

INSTRUCTIVO DICTAMEN TÉCNICO DE TERRENO (ADQUISICIÓN DE SUELO)

El Dictamen Técnico de Terreno (DTT) es un instrumento para evaluar las condiciones de riesgo, vialidad, infraestructura y equipamiento urbano con que cuenta el terreno sujeto de crédito del Infonavit, en apego a lo establecido en la regla DÉCIMOPRIMERA de las Reglas de Otorgamiento de Crédito vigentes.

El DTT debe ser evaluado por un Valuador Profesional, asociado a una Unidad de Valuación autorizada por la Sociedad Hipotecaria Federal y cuente con un *Contrato para la prestación de servicios de valuación inmobiliaria* suscrito con el Infonavit, a partir de los datos, documentos oficiales proporcionados por el derechohabiente y demás información oficial disponible.

La evaluación de cada concepto debe apegarse a lo indicado en este instructivo en todos los casos. Cuando la evaluación de un concepto se califique con la letra “C”, se deberá redactar en forma clara y concisa en la columna de “Observaciones” del formato el motivo de dicha calificación.

En todo caso la evaluación deberá realizarse en el contexto de la normatividad local aplicable en materia de construcción, protección civil, desarrollo urbano y servicios públicos.

EVALUACIÓN DEL TERRENO (INCIDENCIA: 25%).

Evaluar las características del terreno
 Seleccionar la letra correspondiente bajo las siguientes condiciones:

| Área del terreno | | |
|------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | 40 | 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 | 28 | 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 | Descalifica | 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. Amerita descalificación automática |

| Pendiente del terreno | | |
|-----------------------|----|-------------------------------|
| A | 60 | Terreno horizontal. |
| B | 42 | Terreno de mediana pendiente. |
| C | 30 | Terreno de alta pendiente. |

ZONAS DE RIESGO (INCIDENCIA: 30%).

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:

| Restricciones | | |
|---------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Terreno ubicado sobre: cavernas, hondonadas, taludes, fallas geológicas, rellenos sanitarios, terrenos sobrecargados, compresibles, arcillosos o contaminados. |
| A | 35 | El terreno no se encuentra en las zonas de riesgo antes mencionadas. |
| B | 25 | 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. |
| C | Descalifica | 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. Amerita descalificación automática. |

| Zonas de afectación | | |
|---------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Terreno que colinda con depósitos de combustibles, ductos subterráneos, líneas de alta tensión. |
| A | 30 | El terreno no colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas. |
| B | 21 | 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 | Descalifica | 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. Amerita descalificación automática. |

| Áreas inundables | | |
|------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Terreno colindante con ríos, lagunas, arroyos o pantanos. |
| A | 35 | El terreno no colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas. |
| B | 25 | 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. |

INSTRUCTIVO DICTAMEN TÉCNICO DE TERRENO (ADQUISICIÓN DE SUELO)

| | | |
|---|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C | Descalifica | 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. Amerita descalificación automática. |
|---|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

VIALIDADES (INCIDENCIA: 10%).

Evaluar los elementos de urbanización disponibles
 Seleccionar la letra correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

| Pavimentos | | Indicar en la columna de observaciones del formato la categoría de la vialidad inmediata (primaria, secundaria, etc.) y el material empleado. |
|------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | 35 | Cuenta con pavimentos con especificaciones reglamentarias locales, en condiciones óptimas de conservación y funcionamiento. |
| B | 25 | Cuenta con pavimentos con especificaciones reglamentarias locales, en condiciones suficientes de conservación y funcionamiento. |
| C | 18 | No cuenta con pavimentos o presenta condiciones insuficientes de conservación y funcionamiento. |
| Guarniciones, banquetas, andadores | | Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de elemento y el material empleado. |
| A | 30 | Cuenta con guarniciones, banquetas o andadores nuevas y/o en condiciones óptimas de conservación y funcionamiento. |
| B | 21 | Cuenta con guarniciones, banquetas o andadores, en condiciones suficientes de conservación y funcionamiento. |
| C | 10 | No cuenta con guarniciones, banquetas o andadores o presenta condiciones insuficientes de conservación y funcionamiento. |
| Nivel de acceso | | Indicar en la columna de observaciones del formato el nivel de acceso al terreno. |
| A | 35 | El nivel de acceso al inmueble se encuentra por arriba del nivel de banqueta. |
| B | 25 | El nivel de acceso al inmueble se encuentra a nivel de banqueta. |
| C | 18 | El nivel de acceso al inmueble se encuentra por abajo del nivel de banqueta. |

INFRAESTRUCTURA (INCIDENCIA: 20%)

