para sus derechohabientes en función al volumen de originación en cada una de las entidades federativas.
- 30.** La incorporación previamente autorizada de una Unidad de Valuación a un padrón estatal se realizará con apego a lo establecido por la Subdirección General de Crédito.
- 31.** Podrá causar baja del padrón estatal la Unidad de Valuación que incurra en lo siguiente:
- a. No cumplir con los requisitos establecidos en el punto 23 de la presente Política
 - b. No recibir o atender las solicitudes de Avalúos, de Dictámenes Técnicos de Calidad o Dictámenes Técnicos de Terreno, de estudios de valor u otros, sin que, de manera previa, informe mediante escrito a la Gerencia Técnica de la Delegación Regional y a la Gerencia de Avalúos sobre de las causas que lo motivan.
 - c. No entregar el avalúo, DTC, DTT o estudio de valor u otro solicitado en el tiempo de entrega establecido por el Infonavit (incumplimiento de niveles de servicio).
 - d. No dar atención a las solicitudes del Infonavit para la revisión y aclaración de casos relacionados con trámites, niveles de servicio y/o elaboración de Avalúos, DTC, DTT u otros que aquel o sus derechohabientes soliciten, o en su caso sobre de solicitudes de revisión y aclaración de reportes de conductas o prácticas en Avalúos.
 - e. No presentar las evidencias documentales utilizadas para la emisión de Avalúos, Dictámenes Técnicos de Calidad, Dictámenes Técnicos de Terreno, estudios de valor, o de registro de vivienda usada o existente, en relación con casos objeto de revisión.
 - f. Incurrir en conflicto de interés conforme a las prohibiciones establecidas por la SHF en las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la

Vivienda o en el Contrato para la Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria.

- g. Dejar de operar sin causa justificada, por más de 60 días consecutivos en la cobertura donde se trate.
- h. Para estos efectos no se considera como incumplimiento:
 - I.- Tiempo de entrega del documento electrónico del avalúo, porque este nivel de servicio se encuentra controlado en el SELAI y en su caso sancionado a través del mecanismo de evaluación de desempeño establecido por la Subdirección General de Crédito.
 - II.- Inconformidades en el resultado de valor porque, en su caso, estos casos pasan a un proceso de monitoreo establecido por la Subdirección General de Crédito y un proceso de sanción, de aplicar.

32. La Gerencia de Avalúos será la única área del Infonavit que podrá dar de baja de manera temporal o definitiva a la Unidad de Valuación de un padrón Estatal, así como controladores o valuadores profesionales del SELAI, que incurran en una falta de acuerdo a lo establecido en el Contrato para la Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria, Tabla de Tipificación de Conductas o Prácticas Sancionables vigente publicada en el portal del Infonavit y a la normativa de sanciones vigente establecida por la Subdirección General de Crédito, con base en las facultades que el Estatuto Orgánico le confiere. Para el soporte y justificación de dicha medida se agregarán los documentos y evidencias del descargo con la Unidad de Valuación por los incumplimientos o conductas señalados.

V. De la emisión de Avalúos

- 33.** La Unidad de Valuación debe asegurar que el Valuador Profesional que designe para la elaboración del Avalúo compruebe que la información contenida en la documentación analizada corresponda con la situación real del propio inmueble, conforme a lo siguiente:
- a. Que la identificación física del inmueble mediante su localización e inspección coincida con las características de ubicación del domicilio, colindancias, superficie construida de terreno descrita en su documentación

(Escritura Pública, licencia de construcción, aviso de terminación de obra, boleta predial, boleta de agua, plano o croquis arquitectónico, constancia de alineamiento y número oficial), verificando si se cuenta con la existencia de servidumbres.

I.- En caso de que el valuador profesional observe que se realizaron modificaciones a la vivienda que hubieran alterado la superficie construida, debe registrar la superficie marcada en la escritura y la superficie observada en la visita, o aquellas que incidan directamente en el valor concluido haciendo la aclaración correspondiente.

- b. El estado de construcción y de conservación, grado de terminación, grado de avance de áreas comunes y vida útil remanente del inmueble.
- c. El estado actual de ocupación del inmueble y su uso.
- d. La construcción del inmueble, según el plan de desarrollo urbano vigente.
- e. En caso de que no se disponga de un plano de la planta arquitectónica o croquis de la vivienda se podrá solicitar a la Unidad de Valuación, o a cualquier profesional en la materia, la elaboración realizando el pago correspondiente conforme al arancel establecido.

34. La Unidad de Valuación debe establecer los controles necesarios de monitoreo y de calidad centralizados para comprobar que la información que el Valuador Profesional registre en el avalúo y en el DTC o en su caso DTT, así como la georreferencia y fotografías del inmueble, correspondan a las características y condiciones reales de la vivienda, entorno y mercado.

35. Cualquier cambio o modificación al SELAI debe contar con el visto bueno de la Gerencia de Avalúos.

36. Los Avalúos, dictámenes o estudios de valor cuyo propósito sea originación de crédito (otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria) y su destino sea adquisición de vivienda (nueva o usada o existente), remodelación o mejoramiento de vivienda, adquisición con mejora de vivienda, construcción en terreno propio, pago de pasivos, adquisición de suelo habitacional, adquisición de suelo habitacional más construcción o asociado a algún otro producto del Infonavit, deben ser realizados por las Unidades de Valuación en función de las Reglas

Metodológicas que para tales fines emita la Sociedad Hipotecaria Federal, así como los lineamientos o disposiciones complementarias que en su caso determine el Infonavit, siempre y cuando no se contrapongan con las primeras.

- 37.** Para el caso de la vivienda usada o existente, la Unidad de Valuación debe acreditar su correcta clasificación en función de lo establecido en los Lineamientos para la Identificación de la Vivienda Usada vigentes publicados en el portal del Infonavit > Proveedores externos > Unidades de Valuación.

