

Políticas para la Prestación de Servicios de Verificación de Vivienda en el Registro Único de Vivienda



Contenido

I. Definición de las políticas 3

II. Descripción de las políticas 3

III. Glosario de Términos y Acrónimos 9

I. Definición de las políticas

Objetivo: Establecer los límites de aplicación y responsabilidad en la prestación de servicios de verificación y la intervención de cada uno de los actores o de las instancias que participan en la producción de vivienda que coadyuven a que se cumplan los alcances establecidos para la verificación o dictaminación de vivienda.

Alcance: Aplica a todas las viviendas cuyo proceso de construcción es susceptible de verificación. Es de observancia y aplicación obligatoria para las Empresas de Verificación que presten sus servicios en ofertas registradas en el RUV en cualquiera de los estados de la República Mexicana y para todas las instancias mencionadas.

II. Descripción de las políticas

De la participación de las empresas y asignación de órdenes de verificación en RUV

1. Las empresas deben contar con certificado vigente conforme a la Norma Mexicana NMX-C-442-ONNCCE-2019 "INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN - SERVICIOS DE SUPERVISIÓN O VERIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA - REQUISITOS Y MÉTODOS DE COMPROBACIÓN".
2. La falta de cumplimiento a los plazos establecidos en los *Criterios de participación para empresas de verificación en el Registro Único de Vivienda*, apartado I "De la certificación de Empresas de Verificación", para la actualización en RUV de la información relativa a la certificación conforme a la NMX-442, motiva la pérdida de participación de la empresa.
3. La participación de las Empresas de Verificación puede ser considerada sólo en los estados amparados por la cobertura de su certificado.
4. Las empresas deben contar con registro validado en el sistema RUV, para tener acceso a las aplicaciones derivadas de una asignación.
5. La información relativa a la certificación que las empresas registren en el sistema RUV, debe corresponder fielmente a la que validó el organismo certificador para la concesión del certificado.
6. Es responsabilidad de las Empresas de Verificación, mantener actualizada y completa la información relativa a su empresa dentro del sistema RUV, misma que sirve para las aplicaciones requeridas para la asignación, notificación, aceptación, prestación, evaluación y medición del servicio.
7. Las acciones o consecuencias aplicadas a las Empresas de Verificación por la falta de actualización dentro del sistema RUV correspondiente a la información o documentación que pierda vigencia, se efectúa sin mediar excepciones por los niveles de servicios de las dependencias y/u organismos certificadores para los trámites que con ellos efectúen.

8. Las Empresas de Verificación, previo a su primera asignación deben suscribir los convenios de prestación de servicios correspondientes, en las oficinas del Gerente Técnico en la plaza que corresponda a su sede Fiscal.
9. El número de viviendas asignadas a una empresa se determina conforme al Índice de Excelencia (INEX) obtenido en un periodo determinado y para cada una de las plazas en que participe.
10. El resultado de las evaluaciones de desempeño, seguimiento y de los dictámenes e informes de las visitas de inspección, impacta de manera directa la participación de las empresas, y en su caso, su INEX.
11. El límite máximo de asignación para las Empresas de Verificación preferentemente se determina conforme al tipo de empresa indicado en el certificado expedido en cumplimiento a la norma NMX-442.
12. Las viviendas con obras inconclusas de una orden de verificación previamente asignada cuyo plazo de ejecución este vencido, es susceptible de verificación ampliada.
13. Las órdenes de verificación asignadas cuyo plazo de ejecución esté vigente, son susceptibles de suspensión de servicios de verificación.
14. Las Empresas de Verificación al momento de una asignación de orden de verificación deben cumplir con los criterios de elegibilidad establecidos, publicados en los *Criterios de Participación para Empresas de Verificación en el Registro Único de Vivienda*.
15. Las Empresas de Verificación no pueden ceder o subcontratar las órdenes de verificación asignadas.
16. Es obligación de las Empresas de Verificación cumplir con el pago de sus aportaciones patronales al Infonavit.
17. La Gerencia Verificadores, puede restringir la participación de las empresas como resultado de la aplicación de la Tabla de Consecuencias Contractuales.
18. El orden de participación de las empresas para cada uno de los Estados de la República Mexicana es determinado preferentemente conforme a su Índice de Excelencia (INEX) y a su fecha de registro en el RUV. La lista de participación es publicada en RUV dentro del sitio www.ruv.org.mx o www.portal.ruv.org.mx y es modificable conforme a las particularidades del periodo que corresponda; publicadas para tal efecto dentro del Portal Infonavit < Proveedores Externos < Verificadores de obra.
19. La sustitución de empresas por motivo de la evaluación y/o resultado de su desempeño en obra, en todos los casos se avala mediante la notificación emitida de la aplicación del procedimiento para el dictamen técnico.
20. La aceptación de las empresas a órdenes de verificación reasignadas preestablece su conformidad respecto a los registros que RUV les atribuya de la asignación original, así como de que el pago de honorarios corresponde sólo al remanente de la asignación original, sin exclusión, modificación o disminución del alcance establecido para los servicios.

