

**INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTÁMEN TÉCNICO DE CALIDAD
PARA VIVIENDA EN LOCALIDADES
URBANAS y NO URBANAS (Web services)
LÍNEA II (MERCADO ABIERTO, OPERACIONES INDIVIDUALES); LÍNEA IV (Sin afectar estructura) O LÍNEA V**

El Dictamen Técnico de Calidad para viviendas en localidades URBANAS y NO urbanas (rurales y semiurbanas), donde las NO urbanas serán indicadas por el Registro Único de Vivienda que realizan los Valuadores Profesionales en el marco de la normativa de elaboración de avalúos, es un instrumento para evaluar el entorno urbano y las condiciones físicas de la vivienda al momento de la elaboración del avalúo a partir de los datos contenidos en: el Avalúo Inmobiliario, los documentos oficiales soporte para la elaboración del avalúo y la información que se pueda obtener de la inspección del inmueble en la visita para la realización del avalúo.

La evaluación de cada concepto debe apegarse a lo indicado en este instructivo, en todos los casos, cuando la evaluación dé el concepto “C o D” se debe redactar en forma clara y concisa en la columna de “Observaciones” el motivo por el cual se considera.

EVALUACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

I. ZONAS DE RIESGO

Evaluar las condiciones de ubicación o colindancia del terreno en donde se ubica la vivienda (Líneas II y V) se debe seleccionar la letra correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Restricciones	Terreno ubicado sobre cavernas, hondonadas, taludes, fallas geológicas, rellenos sanitarios, terrenos sobrecargados, compresibles, arcillosos o contaminados.	
A	El terreno no se encuentra o no colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas.	
B	El terreno se encuentra o colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas y presenta obras de protección y/o cumple con las disposiciones emitidas por las autoridades competentes.	
C	El terreno se encuentra o colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas y no presenta obras de protección y/o no cumple con las disposiciones emitidas por las autoridades competentes.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Zonas de afectación	Terreno que colinda con depósitos de combustibles, ductos subterráneos, líneas de alta tensión	
A	El terreno no se encuentra o colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas.	
B	El terreno se encuentra o colinda con las zonas de riesgo mencionadas y presenta obras de protección y/o cumple con las disposiciones emitidas por las autoridades competentes.	
C	El terreno se encuentra o colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas y no presenta obras de protección y/o no cumple con las disposiciones emitidas por las autoridades competentes.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Áreas inundables	Predio colindante con ríos, lagunas, arroyos o pantanos.	
A	El terreno no colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas.	
B	El terreno colinda con las zonas de riesgo mencionadas y presenta obras de protección y/o cumple con las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional del Agua o autoridades competentes.	
C	El terreno colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas y no presenta obras de protección y/o no cumple con las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional del Agua o autoridades competentes.	

Consideración importante: Si después de realizar la inspección física al inmueble por parte del perito valuador, éste identifica presumiblemente algún elemento de riesgo, se deberá notificar al derechohabiente la necesidad de un estudio especializado que le permita concluir el dictamen técnico de calidad solicitado.

**INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTÁMEN TÉCNICO DE CALIDAD
PARA VIVIENDA EN LOCALIDADES
URBANAS y NO URBANAS (Web services)
LÍNEA II (MERCADO ABIERTO, OPERACIONES INDIVIDUALES); LÍNEA IV (Sin afectar estructura) O LÍNEA V**

II. VIALIDADES

Evaluar los elementos de urbanización disponibles

Seleccionar la letra correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Pavimentos	Indicar en la columna de observaciones la categoría de la vialidad inmediata y el material empleado.	
A	Cuenta con pavimentos con especificaciones reglamentarias locales, nuevos y/o en óptimo estado de conservación y funcionamiento.	
B	Cuenta con pavimentos con especificaciones reglamentarias locales, en condiciones suficientes de conservación y funcionamiento.	
C	No cuenta con pavimentos o presenta condiciones insuficientes de conservación y funcionamiento.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Guarniciones, banquetas, andadores	Indicar en la columna de observaciones el tipo de elemento y el material empleado.	
A	Cuenta con guarniciones, banquetas o andadores nuevas y/o en óptimo estado de conservación y funcionamiento.	
B	Cuenta con guarniciones, banquetas o andadores en condiciones suficientes de conservación y funcionamiento.	
C	No cuenta con guarniciones, banquetas o andadores o presenta condiciones insuficientes de conservación y funcionamiento.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Acceso(s)	Indicar en la columna de observaciones el tipo de Vialidad vehicular inmediata y el tipo de material empleado.	
A	El (los) acceso(s) a la colonia o al fraccionamiento es por una vialidad primaria, y cumple con las especificaciones reglamentarias locales y se encuentran en óptimo estado de conservación y funcionamiento.	
B	El (los) acceso(s) a la colonia o al fraccionamiento cumplen con las especificaciones reglamentarias locales y se encuentran en condiciones suficientes de conservación y funcionamiento.	
C	El (los) acceso(s) a la colonia o al fraccionamiento no cumplen con las especificaciones reglamentarias locales o se encuentran en condiciones insuficientes de conservación.	

