

# SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO DE TERRENO Y ESTUDIO DE VALOR



Esta solicitud se liga a una solicitud de avalúo para terreno (para adquisición de suelo o de terreno propio).

**DESTINO DEL CRÉDITO:** Oferta Registrada Construcción en terreno propio  Individual Construcción en terreno propio   
 Crediterreno para mi hogar (Adquisición de terreno y construcción)

## 1. DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL DERECHOHABIENTE Y/ O DE SU REPRESENTANTE

**DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL DERECHOHABIENTE** (no se requiere para oferta registrada llenar solo en caso de solicitudes individuales de créditos para construir en terreno propio y Crediterreno para mi hogar).

NÚMERO DE SEGURIDAD SOCIAL ( NSS )

APELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO NOMBRE (S)  
 DOMICILIO ACTUAL  
 CALLE Y NUMERO  
 COLONIA O FRACCIONAMIENTO MUNICIPIO O DELEGACIÓN  
 ESTADO (ENTIDAD) CÓDIGO POSTAL LADA TELÉFONO

**DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE DE LOS TRABAJADORES** (Sólo en caso de Oferta Registrada o cuando el trabajador que individualmente desea construir en su terreno opte por efectuar su trámite por conducto de un representante legal).

APELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO NOMBRE (S)  
 DOMICILIO ACTUAL  
 CALLE Y NUMERO  
 COLONIA O FRACCIONAMIENTO MUNICIPIO O DELEGACIÓN  
 ESTADO (ENTIDAD) CÓDIGO POSTAL LADA TELÉFONO

## 2. DATOS DEL PROPIETARIO ACTUAL DEL TERRENO

APELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO NOMBRE (S) PERSONA FÍSICA O RAZÓN SOCIAL PERSONA MORAL R.F.C. NOMBRE DEL ACREEDOR HIPOTECARIO/FIDEICOMISO (EN SU CASO): R.F.C.	DOMICILIO ACTUAL CALLE Y NUMERO COLONIA MUNICIPIO O DELEGACIÓN ESTADO (ENTIDAD) CÓDIGO POSTAL TELÉFONO: LADA NUMERO
---	--

## 3. DATOS DEL CONSTRUCTOR/DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA O SIMILAR

APELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO NOMBRE (S) PERSONA FÍSICA O RAZÓN SOCIAL PERSONA MORAL R.F.C. No REGISTRO CONSTRUCTOR ANTE INFONAVIT	DOMICILIO ACTUAL CALLE Y NUMERO COLONIA MUNICIPIO O DELEGACIÓN ESTADO (ENTIDAD) CÓDIGO POSTAL TELÉFONO: LADA NUMERO EXT.
--	---

# SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO DE TERRENO Y ESTUDIO DE VALOR



## 4. DATOS DEL TERRENO

DOMICILIO ACTUAL	
_____	
CALLE Y NUMERO	
_____	
COLONIA O FRACCIONAMIENTO	MUNICIPIO O DELEGACIÓN
_____	_____
ESTADO (ENTIDAD)	CÓDIGO POSTAL
_____	_____
SUPERFICIE M2	
_____	

## 5. DOCUMENTOS PRESENTADOS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALUO Y ESTUDIO DE VALOR DEL PROYECTO

Documento	Crédito Individual	Créditos dirigidos a Oferta Registrada	Crediterreno para mi hogar
Escritura Pública en propiedad	X	X	X
Boleta de Impuesto Predial o identificación de catastro	X	X	X
Boleta de Agua, en su caso	X	X	X
Facilidades de servicios expedida por el municipio agua potable, energía eléctrica y drenaje		X	
Licencia de Construcción	X		
Factibilidad de construcción		X	
Plano de ubicación de lotes (siembra)		X	
Planos Arquitectónicos	X	X	X
Especificaciones de obra	X	X	
Presupuesto por partidas generales	X	X	
Programa de Obra y Físico - Financiero (Calendario de Obra)	X	X	
Documento oficial que acredite el uso de suelo habitacional o mixto que incluya uso habitacional			X
Ante Proyecto			X
Constancia de alineamiento y número oficial			X
Presupuesto Paramétrico			X

En algunas entidades estos documentos pueden variar, lo cual será indicado por la Unidad de Valuación seleccionada. La lista anterior es indicativa para conocimiento general del derechohabiente, por lo que las Unidades de Valuación deben considerar los documentos listados en la normativa de avalúos.