21. El resultado de incumplimiento en el rubro 7 en la evaluación de desempeño o no alcanzar la calificación mínima de publicación establecida en las *Bases generales para la incorporación o ampliación de los servicios de verificación* restringe la participación de la empresa a nuevas asignaciones por un periodo igualado al de la duración del INEX. A partir del término de dicho periodo se determina la continuidad o anulación de la restricción mediante la aplicación de una evaluación de seguimiento a solicitud del interesado.
22. Cuando una empresa sea restringida, debe continuar con la prestación de servicios correspondientes a sus órdenes de verificación vigentes hasta su conclusión.
23. El cumplimiento de las empresas a los requisitos establecidos para la participación no implica la obligación del RUV, para asignarles órdenes de verificación.

Del acceso y uso del RUV

24. El acceso de las Empresas de Verificación para la obtención, consulta y registro de información en el sistema de RUV (Registro Único de Vivienda), se sujeta a las disposiciones que en materia de seguridad establezca el área encargada de la administración y operación del mismo, quien determina y publica los lineamientos, políticas y/o guías operativas relacionadas con el acceso, operación, registro y funcionalidad del sistema.
25. El responsable del sistema RUV determina los lineamientos y/o políticas aplicables para el registro de oferta y solicitud de órdenes de verificación, para que la Empresa de Verificación cuente con la documentación mínima que conforma el Proyecto Ejecutivo y su aprobación por las autoridades correspondientes, así como los documentos que sustenten la dotación de servicios.
26. La Empresa de Verificación es responsable de las condiciones de acceso y uso al sistema RUV u otras aplicaciones electrónicas relacionadas con éste.
27. La definición de las claves de usuario y contraseña especificadas por la empresa para el acceso y uso del sistema son personales, intransferibles y confidenciales, por lo cual el titular de la misma es responsable de la información que por su uso, se emita, obtenga, modifique o registre, en el entendido de que el uso inadecuado de las mismas atribuido a un tercero no lo exime de su responsabilidad.
28. El verificador tiene a su disposición a través del sistema y/o en el sitio de la obra, el Proyecto Ejecutivo y sus autorizaciones, así como la documentación complementaria al propio proyecto, producida y/o solicitada por el verificador durante la ejecución de las obras.

De la verificación o dictaminación de órdenes de verificación

29. El plazo para la prestación de los servicios se inicia a partir de la aceptación de la orden de verificación.
30. Al vencimiento del plazo de la orden de verificación, se dan por terminados los servicios de verificación, con independencia del avance real o programado que tengan las obras.