III. INFRAESTRUCTURA

Evaluar los servicios públicos disponibles. Seleccionar la letra correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Agua potable	Indicar en la columna de observaciones el tipo de sistema de servicio.	
A	Cuenta con servicio de agua potable y toma domiciliaria en óptimas condiciones de funcionamiento.	Cuenta con acceso y conexión a la provisión de agua potable y toma domiciliaria en óptimas condiciones de funcionamiento, incluyendo alguna de las formas de abastecimiento siguiente: pozo artesiano, represa privada, mecanismos de recolección y tratamiento de aguas pluviales o cualquier otro medio de abastecimiento de agua potable, planta potabilizadora o cualquier otro medio que brinde abasto de agua potable.
C	No cuenta con servicio de agua potable y toma domiciliaria.	No cuenta con abastecimiento de agua potable y toma domiciliaria.

**INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTÁMEN TÉCNICO DE CALIDAD
PARA VIVIENDA EN LOCALIDADES
URBANAS y NO URBANAS (Web services)
LÍNEA II (MERCADO ABIERTO, OPERACIONES INDIVIDUALES); LÍNEA IV (Sin afectar estructura) O LÍNEA V**

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Drenaje	Indicar en la columna de observaciones el tipo de servicio.	
A	Cuenta con servicio de drenaje y alcantarillado en óptimas condiciones de funcionamiento.	Cuenta con acceso y conexión a la provisión del desalojo de aguas residuales y pluviales en óptimas condiciones de funcionamiento.
B	Cuenta con fosa séptica en óptimas condiciones de funcionamiento.	Cuenta con abastecimiento de desalojo de aguas residuales, incluyendo alguna de las formas de abastecimiento siguiente: fosa séptica, cámara de evapotranspiración, mecanismo biodigestor o cualquier otro dispositivo científicamente probado para la disposición de aguas residuales, cualquier otro medio adecuado para la disposición final de aguas residuales. Y cuenta con abastecimiento de desalojo de aguas pluviales, incluyendo alguna de las formas de abastecimiento siguiente: captación y desalojo hacia una cisterna o planta de tratamiento, captación y desalojo de aguas pluviales hacia el dispositivo para la disposición de aguas residuales, la captación y desalojo de aguas pluviales hacia el dispositivo para la disposición de aguas residuales, la captación y desalojo de aguas pluviales a una red conectada a un vaso colector o al medio existente para la disposición final de aguas residuales.
C	No cuenta con servicio de drenaje o fosa séptica.	No cuenta con abastecimiento de desalojo de aguas residual

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Energía eléctrica	Indicar en la columna de observaciones el tipo de servicio.	
A	Cuenta con servicio de energía eléctrica y acometida en óptimas condiciones de funcionamiento.	Cuenta con acceso y conexión a la provisión de energía eléctrica y acometida en óptimas condiciones de funcionamiento o cuenta con abastecimiento de energía eléctrica, incluyendo alguna de las formas de abastecimiento siguiente: celdas fotovoltaicas, planta de energía eléctrica de la vivienda, conexión a granja o parque solar, granja o parque eólico, subestación privada, o cualquier otro medio de generación de energía eléctrica que brinde abasto.
C	No cuenta con el servicio en la vivienda y en su entorno.	No cuenta con abastecimiento de energía eléctrica.

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Alumbrado público, telecomunicaciones y recolección y disposición de residuos sólidos	Indicar en la columna de observaciones el tipo de servicio.	
A	Cuenta con el servicio de alumbrado público en la vialidad de acceso directo al inmueble y condiciones óptimas para funcionamiento. Y se observan elementos, construcciones, acometidas, ductos o estructuras destinadas a la emisión, transmisión y recepción de información por medios ópticos, cableado u otros sistemas electromagnéticos (postes, antenas, redes de telefonía celular, etc.) Y la zona en la que se encuentra el terreno cuenta con servicio de recolección de basura.	Cuenta con acceso y/o factibilidad de conexión definitiva a la provisión de alumbrado públicos y de los servicios públicos de telecomunicaciones, Cuenta con acceso y/o factibilidad de conexión definitiva a la provisión de los servicios públicos de telecomunicaciones, Cuenta con acceso y/o factibilidad de obtención definitiva de la provisión del servicio de recolección o disposición de residuos sólidos.
B	Cuenta con el proyecto autorizado por la Comisión Federal de Electricidad.	Cuenta con disponibilidad para el abastecimiento de alumbrado público, incluyendo alguna de las formas de abastecimiento siguiente: cuando se ubique en espacios en los que disponga de

**INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTÁMEN TÉCNICO DE CALIDAD
PARA VIVIENDA EN LOCALIDADES
URBANAS y NO URBANAS (Web services)**

LÍNEA II (MERCADO ABIERTO, OPERACIONES INDIVIDUALES); LÍNEA IV (Sin afectar estructura) O LÍNEA V

