

Autorizaciones

Arq. Socorro Aldana Hernandez
Gerencia
Valuación Inmobiliaria

Subdirección General Técnica

Lic. Rodrigo Animas Mejía
Gerencia
Ingeniería de Procesos y
Calidad
Subdirección General de
Innovación y Calidad

Lic. Martín Arias Duarte
Gerencia Administración de la
Coordinación General de Operación
y Diseño de Productos de Crédito



Contenido

Autorizaciones	1
Objetivo.....	3
Alcance.....	3
Políticas.....	3
Identificación de Cambios.....	4
Esquema General.....	5
Desarrollo	7
Niveles de Servicio	26
Formatos.....	26
Anexos... ..	26
Áreas de Soporte	26

Subdirección General Técnica
Gerencia de Valuación Inmobiliaria

**CAPTURA DE DATOS BÁSICOS DE AVALUOS EN LINEA II PARA PAQUETES DE VIVIENDA,
CONJUNTOS HABITACIONALES DE MERCADO ABIERTO (VIVIENDA REGISTRADA) Y
OPERACIONES INDIVIDUALES DE MERCADO ABIERTO EN EL SELAI**



Código: ITR_00031

V. 1

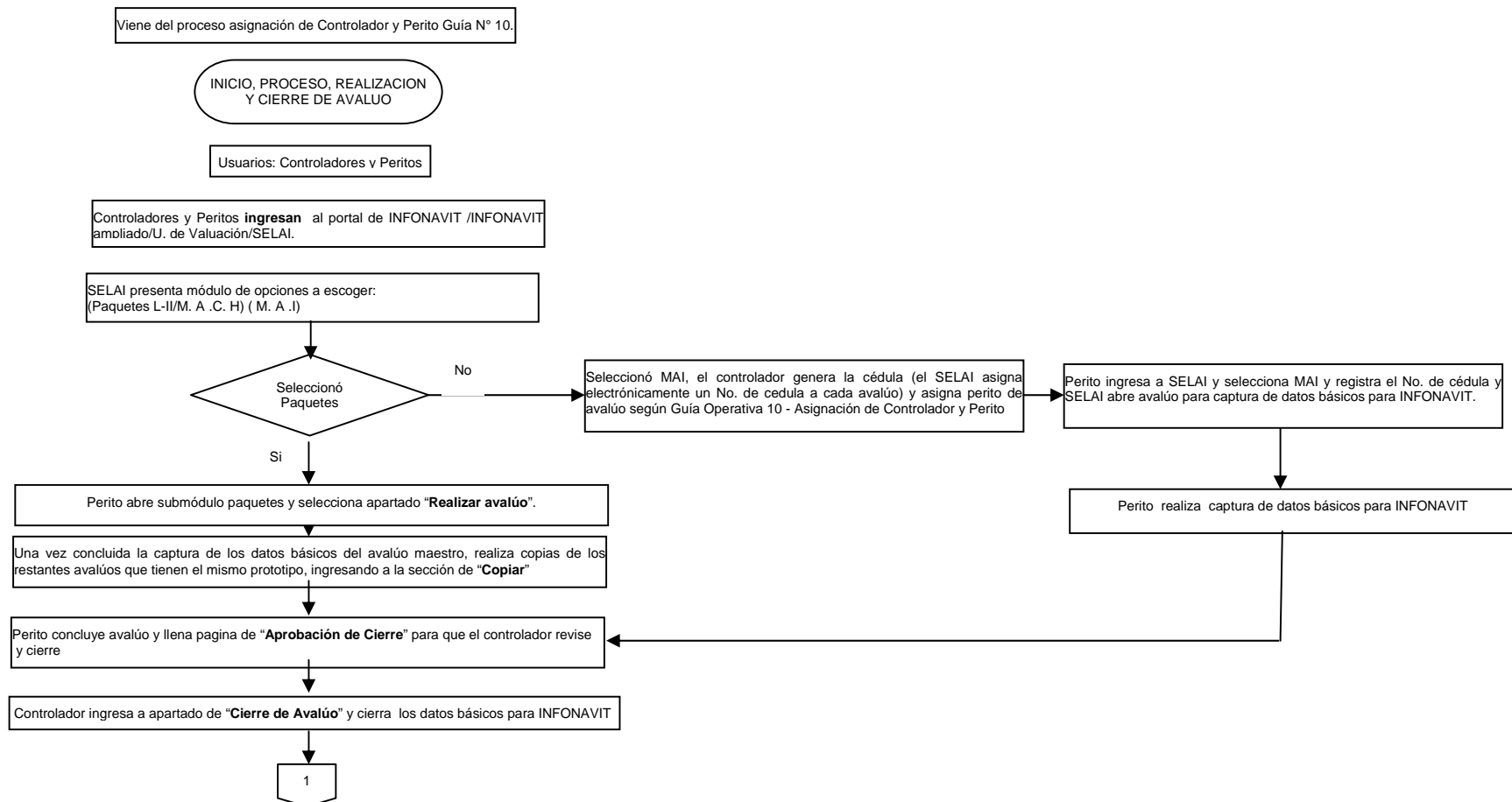
Objetivo	Proporcionar la herramienta que oriente a las Unidades de Valuación, Controladores y Peritos para el registro y captura de datos básicos del Avalúo Inmobiliario en el Sistema Electrónico de Avalúos Institucional (SELAI)
Alcance	Aplica para las Área Técnicas de las Delegaciones Regionales y las Unidades de Valuación, para la captura de los datos básicos de los avalúos que realicen para Línea II en Paquetes, Conjuntos Habitacionales de Mercado Abierto y Mercado Abierto Individual.
Políticas	La asignación del Perito la realiza el Controlador de la Unidad de Valuación. La captura de los datos básicos para INFONAVIT la realiza el Perito. La revisión y cierre de los datos básicos para INFONAVIT la realiza el Controlador. "La información registrada en las pantallas del Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI), deberá ser la misma que la contenida en el documento físico del avalúo elaborado por el perito valuador y certificado por el controlador, en el Sistema de la Unidad de Valuación asignada"