- 38.** Para el caso de los Avalúos, dictámenes o estudios de valor cuyo propósito sea conocer el valor comercial de los inmuebles en las condiciones físicas en las que se encuentran y su destino sea el otorgamiento de crédito sin garantía hipotecaria, las Unidades de Valuación deben basarse en los criterios técnico-metodológicos que para tales efectos emita la Gerencia de Avalúos, así como en las reglas de negocio que en su caso determine el área de productos de crédito correspondiente. Asimismo, en apego a las buenas prácticas las unidades de valuación deben solicitar toda la documentación complementaria necesaria para su elaboración.
 - a. Para el caso de los Avalúos bajo este supuesto cuyo destino sea el crédito para mejora de vivienda sin afectación estructural y sin garantía hipotecaria, debido a la naturaleza del empleo del avalúo en sustitución de la boleta predial para los casos donde el solicitante no sea el propietario del inmueble, las unidades de valuación deben cotejar todos los documentos que se presenten para la solicitud del avalúo definidos en la ficha técnica emitida por la Gerencia de Avalúos para esta línea de crédito, ya sea a través de la entidad encargada del acompañamiento al derechohabiente o éste último, con la finalidad de procurar la veracidad de los documentos.
 - b. Las unidades de valuación deben notificar a la Gerencia de Avalúos cualquier mala práctica identificada, tanto de parte de quien está realizando la entrega de la documentación, como de la documentación misma.

- 39.** Para el caso de Avalúos base de la vivienda recuperada, las Unidades de Valuación deben basarse en los criterios técnico-metodológicos que para tales efectos emita la Gerencia de Avalúos, así como en las reglas de negocio que en

su caso determine la Subdirección General de Gestión de Cartera en función de su propia normativa en materia de comercialización de activos recuperados.

40. La documentación para la elaboración de los Avalúos será la siguiente:

Tipo de Inmueble y crédito que otorgar	Documentación requerida
Crédito para adquisición de vivienda terminada*	<ul style="list-style-type: none">• Escritura de propiedad.• Planos arquitectónicos de la vivienda.• Boleta predial de la vivienda a valuar.• Boleta de agua, del periodo inmediato anterior a la emisión del avalúo.• Oficio de terminación de obra, para vivienda nueva.• Licencia de construcción, en su caso.• Aviso de terminación de obra, en su caso.• Constancia de alineamiento y número oficial de la vivienda, en su caso.
Crédito para construcción en terreno propio*	<ul style="list-style-type: none">• Escritura de propiedad individualizada.• Boleta predial individualizada o identificación de catastro.• Constancia de alineamiento y número oficial del terreno• Boleta de agua, en su caso.• Identificación de la poligonal envolvente del terreno mediante croquis acotado.• Licencia de construcción.• Factibilidad de servicios expedida por el municipio en caso de no contar con servicios al momento de elaborar el avalúo.• Planos arquitectónicos del proyecto a desarrollar.• Especificaciones de obra del proyecto a desarrollar.

Tipo de Inmueble y crédito que otorgar	Documentación requerida
	<ul style="list-style-type: none"> • Presupuestos y calendario de obra del proyecto a desarrollar.
Vivienda recuperada	<ul style="list-style-type: none"> • Escritura de propiedad a nombre del INFONAVIT. • Boleta predial de la vivienda. • Boleta de agua, en su caso. • Planos arquitectónicos o croquis de distribución.
Crédito para remodelación y mejoramiento de vivienda sin afectación estructural y sin garantía hipotecaria	<p>➤ Obligatorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boleta predial de la vivienda. <p>➤ En su caso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Escritura de la vivienda • Para predios ejidales título de propiedad únicamente. • Boleta de agua. • La que en su caso defina el área de productos de crédito correspondiente.
Crédito para adquisición de suelo habitacional	<p>De forma obligatoria se deberá contar con los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Escritura de la propiedad individualizada debidamente inscrita en el RPP. • Boleta predial individualizada. • Para determinar el uso de suelo habitacional o mixto que incluya el uso de suelo habitacional, se podrá presentar: <ul style="list-style-type: none"> ○ Documento expedido por la autoridad competente que permita concluir sin lugar a duda el uso de suelo del terreno en cuestión;

Tipo de Inmueble y crédito que otorgar	Documentación requerida
	<ul style="list-style-type: none"> ○ El título de propiedad que se exhiba para la inscripción y formalización del crédito; ○ Boleta predial vigente en la que conste el uso de suelo, o ○ Constancia de zonificación, Plan parcial de Desarrollo o cualquier otro documento análogo expedido por la autoridad competente que le asigne el uso de suelo al polígono que comprende el terreno en cuestión. <ul style="list-style-type: none"> ● Plano o croquis de la poligonal del terreno (en caso de no existir, se podrá solicitar a la Unidad de Valuación como servicio complementario). <p>Adicionalmente, para tener certeza de la identificación de ubicación del inmueble, se podrá incluir algunos de los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Boleta de agua o documento emitido por la autoridad competente de acuerdo con la localidad de que se trate, que garantice la factibilidad de los servicios públicos o que en su caso acredite que estos servicios públicos ya se encuentran instalados, para su explotación, uso o aprovechamiento de bienes de dominio de la Federación. <p>Además, dichos servicios públicos podrán ser prestados de manera directa por el Estado o indirectamente a través de una concesión, siempre y cuando esta última este legalmente otorgada.</p>

Tipo de Inmueble y crédito que otorgar	Documentación requerida
	<ul style="list-style-type: none"> • Constancia de alineamiento y número oficial. En caso de que no se cuente con este documento, a efecto de identificar plenamente la ubicación del inmueble se podrá sustituir por cualquier otro documento oficial emitido por la autoridad local que sirva para similar propósito.

*En función de lo establecido en el Capítulo II, regla SEXTA, Tabla 1, de las Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal.

