



Subdirección General de Planeación y Finanzas Gerencia Sr. de Riesgos Gerencia Normativa de Avalúos			 <b>FONAVIT</b>
Lineamientos de avalúos	Código LIN_00055	V. 1 Hoja 1 de 16	

## Contenido

Objetivo .....	2
Alcance .....	2
<b>Control de Cambios</b> .....	2
Marco Jurídico .....	2
Definiciones .....	2
Lineamientos .....	5
Lineamientos generales: .....	5
Rescisión del Convenio de Prestación del Servicio de Valuación Inmobiliaria.....	7
Registro de Unidades de Valuación en los Catálogos Estatales de Unidades de Valuación del FONAVIT. Cobertura de Atención.....	7
Emisión de Avalúos y Dictámenes Técnicos de Calidad Avalúos .....	9
Dictamen Técnico de Calidad.....	11
Revisión de Avalúos y de Dictámenes Técnicos de Calidad .....	11
Atención de No Conformidades con resultados de Avalúos .....	12
Aplicación de Sanciones por Faltas e Irregularidades en Avalúos .....	13
Avalúos para la Entrega de Vivienda con Poder Notarial, Dación en Pago y Adjudicación.....	14
Autorizaciones .....	16

Archivo. F_Lineamientos	Fuera del sistema este documento es una copia no controlada	Fecha en elaboración: 17/agosto/2011
-------------------------	---	---

<b>Subdirección General de Planeación y Finanzas</b> <b>Gerencia Sr. de Riesgos</b> <b>Gerencia Normativa de Avalúos</b>			 <b>INFONAVIT</b>
<b>Lineamientos de avalúos</b>	<b>Código</b> <b>LIN_00055</b>	<b>V. 1</b> <b>Hoja 2 de 16</b>	

## Objetivo

Establecer las directrices en materia de valuación de bienes inmuebles para asegurar la estandarización y cumplimiento de parámetros de calidad y confiabilidad en la valuación de éstos.

## Alcance

Unidades de Valuación; Especialistas en Avalúos; Gestores Inmobiliarios, así como todas las áreas del Instituto involucradas en el proceso de Avalúos.

**Cualquier violación a la normativa deberá denunciarse inmediatamente a la Gerencia de Denuncias e Investigaciones Especiales a través del sitio [www.infonavit.org.mx](http://www.infonavit.org.mx) o al Infonatel o directamente a la Secretaria General y de Asuntos Jurídicos. El no hacerlo podrá ser motivo de alguna responsabilidad.**

## Control de Cambios

Se hicieron ajustes en todo el documento.

## Marco Jurídico

### Externo

Capítulo II (Avalúo del inmueble) de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal.

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.

### Interno

Estatuto Orgánico del Infonavit

Reglas Tercera, Cuarta, Décima Cuarta inciso c), Décima Sexta inciso d) y, Décima Novena de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.


Código de Ética del Infonavit.

Lineamientos de Transparencia y Acceso a la Información del Infonavit

## Definiciones

**Avalúo.-** El dictamen que elaboren los valuadores profesionales sobre el Valor Comercial de los bienes inmuebles y que esté certificado por la Unidad de Valuación en cuyo padrón se encuentre inscrito el Valuador Profesional correspondiente.

<b>Archivo. F_Lineamientos</b>	<b>Fuera del sistema este documento es una copia no controlada</b>	<b>Fecha en elaboración:</b> <b>17/agosto/2011</b>
--------------------------------	--	---

<b>Subdirección General de Planeación y Finanzas</b> <b>Gerencia Sr. de Riesgos</b> <b>Gerencia Normativa de Avalúos</b>			 <b>INFONAVIT</b>
<b>Lineamientos de avalúos</b>	<b>Código</b> <b>LIN_00055</b>	<b>V. 1</b>	

**Adjudicación:** Es el acto por medio del cual el Instituto adquiere vía judicial con las formalidades que la ley exige, la propiedad del Inmueble en pago (I) del saldo insoluto crédito que hubiere otorgado al trabajador acreditado para la adquisición de ese mismo Inmueble, (II) de los accesorios y (III) de los gastos y costos judiciales correspondientes.

**Dictamen Técnico de Calidad.-** Es un instrumento que evalúa las características del entorno urbano y las condiciones físicas del inmueble a partir de los datos contenidos en: el Avalúo; documentos oficiales y la información que el Valuador Profesional obtenga de la visita de inspección física del inmueble.

**Catálogo Estatal de Unidades de Valuación.-** Es la lista de Unidades de Valuación autorizadas por el Instituto que integran el padrón de Unidades de Valuación **en una Entidad Federativa**.

**Controlador.-** Es el Valuador profesional que cuenta con registro emitido por la Sociedad Hipotecaria Federal con facultades para firmar en nombre y representación de la Unidad de Valuación correspondiente, los Avalúos que ésta certifique.

**Convenio de Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria.-** Es el convenio celebrado entre el Infonavit y la Unidad de Valuación, en el que se conviene entre otros, los alcances de calidad y confiabilidad de los Avalúos y los procedimientos a que se deberán de sujetar las partes para el servicio de valuación inmobiliaria.