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

| Telecomunicaciones | | Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de servicio. |
|--------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | Califica | 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) |
| B | Descalifica | No se observan elementos, construcciones o estructuras destinadas a la emisión, transmisión y recepción de información por medios ópticos, cableado u otros sistemas electromagnéticos (postes, antenas, redes, etc) Amerita descalificación automática |
| Agua potable | | Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de servicio. |
| A | 30 | Cuenta con acceso y conexión definitiva a la provisión del servicio público de agua potable a pie de lote, de acuerdo con la normativa estatal o municipal aplicable. |
| B | 20 | No cuenta con acceso y conexión definitiva de la provisión del servicio público de agua potable a pie de lote, de acuerdo con la normativa estatal o municipal aplicable. |
| Drenaje | | Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de servicio. |
| A | 20 | 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. |
| B | 15 | Cuenta con fosa séptica en óptimas condiciones de funcionamiento, de acuerdo con la normativa estatal o municipal aplicable. |
| C | 10 | No cuenta con acceso y conexión definitiva al servicio público de drenaje o desalojo de aguas residuales a pie de lote, ni cuenta con fosa séptica en óptimas condiciones de funcionamiento de acuerdo con la normativa estatal o municipal aplicable. |

INSTRUCTIVO DICTAMEN TÉCNICO DE TERRENO (ADQUISICIÓN DE SUELO)

| | | |
|--------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energía eléctrica | | Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de servicio. |
| A | 30 | Cuenta con acceso y conexión definitiva al servicio público de energía eléctrica a pie de lote, de acuerdo con la normativa estatal o municipal aplicable. |
| B | 20 | No cuenta con acceso y conexión definitiva al servicio público de energía eléctrica a pie de lote, de acuerdo con la normativa estatal o municipal aplicable. |

| | | |
|--------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alumbrado público | | Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de servicio. |
| A | 20 | Cuenta con servicio de alumbrado en la vialidad de acceso directo al inmueble y se encuentra en óptimas condiciones de funcionamiento, de acuerdo con la normativa estatal o municipal aplicable. |
| B | 15 | No cuenta con servicio de alumbrado en la vialidad de acceso directo al inmueble. |

EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS (INCIDENCIA: 15%)

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

| | | |
|------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------|
| Educación | | Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de equipamiento. |
| A | 30 | Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 2 km. |
| B | 25 | Cuenta con equipamiento a una distancia entre 2 km. y 5 km. |
| C | 17 | Cuenta con equipamiento a una distancia mayor de 5 km. |

| | | |
|--------------|----|-----------------------------------------------------------------------------|
| Salud | | Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de equipamiento. |
| A | 20 | Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 2 km. |
| B | 14 | Cuenta con equipamiento a una distancia entre 2 km. y 5 km. |
| C | 10 | Cuenta con equipamiento a una distancia mayor de 5 km. |

| | | |
|---------------|----|-----------------------------------------------------------------------------|
| Abasto | | Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de equipamiento. |
| A | 20 | Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 2 km. |
| B | 15 | Cuenta con equipamiento a una distancia entre 2 km. y 5 km. |
| C | 12 | Cuenta con equipamiento a una distancia mayor de 5 km. |

| | | |
|----------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------|
| Recreación y áreas verdes | | Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de equipamiento. |
| A | 10 | Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 2 km. |
| B | 7 | Cuenta con equipamiento a una distancia entre 2 km. y 5 km. |
| C | 5 | Cuenta con equipamiento a una distancia mayor de 5 km. |

| | | |
|-------------------|----|--------------------------------------------------------------------------|
| Transporte | | Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de servicio. |
| A | 10 | Se accede al transporte público a una distancia menor de 500 metros. |
| B | 7 | Se accede al transporte público a una distancia entre 500 metros y 1 km. |
| C | 5 | Se accede al transporte público a una distancia mayor de 1 km. |

| | | |
|------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Recolección y disposición de residuos sólidos | | Indicar en la columna de observaciones del formato el tipo de servicio. |
| A | 10 | La zona en la que se encuentra el terreno cuenta con servicio de recolección de basura a domicilio. |
| B | 7 | Cuenta con colector de basura comunitario a menos de 100 m. |
| C | Descalifica | No cuenta con el servicio de recolección de basura ni colector comunitario. |

| | |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 de descalificación | Indicar los comentarios que se consideren necesarias en este espacio. |

V.-CALIFICACIÓN

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| El inmueble presenta algún elemento de descalificación automática | Indicar Si o No, de acuerdo con lo dictaminado. |
| Calificación Mínima Aprobatoria | 70 puntos |

INSTRUCTIVO DICTAMEN TÉCNICO DE TERRENO (ADQUISICIÓN DE SUELO)

| | |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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: <ol style="list-style-type: none">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. |