## 6. TRÁMITES, ACLARACIONES O QUEJAS

**En el INFONAVIT todos los trámites son gratuitos.**

El trámite puede presentarse en cualquier oficina del INFONAVIT, de lunes a viernes de 8:30 a 14:00 horas.  
 Para cualquier queja, duda o sugerencia sobre este trámite, ponemos a su disposición nuestro Sitio de Internet [www.infonavit.org.mx](http://www.infonavit.org.mx) y también el Infonatel al 800-008-3900 desde el interior de la República o al 55-9171-5050 en la Ciudad de México.

El interesado deberá presentar esta Solicitud debidamente llenada, ante la Unidad de valuación seleccionada por el trabajador (Individual) o designada y autorizada por el INFONAVIT, en el caso de oferta registrada  
 A la presentación de esta solicitud, el costo del Avalúo, Estudio De Valor y Dictamen Técnico del Terreno, serán liquidados a la Unidad de Valuación por el trabajador en caso de construcción en terreno propio individual o **por el representante de los derechohabientes en el caso de construcción en terreno propio oferta registrada.**  
 Es responsabilidad del interesado verificar que el inmueble de referencia reúna los requisitos descritos en el anverso de esta solicitud, antes de presentar esta Solicitud ante la Unidad de valuación.

Ciudad de \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_

**FIRMA DEL DERECHOHABIENTE Ó  
REPRESENTANTE LEGAL**

**Manifiesto haber leído los requisitos técnicos y jurídicos descritos en el apartado 7 de este formato.**

# SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO DE TERRENO Y ESTUDIO DE VALOR



## 7. NOTAS ACLARATORIAS

### Valor comercial

1. Precio más probable en que se podría comercializar un inmueble, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo.

### Dictamen Técnico del Terreno

2. El Dictamen Técnico de terreno 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.

### Estudio de valor

3. Análisis que, a solicitud del cliente, requiera manifestar valores bajo hipótesis de vivienda terminada, cuyo objeto sean los proyectos de vivienda individual o colectiva o viviendas en etapa de construcción. La responsabilidad de cumplimiento del Proyecto de obra es de los derechohabientes contando con la asesoría del profesional de la construcción (director responsable de obra o similar considerado en cada producto) quien elaboró el Proyecto de obra:
4. El proyecto de obra debe de considerar que la estructura, **muros**, losas de techos y entrepisos, sean de materiales o elementos que garanticen **que la vivienda tiene una** vida útil de cuando menos 30 años.
5. El proyecto de obra debe de considerar que en las zonas húmedas del baño y la cocina se cuente con algún tipo de recubrimiento impermeable, como azulejo o aplanado de cemento con pintura de esmalte.
6. El proyecto de obra debe de considerar que la azotea cuente con impermeabilización.
7. No hay restricciones sobre las dimensiones, el número de recámaras o el diseño de la vivienda.
8. Solamente en el caso de paquetes el proyecto de conjunto podrá considerar como parte del valor de edificación de las viviendas el costo de urbanización y en su caso la infraestructura interna del mismo.