- 41.** Adicionalmente a lo señalado en el numeral anterior, independientemente de la línea o producto al que esté destinado, a excepción de los Avalúos base para vivienda recuperada, el expediente del avalúo debe contar forzosamente con:
- Solicitud de avalúo en original firmada por el derechohabiente.
 - Copia legible de la identificación oficial del derechohabiente solicitante (INE, Pasaporte).
 - CURP del derechohabiente solicitante.
 - Copia legible de la identificación oficial del vendedor (INE, Pasaporte).
 - CURP del vendedor.
- 42.** En caso de que la documentación del inmueble entregada por el solicitante no sea suficiente para identificar de forma plena el inmueble en función del conocimiento que la Unidad de Valuación y sus valuadores profesionales adscritos tengan de la plaza en la que se encuentran, deberán solicitar al interesado aquella documentación oficial complementaria que sea necesaria para tales fines antes de visitar el inmueble, la documentación entregada está sujeta a consideración del valuador, derivado de la situación en que se encuentre la vivienda a valorar; de tal forma que, en caso de encontrarse alguna discrepancia, no se haga incurrir al derechohabiente en gastos extraordinarios por posibles visitas fallidas.

43. Los Avalúos que se generen para originación de crédito deben contar con folio de la SHF, firma electrónica de valuador y controlador y enviar los datos y fotografías del avalúo al Sistema Electrónico de Avalúos Infonavit (SELAI) conforme a lo establecido en el Documento de Productos de Valuación Inmobiliaria publicado en el Portal del Infonavit en la sección de Unidades de Valuación.
44. Asimismo, los Avalúos para originación de crédito deben contar con Clave Única de Vivienda (CUV) o Clave Única de Terreno (CUT) registrada en el Registro Único de Vivienda (RUV), según corresponda.
45. Para el caso de la vivienda nueva Paquete, las CUV's se registran en RUV por los oferentes constructores de vivienda a través del registro de la oferta de vivienda y sus correspondientes órdenes de verificación.
46. Para el caso de la vivienda en Mercado Abierto Individual, la CUV es registrada en RUV por las Unidades de Valuación a través del componente correspondiente habilitado en SELAI para tales fines. En todo caso, la Unidad de Valuación debe registrar la CUV una vez cumplidos los numerales 39, 40 y 41 de las presentes políticas.
47. Para el caso de Vivienda Nueva Paquete, los paquetes serán asignados a las Unidades de Valuación para fines de la realización de los Avalúos correspondientes, en función de los mecanismos o esquemas que para tales fines establezca la Subdirección General de Crédito. Los Avalúos serán solicitados por los oferentes de vivienda a través del Módulo de Ofertas y Sembrado cuando la o las viviendas de la orden de verificación correspondiente, cuenten cuando menos con un 80% de avance de obra otorgado por el verificador. Las Unidades de Valuación asignadas reciben las solicitudes en el SELAI y, podrán realizar las visitas a la o las viviendas y cerrar los Avalúos en dicho sistema una vez que aquellas se encuentren al 100% de avance de obra y cuenten con Dictamen de Habitabilidad (DTU) otorgado por el verificador. En caso de que la Unidad de Valuación detecte o tenga conocimiento de que algún oferente le ha solicitado el cierre de Avalúos en SELAI, vinculados a viviendas que no se encuentren al 100% de avance de obra, tanto en edificación como en su frente inmediato de

urbanización (según la normatividad local) o áreas comunes correspondientes, o carezca de algún servicio público, al momento de realizar la visita, inmediatamente debe hacerlo del conocimiento del Gerente Técnico de la Delegación correspondiente y de la Gerencia de Avalúos.

48. USO INTERNO.

49. USO INTERNO.

50. En el momento que así lo considere, la Subdirección General de Crédito podrá implementar mecanismos o aplicativos móviles institucionales de uso obligatorio para las Unidades de Valuación y sus valuadores profesionales adscritos, desde los cuales se realice la toma de fotografías de los inmuebles sujetos de créditos otorgados por el Infonavit, pudiendo para ello modificar los procesos existentes en aras de optimizar la operación y los controles para la identificación plena de los inmuebles, así como del blindaje de sus fotografías.

VI. Del Dictamen Técnico de Calidad (DTC)

51. Todos los Avalúos para adquisición de vivienda en Mercado Abierto Individual, excepto los casos que el Infonavit determine, previa notificación, deben llevar anexo un DTC emitido por la Unidad de Valuación, conforme a las disposiciones que, para tales efectos, emita el propio Infonavit.

52. Los Dictámenes Técnicos de Calidad de las viviendas serán emitidos por los valuadores profesionales que elaboran el avalúo, mismos que deben ser profesionales especializados en la materia (Ingenieros civiles, arquitectos o carreras afines) y, en caso necesario, el citado profesional de la Unidad de Valuación podrá requerir al solicitante del Avalúo un dictamen de un especialista en estructuras o de protección civil o ambiental, para reforzar los resultados del dictamen a realizar.

- 53.** En relación con los Avalúos y Dictámenes Técnicos de Calidad, el solicitante del avalúo podrá solicitar corrección a dichos documentos únicamente cuando se presente alguno de los siguientes casos:
- a) Comprueben que se registraron incorrectamente las especificaciones o la descripción de las características de la vivienda y su entorno urbano.
 - b) Comprueben que se registró incorrectamente el domicilio de la vivienda valuada.
- 54.** El puntaje requerido en el DTC para que una vivienda en Mercado Abierto Individual califique como garantía es de 70 puntos, siempre y cuando la vivienda no descalifique por alguno de los aspectos determinados en el propio manual del DTC.
- 55.** En cualquier caso, el DTC debe considerar, por lo menos, aquellos aspectos establecidos en la regla décima de las Reglas de Otorgamiento de Crédito vigentes (ROC).
- 56.** La elegibilidad de las viviendas podrá ser evaluada en función de su ubicación, grado de consolidación urbana, proximidad a equipamientos, fuentes de empleo, movilidad y otros satisfactores, de acuerdo con los parámetros y reglas de negocio que para tales fines determine el propio Infonavit.
- 57.** Para el caso del Dictamen Técnico de Calidad que en su caso se requiera acompañar el avalúo para desplazar inventario de vivienda recuperada al tenor de la combinación de Línea II con IV (adquisición con mejora de vivienda sin reparación o afectación estructural, con garantía hipotecaria) tendrá las excepciones correspondientes que en su caso establezca la Gerencia de Avalúos en función de las necesidades del producto, lo cual hará del conocimiento de las Unidades de Valuación por medio de la publicación de un lineamiento o, en su caso, envío de comunicado institucional.