**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 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.

**Especialista en Avalúos.-** Es la persona moral contratada por el Infonavit, responsable de revisar que los Avalúos y Dictámenes Técnicos de Calidad que se elaboren conforme a la normativa aplicable.


**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:

- 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.
- c. Las condiciones reales de la vivienda valuada **que difieren con** relación a las condiciones registradas en el avalúo, en cuanto a:
  - I.- Vivienda en situación de proceso de construcción
  - II.- Vivienda no en situación de proceso de construcción

**Índice de Excelencia en el Servicio (Inex).-** Es la clasificación que representa el grado de excelencia, que un proveedor 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.

**Inmueble.-** Viviendas objeto de garantía de los créditos a otorgar por el Instituto.

<b>Archivo. F_Lineamientos</b>	<b>Fuera del sistema este documento es una copia no controlada</b>	<b>Fecha en elaboración:</b> <b>17/agosto/2011</b>
--------------------------------	--	---

<b>Subdirección General de Planeación y Finanzas</b> <b>Gerencia Sr. de Riesgos</b> <b>Gerencia Normativa de Avalúos</b>			
<b>Lineamientos de avalúos</b>	<b>Código</b> <b>LIN_00055</b>	<b>V. 1</b>	

**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.

**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 Coacreadora de los respectivos créditos que ambas hubieren otorgado en cofinanciamiento a ese trabajador acreditado.

**Promotor inmobiliario.-** Proveedor externo contratado por la Delegación Regional para comercializar los inmuebles recibidos por Adjudicación judicial o Dación en Pago, incluye la entrega de vivienda con poder notarial.

**Sanción.-** Castigo impuesto 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 Convenio de prestación de servicios de valuación inmobiliaria y sus anexos.

**SELAI.-** Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios INFONAVIT.

**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 concluido en el Avalúo.-** Valor comercial de un bien, concluido en un Avalúo, estimado por un Valuador 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.


**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 al 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:

- 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 a los niveles de servicio establecidos en el Convenio de prestación de servicios de valuación inmobiliaria.
- 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.

<b>Archivo. F_Lineamientos</b>	<b>Fuera del sistema este documento es una copia no controlada</b>	<b>Fecha en elaboración:</b> <b>17/agosto/2011</b>
--------------------------------	--	---

<b>Subdirección General de Planeación y Finanzas</b> <b>Gerencia Sr. de Riesgos</b> <b>Gerencia Normativa de Avalúos</b>			
<b>Lineamientos de avalúos</b>	<b>Código</b> <b>LIN_00055</b>	<b>V. 1</b> <b>Hoja 5 de 16</b>	

## Lineamientos

### Lineamientos generales:

1. Para la prestación del servicio de valuación inmobiliaria, las Unidades de Valuación deberán de cumplir con las disposiciones normativas establecidas por la Sociedad Hipotecaria Federal, suscribir el Convenio de Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria con el INFONAVIT y cumplir con las presentes políticas y lineamientos establecidos por el Instituto.
2. El Avalúo y en su caso el Dictamen Técnico de Calidad, deberán de ser puestos a disposición del derechohabiente solicitante del crédito a través de:
  - a. La entrega del documento físico y;
  - b. Portal de internet del INFONAVIT,


Para que éste, cuente con elementos que le permitan conocer el valor comercial de la vivienda, sus condiciones y características.

3. La solicitud del Avalúo o de Dictámenes Técnicos de Calidad se hará exclusivamente a las Unidades de Valuación inscritas en el padrón de unidades de valuación del Instituto.
4. Todas las unidades de valuación que realicen Avalúos para operación del INFONAVIT, serán evaluadas periódicamente a través del procedimiento que para tal efecto establezca el propio Instituto; su participación y la asignación de trabajo se realizará únicamente conforme a lo previsto por la normativa que, en su caso, emita la Subdirección General de Hipotecaria Social.
5. Con el fin de monitorear la aplicación de controles relacionados con el proceso de Avalúos, la calidad y confiabilidad de los Avalúos, se dará acceso a las bases de datos de los Avalúos a la Gerencia Sr. de Riesgos a través de la Gerencia Normativa de Avalúos.
6. La Gerencia Normativa de Avalúos tendrá, invariablemente, total independencia de las áreas operativas de crédito y de cartera a fin de evitar cualquier posible conflicto de interés.

### Formalización de Convenio de prestación del servicio de valuación inmobiliaria

7. Para que una Unidad de Valuación se registre en el Catálogo de Unidades de Valuación del INFONAVIT, deberá de cumplir con los siguientes requisitos:
  - a. Formalizar un Convenio de Prestación de servicios previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el Lineamiento 8.
  - b. Contar con registro vigente emitido por la Sociedad Hipotecaria Federal, sin sanciones vigentes al momento de la solicitud de formalización de convenio con INFONAVIT.
  - c. La Unidad de Valuación no debe de tener antecedentes de Faltas o de malas prácticas valuatorias, con el INFONAVIT o con otra entidad financiera, los 24 meses, anteriores, a la fecha de solicitud de formalización del convenio de prestación de servicios.
  - d. Presentar su catálogo de valuadores profesionales y controladores, para su alta en el INFONAVIT, con registro vigente emitido por la Sociedad Hipotecaria Federal. El INFONAVIT no aceptará el registro de profesionales que tengan antecedentes de Faltas o de malas prácticas valuatorias, con