	<p>Y se observan elementos, construcciones, acometidas, ductos o estructuras destinadas a la emisión, transmisión y recepción de información por medios ópticos, cableado u otros sistemas electromagnéticos (postes, antenas, redes de telefonía celular, etc.)</p> <p>Y la zona en la que se encuentra el terreno cuenta con colector de basura comunitario a menos de 100 metros.</p>	<p>una o más luminarias conectadas a una red privada de abastecimiento de energía eléctrica que sea capaz de brindar abasto.</p> <p>Cuenta con disponibilidad para el abastecimiento de telecomunicaciones, incluyendo alguna de las formas de abastecimiento siguiente: se garantiza la conexión de un dispositivo fijo o móvil a cualquier servicio de telecomunicaciones para la transmisión de voz y/o datos, cuando esté disponible; la conexión a cualquier servicio, aunque se encuentre sujeto a horarios intermitentes y permita el acceso a una red inalámbrica de banda ancha; que existe disponibilidad si el lote fraccionado se encuentra ubicado dentro de una comunidad que cuente con centro de comunicación de voz y/o datos que provea el servicio a dicha comunidad.</p> <p>Cuenta con disponibilidad para el abastecimiento de recolección o disposición de residuos sólidos, incluyendo alguna de las formas de abastecimiento siguiente: la prestación del servicio por parte de cualquier persona física moral que realice con regularidad la recolección de residuos y du descarga en el sitio de transferencia o disposición final; la prestación del servicio por parte de la persona física o moral que brinde servicio, esta modalidad podrá incluir la descarga en el sitio de transferencia o disposición final; cualquier alternativa de tratamiento de residuos sólidos que se lleve a cabo en la comunidad.</p>
C	<p>Cuenta con las factibilidades oficiales por la Comisión Federal de Electricidad</p> <p>Y se observan elementos, construcciones, acometidas, ductos o estructuras destinadas a la emisión, transmisión y recepción de información por medios ópticos, cableado u otros sistemas electromagnéticos (postes, antenas, redes de telefonía celular, etc.)</p> <p>Y la zona en la que se encuentra el terreno cuenta con colector de basura comunitario a menos de 100 metros.</p>	N/A

IV. OBRA NEGRA O GRUESA

Evaluar las características físicas de la vivienda.

Seleccionar la letra correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Cimentación	Indicar en la columna de observaciones el tipo de cimentación probable.	
A	No presenta asentamientos irregulares, humedades o salitre.	
B	Presenta humedades o salitre que requiere mantenimiento.	
C	Presenta asentamientos, humedades o salitre, que no garantizan la seguridad estructural.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Estructura	Indicar en la columna de observaciones el tipo de elementos que presenta y los materiales empleados.	
A	No presenta desplomes o fisuras.	
B	Presenta fisuras que requieren mantenimiento.	
C	Presenta desplomes, grietas o fisuras que no garantizan la seguridad estructural.	

**INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTÁMEN TÉCNICO DE CALIDAD
PARA VIVIENDA EN LOCALIDADES
URBANAS y NO URBANAS (Web services)**

LÍNEA II (MERCADO ABIERTO, OPERACIONES INDIVIDUALES); LÍNEA IV (Sin afectar estructura) O LÍNEA V

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Muros	Indicar en la columna de observaciones el tipo de elementos que presenta y los materiales empleados.	
A	No presenta grietas ni zonas afectadas por humedades o salitre.	
B	Presentan fisuras o zonas afectadas por humedades o salitre que requieren reparación media.	
C	Presentan grietas o fisuras que no garantizan la seguridad estructural.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Losas	Indicar en la columna de observaciones el tipo de elementos que presenta y los materiales empleados.	
A	No presenta flechas, grietas, o zonas afectadas por humedades o salitre.	
B	Presenta zonas afectadas por humedades o salitre que requieren mantenimiento.	
C	Presenta flechas, grietas o zonas afectadas por humedades o salitre que no garantizan la seguridad estructural.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Bardas	Indicar en la columna de observaciones el tipo de elementos que presenta y los materiales empleados.	
A	Las bardas cumplen con las especificaciones reglamentarias locales, y se encuentran en óptimo estado de conservación.	
B	La vivienda no considera bardas, y el reglamento estatal y/o local no lo exige, o las existentes presentan fisuras o zonas afectadas por humedades o salitre que requieren reparación media.	
C	El reglamento estatal y/o local de construcción establece el requerimiento específico de bardas, y la vivienda no las considera, o las existentes, en su caso, presentan grietas que no garantizan la seguridad estructural de las mismas.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Impermeabilización	Indicar en la columna de observaciones el tipo de impermeabilización. (Para el caso de edificios donde se ubique el departamento en niveles intermedios se debe considerar la calificación B).	
A	Presenta impermeabilización nueva en condiciones óptimas, o en su caso bajo enladrillado, sin manifestación visual de humedades.	
B	Presenta impermeabilización en condiciones suficientes de resistencia para el aislamiento de agua, sin manifestación visual de humedades.	
C	No considera impermeabilización, o la existente se encuentra en condiciones insuficientes de resistencia para el aislamiento de agua, con fisuras y/o humedades en la mayor parte del plafón de la vivienda.	No considera impermeabilización, o la existente se encuentra en condiciones insuficientes de resistencia para el aislamiento de agua, con fisuras y/o humedades en la mayor parte del plafón de la vivienda, en bioclimas donde la intensidad o frecuencia de las lluvias sea un factor que merme la calidad de la vivienda.

V. INSTALACIONES

Evaluar estas características de la vivienda. No aplica para Línea III Individual.

Seleccionar la letra correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Hidráulica	Indicar en la columna de observaciones tipo de material de la tubería: Cobre, PVC, Fierro Galvanizado, etc.	
A	Cuenta con equipo y accesorios nuevos (fregadero, calentador, tinaco, lavadero, regadera y llaves.)	
B	Cuenta con equipo y accesorios usados en condiciones suficientes de servicio y conservación (fregadero, calentador, tinaco, lavadero, regadera y llaves.)	

**INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTÁMEN TÉCNICO DE CALIDAD
PARA VIVIENDA EN LOCALIDADES
URBANAS y NO URBANAS (Web services)**

LÍNEA II (MERCADO ABIERTO, OPERACIONES INDIVIDUALES); LÍNEA IV (Sin afectar estructura) O LÍNEA V

C	Presenta fugas y/o cuenta con equipo parcial de accesorios en condiciones insuficientes de servicio, operación y conservación. (Indicar en la columna de observaciones el equipo y accesorios existentes.)
---	---

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Sanitaria	Indicar en la columna de observaciones el material empleado: PVC, fierro fundido, cemento, y diámetro.	
A	Cuenta con muebles sanitarios accesorios nuevos (inodoro, lavabo, cespól, coladeras y bajadas pluviales).	
B	Cuenta con muebles sanitarios accesorios en condiciones suficientes de servicio y conservación (inodoro, lavabo, cespól, coladeras y bajadas pluviales)	
C	Presenta fugas y/o cuenta con muebles sanitarios (WC y lavabo), accesorios incompletos en condiciones insuficientes de servicio, operación y conservación. (Indicar en Observaciones los elementos que requieren sustitución o reparación.)	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Eléctrica	Indicar en la columna de observaciones el tipo de ductos: (poliducto plástico o conduit), y tipo y calibre de conductores, apagadores y contactos.	
A	Cuenta con un sistema de dos circuitos y accesorios nuevos (interruptor(es), salidas de lámparas por techo, apagadores y contactos).	
B	Cuenta con un sistema de un circuito y accesorios en condiciones suficientes de servicio y conservación (interruptor(es), salidas de lámparas por techo, apagadores y contactos).	
C	Cuenta con un sistema de un circuito y accesorios en condiciones insuficientes de servicio y/o ausencia total o parcial de: (interruptor(es), salidas de lámparas, apagadores y contactos). (Indicar en Observaciones los elementos que requieren reparación o sustitución)	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Gas	Se indicará tipo de material empleado y la existencia de elementos de seguridad.	
A	Cuenta con red de suministro de gas natural ó tanque estacionario en condiciones óptimas de servicio.	Cuenta con red de suministro de gas natural ó tanque estacionario en condiciones óptimas de servicio.
B	Cuenta con red de suministro de gas a base de cilindros portátiles en condiciones óptimas de servicio.	Cuenta con red de suministro de gas a base de cilindros portátiles en condiciones óptimas de servicio.
C	Cuenta con red de suministro en condiciones insuficientes de mantenimiento y conservación, identificándose fugas en la red y, en su caso, medidores. (Indicar en Observaciones los elementos que requieren reparación o sustitución)	

VI. CALIDAD

Evaluar estas características de la vivienda.

Seleccionar la letra correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Funcionalidad	Evaluar la funcionalidad y comodidad de la vivienda, tomando como base el cumplimiento de los requerimientos reglamentarios aplicables.	
A	La solución arquitectónica delimita claramente las zonas públicas y privadas, se aprovechan los espacios de manera óptima para un amueblado básico, los locales cuentan con iluminación y ventilación acorde a reglamentos, y el sistema constructivo y sus materiales responden a las características locales de clima.	
B	La solución arquitectónica delimita claramente las zonas públicas y privadas, no se aprovechan los espacios de manera óptima para un amueblado básico, los locales cuentan con iluminación y ventilación acorde a reglamentos, y el sistema constructivo y sus materiales responden a las características locales de clima	
C	La vivienda no cumple con los requerimientos reglamentarios oficiales aplicables en su momento con respecto a superficie y dimensiones del lote, y/o dimensiones mínimas	

**INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTÁMEN TÉCNICO DE CALIDAD
PARA VIVIENDA EN LOCALIDADES
URBANAS y NO URBANAS (Web services)**

LÍNEA II (MERCADO ABIERTO, OPERACIONES INDIVIDUALES); LÍNEA IV (Sin afectar estructura) O LÍNEA V

de los locales y/o la iluminación y ventilación suficiente.

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Estado de conservación	Evaluar el estado general en el que se encuentra la vivienda, en relación con el estado de conservación.	
A	Presenta condiciones óptimas de conservación en la estructura, componentes y acabados.	
B	Presenta condiciones suficientes de conservación, pero requiere obras de mantenimiento menores.	
C	Presenta condiciones insuficientes de conservación y requiere obras de mantenimiento mayores en: pisos, aplanados de muros interiores y exteriores, plafones, ventanas, vidrios y puertas, etc.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Vida útil remanente	Estimación del tiempo en el cual las características de la vivienda funcionen adecuadamente.	
A	Con una vida útil estimada en más de 40 años.	
B	Con una vida útil estimada entre 30 y 39 años.	
C	Con una vida útil estimada en menos de 30 años.	

VII. EQUIPAMIENTO

Evaluar el equipamiento disponible.