VII. Del Dictamen Técnico de Terreno (DTT)

- 58.** Todos los Avalúos para operaciones de construcción en terreno propio, adquisición de suelo habitacional y adquisición de suelo habitacional con construcción o similares, excepto los casos que el Infonavit determine, previa notificación, deben llevar anexo un DTT emitido por la Unidad de Valuación, conforme a las disposiciones que, para tales efectos, emita el propio Infonavit.
- 59.** Los Dictámenes Técnicos de Terreno serán emitidos por profesionales especializados en la materia (Ingenieros civiles, arquitectos o carreras afines) y, en caso necesario, el citado profesional de la Unidad de Valuación podrá requerir al solicitante del Avalúo un dictamen de un especialista en mecánica de suelos o de protección civil o ambiental, para reforzar los resultados del dictamen a realizar. El nivel de servicio para este documento es de 5 días hábiles en vivienda de paquete y 10 días hábiles para mercado abierto, es decir, los mismos niveles de servicio que se establecen para avalúos.
- 60.** En relación con los Avalúos y Dictámenes Técnicos de Terreno, el solicitante del avalúo podrá solicitar corrección a dichos documentos únicamente cuando se presente alguno de los siguientes casos:
- a) Comprueben que se registraron incorrectamente las características del terreno y su entorno urbano.
 - b) Comprueben que se registró incorrectamente el domicilio del inmueble.
- 61.** El puntaje requerido en el DTT para que un terreno habitacional cumpla como garantía será el que determine el propio Infonavit de acuerdo con lo requerido en la regla décima primera de las Reglas de Otorgamiento de Crédito a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. (ROC)
- 62.** En todo caso, el DTT debe considerar, cuando menos, aquellos aspectos establecidos en la regla décima primera de las Reglas de Otorgamiento de Crédito vigentes.
- 63.** La elegibilidad de los terrenos habitacionales podrá ser evaluada en función de su ubicación, consolidación urbana, proximidad a equipamientos, fuentes de empleo,

movilidad y otros satisfactores, de acuerdo con los parámetros y reglas de negocio que para tales fines determine el propio Infonavit.

VIII. De la revisión de Avalúos, Dictámenes Técnicos de Calidad y Dictámenes Técnicos de Terreno

- 64.** Los Avalúos, Dictámenes Técnicos de Calidad y Dictámenes Técnicos de Terreno podrán ser revisados a través de los esquemas, mecanismos o controles de evaluación, monitoreo y supervisión que para tales fines determine la Subdirección General de Crédito, con el objeto de verificar su calidad y confiabilidad, previniendo y mitigando riesgos crediticios y financieros al Infonavit.
- 65.** Todos los Avalúos vinculados a una denuncia e investigación especial pasarán por un proceso de revisión y, en caso de así requerirse, se podrá solicitar la revisión de un especialista en valuación.
- 66.** La Gerencia de Avalúos, podrá identificar una muestra aleatoria de Avalúos a revisar y se considerarán los casos que a solicitud de las Delegaciones se identifiquen, así como aquellos puestos en conocimiento de la Gerencia de Avalúos por parte de la Gerencia de Denuncias, Investigaciones Especiales y Asuntos Penales de la Coordinación General Jurídica o a través de la Contraloría General.
- 67.** En caso de que se detecte una posible falta derivada del muestreo de revisión de Avalúos o de alguna queja o denuncia, la Gerencia de Avalúos podrá solicitar a la Unidad de Valuación información de descargo que permita aclarar la situación, misma que podrá ser entregada a un tercero especialista en revisión de Avalúos para su análisis, si así lo decide la Gerencia de Avalúos. La Unidad de Valuación contará con diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que reciba el requerimiento de información, para enviar la información solicitada y realizar las aclaraciones o manifestaciones que estime convenientes. En los casos en que la Unidad de Valuación no proporcione el soporte de información en el tiempo establecido, la Gerencia de Avalúos concluirá con una resolución determinando si existe sanción o no.

- 68.** En caso de que se confirme la falta o conducta sancionable derivado de la revisión de la información de descargo presentada por la Unidad de Valuación, la Gerencia de Avalúos citará al representante legal, pudiendo este convocar al administrador general y responsable técnico de la Unidad de Valuación, así como al valuador profesional que realizó el avalúo, con la finalidad de que comparezcan a una junta de aclaración. Dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la convocatoria, la Unidad de Valuación deberá presentar dentro de la junta que al efecto se realice, la información adicional y realizar los argumentos que a su juicio consideren pertinentes para desahogar el caso. La Gerencia de Avalúos podrá convocar e invitar a terceros que tengan interés en el asunto de que se trate a efecto de que emitan su opinión.
- 69.** Por cada junta de aclaración se levantará una minuta en la que se asiente, de manera enunciativa más no limitativa, lo siguiente:
- a. Fecha y lugar.
 - b. La asistencia de los participantes, verificando la identidad y calidad con la que asisten, para lo que cual deberá citarse el cargo dentro de la unidad de valuación, el nombre y cargo personal de la Gerencia de Avalúos y de los terceros que sean invitados
 - c. Los números de avalúo del o los casos en revisión que presenten posibles inconsistencias, así como los hallazgos que determinan dichas inconsistencias.
 - d. La información (evidencias que la unidad de valuación considere necesarias) y argumentos presentados por la Unidad de Valuación y valuadores profesionales.
 - e. Todo aquello que a juicio de los participantes sea relevante manifestar, incluidas las conclusiones de la Gerencia de Avalúos.
 - f. Los acuerdos que se tomen con motivo de la junta de aclaraciones.
- 70.** Las juntas de aclaración podrán realizarse de forma virtual remota a través de los aplicativos y canales institucionales existentes, motivo por el cual serán grabadas para dejar constancia de los acuerdos tomados de forma complementaria a la minuta que se levante. La minuta que se levante no constituirá una versión

estenográfica de la junta de aclaraciones y será el único archivo que podrá ser entregada al representante legal de la Unidad de Valuación, previa solicitud que por correo electrónico realice a la Gerencia de Avalúos.