<b>Archivo. F_Lineamientos</b>	<b>Fuera del sistema este documento es una copia no controlada</b>	<b>Fecha en elaboración:</b> <b>17/agosto/2011</b>
--------------------------------	--	---

<b>Subdirección General de Planeación y Finanzas</b> <b>Gerencia Sr. de Riesgos</b> <b>Gerencia Normativa de Avalúos</b>			
<b>Lineamientos de avalúos</b>	<b>Código</b> <b>LIN_00055</b>	<b>V. 1</b> <b>Hoja 6 de 16</b>	

el INFONAVIT o con otra entidad financiera, los 24 meses, anteriores a la fecha de solicitud de formalización del convenio de prestación de servicios

- e. Contar con su evaluación de proveedor (vigente) en los términos establecidos por la Gerencia de Adquisiciones del Instituto.
8. Para la formalización del Convenio de prestación del servicio de valuación inmobiliaria, la Unidad de Valuación deberá de presentar a la Gerencia de Operación Hipotecaria, en documento firmado por el Representante Legal de la Empresa, formato impreso del Convenio en dos tantos, así como en un respaldo electrónico, los archivos enlistados en el documento denominado “anexos”, el cual se adjunta al Convenio:
    - a. Anexo 1  
Registro Vigente ante la Sociedad Hipotecaria Federal
    - b. Anexo 2  
RFC de Unidad de Valuación
    - c. Anexo 3  
Relación de socios, valuadores profesionales, controladores, usuarios de SELAI, representantes estatales y de ventanillas de atención.
    - d. Anexo 4  
Tabla de Tipificación de Faltas en el Servicio de Valuación Inmobiliaria
    - e. Anexo 5  
Designación del Administrador General
    - f. Anexo 6  
Costo del servicio
    - g. Anexo 7  
Carta compromiso uso de SELAI
    - h. Anexo 8  
Carta compromiso de confidencialidad
  9. El Formato de Convenio de Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria con sus anexos, que entregue la Unidad de Valuación, deberá ser revisado y autorizado por la Gerencia de Operación Hipotecaria para su Formalización.
  10. El Formato de Convenio que entregue la Unidad de Valuación para su formalización deberá de corresponder al Formato de Convenio autorizado, para tal fin por el INFONAVIT.
  11. El Convenio de Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria con sus anexos se firmará en dos tantos, por el Representante Legal para ello designado por el INFONAVIT así como por el Representante Legal de la Unidad de Valuación.
  12. Un tanto en original del Convenio de Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria, deberá de ser resguardado por la Gerencia de Operación Hipotecaria y otro tanto en original será entregado al Representante Legal de la Unidad de Valuación para su resguardo

<b>Archivo. F_Lineamientos</b>	<b>Fuera del sistema este documento es una copia no controlada</b>	<b>Fecha en elaboración:</b> <b>17/agosto/2011</b>
--------------------------------	--	---

<b>Subdirección General de Planeación y Finanzas</b> <b>Gerencia Sr. de Riesgos</b> <b>Gerencia Normativa de Avalúos</b>			
<b>Lineamientos de avalúos</b>	Código LIN_00055	V. 1 Hoja 7 de 16	


### **Rescisión del Convenio de Prestación del Servicio de Valuación Inmobiliaria.**

13. Serán causales de rescisión del Convenio de Prestación del Servicio de Valuación Inmobiliaria las enunciadas en el Formato de Convenio de Prestación de Servicio, así como las Faltas tipificadas en la Tabla de Tipificación de Faltas en el Servicio de Valuación Inmobiliaria, Anexo 4 del Convenio de Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria

### **Registro de Unidades de Valuación en los Catálogos Estatales de Unidades de Valuación del INFONAVIT. Cobertura de Atención.**

14. 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 Catálogos Estatales de Unidades de Valuación, así como solicitar el alta, modificación y baja de los usuarios de las Unidades de Valuación en el SELAI
15. El registro de Unidades de Valuación, en los Catálogos Estatales, tendrá por objeto registrar la cobertura de atención de la Unidad de Valuación para:
- Publicar en el sitio de Internet del propio INFONAVIT, ubicado en [www.infonavit.org.mx](http://www.infonavit.org.mx), las oficinas (Ventanillas de Atención), horario y representante, de la Unidad de Valuación, para la atención del servicio de valuación inmobiliaria, en la entidad (es) federativa (s).
  - Registrar el catálogo estatal de unidades de valuación para la asignación del servicio de valuación inmobiliaria a través del SELAI y para la evaluación del desempeño de las unidades de valuación.
  - En todos los casos, el Catálogo Estatal de unidades de valuación publicado en el Sitio de Internet del INFONAVIT, a que se hace referencia en el inciso a) del presente Lineamiento, deberá de ser el mismo que se registre en el Catálogo estatal registrado en el SELAI.
16. La solicitud de una Unidad de Valuación, para registrar su cobertura de atención en la entidades federativas del País, deberá de ser presentada exclusivamente por el Administrador General de la Unidad de Valuación a la Gerencia de Operación Hipotecaria debiendo cumplir con lo siguiente:
- Indicar la(s) entidad(es) federativa(s) en donde ofrece proporcionar el servicio.
  - Indicar el domicilio, teléfonos y horario de atención de cada una de las oficinas o ventanillas de atención en donde se va a proporcionar el servicio.
  - 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 ser representante de otra Unidad de Valuación de manera simultánea.
  - Contar con registro vigente emitido por la Sociedad Hipotecaria Federal.
  - En caso de tratarse de una Unidad de Valuación activa en el INFONAVIT, que solicita su registro en una nueva entidad federativa, deberá, además de cumplir con los requerimientos de evaluación de desempeño, establecidos por la Gerencia de Operación Hipotecaria.