Seleccionar la letra correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Educación	Indicar en la columna de observaciones el tipo de equipamiento.	
A	Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 3 Km.	
B	Cuenta con equipamiento a una distancia entre 3 Km. y 5 Km.	
C	Cuenta con equipamiento a una distancia mayor de 5 Km.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Salud	Indicar en la columna de observaciones el tipo de equipamiento.	
A	Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 3 Km.	
B	Cuenta con equipamiento a una distancia entre 3 Km. y 5 Km.	
C	Cuenta con equipamiento a una distancia mayor de 5 Km.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Abasto	Indicar en la columna de observaciones el tipo de equipamiento.	
A	Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 3 Km.	
B	Cuenta con equipamiento a una distancia entre 3 Km. y 5 Km.	
C	Cuenta con equipamiento a una distancia mayor de 5 Km.	

**INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTÁMEN TÉCNICO DE CALIDAD
PARA VIVIENDA EN LOCALIDADES
URBANAS y NO URBANAS (Web services)**

LÍNEA II (MERCADO ABIERTO, OPERACIONES INDIVIDUALES); LÍNEA IV (Sin afectar estructura) O LÍNEA V

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Recreación	Indicar en la columna de observaciones el tipo de equipamiento.	
A	Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 3 Km.	
B	Cuenta con equipamiento a una distancia entre 3 Km. y 5 Km.	
C	Cuenta con equipamiento a una distancia mayor de 5 Km.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Transporte	Indicar en la columna de observaciones el tipo de servicio.	
A	Se accede al transporte público a una distancia menor de 500 metros.	
B	Se accede al transporte público a una distancia entre 500 metros y 1 Km.	
C	Se accede al transporte público a una distancia mayor de 1 Km.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Vigilancia	Indicar en la columna de observaciones el tipo de servicio.	
A	Cuenta con el servicio.	
C	No cuenta con el servicio.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Recolección o disposición de residuos sólidos	Indicar en la columna de observaciones el tipo de servicio.	
A	Cuenta con servicio de recolección de basura a domicilio o con colector comunitario a menos de 100 m.	
C	No cuenta con el servicio.	

Rubro	Indicar el rubro sobre el cual haya observaciones adicionales.
Observaciones Adicionales	Indicar los comentarios o recomendaciones que se consideren necesarias en este espacio, el cual podrá tener cualquier extensión, independientemente del número de hojas que se requiera para tal fin.

VIII. CALIFICACIÓN

EL RESULTADO DE LA CALIFICACIÓN SE CONSULTARÁ EN EL PORTAL DE INFONAVIT TOMANDO COMO LLAVE DE ACCESO EL NÚMERO DE FOLIO INFONAVIT

El inmueble presenta algún elemento con "C" o "D"	Indicar Si o No, de acuerdo con lo dictaminado.
Calificación Mínima Aprobatoria validada en Infonavit	70 puntos
Calificación Total de la Evaluación	Indicar la calificación total de la evaluación que se haya obtenido.

**INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTÁMEN TÉCNICO DE CALIDAD
PARA VIVIENDA EN LOCALIDADES
URBANAS y NO URBANAS (Web services)**

LÍNEA II (MERCADO ABIERTO, OPERACIONES INDIVIDUALES); LÍNEA IV (Sin afectar estructura) O LÍNEA V

Resultado del Dictamen	Indicar: "Aprobado" o "No Aprobado", según corresponda. El inmueble presentará condiciones de viabilidad técnica cuando se hayan reunido los siguientes requisitos: <ol style="list-style-type: none"> 1. Cuando el Dictamen Técnico de Calidad determine una calificación total de la evaluación aprobatoria igual o mayor a 70.00 puntos. 2. Cuando el Dictamen Técnico de Calidad NO señale condiciones de descalificación automática.
Nombre y Firma del Valuador Profesional	El formato deberá contener la firma y el nombre del Valuador Profesional, que realizó el Avalúo Inmobiliario y el Dictamen Técnico de Calidad.
Número de Registro	El Valuador Profesional deberá indicar el Número de Registro que otorga Sociedad Hipotecaria Federal. Los Peritos Certificados por Autoridades Fiscales deberán indicar el Número de Registro que otorgue la dependencia competente.
Lugar y fecha	Indicar el lugar y la fecha de elaboración del Dictamen.

INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTÁMEN TÉCNICO DE TERRENO EN LOCALIDADES URBANAS y NO URBANAS (Web services) Terreno para LIII y Adquisición de Suelo*

El Dictamen Técnico de Terreno para suelo en **localidades URBANAS y NO urbanas** (rurales y semiurbanas), donde las NO urbanas serán indicadas por el Registro Único de Vivienda que realizan los Valuadores Profesionales en el marco de la normativa de elaboración de avalúos, es un instrumento para evaluar las condiciones de riesgo, vialidad, infraestructura y equipamiento urbano y las condiciones físicas del terreno al momento de la elaboración del avalúo a partir de los datos contenidos en: el Avalúo Inmobiliario, los documentos oficiales soporte para la elaboración del avalúo y la información que se pueda obtener de la inspección del terreno en la visita para la realización del avalúo.

El DTT debe ser elaborado por un Valuador Profesional asociado a una Unidad de Valuación autorizada por la Sociedad Hipotecaria Federal y que cuente con un *Contrato para la prestación de servicios de valuación inmobiliaria* suscrito con el Infonavit.