71. Con las conclusiones que en su caso deriven de la junta de aclaración, en aquellos casos en los que se identifique y confirme una falta o conducta sancionable, se aplicarán las medidas establecidas de acuerdo con el procedimiento de sanciones establecido en la normativa vigente de Avalúos, así como en la Tabla de Tipificación de Conductas o Prácticas Sancionables vigente publicada en el portal del Infonavit en la sección de Unidades de Valuación.
72. La Gerencia de Avalúos podrá apoyarse de un tercero especialista revisor de Avalúos que, en su caso, emitirá una opinión técnica sobre la revisión, señalando si la Unidad de Valuación incurrió o no en una conducta sancionable, en la elaboración del avalúo, DTC, DTT u otro revisado.
73. Cada avalúo, DTC, DTT u otro revisado se integrará a una base de datos.
74. La Gerencia de Avalúos podrá suspender de forma preventiva e indefinida en una o varias entidades federativas a una Unidad de Valuación, valuador profesional o controlador a solicitud expresa de la o las Delegaciones Regionales correspondientes, en tanto se desahoga algún proceso de revisión derivado de alguna queja o denuncia.
75. Aquellos casos en los que ya existiese una revisión concluida, con o sin aplicación de sanción, podrán volver a ser objeto de revisión y revaloración cuando exista evidencia adicional o una solicitud expresa de la Gerencia de Denuncias, Investigaciones Especiales y Asuntos Penales, de la Contraloría General o de alguna autoridad competente, con posterioridad a la resolución emitida a dicha revisión.

IX. De la atención de No Conformidades con resultados de Avalúos

- 76.** La atención de No Conformidades de Valor sobre el valor concluido en un avalúo ingresará para su revisión y análisis, como un reporte, de posible falta en la emisión de un avalúo, DTC o DTT u otro.
- 77.** Una No Conformidad de Valor sobre del valor concluido en un avalúo, se clasificará como Falta, únicamente, en caso de que se compruebe y documente un incumplimiento de la normativa establecida en la elaboración de Avalúos, de acuerdo con la Tabla de Tipificación de Conductas o Prácticas Sancionables publicada en el portal del Infonavit en la sección de Unidades de Valuación.
- 78.** Para el caso de No Conformidades respecto al valor concluido en un avalúo y cuando existan distintos Avalúos con la misma fecha de emisión y registren valores diferentes, de inmuebles con características idénticas de proyecto, entorno y con la misma ubicación, en los que no se observe ni se presente evidencia de incumplimiento a la normativa de valuación establecida, se tomará el avalúo que registre el menor valor concluido a efecto de minimizar el riesgo financiero, que se pudiera generar al Infonavit, por las diferencias presentadas, así como un posible sobre costo al derechohabiente.
- 79.** En todos los casos en que se presente un reporte de No Conformidad, respecto del resultado de valor comercial concluido, la Gerencia de Avalúos procederá a solicitar a la o a las Unidades de Valuación responsables de los Avalúos, el motivo de la No Conformidad, la revisión y aclaración de los resultados que obtuvieron en los Avalúos, así como la documentación que respalde dichos resultados.
- 80.** En caso de que proceda la No Conformidad respecto de un avalúo por incumplimiento de la normativa establecida:
- La Gerencia de Avalúos informará a la Unidad de Valuación, para la cancelación del avalúo anterior y la emisión del avalúo correcto.
 - El avalúo cancelado se conservará en el SELAI como dato estadístico de Avalúos que se cancelan por anomalías en su realización.
 - La Unidad de Valuación, a través de su Representante Legal o Administrador General, recibirá por escrito la amonestación correspondiente, misma que

contará para su evaluación en la entidad federativa en donde se hubiera cometido la falta.

81. El Infonavit y sus empleados(as) o áreas involucradas en el proceso de Avalúos, no podrán emitir opinión sobre de los resultados de valor en los Avalúos con la finalidad de evitar un posible conflicto de interés.
82. El costo por concepto de revisión de los Casos de No Conformidades de Valor, a través de un Especialista en Avalúos, de requerirse, correrá a cargo de la persona física o moral (Unidad de Valuación) cuyo avalúo esté bajo revisión de No Conformidad.

X. De la aplicación de sanciones por conductas o prácticas sancionables e irregularidades en los Avalúos

83. Los Avalúos se realizarán conforme a la normativa vigente establecida por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), las presentes Políticas, Políticas para la Identificación de la Vivienda Usada y demás lineamientos emitidos. Cualquier falta identificada y documentada como grave se podrá reportar a la Gerencia de Denuncias, Investigaciones Especiales y Asuntos Penales de la Coordinación General Jurídica, mediante oficio acompañado de las evidencias correspondientes.
84. La Gerencia de Avalúos será la única unidad administrativa facultada para inhabilitar o dar de alta el acceso al SELAI, a Unidades de Valuación, valuadores profesionales y controladores, con motivo de un proceso de revisión o investigación por conductas o prácticas sancionables establecidas en la normativa aplicable de Avalúos
85. Cualquier falta relacionada con los Avalúos, Dictámenes Técnicos de Calidad, Dictámenes Técnicos de Terreno, estimaciones o estudios de valor, identificada por la Delegación Regional será reportada, exclusivamente, a través del Gerente Técnico o el Delegado Regional correspondiente.

- 86.** En todos los casos en los que, derivado de una conducta o práctica sancionable en Avalúos, resulte alguna afectación al derechohabiente o acreditado, será responsabilidad de la Unidad de Valuación asumir el costo de la reparación del daño correspondiente.
- 87.** Todas las sanciones aplicadas a las Unidades de Valuación, valuadores y controladores serán registradas por la Gerencia de Avalúos.
- 88.** La aplicación de las sanciones por conductas o prácticas sancionables en Avalúos, Dictámenes Técnicos de Calidad o Dictámenes Técnicos de Terreno será notificada por la Gerencia de Avalúos a la Unidad de Valuación por medio de oficio dirigido al representante legal y se llevará a cabo bajo el procedimiento de acreditación, revisión y dictaminación que para ello establezca la Subdirección General de Crédito, con base en las facultades que el Estatuto Orgánico del Instituto le confiere, así como a lo establecido en el Contrato para la Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria suscrito con las Unidades de Valuación y a la Tabla de Tipificación de Conductas o Prácticas Sancionables publicada en el portal del Infonavit.