Archivo. F_Lineamientos	Fuera del sistema este documento es una copia no controlada	Fecha en elaboración: 17/agosto/2011
-------------------------	---	---

<b>Subdirección General de Planeación y Finanzas</b> <b>Gerencia Sr. de Riesgos</b> <b>Gerencia Normativa de Avalúos</b>			
<b>Lineamientos de avalúos</b>	<b>Código</b> <b>LIN_00055</b>	<b>V. 1</b>	

- g. La Unidad de Valuación no deberá tener registro de sanciones establecidas por la Sociedad Hipotecaria Federal en materia de valuación de inmuebles, o con el INFONAVIT cuando menos los 24 meses anteriores, a la fecha de solicitud de un registro de cobertura de atención, derivadas de Faltas en la elaboración de avalúos, las cuales se relacionan en el Anexo 4 del Convenio de Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria.
- h. En las entidades federativas de gran extensión territorial, como es el caso de Baja California Sur, Baja California, Coahuila, Chihuahua, Estado de México, Sinaloa, Sonora, Tamaulipas y Veracruz, la Unidad de Valuación deberá de registrar cuando menos, para su cobertura estatal, dos o más oficinas de atención, en puntos estratégicos, para proporcionar una adecuada atención en la prestación del servicio solicitado.
- i. La Unidad de Valuación deberá de contar con los registros 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 asignaciones en ellas solicitadas. En el caso de las delegaciones regionales del INFONAVIT, en donde exista el requerimiento de la Delegación Regional de una mayor cobertura de atención, para la integración del catálogo estatal de unidades de valuación, se podrá recibir copia de los registros vigentes de los valuadores profesionales de otras entidades federativas.
17. 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.
18. No se considerará oficina de atención a aquella que cuenta con ventanilla de atención compartida por dos o más unidades de valuación.
19. El INFONAVIT podrá registrar a una Unidad de Valuación que así lo solicite y cumpla con los requisitos establecidos, pero no le obliga a asignarle servicios de valuación, ya que ello dependerá 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 Gerencia de Operación Hipotecaria.
20. Las solicitudes de registro de una Unidad de Valuación en los Catálogos Estatales deberán de ser canalizadas y atendidas a través de la Gerencia de Operación Hipotecaria
21. Los Delegados y Representantes de Dirección del Infonavit podrán solicitar la desincorporación de la Unidad de Valuación del Catálogo Estatal, que incurra en lo siguiente.
- No cumplir con los requisitos establecidos en el Lineamiento 16 de los presentes Lineamientos
  - No recibir ni atender las solicitudes de avalúos, de dictámenes técnicos de calidad, de estudios de valor, sin que de manera previa, informe mediante escrito a la Gerencia Técnica de la Delegación Regional sobre de las causas que lo motivan
  - No entregar el documento físico del avalúo, dictamen técnico de calidad o estudio de valor solicitado en el tiempo de entrega establecido con el INFONAVIT, en el Convenio de Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria
  - 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 y dictámenes técnicos de calidad que el INFONAVIT o sus derechohabientes soliciten, o en su caso sobre de solicitudes de revisión y aclaración de reportes de Faltas o malas prácticas en avalúos.

<b>Archivo. F_Lineamientos</b>	<b>Fuera del sistema este documento es una copia no controlada</b>	<b>Fecha en elaboración:</b> <b>17/agosto/2011</b>
--------------------------------	--	---




<b>Subdirección General de Planeación y Finanzas</b> <b>Gerencia Sr. de Riesgos</b> <b>Gerencia Normativa de Avalúos</b>			
<b>Lineamientos de avalúos</b>	<b>Código</b> <b>LIN_00055</b>	<b>V. 1</b> <b>Hoja 9 de 16</b>	