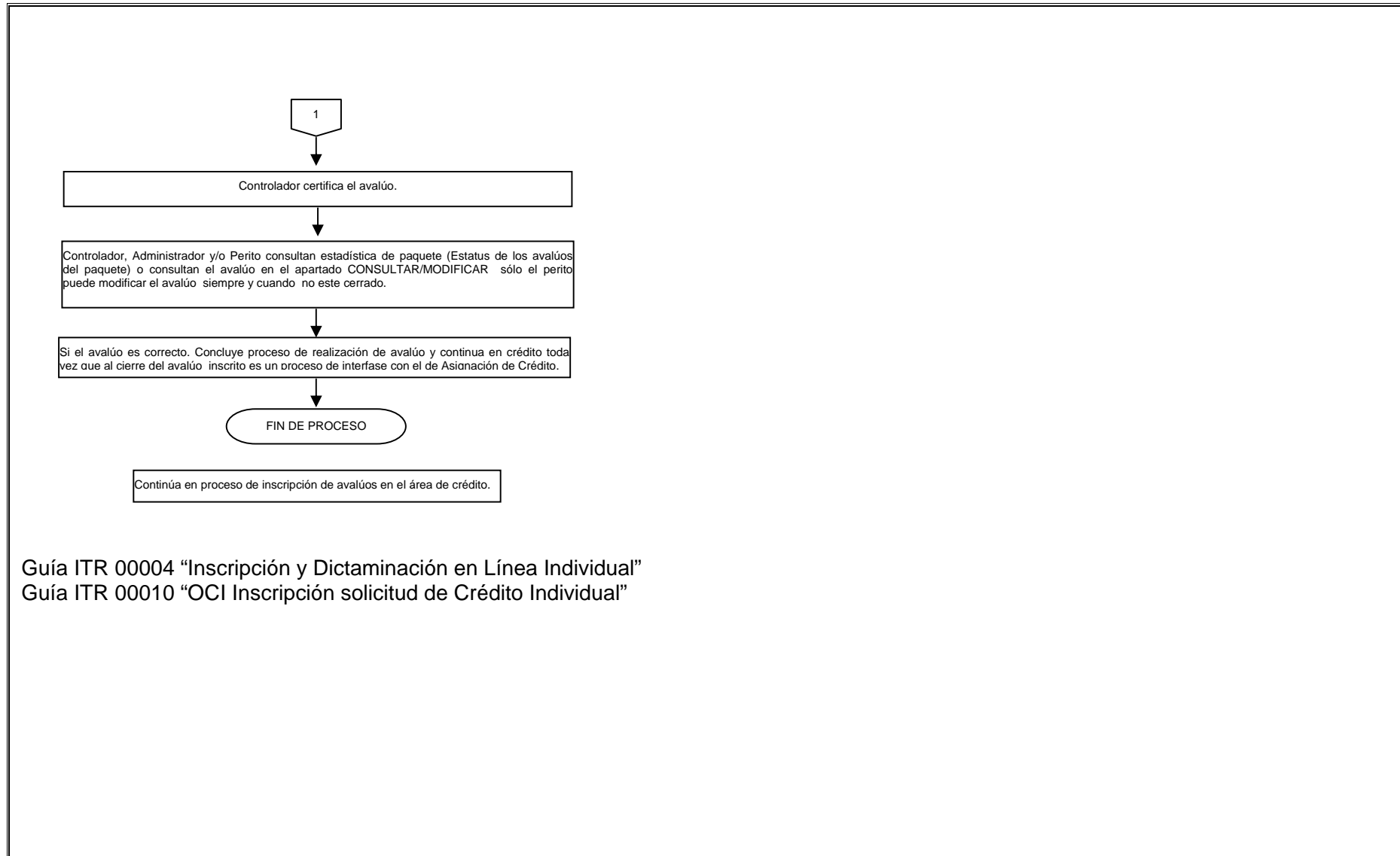


<p>Identificación de Cambios</p>	<p>A partir del 15 de febrero:</p> <p>Título.- Se modificó porque ya se deja de elaborar el avalúo en el SELAI y ahora es una captura de datos básicos en el SELAI.</p> <p>Objetivo.- Se modificó para registro y captura de datos básicos para INFONAVIT.</p> <p>Políticas.- Se anexaron tres políticas, relativas a la captura de datos básicos.</p> <p>Esquema General.- Se eliminó la elaboración del avalúo en el SELAI y se hicieron las adecuaciones indicando la captura de datos básicos para INFONAVIT.</p> <p>Desarrollo.- Del Punto 1 al 1.1.5 se eliminó lo relativo a la elaboración del avalúo en el SELAI y se modificó para la captura de los datos básicos para el INFONAVIT. Del 1.1.6 al 1.1.9.2 se hace la descripción de las 5 nuevas pantallas de captura de datos básicos.</p>

Esquema General

CAPTURA DE DATOS BÁSICOS DE AVALUOS EN LINEA II PAQUETES DE VIVIENDA, CONJUNTOS HABITACIONALES MERCADO ABIERTO (VIVIENDA REGISTRADA) Y OPERACIONES INDIVIDUALES DE MERCADO ABIERTO EN EL SELAI





Guía ITR 00004 “Inscripción y Dictaminación en Línea Individual”
Guía ITR 00010 “OCI Inscripción solicitud de Crédito Individual”