XI. Glosario de términos y acrónimos

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
Administrador General	Persona física designada por el representante legal de la Unidad de Valuación, para que en representación de ésta: (i) conozca y se encuentre permanentemente actualizado sobre la normativa, procesos, acceso y uso del sistema electrónico SELAI; (ii) capacite al personal de la Unidad de Valuación sobre temas relativos a la atención y seguimiento a los asuntos que el Infonavit requiera a aquella; y (iii) designe a los usuarios del Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI) y demás aplicativos requeridos por el Instituto para la

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
	realización de los Avalúos, autorizados por parte de la Unidad de Valuación.
Administrador Técnico	Es el o los usuarios del Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI) designado por la Unidad de Valuación, cuyas funciones son: consultar los Avalúos solicitados a ésta y enviar desde su sistema al SELAI, la información de los Avalúos, pudiendo ser requerido para ello, antes, durante o posterior al proceso, la utilización de otros aplicativos que para tales fines establezca la Subdirección General de Crédito.
Avalúo	Es un dictamen en el que se indica el valor de un bien, a partir de sus características físicas, su ubicación, edad, uso y de una investigación y análisis de mercado vigente. Los Avalúos deben de estar certificados por Unidad de Valuación, en cuyo padrón se encuentre inscrito el Valuador Profesional y Controlador que elaboren dicho dictamen. Los Avalúos que solicite el Infonavit o sus derechohabientes corresponderán a las líneas de crédito institucionales, productos o sobre cualquier otro bien que aquel solicite.
Avalúo base	Dictamen cuyo propósito es conocer el valor de las viviendas recuperadas en su condición actual con la finalidad de que el Infonavit pueda contar con un valor de referencia que permita su desplazamiento a través de los distintos canales existentes. Su vigencia será de 12 meses.
Avance de obra	Volumen de obra real ejecutada a una fecha determinada expresada en porcentaje.
Boleta predial individualizada	Se refiere a la boleta predial que corresponda al inmueble específico sujeto del Avalúo.

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
Boleta de Agua	Se refiere al documento probatorio de suministro del servicio de agua correspondiente al inmueble sujeto de valuación.
Clave de usuario	Es la validación de la clave de identificación personal de acceso al SELAI.
Cobertura	Entidad Federativa en la que una Unidad de Valuación puede realizar Avalúos para el Infonavit, previa autorización y activación en SELAI por parte de la Gerencia de Avalúos en virtud de haber cumplido los requisitos establecidos en la normativa de Avalúos.
Conflicto de interés	La situación que se presenta cuando los intereses personales, familiares o de negocios de los socios o trabajadores de la empresa puedan afectar el desempeño objetivo, independiente e imparcial de la prestación del servicio.
Constancia de autorización	Acto jurídico y/o documento con el que la SHF autoriza a una persona física como Valuador Profesional para realizar Avalúos.
Constancia de inscripción	Anotación que, respecto con la Unidad de Valuación que cumpla con los requisitos correspondientes, efectúa la Sociedad en el Registro de Unidades de Valuación, y que faculta a dicha Unidad de Valuación para certificar, a través de un Controlador, los dictámenes que elaboren sus valuadores profesionales.
Constancia de uso de suelo	Se refiere al documento oficial emitido por alguna autoridad municipal o estatal correspondiente por medio del cual hace constar las disposiciones específicas sobre el aprovechamiento que puede tener un predio o inmueble determinado. Aplican especificaciones por el tipo y situación del inmueble.

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
Constancia de Zonificación	Documento mediante el cual la Autoridad Municipal hace constar los usos permitidos, prohibidos o condicionados en un predio determinado, así como las restricciones o lineamientos a los que deberá sujetarse para su aprovechamiento. Aplican especificaciones por el tipo y situación del inmueble.
Contraseña	Es la validación de la clave de acceso para ingresar y usar el sistema electrónico SELAI.
Contrato para la Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria	Es el instrumento legal que establece la relación mercantil entre la Unidad de Valuación y el Infonavit, con base en un acuerdo de voluntades, en el que se conviene, entre otros, los alcances de calidad y confiabilidad de los Avalúos y los procedimientos a que se deben de sujetar las partes para el servicio de valuación inmobiliaria.
Controlador	Es el valuador profesional que tiene poder especial para firmar en nombre y representación de Unidad de Valuación correspondiente, los Avalúos que ésta certifique.
CUV	Clave Única de Vivienda asignada por el sistema RUV, de acuerdo con la ubicación de la vivienda y se compone de 16 dígitos. Para el caso de la Vivienda Nueva en Paquete, las CUV's las obtiene el oferente a través del registro de la oferta de vivienda en RUV y órdenes de verificación correspondientes. Para el caso de la vivienda en Mercado Abierto Individual, la CUV la obtiene la Unidad de Valuación a través del componente habilitado del RUV al momento registrar la cédula del avalúo en el SELAI.
Dación en pago	Es el pago en especie que el trabajador acreditado hace al Instituto, mediante la transmisión en escritura pública y a valor comercial de los derechos de propiedad del Inmueble, a título de liquidación tanto