- e. No presentar las evidencias documentales utilizadas para la emisión de avalúos, dictámenes técnicos de calidad, estudios de valor, o de registro de vivienda usada, sobre de casos objeto de revisión.
  - f. Incurrir en conflicto de interés conforme a las prohibiciones establecidas por la Sociedad Hipotecaria Federal, en las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Crédito Garantizado a la Vivienda o en el Convenio de Prestación del Servicio de Valuación Inmobiliaria.
  - g. 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 sancionado de manera automática en el esquema de evaluación de desempeño de la Unidad de Valuación, establecido por la Gerencia de Operación Hipotecaria
    - II.-Inconformidades en el resultado de valor porque estos casos pasan a un proceso de monitoreo y en su caso a un proceso de sanción.
22. Para documentar el incumplimiento de las actividades a que se hace referencia en el Lineamiento anterior el Delegado Regional, o el Representante de la Dirección General del INFONAVIT deberá de enviar a la Gerencia de Operación Hipotecaria:
- a. Solicitud por oficio de desincorporación de la Unidad de Valuación con nombre de la Unidad de Valuación con breve descripción del incumplimiento dirigido a la Gerencia de Operación Hipotecaria con copia a la Gerencia de Control Interno Operativo.
  - b. Copia del oficio dirigido al representante Legal, con copia al Administrador General de la Unidad de Valuación ,Gerencia de Control Interno Operativo INFONAVIT, reportando el incumplimiento y solicitando la revisión y aclaración del caso
  - c. Oficio de respuesta del Representante Legal o Administrador General de la Unidad de Valuación
23. La Gerencia de Operación Hipotecaria será la única Área del INFONAVIT, que podrá desincorporar de manera temporal o permanente, a la Unidad de Valuación del Catálogo Estatal, controladores o valuadores del SELAI, que incurran en una Falta de acuerdo a la tipificación de Faltas relacionadas en el Anexo 4 del Convenio de Prestación del Servicio de Valuación Inmobiliaria, previo cumplimiento del proceso de documentación, revisión y dictaminación de la Falta , a que se hace referencia en los presentes Lineamientos

### **Emisión de Avalúos y Dictámenes Técnicos de Calidad Avalúos**

24. La Unidad de Valuación deberá 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, 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 en su caso, se cuenta con la existencia de servidumbres.

<b>Archivo. F_Lineamientos</b>	<b>Fuera del sistema este documento es una copia no controlada</b>	<b>Fecha en elaboración:</b> <b>17/agosto/2011</b>
--------------------------------	--	---


<b>Subdirección General de Planeación y Finanzas</b> <b>Gerencia Sr. de Riesgos</b> <b>Gerencia Normativa de Avalúos</b>			
<b>Lineamientos de avalúos</b>	<b>Código</b> <b>LIN_00055</b>	<b>V. 1</b>	

I.- En caso de que se observe que se realizaron modificaciones a la vivienda que hubieran alterado la superficie construida deberá de registrar la superficie marcada en la escritura y la superficie observada en la visita, 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.
25. La Unidad de Valuación debe de establecer los controles necesarios de monitoreo y de calidad para que el valuador profesional compruebe que la información que registre en el avalúo y en el Dictamen Técnico de Calidad, corresponda a las características y condiciones reales de la vivienda, entorno y mercado.
26. Cualquier cambio o modificación al Sistema Electrónico de Avalúos deberá de contar con el visto bueno de las Gerencias Normativa de Avalúos y de Operación Hipotecaria.
27. La documentación para la elaboración del avalúo será la siguiente conforme a lo establecido por la Sociedad Hipotecaria Federal.

<b>Tipo de Inmueble y crédito a otorgar</b>	<b>Documentación requerida</b>
<b>Crédito para adquisición de vivienda terminada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Escritura de propiedad.</li> <li>• Planos arquitectónicos.</li> <li>• Boleta predial.</li> <li>• Boleta de agua, en su caso.</li> <li>• Oficio de terminación de obra, para vivienda nueva.</li> <li>• Licencia de construcción, en su caso.</li> <li>• Aviso de terminación de obra, en su caso.</li> <li>• Constancia de alineamiento y número oficial, en su caso</li> </ul>
<b>Crédito para construcción en terreno propio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Escritura de propiedad.</li> <li>• Boleta predial o identificación de catastro.</li> <li>• Boleta de agua, en su caso.</li> <li>• Identificación de la poligonal envolvente del terreno mediante croquis acotado</li> <li>• Licencia de construcción</li> <li>• Factibilidad de servicios expedida por el municipio.</li> <li>• Planos arquitectónicos</li> <li>• Especificaciones de obra</li> <li>• Presupuestos y calendario de obra</li> </ul>

<b>Archivo. F_Lineamientos</b>	<b>Fuera del sistema este documento es una copia no controlada</b>	<b>Fecha en elaboración:</b> <b>17/agosto/2011</b>
--------------------------------	--	---

<b>Subdirección General de Planeación y Finanzas</b> <b>Gerencia Sr. de Riesgos</b> <b>Gerencia Normativa de Avalúos</b>			 <b>INFONAVIT</b>
<b>Lineamientos de avalúos</b>	<b>Código</b> <b>LIN_00055</b>	<b>V. 1</b>	

<b>Tipo de Inmueble y crédito a otorgar</b>	<b>Documentación requerida</b>
Viviendas de recuperación de crédito	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Escritura de propiedad.</li> <li>• Boleta predial.</li> <li>• Boleta de agua, en su caso.</li> <li>• Planos arquitectónicos</li> </ul>

28. Los Avalúos que se generen deberán de realizarse en documento físico y enviar los datos del Avalúo al Sistema Electrónico de Avalúos conforme a lo establecido en el Documento de Productos de Valuación Inmobiliaria, que forma parte de los anexos del Convenio de prestación de servicios de valuación inmobiliaria y que se podrá consultar en el Portal del Infonavit en la sección de Unidades de Valuación.
29. Para garantizar la adecuada originación de los créditos, la Gerencia de Operación Hipotecaria revisará que el Sistema OCI, registre al menos los datos siguientes de los Avalúos: Clave SHF del Avalúo, fecha del Avalúo, domicilio de la vivienda, vida útil remanente de la vivienda y el Valor Comercial Concluido. En todo caso se deberá verificar que la información en el Sistema OCI corresponda con la contenida en el Avalúo