La evaluación de cada concepto debe apegarse a lo indicado en este instructivo, en todos los casos, cuando la evaluación dé el concepto de “C” o “D” se debe redactar en forma clara y concisa en la columna de “Observaciones” el motivo por el cual se determinó dicha calificación.

EVALUACION DEL TERRENO

Evaluar las características del terreno

Seleccionar la letra correspondiente bajo las siguientes condiciones:

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Área del terreno		
A	Área del terreno es 10% mayor a la superficie del terreno determinada conforme a las disposiciones en materia de construcciones y desarrollo urbano de la localidad.	
B	Área del terreno cumple con el mínimo requerido de la superficie del terreno determinada conforme a las disposiciones en materia de construcciones y desarrollo urbano de la localidad.	
C	Área del terreno que no cumple con el mínimo requerido de la superficie del terreno determinada conforme a las disposiciones en materia de construcciones y desarrollo urbano de la localidad.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Pendiente del terreno		
A	Terreno horizontal.	
B	Terreno de mediana pendiente.	
C	Terreno de alta pendiente.	

ZONAS DE RIESGO

Evaluar las condiciones de riesgo del predio y las zonas contiguas al mismo, debiendo consultarse en su caso, la información de atlas de riesgos disponibles en el estado o municipio donde se ubique el terreno, emitida por la autoridad competente y demás normativa aplicable en materia de construcción y protección civil.

Seleccionar la letra correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Restricciones	Terreno ubicado sobre: cavernas, hondonadas, taludes, fallas geológicas, rellenos sanitarios, terrenos sobrecargados, compresibles, arcillosos o contaminados.	
A	El terreno no se encuentra en las zonas de riesgo antes mencionadas.	
B	El terreno se encuentra o colinda con las zonas de riesgo y cuenta con obras de protección o mitigación adecuadas que cumplen con las disposiciones de las autoridades competentes.	

**INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTÁMEN TÉCNICO DE TERRENO
EN LOCALIDADES URBANAS y NO URBANAS (Web services)
Terreno para LIII y Adquisición de Suelo***

C	El terreno se encuentra en alguna de las zonas de riesgo antes mencionadas y no presenta obras de protección y/o no cumple con las disposiciones emitidas por las autoridades competentes.
---	--

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Zonas de afectación	Terreno que colinda con depósitos de combustibles, ductos subterráneos, líneas de alta tensión.	
A	El terreno no colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas.	
B	El terreno se encuentra o colinda con las zonas de riesgo mencionadas y presenta obras de protección y/o cumple con las disposiciones emitidas por las autoridades competentes.	
C	El terreno se encuentra o colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas y no presenta obras de protección y/o no cumple con las disposiciones emitidas por las autoridades competentes.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Áreas inundables	Terreno colindante con ríos, lagunas, arroyos o pantanos.	
A	El terreno no colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas.	
B	El terreno colinda con las zonas de riesgo mencionadas y presenta obras de protección y/o cumple con las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional del Agua o autoridades competentes.	
C	El terreno colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas y no presenta obras de protección y/o no cumple con las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional del Agua o autoridades competentes.	

VIALIDADES

Evaluar los elementos de urbanización disponibles

Seleccionar la letra correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Pavimentos	Indicar en la columna de observaciones del formato la categoría de la vialidad inmediata (primaria, secundaria, etc.) y el material empleado.	
A	Cuenta con pavimentos con especificaciones reglamentarias locales, en condiciones óptimas de conservación y funcionamiento.	
B	Cuenta con pavimentos con especificaciones reglamentarias locales, en condiciones suficientes de conservación y funcionamiento.	
C	No cuenta con pavimentos o presenta condiciones insuficientes de conservación y funcionamiento.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Guarniciones, banquetas, andadores	Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de elemento y el material empleado.	
A	Cuenta con guarniciones, banquetas o andadores nuevas y/o en condiciones óptimas de conservación y funcionamiento.	
B	Cuenta con guarniciones, banquetas o andadores, en condiciones suficientes de conservación y funcionamiento.	
C	No cuenta con guarniciones, banquetas o andadores o presenta condiciones insuficientes de conservación y funcionamiento.	
D	Adquisición de Terreno. En caso de que el terreno se encuentre ubicado en un desarrollo habitacional que no cuente con guarniciones, banquetas o andadores o presente condiciones insuficientes de conservación y funcionamiento.	

**INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTÁMEN TÉCNICO DE TERRENO
EN LOCALIDADES URBANAS y NO URBANAS (Web services)
Terreno para LIII y Adquisición de Suelo***

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Nivel de acceso	Indicar en la columna de observaciones del formato el nivel de acceso al terreno.	
A	El nivel de acceso al inmueble se encuentra por arriba del nivel de banqueteta.	
B	El nivel de acceso al inmueble se encuentra a nivel de banqueteta.	
C	El nivel de acceso al inmueble se encuentra por abajo del nivel de banqueteta.	