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
	del saldo insoluto del crédito otorgado por el INFONAVIT, así como de los gastos causados por el juicio entablado para reclamarle el pago de dicho crédito y sus accesorios.
Dictamen Técnico de Calidad (DTC)	Es un instrumento que acompaña al avalúo de la vivienda en Mercado Abierto Individual, cuyo objeto es evaluar el entorno urbano y las condiciones físicas actuales de la vivienda a partir de los datos contenidos en: el avalúo inmobiliario, los documentos oficiales y la información que el valuador profesional obtenga de la visita de inspección física del inmueble. Debe considerar, cuando menos, aquellos aspectos establecidos en la regla décima de las Reglas de Otorgamiento de Crédito vigentes (ROC).
Dictamen Técnico de Terreno (DTT)	Es un instrumento que acompaña al avalúo de terreno, cuyo objeto es evaluar el entorno urbano y las condiciones físicas actuales de la vivienda a partir de los datos contenidos en: el avalúo inmobiliario, los documentos oficiales y la información que el valuador profesional obtenga de la visita de inspección física del inmueble. Debe considerar, cuando menos, aquellos aspectos establecidos en la regla décima primera de las Reglas de Otorgamiento de Crédito vigentes (ROC).
Dictamen Técnico Único (DTU)	Confirmación de la habitabilidad realizada por la empresa verificadora que valida la terminación de la(s) vivienda(s) o que están preparadas para la recepción o instalación de los conceptos pendientes por ejecutar; el cumplimiento a las especificaciones y características arquitectónicas, urbanas y de infraestructura señaladas en la presentación y registro de la oferta (proyecto electrónico y proyecto ejecutivo autorizado) y constata que se cuenta con

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
	las autorizaciones oficiales, lo anterior en su conjunto se entenderá como las condiciones físicas de la vivienda; y asegura la dotación y uso de los servicios de agua, drenaje, electrificación y alumbrado público necesarios para que los acreditados las habiten y cuyo cumplimiento se registra en el sistema RUV.
Empresas verificadoras	Empresas registradas en el Registro Único de Vivienda (RUV) a través del sitio en Internet y cuyo registro es aceptado.
Estudio de valor	Análisis que requiera manifestar valores bajo hipótesis de vivienda terminada, cuyo objeto sean los proyectos de vivienda individual o colectiva o viviendas en etapa de construcción.
Especialista en revisión de Avalúos	Es la persona física o moral contratada por el Infonavit, responsable de revisar que los Avalúos, Dictámenes Técnicos de Calidad, Dictámenes Técnicos de Terreno u otros que se elaboren conforme a la normativa aplicable.
Factibilidades de Servicios Públicos	Documento mediante el cual el prestador de servicio público establece las condiciones técnicas, jurídicas y económicas que dentro de procesos de urbanización que se adelante mediante el trámite de plan parcial permitan ejecutar la infraestructura de servicios públicos.
Fe de Hechos	Acto mediante el cual un Notario Público hace constar bajo su fe, los hechos, que éste presencie en el domicilio en donde se ubica la vivienda valuada, relacionados con: <ul style="list-style-type: none"> a. Existencia o inexistencia del terreno en donde se presupone se encuentra desplantada la vivienda valuada. b. Existencia o inexistencia de la vivienda en donde se encuentra el terreno domiciliado en el avalúo.

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
	<p>c. Las condiciones reales de la vivienda valuada que difieren con relación a las condiciones registradas en el avalúo, en cuanto a:</p> <ul style="list-style-type: none"> I.- Vivienda en situación de proceso de construcción de obra negra II.- Vivienda no en situación de proceso de construcción de obra negra
Garantía Hipotecaria	La vivienda o terreno objeto de crédito.
Gerencia de Avalúos	Responsable en el Infonavit de diseñar, normar y administrar el proceso de Avalúos con base en las funciones y responsabilidad que le confiere el Estatuto Orgánico del Infonavit, siendo el enlace con los aliados estratégicos que intervienen en los servicios de valuación de inmuebles.
Gerencia Sr Servicios de Crédito	Responsable de dirigir, administrar y evaluar la red de diversos proveedores estratégicos que participan en la originación de los créditos otorgados por el Infonavit.
Índice de Excelencia en el Servicio (INEX)	Es la clasificación que representa el grado de excelencia, que un proveedor o aliado estratégico tiene con base en el cumplimiento de su eficiencia operativa y calidad en el servicio que ofrece a derechohabientes del Infonavit, dentro de su mercado regional de competencia, conforme uso y definición que decida la Subdirección General de Crédito.
Inmueble	Vivienda, suelo habitacional o su combinación objeto de garantía de los créditos a otorgar por el Infonavit.
Instituto	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit).
Módulo de consulta de avalúos	Sitio de Internet del Infonavit a través del cual se pueden consultar el estatus de los sembrados de los paquetes de vivienda nueva ofertados al Infonavit,

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
	así como de los Avalúos, tanto de vivienda Nueva Paquete como de Mercado Abierto Individual.
Nivel de servicio	Tiempo máximo en el que la Unidad de Valuación debe cerrar el avalúo en SELAI y entregarlo al solicitante, a partir de la solicitud, de acuerdo con la normativa para evaluación del desempeño y calidad de Avalúos establecida por la Subdirección General de Crédito para tales efectos.
No Conformidad respecto de un Avalúo	Se refiere al reporte presentado a la Gerencia de Denuncias e Investigaciones Especiales por persona física o moral que solicitó un Avalúo, para un trámite de originación de crédito ante el Infonavit y que considera que los resultados emitidos en el Avalúo por la Unidad de Valuación no son los correctos.
Oferente	Constructor o promotor que oferta vivienda nueva a través del registro en RUV.
Orden de verificación	Solicitud o asignación de servicios de verificación, en el que se detallan entre otras, las características en cuanto a número de viviendas, plazo de ejecución e importe de los servicios, entre otros.
Padrón Estatal de Unidades de Valuación	Es la lista de Unidades de Valuación autorizadas por el Infonavit que integran el padrón de Unidades de Valuación en una Entidad Federativa.
Paquete	Conjunto de viviendas pertenecientes a una orden de verificación previamente registrad en RUV por parte de un oferente, el cual migra a los sistemas del Instituto a través del Registro de Oferta (RO) para su eventual vinculación a créditos del Instituto una vez que cuenten con DTU.
Plan Parcial de Desarrollo Urbano	Son instrumentos de planeación, que permiten el ordenamiento territorial de acuerdo a las condiciones y características particulares de cada sub-distrito de la ciudad.