Desarrollo

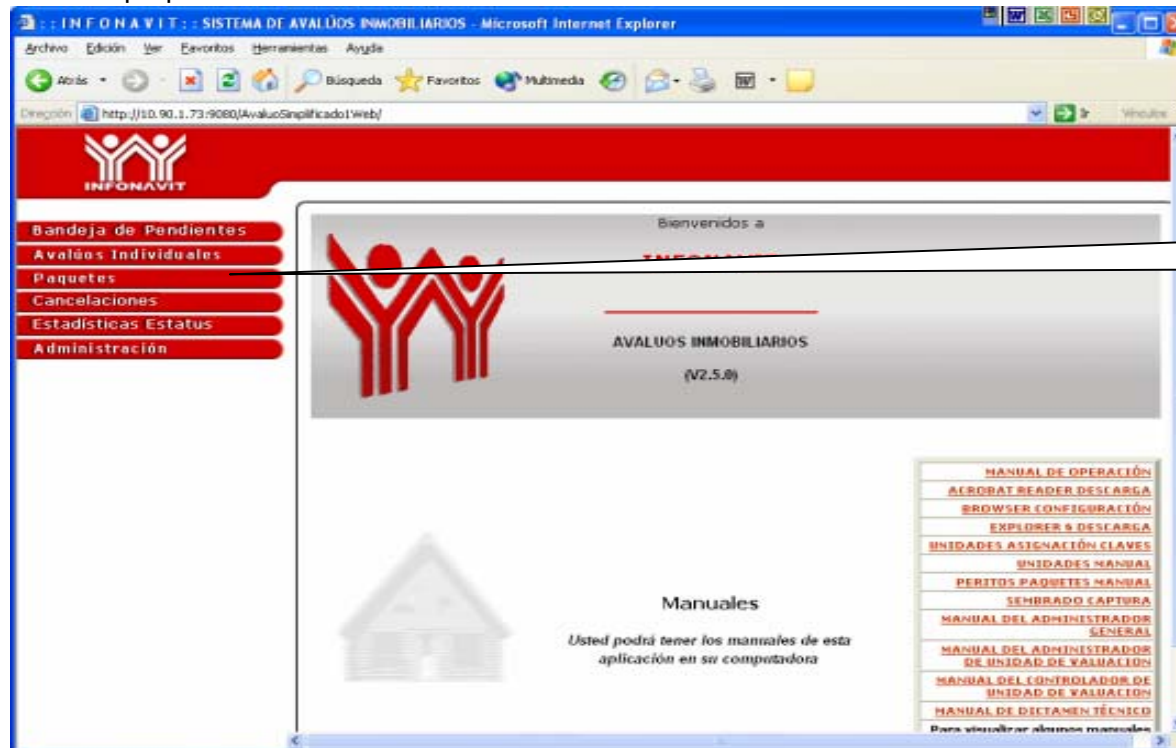
1. Captura de datos básicos para INFONAVIT en el SELAI

1.1. Para avalúos en Paquetes de L-II y Conjuntos Habitacionales de Mercado Abierto (vivienda registrada)

Perito Valuador

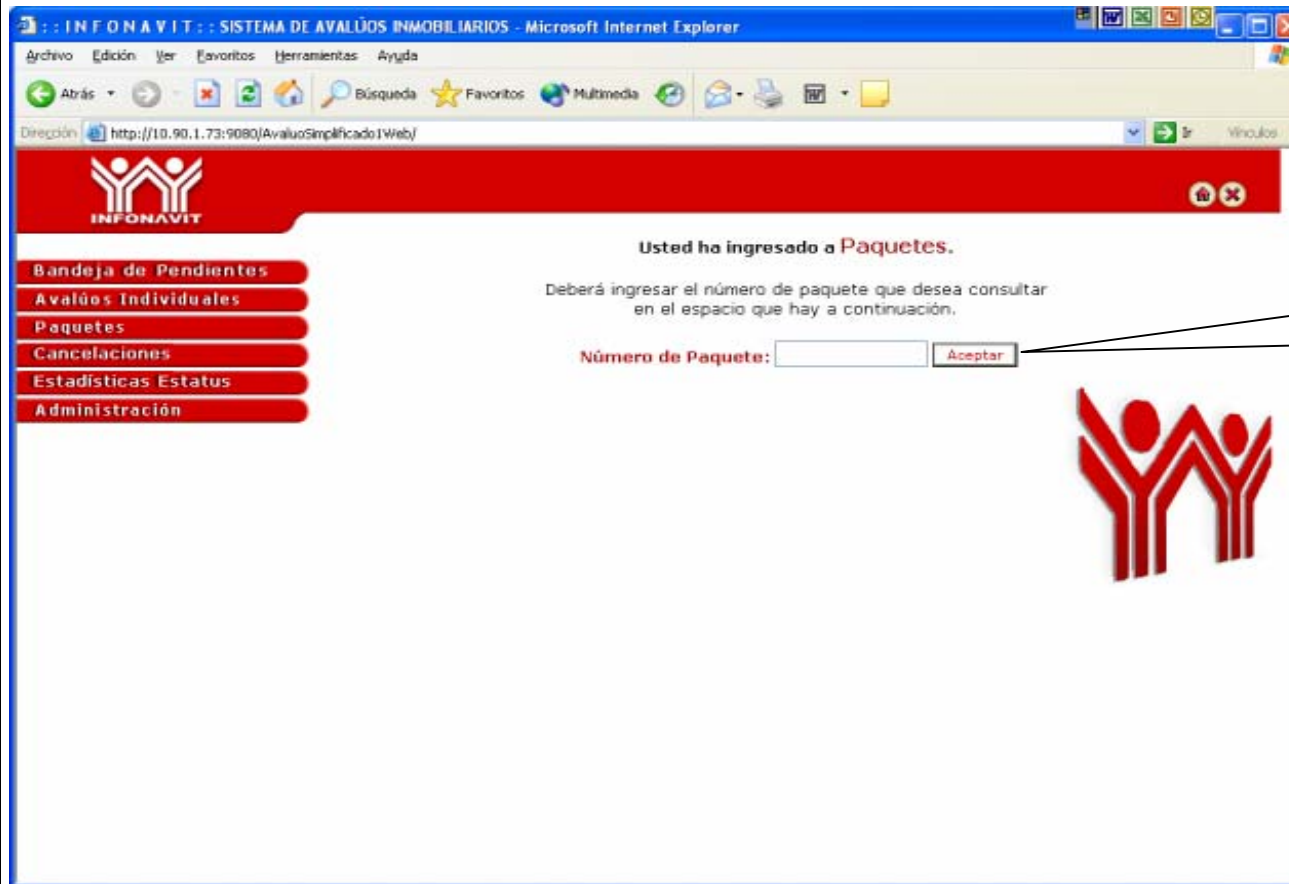
Viene del proceso asignación de Controlador y Perito Guías ITR 00026 de Asignación de Controlador e ITR 00029 de asignación de perito.