### Valor del Terreno

9. El valor comercial del terreno **debe** reflejar y corresponder a las condiciones originales del lote **previas** al desarrollo de la obra.  
El terreno apto para la construcción de una vivienda ó de varias viviendas (oferta registrada), objeto del ejercicio del crédito para construcción en terreno propio o que se adquirirá, **debe** reunir los requisitos técnicos que se describen a continuación, entre otros, cuya responsabilidad de cumplimiento es de los derechohabientes contando con la asesoría del profesional de la construcción (director responsable de obra o similar considerado en cada producto) quien elaboró el Proyecto de construcción y validó las condiciones del terreno. Algunos elementos técnicos son revisados por el valuador profesional, en el marco de la elaboración del Dictamen Técnico de Terreno y conforme a la normativa de avalúos:
10. El lote en el caso de L III individual debe contar con los servicios de agua potable, drenaje o fosa séptica, y energía eléctrica, en operación; para el caso de paquetes, el terreno donde se desarrollará el conjunto de viviendas podrá estar en breña y las obras de urbanización se sujetarán a lo previsto en la Reglamentación Local.
11. La vialidad de acceso directo al terreno en oferta registrada debe contar con pavimentos; para el caso de créditos individuales para construcción en terreno propio, sólo si lo exige la autoridad local.
12. El terreno no debe ubicarse sobre cavernas, hondonadas, taludes, fallas geológicas, rellenos sanitarios, terrenos sobrecargados, compresibles, arcillosos o contaminados, y en caso de ubicarse en una zona colindante, deberán considerarse en el proyecto las obras de protección necesarias, para asegurar la estabilidad y no afectación de la construcción a desarrollar.
13. Para el desarrollo de obra, en un terreno que colinde o sea atravesado por depósitos de combustibles, ductos subterráneos o líneas de alta tensión, se deben cumplir y respetar las restricciones y/o la zona de afectación establecidas por PEMEX, la CFE o la autoridad local competente.
14. El terreno que colinde o sea atravesado por ríos, lagunas, arroyos o pantanos, para el desarrollo de obra se debe cumplir con las disposiciones de seguridad requeridas por la Comisión Nacional del Agua o la autoridad local competente y en su caso en el proyecto se debe considerar que el acceso a la planta baja de la vivienda deberá estar sobre el nivel de la banquetta o contar con obras de protección contra inundaciones.

# SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO DE TERRENO Y ESTUDIO DE VALOR



15. Cumplir con los requisitos que establezca la normativa aplicable del lugar en que se encuentre el inmueble para efectos de la celebración de actos traslativos de dominio.
16. En materia de servicios y equipamiento estará sujeto a lo aprobado por el H. Consejo de Administración.
17. Ser seguro. Se considerará que el suelo es seguro cuando se ubique en una zona de intensidad de riesgo baja o muy baja, de acuerdo con los Atlas de Riesgo disponibles en el lugar de su localización emitidos por la autoridad competente y demás normativa aplicable en materia de construcción y protección civil; o bien, cuando se ubique en zonas de intensidad de riesgo media, pero cuente con las obras y medidas de mitigación adecuadas sancionadas por las autoridades competentes. No se considerará suelo seguro a aquél que se ubique en zonas de intensidad de riesgo alta o muy alta.
18. Tener uso habitacional o mixto que incluya el uso habitacional, para Crediterreno para mi hogar.
19. En caso de encontrarse dentro de un desarrollo habitacional, contar con acceso pavimentado, guarnición, espacios reservados para áreas verdes y equipamiento urbano, todo lo anterior, de acuerdo con lo señalado en las normas estatales y municipales aplicables al lugar de que se trate, y
20. Cumplir con los requisitos y trámites vigentes al momento de la contratación de la alternativa de financiamiento que el derechohabiente solicite.

**Nota En caso de que la autoridad competente, establezca como requisito, el desarrollo de obras de protección, éstas se deben considerar en el proyecto ejecutivo del conjunto.**

## Requisitos Jurídicos

- El terreno o lote debe contar con título de propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, estar al corriente en sus pagos de impuesto predial, consumo de agua, consumo de energía eléctrica y en su caso, contar **con constancia que demuestre que está libre** de gravámenes.
- Los requisitos técnicos y jurídicos serán revisados a través de los documentos oficiales del terreno y del propietario. Estos documentos y el número de copias que se deben presentar varían en cada Entidad del país, por lo que se debe consultar la lista de documentos que proporciona cada Delegación Regional o que está disponible en la página de Internet [www.infonavit.org.mx](http://www.infonavit.org.mx).