31. La continuidad de los servicios de verificación en órdenes de verificación con plazos vencidos aplica previo trámite de la ampliación al plazo de la prestación de servicios de verificación.
32. La continuidad de los servicios se valida en cada reanudación de servicios de verificación por interrupción de los mismos entre periodos ampliados o a causa de suspensión de servicios.
33. Las Empresas de Verificación realizan la prestación de sus servicios en estricto apego a la normatividad emitida para tal efecto, así como lo establecido en la NMX-442.
34. El alcance de la prestación del servicio se realiza acorde a la característica que presenten las viviendas de una orden de verificación respecto a su avance real de obra y que pueden ser: viviendas sin inicio de obra, vivienda con obra en proceso o viviendas terminadas.
35. La recepción en obra del Proyecto Ejecutivo Autorizado y/o de la documentación relacionada con su ejecución, puede ser en forma impresa o digital. Los documentos recibidos, con independencia al tipo de archivo (impreso o digital) permiten validar, sellos, firmas y/o rúbricas de autorización o lo que tenga establecido la autoridad para identificar las aprobaciones otorgadas.
36. La evaluación de la calidad del desarrollo de las obras y/o de la obra ejecutada se determina como: "Cumple" o "No Cumple", a su vez el no cumplimiento se define en dos niveles conforme a lo corregible o no de las observaciones.
37. Cada solicitud de verificación de habitabilidad en una orden de verificación está conformada por la carga de documentos por parte del oferente que sustentan los servicios de agua, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, así como la selección de viviendas y de condiciones físicas.
38. El verificador tiene a su disposición a través del sistema RUV los documentos que comprueban la dotación de los servicios de agua, drenaje y energía eléctrica (incluido alumbrado público).
39. El Instituto verifica e informa por escrito el cumplimiento de los alcances establecidos para la prestación de los servicios de verificación o los relacionados con estos.
40. El Instituto establece con las Empresas de Verificación los canales de comunicación y colaboración para supervisar la aplicación de la normatividad, así como para validar su cumplimiento.
41. Los sustentos documentales impresos, electrónicos, fotográficos, etc., relacionados con la prestación de los servicios de verificación deben ser conservados por las empresas por un periodo de 10 años posteriores a la terminación de la orden de verificación en que se presentó el servicio.

De la elaboración de reportes y registros en RUV

42. El verificador es responsable de elaborar los reportes y registros en el sistema RUV derivados de la prestación de los servicios, durante toda la vigencia de la orden de verificación.

43. Es responsabilidad del verificador registrar dentro del sistema RUV, el resultado de la verificación del criterio sin inicio de obra en todas las órdenes de verificación y en cada una de las viviendas que las conforman.
44. El verificador debe realizar la verificación de habitabilidad independientemente de la elaboración del reporte y registro del resultado de la dictaminación de vivienda terminada.
45. El registro del DTU-Dictamen Técnico Único resultado de la verificación de habitabilidad puede ser por el número total de viviendas de la orden de verificación o por parcialidades, en congruencia con las viviendas para las cuales se solicita dicha verificación.
46. El registro del resultado de la verificación de habitabilidad implica que se realizó la verificación de documentos y la verificación en campo, tanto de los servicios de agua, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, como de las condiciones físicas de la vivienda.

De la solicitud y forma de pago

47. La aplicación del pago de honorarios es en los términos que establezca para su operación el administrador o depositario de los recursos.
48. El pago de honorarios por los servicios prestados de verificación y verificación ampliada se efectúa para cada orden de verificación de forma mensual, de acuerdo con las guías operativas publicadas en RUV. La solicitud del pago se realiza dentro los 15 días naturales posteriores al mes de la prestación del servicio.
49. El total del importe de los servicios de una orden de verificación se liquida en forma anticipada, si todas las viviendas de la orden de verificación cuentan con los registros del DTU-Dictamen Técnico Único resultado de la verificación de habitabilidad antes del vencimiento del plazo de la orden de verificación.
50. La solicitud de pago mensual o liquidación se realiza por medio del sistema RUV, de acuerdo con las guías operativas publicadas en RUV.
51. La factura de los servicios realizados debe ser elaborada 3 días posteriores a la aceptación de la orden y entregada por los medios de comunicación establecidos.

De la evaluación de desempeño y medición del Índice de Excelencia

52. Se realizan evaluaciones de desempeño a las Empresas Verificadoras con el objeto de constatar en campo el grado de cumplimiento en la prestación de sus servicios, de acuerdo con lo establecido en el *Proceso AC.03.14 Evaluación del Desempeño Empresas Verificadoras* que se encuentra en la *Intranet Institucional < Normateca < Gobierno de Procesos < 01. Consulta Normativa de Operación < 00. Modelo Operativo del INFONAVIT < 02. Capacidades Centrales < 02. AC. Capacidad Actividad Crediticia < Procesos*
53. Se aplica un sistema de consecuencias que coadyuve a garantizar la más alta calidad en la prestación de los servicios de las Empresas Verificadoras asignadas.