1.1.2. Ingresar al Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI) siguiendo las actividades del apartado 2.1 “Ingreso al SELAI” incluido en la Guía para la Asignación de Unidades de Valuación y consulta la bandeja de pendientes del perito, siguiendo los pasos del punto 2.5 de la guía “Consulta de Bandeja de Pendientes”, una vez consultada la bandeja de pendientes, salir al módulo de opciones y seleccionar el apartado de paquetes. Realizar la acción señalada en el recuadro 1.



1. Para continuar, pulsar “Paquetes” con el botón izquierdo del mouse.

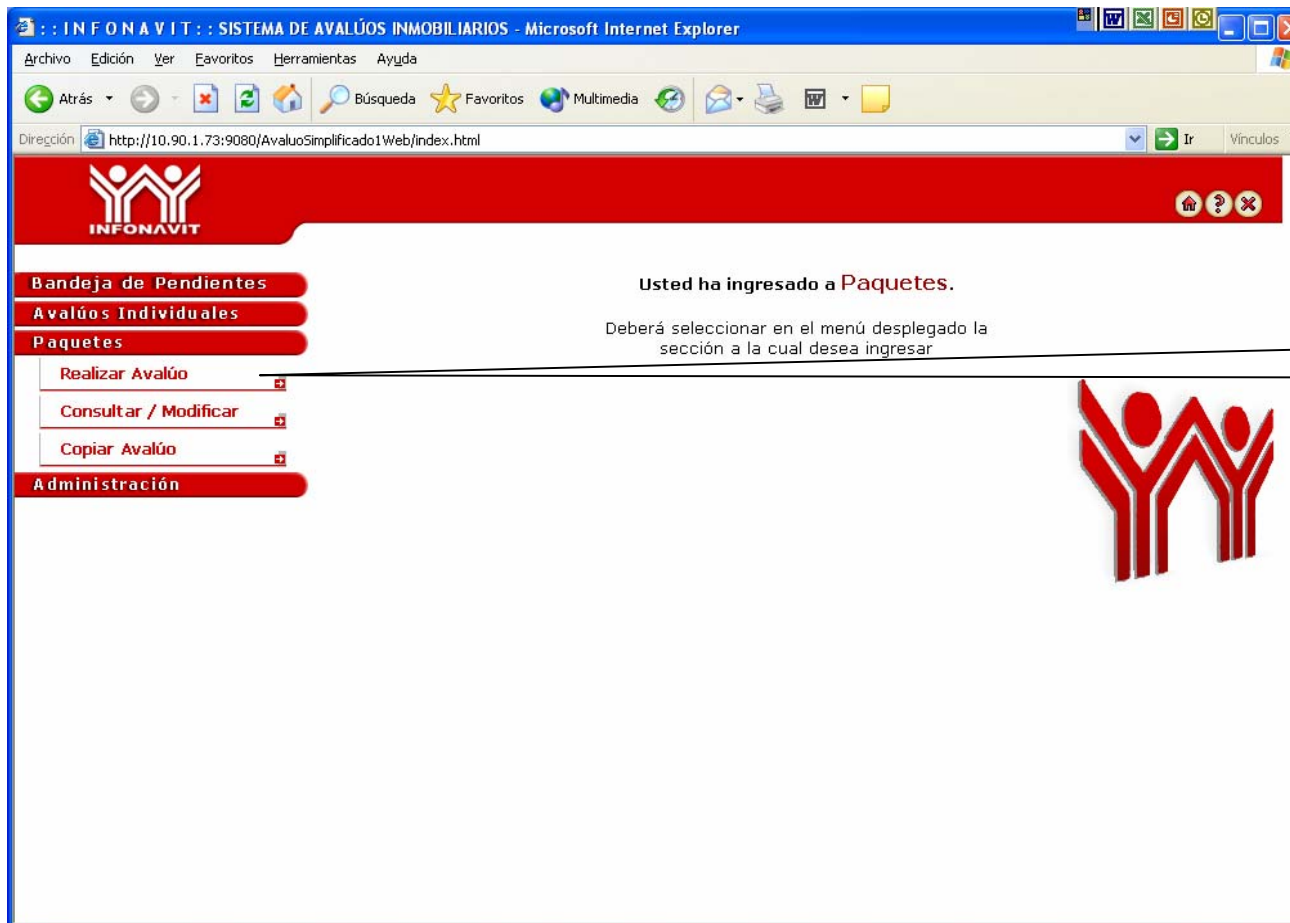
- 1.1.2. El Sistema muestra la pantalla que permite ingresar el número de paquete, que permite realizar los avalúos requeridos. Realiza la acción señalada en el recuadro 1.