#### **Dictamen Técnico de Calidad**

30. Todos los Avalúos para operaciones de mercado abierto, excepto los casos que el INFONAVIT determine previa notificación, deberán de anexar un Dictamen Técnico de Calidad emitido por la Unidad de Valuación, conforme a las disposiciones que para tales efectos emita el propio Instituto.
31. Los dictámenes técnicos de calidad de las viviendas, 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 estructuras o de protección civil o ambiental, para reforzar los resultados del dictamen a realizar.
32. En relación a los Avalúos y dictámenes técnicos de calidad, los oferentes o el solicitante del Avalúo, únicamente podrá solicitar corrección a dichos documentos, cuando se registren los dos o cualquiera 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.

#### **Revisión de Avalúos y de Dictámenes Técnicos de Calidad**

33. Los avalúos y dictámenes técnicos de calidad podrán ser revisados conforme a un Programa de Revisión que el INFONAVIT juzgue pertinente, con objeto de verificar su calidad y confiabilidad, para prevenir y minimizar riesgos crediticios y financieros al Instituto.
34. Todos los Avalúos vinculados a una denuncia e investigación especial pasarán por un proceso de revisión y en su caso de así requerirse se podrá solicitar la revisión de un Especialista en Avalúos.

<b>Archivo. F_Lineamientos</b>	<b>Fuera del sistema este documento es una copia no controlada</b>	<b>Fecha en elaboración:</b> <b>17/agosto/2011</b>
--------------------------------	--	---


<b>Subdirección General de Planeación y Finanzas</b> <b>Gerencia Sr. de Riesgos</b> <b>Gerencia Normativa de Avalúos</b>			
<b>Lineamientos de avalúos</b>	<b>Código</b> <b>LIN_00055</b>	<b>V. 1</b>	

35. La Gerencia Sr. de Riesgos mediante la aplicación de técnicas estadísticas identificará una muestra de avalúos a revisar, asimismo se consideraran los casos que a solicitud de las Delegaciones se identifiquen
36. Con los resultados presentados por el Especialista en Avalúos, en los casos de Avalúos o de Dictámenes Técnicos de Calidad que se identifique una Falta se aplicarán las medidas establecidas en el capítulo de Aplicación de sanciones en Avalúos, conforme a la tipificación **publicada en el sitio de internet del INFONAVIT en la sección de Unidades de Valuación.**
37. El Especialista en Avalúos emitirá un Informe de Resolución que determine si la Unidad de Valuación incurrió o no en una Falta, en la elaboración del Avalúo o el Dictamen Técnico de Calidad revisados.
38. Cada Avalúo o Dictamen Técnico de Calidad revisado se integrará a una base de datos de Avalúos que pasaron por el proceso de revisión en el módulo de revisión de avalúos del SELAI.
39. La Unidad de Valuación que no esté conforme respecto del dictamen que emita el Especialista en Revisión de Avalúos podrá solicitar la revisión de un segundo especialista de la lista de especialistas registrados en el INFONAVIT

#### **Atención de No Conformidades con resultados de Avalúos**

40. 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 o Dictamen Técnico de Calidad, en base al Procedimiento PES\_00833 Análisis de Cumplimiento Normativo en Materia de Avalúos.
41. 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 a la Tabla de Tipificación **publicada en el sitio de internet del INFONAVIT en la sección de Unidades de Valuación.**
42. 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 viviendas 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 Instituto, por las diferencias presentadas, así como un posible sobre costo al derechohabiente.
43. En todos los casos en que se presente un reporte de No Conformidad, respecto del resultado de valor comercial concluido, el Especialista en Avalúos procederá a solicitar, a la o a las unidades de valuación responsables de los Avalúos, motivo de la No Conformidad, la revisión y aclaración de los resultados que obtuvieron en los Avalúos, así como en su caso, la documentación que respalde dichos resultados.
44. En caso de que proceda la No Conformidad respecto de un avalúo por incumplimiento de la normativa establecida:

<b>Archivo. F_Lineamientos</b>	<b>Fuera del sistema este documento es una copia no controlada</b>	<b>Fecha en elaboración:</b> <b>17/agosto/2011</b>
--------------------------------	--	---


<b>Subdirección General de Planeación y Finanzas</b> <b>Gerencia Sr. de Riesgos</b> <b>Gerencia Normativa de Avalúos</b>			
<b>Lineamientos de avalúos</b>	<b>Código</b> <b>LIN_00055</b>	<b>V. 1</b>	