54. Los resultados de la medición del grado de cumplimiento en la prestación de los servicios, de los niveles de servicio establecidos, del grado de satisfacción del servicio recibido y la consistencia en la calidad del servicio prestado u otros que para tal efecto se determinen, pueden conformar el Índice de Excelencia (INEX).
55. Los resultados de la evaluaciones de desempeño, relacionados con la verificación de habitabilidad y los registros en el sistema RUV del DTU-Dictamen Técnico Único se consideran en forma independiente a la medición del INEX, conforme a lo indicado en el *Proceso AC.03.14 Evaluación del Desempeño Empresas Verificadoras* que se encuentra en la *Intranet Institucional < Normateca < Gobierno de Procesos < 01. Consulta Normativa de Operación < 00. Modelo Operativo del INFONAVIT < 02. Capacidades Centrales < 02. AC. Capacidad Actividad Crediticia < Procesos*
56. La aplicación de consecuencias por el incumplimiento de las Empresas en la Verificación de habitabilidad y los registros en el sistema RUV del DTU-Dictamen Técnico Único es independiente a las aplicables al INEX, conforme a lo indicado en el Procedimiento PR-SGC-049 - Evaluación en Obra de Empresas Verificadoras que se encuentra en el Modelo de Operación de Crédito / Macro Proceso Administración de los Servicios Interno y Externo del Proceso de Originación de Crédito de las Alternativas de Financiamiento / Proceso Administrar la Red Interna y Externa.
57. El personal técnico en campo debe coincidir con el registrado y validado por los organismos de certificación para la obtención del certificado, así como con el registrado dentro del sistema RUV.
58. Las Empresas de Verificación en las que se identifique el mismo personal son objeto de aplicación de restricciones.
59. La información registrada por las empresas en el módulo de registro de oferentes en el sistema RUV, deben corresponder fielmente a la que validó el organismo certificador para la concesión del certificado, especialmente en lo que corresponde a: ubicación de oficinas (fiscales y de operaciones), nombre y profesión de técnicos de planta (puede incluir: RFC y número de Cédula Profesional), correos electrónicos, representantes legales, entre otros.
60. La participación de empresas en recuperación o empresas reactivadas una vez cumplido un periodo de sanción o restricción, es de acuerdo con las particularidades del periodo que corresponda; publicadas para tal efecto dentro del sitio de Infonavit.

De la disminución o cancelación de viviendas en órdenes de verificación

61. Cuando exista modificación por disminución de viviendas a una orden de verificación, esta aplica sólo a los servicios por ejecutar y se realiza la modificación correspondiente al importe de los honorarios.
62. En el caso de cancelaciones de órdenes de verificación, los servicios de verificación se dan por terminados a partir de la fecha en que el sistema RUV notifique la aprobación de la cancelación.
63. Las guías operativas para efectuar las disminuciones o cancelaciones de viviendas en órdenes de verificación se consultan en el sitio del RUV (www.ruv.org.mx o www.infonavit.org.mx).

III. Glosario de Términos y Acrónimos

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
Administrador o depositario de los recursos	Quien recibe y custodia los depósitos monetarios destinados al pago de servicios de verificación.
Avance programado de obra	Volumen de obra comprometido a ejecutar a una fecha determinada, expresado en porcentaje.
Avance real de obra	Volumen de obra real ejecutada a una fecha determinada expresada en porcentaje.
Condiciones físicas de la vivienda	Es la validación efectuada por el verificador de que la(s) vivienda(s) se desarrollaron con apego a las especificaciones y características arquitectónicas, urbanas y de infraestructura señaladas en la presentación y registro de la oferta (proyecto electrónico y Proyecto Ejecutivo autorizado) constatando que se cuenta con las autorizaciones oficiales y cuyo resultado se registra como parte de la verificación de habitabilidad, pudiendo estar terminadas o preparadas para la recepción o instalación de los conceptos pendientes por ejecutar.
Criterio sin inicio de obra	Respecto a las viviendas se refiere a aquellas en la que no se ha realizado ningún trabajo de edificación o en las que se hayan ejecutado obras hasta la cimentación incluyendo preparaciones de la estructura y las instalaciones correspondientes, sujetándose a los resultados del estudio de mecánica de suelos que respalde la solución estructural y se acompañe de las pruebas que garanticen la calidad de su ejecución. Respecto a la urbanización se refiere a las obras que deben ser ejecutadas en el predio identificado en el registro de la orden de verificación; a efecto de organizarlo, acondicionarlo y proveerlo de lo necesario para la dotación de los servicios que requerirán las viviendas que sobre éste se construirán. Urbanización sin inicio de obra se refiere a la orden de verificación que presenta terrenos en breña o con obras de urbanización y servicios ya ejecutados.