1. Ingresas el número de paquete y pulse la tecla "Aceptar" con el botón izquierdo del mouse.

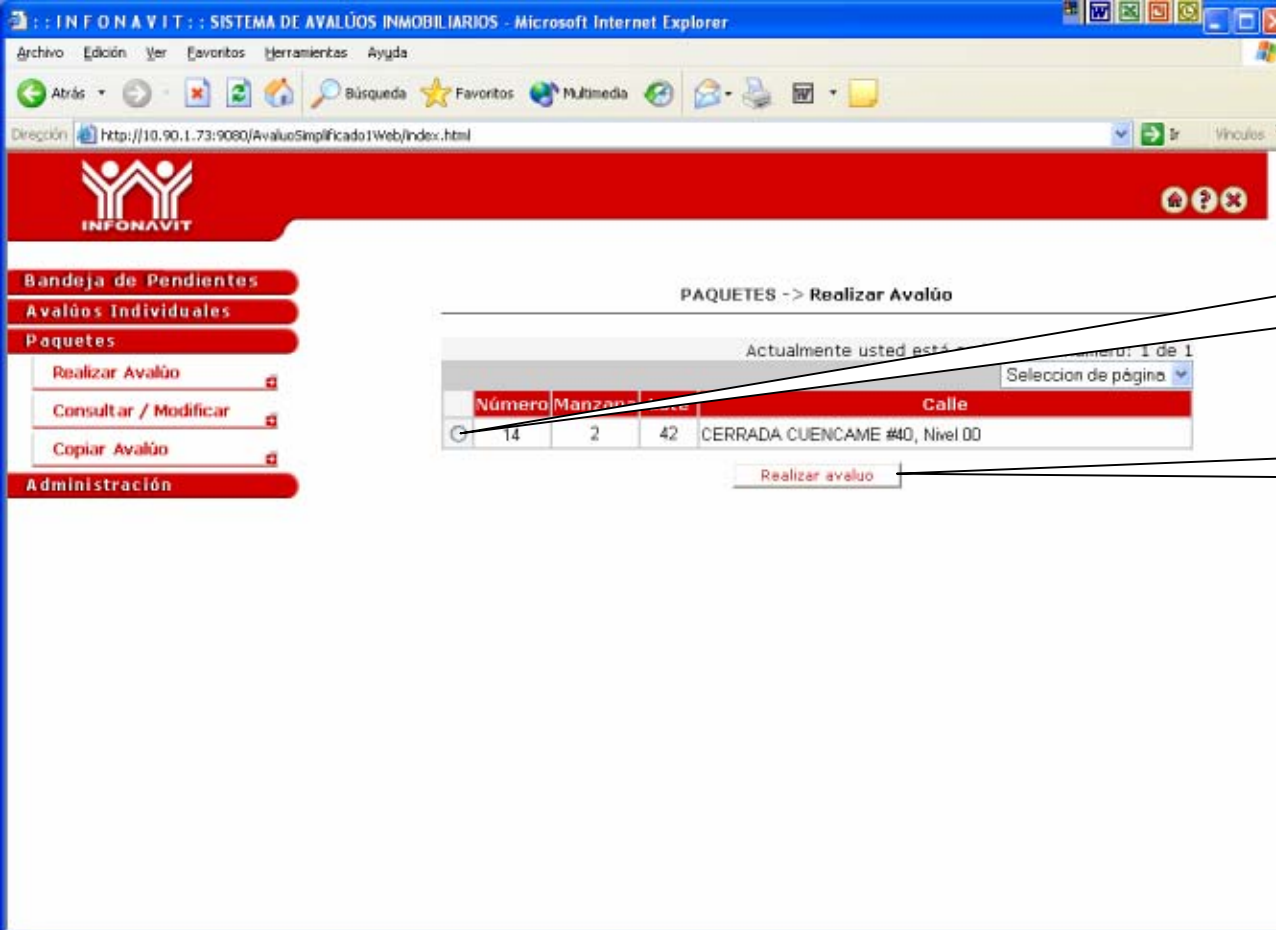
Realizar Captura de Datos Básicos

1.1.4 El Sistema muestra la pantalla con los apartados que permiten llevar a cabo la captura de los datos básicos para el INFONAVIT, seleccionando el botón **Realizar avalúo**. Realiza la acción señalada en el recuadro 1.



1. Da un click en “Realizar Avalúo” con el botón izquierdo del mouse.

- 1.1.4 El Sistema muestra la pantalla con las viviendas del paquete que están disponibles para capturar y registrar los datos básicos necesarios para el INFONAVIT.
Selecciona solamente el avalúo maestro o prototipo, que servirá de muestra para copiar los datos al resto de los avalúos de las viviendas que tienen las mismas características. Realiza la acción señalada en el recuadro 1, 2.



The screenshot shows a web browser window with the title "INFONAVIT : SISTEMA DE AVALUOS INMOBILIARIOS". The address bar shows "http://10.90.1.73:9080/AvaluoSimplificado1Web/Index.html". The page content includes a sidebar with navigation options like "Bandeja de Pendientes", "Avalúos Individuales", "Paquetes", and "Administración". The main area is titled "PAQUETES -> Realizar Avalúo" and displays a table with the following data:

Número	Manzana	Calle	Calle
14	2	42	CERRADA CUENCAME #40, Nivel 00

Below the table is a button labeled "Realizar avaluo".

1. Selecciona el avalúo que deseas elaborar y da un click en el espacio en blanco con el botón izquierdo del mouse.

2- Da un click en "Realizar Avalúo" con el botón izquierdo del mouse.