INFRAESTRUCTURA

Evaluar los servicios públicos disponibles.
Seleccionar la letra correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Agua potable	Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de servicio.	
A	Cuenta con acceso y conexión definitiva a la provisión del servicio público de agua potable.	Cuenta con acceso y/o factibilidad de conexión definitiva a la provisión del servicio público de agua potable.
B	Cuenta con las factibilidades oficiales de la provisión del servicio público de agua potable.	Cuenta con disponibilidad de agua potable, incluyendo alguna de las formas de abastecimiento siguiente: cuenta con pozo artesiano, represa privada, mecanismos de recolección y tratamiento de aguas pluviales o cualquier otro medio de abastecimiento de agua potable capaz de brindar abasto.
C	No cuenta con disponibilidad ni factibilidades oficiales de la provisión del servicio público de agua potable.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Desalojo de aguas residuales y pluviales	Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de servicio.	
A	Cuenta con acceso y conexión definitiva al servicio público de drenaje o desalojo de aguas residuales a pie de lote, de acuerdo con la normativa estatal o municipal aplicable.	Cuenta con acceso y/o factibilidad de conexión definitiva a la provisión de desalojo de aguas residuales y pluviales.
B	Cuenta con fosa séptica en condiciones de funcionamiento, de acuerdo con la normativa estatal o municipal aplicable.	Cuenta con disponibilidad para el desalojo de aguas residuales y pluviales, incluyendo alguna de las formas de abastecimiento siguiente: cuando la localidad cuenta con servicio público de drenaje y alcantarillado, pero el lote fraccionado no tenga una conexión definitiva a dicho servicio siempre que la conexión requiera únicamente la solicitud del propietario y cuente con un sistema de captación de aguas pluviales conectado a una red a su vez conectada a un vaso colector, o al medio existente para la disposición final de aguas residuales que brinde cualquier otro medio adecuado para el aprovechamiento o la disposición final de aguas pluviales, capaz de brindar el abasto.
C	Cuenta con factibilidades oficiales de drenaje y alcantarillado o para fosa séptica.	
D	No cuenta con abastecimiento ni factibilidades oficiales de desalojo de aguas residuales o fosa séptica.	No cuenta con abastecimiento ni factibilidades oficiales de desalojo de aguas residuales o fosa séptica ni de desalojo de aguas pluviales.

**INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTÁMEN TÉCNICO DE TERRENO
EN LOCALIDADES URBANAS y NO URBANAS (Web services)
Terreno para LIII y Adquisición de Suelo***

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Energía eléctrica	Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de servicio.	
A	Cuenta con acceso y conexión definitiva a la provisión de energía eléctrica a pie de lote, de acuerdo con la normativa estatal o municipal.	Cuenta con acceso y/o factibilidad de conexión definitiva a la provisión de energía eléctrica de acuerdo con la normativa estatal o municipal.
B	Cuenta con factibilidad o proyecto autorizado por la Comisión Federal de Electricidad.	Cuenta con disponibilidad de energía eléctrica, incluyendo alguna de las formas de abastecimiento siguiente: con acceso a un sistema o parque solar, aerogenerador granja o parque eólico, subestación privada o cualquier otro medio de generación de energía eléctrica capaz de brindar abasto de energía eléctrica a lote fraccionado.
C	No cuenta con disponibilidad ni factibilidades oficiales para el abastecimiento de energía eléctrica.	
	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Alumbrado público, telecomunicaciones y recolección y disposición de residuos sólidos	Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de servicio.	
A	<p>Cuenta con el servicio de alumbrado público en la vialidad de acceso directo al inmueble y condiciones óptimas para funcionamiento.</p> <p>Y se observan elementos, construcciones, acometidas, ductos o estructuras destinadas a la emisión, transmisión y recepción de información por medios ópticos, cableado u otros sistemas electromagnéticos (postes, antenas, redes de telefonía celular, etc.)</p> <p>Y la zona en la que se encuentra el terreno cuenta con servicio de recolección de basura.</p>	<p>Cuenta con acceso y/o factibilidad de conexión definitiva a la provisión de alumbrado públicos y de los servicios públicos de telecomunicaciones,</p> <p>Cuenta con acceso y/o factibilidad de conexión definitiva a la provisión de los servicios públicos de telecomunicaciones,</p> <p>Cuenta con acceso y/o factibilidad de obtención definitiva de la provisión del servicio de recolección o disposición de residuos sólidos.</p>
B	<p>Cuenta con el proyecto autorizado por la Comisión Federal de Electricidad.</p> <p>Y se observan elementos, construcciones, acometidas, ductos o estructuras destinadas a la emisión, transmisión y recepción de información por medios ópticos, cableado u otros sistemas electromagnéticos (postes, antenas, redes de telefonía celular, etc.)</p> <p>Y la zona en la que se encuentra el terreno cuenta con colector de basura comunitario a menos de 100 metros.</p>	<p>Cuenta con disponibilidad para el abastecimiento de alumbrado público, incluyendo alguna de las formas de abastecimiento siguiente: cuando se ubique en espacios en los que disponga de una o más luminarias conectadas a una red privada de abastecimiento de energía eléctrica que sea capaz de brindar abasto.</p> <p>Cuenta con disponibilidad para el abastecimiento de telecomunicaciones, incluyendo alguna de las formas de abastecimiento siguiente: se garantiza la conexión de un dispositivo fijo o móvil a cualquier servicio de telecomunicaciones para la transmisión de voz y/o datos, cuando esté disponible; la conexión a cualquier servicio, aunque se encuentre sujeto a horarios intermitentes y permita el acceso a una red inalámbrica de banda ancha; que existe disponibilidad si el lote fraccionado se encuentra ubicado dentro de una comunidad que cuente con centro de comunicación de voz y/o datos que provea el servicio a dicha comunidad.</p> <p>Cuenta con disponibilidad para el abastecimiento de recolección o disposición de residuos sólidos, incluyendo alguna de las formas de abastecimiento siguiente: la prestación del servicio por parte de cualquier persona física moral que realice con regularidad la recolección de residuos y su descarga en el sitio de transferencia o disposición final; la prestación del servicio por parte de la persona física o moral que brinde servicio, esta modalidad podrá incluir la descarga en el sitio de transferencia o disposición final; cualquier alternativa de tratamiento de residuos sólidos que se lleve a cabo en la comunidad.</p>

**INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTÁMEN TÉCNICO DE TERRENO
EN LOCALIDADES URBANAS y NO URBANAS (Web services)
Terreno para LIII y Adquisición de Suelo***

C	<p>Cuenta con las factibilidades oficiales por la Comisión Federal de Electricidad</p> <p>Y se observan elementos, construcciones, acometidas, ductos o estructuras destinadas a la emisión, transmisión y recepción de información por medios ópticos, cableado u otros sistemas electromagnéticos (postes, antenas, redes de telefonía celular, etc.)</p> <p>Y la zona en la que se encuentra el terreno cuenta con colector de basura comunitario a menos de 100 metros.</p>	N/A
D	<p>No cuenta con abastecimiento o factibilidad de alumbrado público en la vialidad de acceso directo al inmueble o de telecomunicaciones.</p> <p>Y no se observan elementos, construcciones o estructuras definidas a la emisión, transmisión y recepción de información por medios ópticos, cableado u otros sistemas electromagnéticos (postes, antenas, redes de telefonía celular, etc.)</p> <p>Y no cuenta con el servicio de recolección de basura ni colector comunitario.</p>	<p>No cuenta con abastecimiento de alumbrado público.</p> <p>No cuenta con abastecimiento de telecomunicaciones.</p> <p>No cuenta con abastecimiento de recolección o disposición de residuos sólidos.</p>

EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

Evaluar el equipamiento y los servicios públicos disponibles,
Seleccionar la letra correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Educación	Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de equipamiento.	
A	Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 2 km.	
B	Cuenta con equipamiento a una distancia entre 2 km. y 5 km.	
C	Cuenta con equipamiento a una distancia mayor de 5 km.	
	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Salud	Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de equipamiento.	
A	Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 2 km.	
B	Cuenta con equipamiento a una distancia entre 2 km. y 5 km.	
C	Cuenta con equipamiento a una distancia mayor de 5 km.	
	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Abasto	Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de equipamiento.	
A	Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 2 km.	
B	Cuenta con equipamiento a una distancia entre 2 km. y 5 km.	
C	Cuenta con equipamiento a una distancia mayor de 5 km.	

**INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTÁMEN TÉCNICO DE TERRENO
EN LOCALIDADES URBANAS y NO URBANAS (Web services)
Terreno para LIII y Adquisición de Suelo***

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Recreación y áreas verdes	Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de equipamiento.	
A	Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 2 km.	
B	Cuenta con equipamiento a una distancia entre 2 km. y 5 km.	
C	Cuenta con equipamiento a una distancia mayor de 5 km.	

	Localidades URBANAS	Localidades NO Urbanas
Transporte	Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de servicio.	
A	Se accede al transporte público a una distancia menor de 500 metros.	
B	Se accede al transporte público a una distancia entre 500 metros y 1 km.	
C	Se accede al transporte público a una distancia mayor de 1 km.	

Observaciones Adicionales	Indicar los comentarios o recomendaciones que se consideren necesarias en este espacio, el cual podrá tener cualquier extensión, independientemente del número de hojas que se requiera para tal fin.
El inmueble presenta algún elemento con “C” o “D”.	Indicar los comentarios que se consideren necesarias en este espacio.

V.-CALIFICACIÓN

EL RESULTADO DE LA CALIFICACIÓN SE CONSULTARÁ EN EL PORTAL DE INFONAVIT TOMANDO COMO LLAVE DE ACCESO EL NÚMERO DE FOLIO INFONAVIT

El inmueble presenta algún elemento tipo “C” o “D”	Indicar Si o No, de acuerdo con lo dictaminado.
Calificación Mínima Aprobatoria validada en Infonavit	70 puntos
Calificación Total de la Evaluación	Indicar la calificación total de la evaluación que se haya obtenido.
Resultado del Dictamen	Indicar: “Aprobado” o “No Aprobado”, según corresponda. El inmueble presentará condiciones de viabilidad técnica cuando se hayan reunido los siguientes requisitos: 1. Cuando el Dictamen Técnico determine una calificación total de la evaluación aprobatoria igual o mayor a 70.00 puntos. 2. Cuando el Dictamen Técnico no señale condiciones de descalificación automática.
Firma del Valuador Profesional	El formato deberá contener la firma y el nombre del Valuador Profesional, que realice el Dictamen Técnico del Terreno.
Número de Registro	El Valuador Profesional deberá indicar el Número de Registro que otorga Sociedad Hipotecaria Federal. En su caso los Valuadores Profesionales Certificados por Autoridades Fiscales deberán indicar el Número de Registro que otorgue la Dependencia competente.
Lugar y fecha	Indicar el lugar y la fecha de elaboración del Dictamen.