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
DTU o Dictamen Técnico Único	Verificación de habitabilidad realizada por la Empresa Verificadora que valida la terminación de la(s) vivienda(s) o que están preparadas para la recepción o instalación de los conceptos pendientes por ejecutar; el cumplimiento a las especificaciones y características arquitectónicas, urbanas y de infraestructura señaladas en la presentación y registro de la oferta (proyecto electrónico y Proyecto Ejecutivo autorizado) y constata que se cuenta con las autorizaciones oficiales, lo anterior en su conjunto se entiende como las condiciones físicas de la vivienda; y asegura la dotación y uso de los servicios de agua, drenaje, electrificación y alumbrado público necesarios para que los acreditados las habiten y cuyo cumplimiento se registra en el sistema RUV.
Empresas de Verificación	Empresas registradas en el Registro Único de Vivienda (RUV) a través del sitio www.ruv.org.mx o www.portal.ruv.org.mx y cuyo registro es aceptado.
Gerente Técnico	Titular de la Gerencia de Área Técnica del Infonavit en Delegaciones de cada estado de la República Mexicana incluyendo el Distrito Federal.
Gerencia Verificadores	Gerencia Verificadores, responsable de la administración de los proveedores de servicios de verificación de obras.
Infonavit o Instituto	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
Límite máximo de asignación	Es el número de viviendas máximo que una Empresa de Verificación puede acumular de manera simultánea con todas las órdenes de verificación asignadas en las diferentes plazas en las que participa.
Norma NMX-442	Se refiere a la Norma Mexicana NMX-C-442-ONNCCE-2019 "INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN - SERVICIOS DE SUPERVISIÓN Y VERIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA - REQUISITOS Y MÉTODOS DE COMPROBACIÓN".
Orden de verificación	Solicitud o asignación de servicios de verificación, en el que se detallan entre otras, las características en cuanto a número de viviendas a verificar, plazo de ejecución, importe de los servicios.
Orden de verificación vigente	Orden de verificación cuyo plazo de prestación de servicios de verificación es vigente.

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
Proyecto Ejecutivo	Conjunto de documentos aprobados por el Director Responsable de Obra (o su equivalente de acuerdo con la reglamentación) y por las autoridades correspondientes que hacen posible la construcción de un “Proyecto de Vivienda”.
Proyecto de vivienda	Conjunto de documentos en que se determina a detalle la forma en que se realizará la ejecución de obras para la edificación de vivienda y/o el desarrollo de obras de urbanización, infraestructura o equipamiento que requiera para la puesta en servicio de la edificación.
RUV-Registro Único de Vivienda	Ventanilla única del Registro Único de Vivienda, que permite el registro electrónico de empresas oferentes o verificadoras de obra y el registro de la oferta de vivienda, así como, de los resultados de la prestación del servicio de verificación.
Verificación de habitabilidad	Actividad realizada por la empresa verificadora para constatar la congruencia entre la evidencia documental respecto de la dotación y operación de los servicios de agua, drenaje, electrificación y alumbrado público; apegada a lo dispuesto por la autoridad, con las características y descripción especificadas en el Proyecto Ejecutivo Autorizado y en el Acuerdo para la Coordinación de Normativa Interinstitucional en apoyo a la Vivienda, Anexo 2 del Contrato de Incorporación de Verificadores de obra para vivienda nueva en línea II, vigente al momento de realizarla y a la condición de los mismos observada en obra; así como de las condiciones físicas de la vivienda, cuyo resultado puede ser de cumplimiento o de incumplimiento y se registra en RUV.