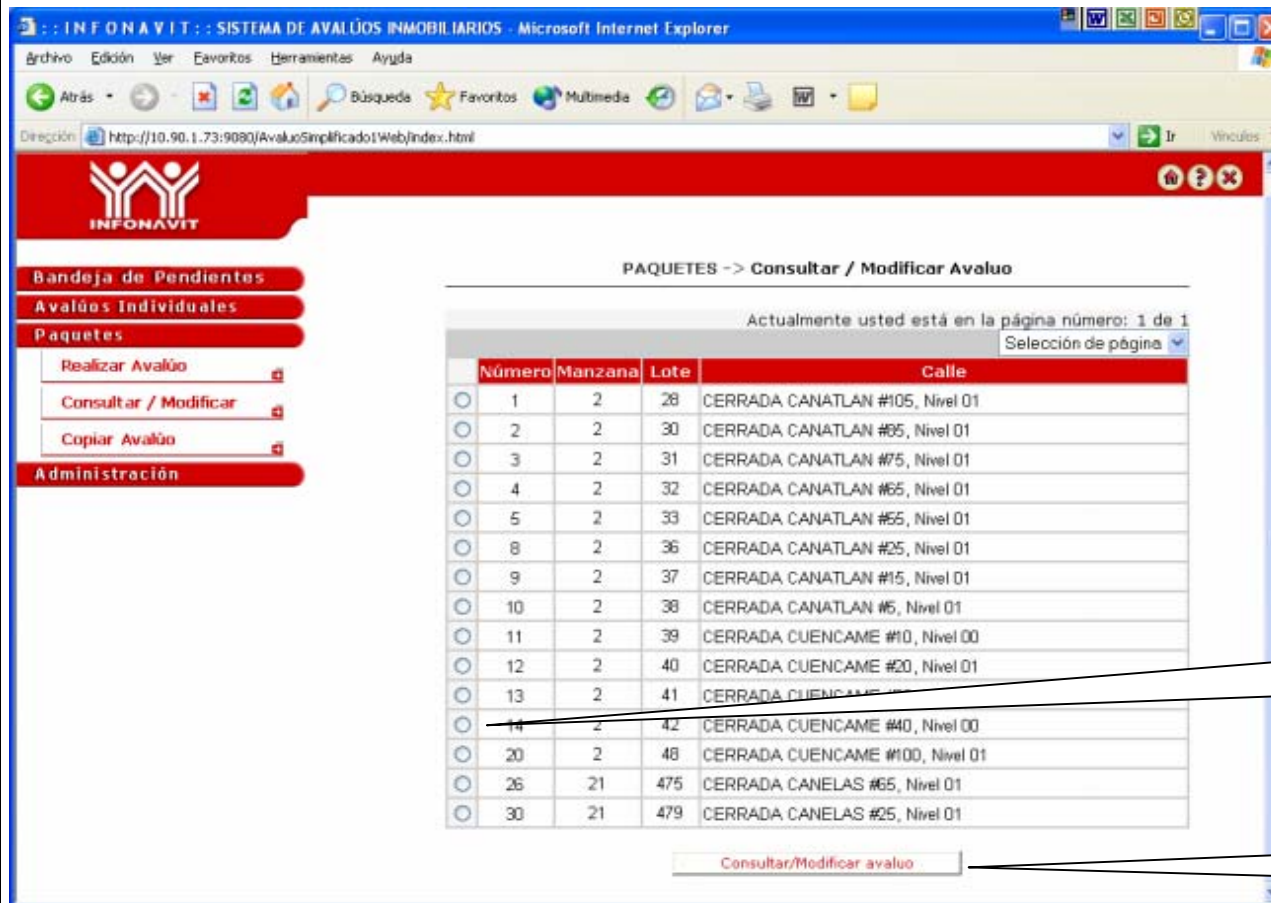
NOTA IMPORTANTE:

Selecciona únicamente la vivienda prototipo para que realices la captura y registro de datos del avalúo, lo que te permitirá utilizarlos de muestra sobre las viviendas.

NO SELECCIONES todas las viviendas pues no te permitirán efectuar el copiado sobre las viviendas seleccionadas.

Consultar/Modificar

1.1.5 El Sistema muestra la pantalla de acceso al paquete con todos los números de avalúos, abiertos y cerrados, estos permiten al perito la consulta o modificación de los datos de un avalúo. Realiza la acción señalada en los recuadros 1 y 2.



PAQUETES -> Consultar / Modificar Avaluo

Actualmente usted está en la página número: 1 de 1

	Número	Manzana	Lote	Calle
<input type="radio"/>	1	2	28	CERRADA CANATLAN #105, Nivel 01
<input type="radio"/>	2	2	30	CERRADA CANATLAN #65, Nivel 01
<input type="radio"/>	3	2	31	CERRADA CANATLAN #75, Nivel 01
<input type="radio"/>	4	2	32	CERRADA CANATLAN #65, Nivel 01
<input type="radio"/>	5	2	33	CERRADA CANATLAN #55, Nivel 01
<input type="radio"/>	8	2	36	CERRADA CANATLAN #25, Nivel 01
<input type="radio"/>	9	2	37	CERRADA CANATLAN #15, Nivel 01
<input type="radio"/>	10	2	38	CERRADA CANATLAN #5, Nivel 01
<input type="radio"/>	11	2	39	CERRADA CUENCAME #10, Nivel 00
<input type="radio"/>	12	2	40	CERRADA CUENCAME #20, Nivel 01
<input type="radio"/>	13	2	41	CERRADA CUENCAME #30, Nivel 01
<input type="radio"/>	14	2	42	CERRADA CUENCAME #40, Nivel 00
<input type="radio"/>	20	2	48	CERRADA CUENCAME #100, Nivel 01
<input type="radio"/>	26	21	475	CERRADA CANELAS #65, Nivel 01
<input type="radio"/>	30	21	479	CERRADA CANELAS #25, Nivel 01