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
Poder	Es el poder para actos de dominio que el trabajador acreditado otorga a la Institución Recuperadora para que, en su nombre y por su cuenta, venda o enajene a título oneroso el Inmueble y con el producto obtenido de la venta o enajenación, haga pago a la propia Institución Recuperadora y a la Institución Coacreedora de los respectivos créditos que ambas hubieren otorgado en cofinanciamiento a ese trabajador acreditado.
Proyecto de vivienda	Conjunto de documentos en que se determina a detalle la forma en que se realizará la ejecución de obras para la edificación de vivienda y/o el desarrollo de obras de urbanización, infraestructura o equipamiento que requiera para la puesta en servicio de la edificación.
ROC	Reglas de Otorgamiento de Crédito
RUV	Registro Único de Vivienda
Sanción	Castigo o pena convencional impuesta por el Infonavit a las Unidades de Valuación, derivado del incumplimiento a la normativa, políticas o lineamientos aplicables en materia de Avalúos, o a los compromisos asumidos en el Contrato para la Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria y sus anexos.
SELAI	Es el Sistema Electrónico de Avalúos Infonavit, el cual se encuentra conformado por todos aquellos programas informáticos, bases de datos, sistemas automatizados, procesos electrónicos, aplicativos móviles y de telecomunicaciones, propiedad del Infonavit o usados bajo licencia, mediante los cuales el mismo registra y procesa las solicitudes y

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
	expedición de los Avalúos elaborados y expedidos por la Unidad de Valuación.
SHF	<p>Es la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.</p> <p>En materia de Avalúos, es la autoridad facultada, entre otras cosas, para emitir reglas de carácter general relativas a la autorización como valuador profesional, inscripción de Unidades de Valuación y reglas metodológicas para la realización de Avalúos de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda. Lo anterior, con base en lo establecido en el artículo 7º de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado</p>
Suelo	Superficie de terreno que el Derechohabiente adquiere o tiene en propiedad destinado exclusivamente al uso habitacional o mixto que incluya habitacional u otro conforme las Reglas de Otorgamiento de Crédito y la normativa local y de riesgos vigente.
Tabla de Tipificación de Conductas o Prácticas Sancionables	Instrumento normativo que establece la tipificación y clasificación de las conductas sancionables en materia de Avalúos realizados para el Infonavit, así como las penas convencionales, de resarcimiento y suspensiones que en su caso apliquen para Unidades de Valuación, Valuadores Profesionales o Controladores de acuerdo a la falta tipificada. Se encuentra publicada en el <i>portal del Instituto > Proveedores externos > Unidades de valuación > Mejor evita sanciones</i> , formando parte integral del Contrato para la prestación de servicios de valuación inmobiliaria.

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
Unidad de Valuación	Persona moral que haya obtenido la inscripción ante la Sociedad Hipotecaria Federal para la certificación de Avalúos para originación de crédito garantizado a la vivienda.
Valor comercial de un inmueble	Precio más probable en que se podría comercializar un inmueble, en las circunstancias prevaecientes a la fecha del avalúo.
Valor concluido en el Avalúo	Valor comercial de un bien, concluido en un Avalúo, estimado por un Valuador(a) Profesional, utilizando la metodología previamente establecida por la Sociedad Hipotecaria Federal, a través de las Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda.
Valor físico	Valor resultante de la aplicación del enfoque físico. Está basado en el supuesto de que un comprador con la información suficiente no pagaría más por un inmueble que el costo de un sustituto con el mismo uso o fin que el inmueble considerado.
Valuador Profesional	Persona física que haya obtenido el registro de la Sociedad Hipotecaria Federal a través de, al menos, una Unidad de Valuación, para la elaboración de Avalúos.
Variación de valor en avalúo	Diferencia del valor concluido de una vivienda en relación con el comportamiento estadístico, de los valores concluidos de inmuebles con características equivalentes para un mismo periodo.
Ventanilla u oficina de atención	Domicilio debidamente establecido e identificado, a través del cual se realizan, en representación de la Unidad de Valuación en la entidad federativa, actividades de:

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
	<ul style="list-style-type: none"> • Recepción y trámite de solicitudes de Avalúos y dictámenes técnicos de calidad. • Recepción de documentación para la elaboración de Avalúos y Dictámenes Técnicos de Calidad. • Entrega física de Avalúos y dictámenes técnicos de calidad realizados por la Unidad de Valuación de acuerdo con los niveles de servicio establecidos en el Convenio de prestación de servicios de valuación inmobiliaria. <p>Atención a la revisión y aclaración de casos relacionados con trámites, niveles de servicio y/o elaboración de Avalúos y dictámenes técnicos de calidad que el INFONAVIT o sus derechohabientes le soliciten.</p>
Verificador	Profesionista titulado y con cédula profesional (Ingeniero Civil, Arquitecto, o carrera a fin) que labora con una empresa verificadora, como parte de su plantilla validada por el organismo certificador para llevar a cabo servicios de Verificación.
Vida Útil	Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la valuación.
Vida útil remanente	Vida física que le queda a un inmueble, la cual debe ser cuando menos de 30 años.
Vivienda en Mercado Abierto Individual	Vivienda aislada disponible en el mercado no inscrita en RUV.
Vivienda nueva	Es aquella vivienda que va a ser habitada por primera vez, cuyo proceso de construcción esté terminado

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
	con las instalaciones necesarias y acceso a la operación de los servicios públicos de agua potable, drenaje y/o fosa séptica (en los estados en que aplique), alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.
Vivienda usada o existente	Es un bien inmueble que ya ha sido habitado por una persona física para establecer su domicilio, pudiendo ser el propietario, familiar, arrendatario, comodatario, cuyo proceso de construcción esté terminado, cuente con las instalaciones operando en la vivienda y servicios públicos en la zona (agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público), esté en buenas condiciones estructurales y de estabilidad, es decir, sin problemas de carácter técnico; que no esté ubicada en zonas de riesgo y garantice cuando menos la vida de la vigencia del crédito (30 años) conforme a los lineamientos establecidos en el Dictamen Técnico de Calidad y que cumpla con lo establecido en al menos uno de los supuestos del numeral 2 de las presentes políticas.