- La Gerencia de Operación Hipotecaria informará a la Unidad de Valuación, para la cancelación del Avalúo anterior y la emisión del Avalúo correcto, bajo las reglas de negocio y procedimiento establecidos por dicha Gerencia.
  - El Avalúo cancelado se conservará en el SELAI como dato estadístico de Avalúos que se cancelan por Faltas o Anomalías en su realización.
  - La Unidad de Valuación a través de su Representante Legal o Director General de Avalúos, recibirá notificación por escrito de la amonestación correspondiente, y cada amonestación contará en la puntuación del INEX de la entidad federativa en donde se hubiera cometido la Anomalía.
  - La Unidad de Valuación responsable del Avalúo, tendrá derecho a solicitar una segunda revisión por parte de un Especialista en Avalúos.
45. El INFONAVIT a través de sus empleados o áreas involucradas en el proceso de avalúos, no podrá emitir opinión sobre de los resultados de valor en los avalúos, para evitar conflicto de interés en el
46. En relación a los Avalúos y dictámenes técnicos de calidad, los oferentes o el solicitante del Avalúo, únicamente podrá solicitar corrección a dichos documentos, cuando se registren los dos o cualquiera 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.
47. El costo por concepto de revisión de los Casos de No Conformidades de Valor, a través de un Especialista en Avalúos, correrá a cargo de la persona física o moral que presente la No Conformidad respecto de un avalúo, a la Delegación Regional correspondiente. Dicho costo lo determinará el Infonavit

#### **Aplicación de Sanciones por Faltas e Irregularidades en Avalúos**

48. Los Avalúos se realizarán conforme a la normativa vigente establecida por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), cualquier Falta identificada y documentada se reportará a la Gerencia de Denuncias e Investigaciones Especiales, mediante oficio acompañando las evidencias establecidas conforme a la Tipificación de Faltas del Anexo 4 del Convenio de Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria.
49. Los Avalúos y los Dictámenes Técnicos de Calidad deberán realizarse bajo los Lineamientos de Avalúos establecidos por el INFONAVIT, cualquier Falta identificada se reportará a la Gerencia de Denuncias e Investigaciones Especiales, mediante oficio acompañando las evidencias establecidas conforme a la Tipificación de Faltas del Anexo 4 del Convenio de Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria.
50. La Gerencia de Operación Hipotecaria será la única unidad administrativa facultada para inhabilitar o dar de alta el acceso al Sistema Electrónico de Avalúos del Instituto, a unidades de valuación, valuadores profesionales y controladores, con motivo de un proceso de investigación por Faltas establecidas en la normativa aplicable de Avalúos, para lo cual contará con la resolución del Comité de Revisión de Casos de Avalúos con el respaldo documental e información que acompañe la resolución correspondiente.

<b>Archivo. F_Lineamientos</b>	<b>Fuera del sistema este documento es una copia no controlada</b>	<b>Fecha en elaboración:</b> <b>17/agosto/2011</b>
--------------------------------	--	---

<b>Subdirección General de Planeación y Finanzas</b> <b>Gerencia Sr. de Riesgos</b> <b>Gerencia Normativa de Avalúos</b>			
<b>Lineamientos de avalúos</b>	<b>Código</b> <b>LIN_00055</b>	<b>V. 1</b>	


51. Cualquier Falta relacionada con los Avalúos, dictámenes técnicos de calidad, estimaciones o estudios de valor, identificada por la Delegación Regional será reportada, exclusivamente, a través del Gerente Técnico de la Delegación, el Delegado Regional o el Representante de la Dirección conforme al procedimiento establecido en el PES\_00833 Análisis y Emisión de Dictamen de Avalúos o DTC.
52. Para los casos de Avalúos, que presenten Faltas tipificadas en el Anexo 4 del Convenio de Prestación del Servicio de Valuación Inmobiliaria, se solicitará a la Unidad de Valuación la revisión y aclaración correspondiente, contando con 10 días hábiles, contados a partir de la fecha en que reciba el Informe de la Falta, para realizar las aclaraciones o manifestaciones que estime conveniente. En los casos en que la unidad de valuación no proporcione el soporte, se solicitará un Dictamen de procedencia o no, de la Falta a un Especialista en Avalúos.
53. Los Informes de Faltas en Avalúos y Dictámenes Técnicos de Calidad, a solicitud de parte (INFONAVIT, a través de la Gerencia Normativa de Avalúos o Unidad de Valuación), serán revisados y dictaminados por un Especialista en Avalúos quien emitirá Dictamen sobre de la procedencia o no de la Falta.
54. Los honorarios del Especialista en Avalúos y/o Dictámenes Técnicos de Calidad a que se refiere el Lineamiento anterior, serán cubiertos por la Unidad de Valuación responsable del Avalúo en cuestión, siempre y cuando, el Especialista en Avalúos determine y documente que en la elaboración del Avalúo se cometió una Falta.
55. En caso de que la Unidad de Valuación no esté conforme con el dictamen del Especialista en Avalúos, podrá solicitar la opinión de otro Especialista en Avalúos dentro de la lista que el Instituto ponga a su disposición, cuyos honorarios serán cubiertos por la Unidad de Valuación, salvo que el segundo Especialista en Avalúos dictamine que el Avalúo en cuestión se realizó en estricto apego a las disposiciones aplicables.
56. La aplicación de las sanciones por Faltas en Avalúos o Dictámenes Técnicos de Calidad, se llevará a cabo bajo el procedimiento de acreditación, revisión y dictaminación para ello establecido por el INFONAVIT, tomando como referencia la Tabla de Tipificación de Faltas del Anexo 4 del Convenio de Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria

En todos los casos en los que derivado de una Falta o Anomalía 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.