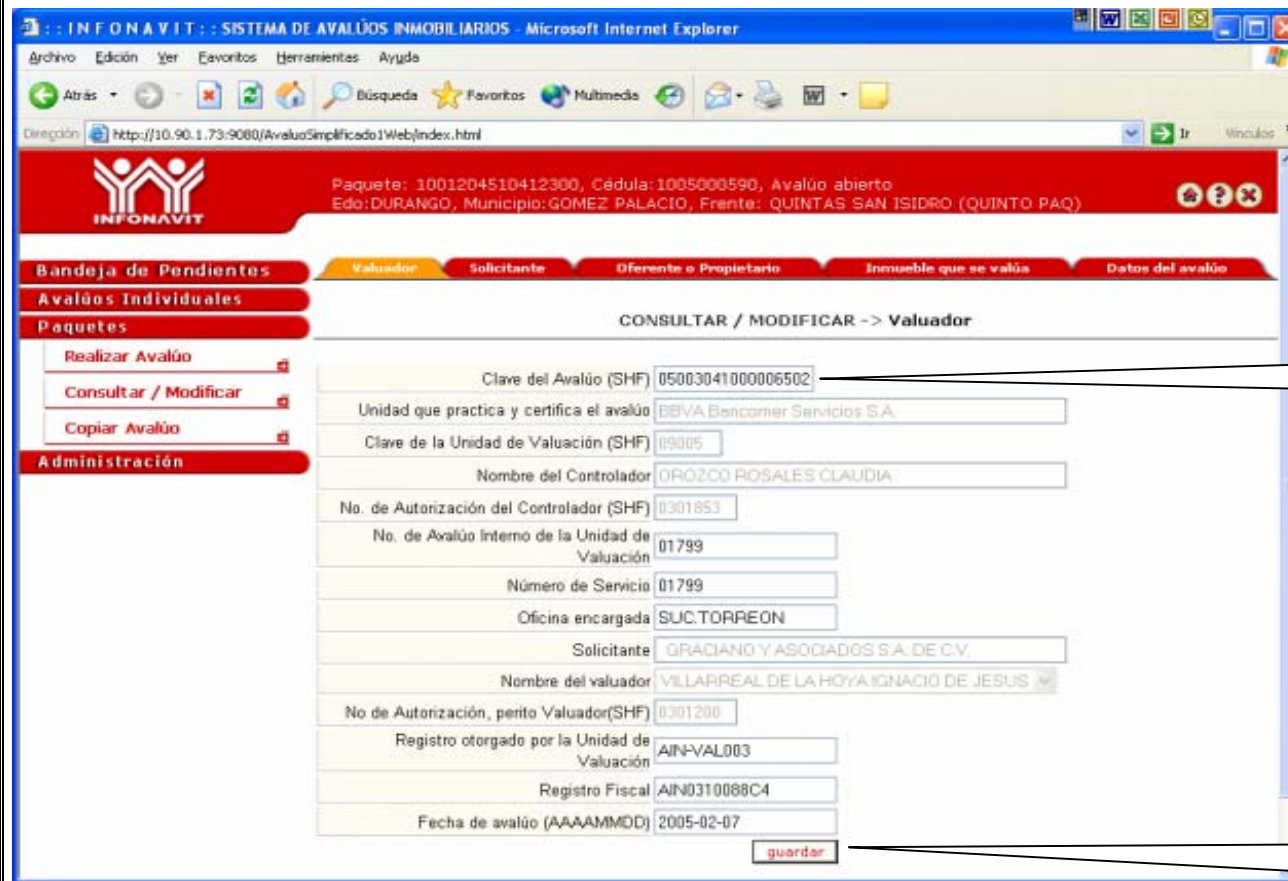
Consultar/Modificar avaluo

1. Selecciona el avalúo que deseas consultar/modificar dando un click en el espacio en blanco con el botón izquierdo del mouse.

2.- Da un click en **Consultar/Modificar avalúos** con el botón izquierdo del mouse.

1.1.6 Pantallas

1.1.6.1 El Sistema muestra la pantalla de **Valuador**, en la que se representan las cinco pestañas que conforman el menú de opciones para la captura y registro de los datos básicos del avalúo. Para el caso de paquetes, el Controlador solo deberá capturar los datos requeridos en esta pantalla, en caso de avalúos individuales el Controlador deberá capturar todos los datos.



Clave del Avalúo (SHF)	05003041000006502
Unidad que practica y certifica el avalúo	BBVA Bancomer Servicios S.A.
Clave de la Unidad de Valuación (SHF)	09005
Nombre del Controlador	DROZCO ROSALES CLAUDIA
No. de Autorización del Controlador (SHF)	0301853
No. de Avalúo Interno de la Unidad de Valuación	01799
Número de Servicio	01799
Oficina encargada	SUC.TORREON
Solicitante	GRACIANO Y ASOCIADOS S.A. DE C.V.
Nombre del valuador	VILLARREAL DE LA HOYA IGNACIO DE JESUS
No de Autorización, perito Valuador(SHF)	0301200
Registro otorgado por la Unidad de Valuación	AIN-VAL003
Registro Fiscal	AIN0310088C4
Fecha de avalúo (AAAAMMDD)	2005-02-07

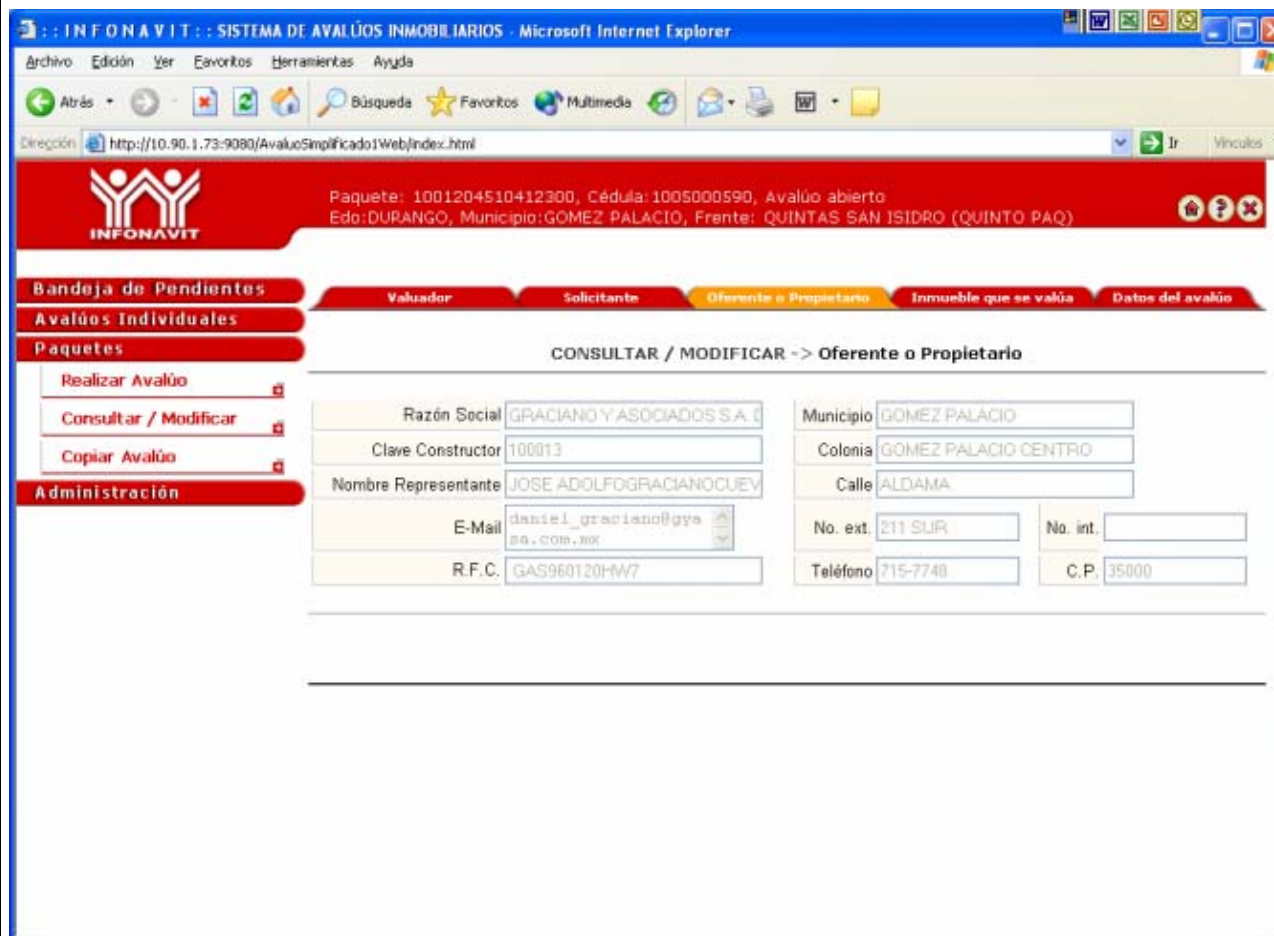
1. En paquetes, el Controlador o el Perito capturan sólo los datos de los recuadros resaltados.