#### **Avalúos para la Entrega de Vivienda con Poder Notarial, Dación en Pago y Adjudicación**


57. El Avalúo Inmobiliario deberá ser tramitado directamente por el Infonavit o a nombre del Infonavit, a través de un despacho de cobranza expresamente designado por este, ante una Unidad de Valuación que forme parte del Catálogo de Unidades de Valuación del Infonavit, no se aceptarán Avalúos presentados por terceros.
58. El Avalúo deberá incluir:
  - a. Valor de Mercado;
  - b. Valor Físico;
  - c. Valor de Capitalización de Rentas si el inmueble es de clase semilujo o superior

<b>Archivo. F_Lineamientos</b>	<b>Fuera del sistema este documento es una copia no controlada</b>	<b>Fecha en elaboración:</b> <b>17/agosto/2011</b>
--------------------------------	--	---

<b>Subdirección General de Planeación y Finanzas</b> <b>Gerencia Sr. de Riesgos</b> <b>Gerencia Normativa de Avalúos</b>			
<b>Lineamientos de avalúos</b>	<b>Código</b> <b>LIN_00055</b>	<b>V. 1</b> <b>Hoja 15 de 16</b>	

- d. Valor Comercial Vigente al momento de la emisión del Avalúo (Valor concluido en el Avalúo); y,
  - e. Valor Comercial Vigente al momento de la emisión del Avalúo (Valor concluido en el Avalúo) referido a la fecha de originación del crédito en los casos en que sea requerido de forma específica por el solicitante.
59. Tanto para la gestión de recuperación de la vivienda, como para la gestión de originación de un nuevo crédito cuya garantía será la misma vivienda, el Avalúo tendrá como objeto conocer el valor comercial del inmueble a la fecha del Avalúo.
  60. De acuerdo a la vigencia del Avalúo establecida por la autoridad normativa, éste podrá ser utilizado tanto en el proceso de recuperación como en el proceso de una nueva originación de crédito a la venta del mismo inmueble recibido y dado en garantía, en los casos en donde la vigencia lo permita, la Unidad de Valuación, registrará los datos del Avalúo y del dictamen técnico de calidad en el SELAI, vinculándolo al NSS (Número de Seguridad Social) del trabajador, aplicando una tarifa preferencial en estos casos
  61. En caso de que la vigencia del Avalúo inmobiliario se encuentre vencida, se deberá realizar un nuevo Avalúo para la recuperación y venta del inmueble por la misma unidad de valuación.
  62. Junto con el Avalúo la Unidad de Valuación deberá de entregar el Dictamen Técnico de Calidad conforme el Instructivo establecido para tal efecto, mismo que se podrá consultar en el Manual de Productos de Valuación Inmobiliaria del Infonavit, el cual forma parte integrante de los convenios de prestación del servicio de valuación inmobiliaria.
  63. Para el caso de una vivienda adjudicada el Infonavit reembolsará el costo del avalúo al Administrador de Cartera.
  64. Para los casos de Dación en pago y Entrega de Vivienda con Poder Notarial el costo del avalúo lo absorbe el Administrador de Cartera.
  65. Para el caso de una dación administrativa a través de la Entrega de Vivienda con Poder Notarial el Infonavit reembolsará el costo del avalúo al Promotor Inmobiliario
  66. Los Administradores de los inmuebles deberán de garantizar y facilitar a las unidades de valuación el acceso a las viviendas, así como la entrega de la documentación requerida para realizar el Avalúo comercial para las viviendas recuperadas por Dación o Entrega de vivienda con Poder y Adjudicación.
  67. El monto que se pague a los promotores inmobiliarios será determinado sobre el valor comercial que la Unidad de Valuación emita en el avalúo de la vivienda valuada.

<b>Archivo. F_Lineamientos</b>	<b>Fuera del sistema este documento es una copia no controlada</b>	<b>Fecha en elaboración:</b> <b>17/agosto/2011</b>
--------------------------------	--	---

<b>Subdirección General de Planeación y Finanzas</b> <b>Gerencia Sr. de Riesgos</b> <b>Gerencia Normativa de Avalúos</b>			
<b>Lineamientos de avalúos</b>	<b>Código</b> <b>LIN_00055</b>	<b>V. 1</b>	

### Autorizaciones

<i>Nombre y Puesto</i>	<i>Correo de Autorización</i>
<b>Socorro Aldana Hernández</b> <b>Gerencia Normativa de Avalúos</b>	 RE Autorización LIN_00055 de avalúo
<i>Áreas Involucradas</i> <i>Nombre y Puesto</i>	<i>Correo de Autorización</i>
<b>Andrés Fundia Aizenstat</b> <b>Gerente Riesgo de Crédito</b>	 Autorización LIN_00055.msg
<b>Alfredo Rabell Mañón</b> <b>Gerente Sr. de Soluciones Hipotecarias</b>	 RE Autorización LIN_00055.msg
<b>Arturo Avalos Pérez</b> <b>Gerente Operación Hipotecaria</b>	 RE Autorización LIN_00055 lineamient