1. Selecciona el apartado "guardar" y da un click con el botón izquierdo del mouse.

1.1.6.2 El Sistema muestra la pantalla del **Solicitante**. En caso de paquetes solo será una pantalla informativa, ya que los datos fueron tomados del Sistema de Registro de Oferta y del mismo Sistema de Avalúos. En caso de Avalúos Individuales el Controlador deberá capturar toda la información

Pantalla informativa
en paquetes

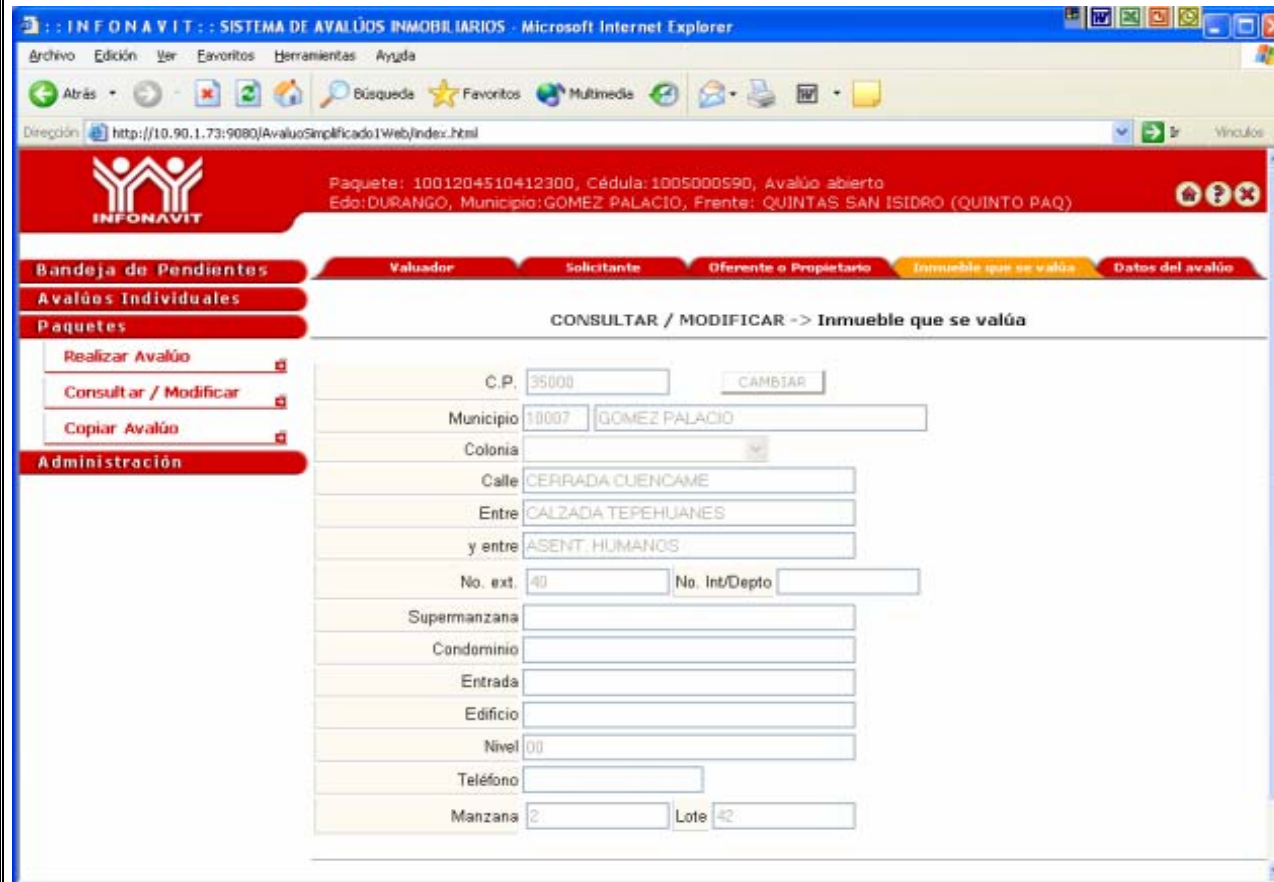
1.1.6.3 El Sistema muestra la pantalla del **Oferente o Propietario**. En caso de paquete solo será una pantalla informativa, ya que los datos fueron tomados del Sistema de Registro de Oferta y del mismo Sistema de Avalúos. En caso de Avalúos Individuales el Controlador deberá capturar toda la información



Razón Social	GRACIANO Y ASOCIADOS S.A. DE CV	Municipio	GOMEZ PALACIO		
Clave Constructor	100013	Colonia	GOMEZ PALACIO CENTRO		
Nombre Representante	JOSE ADOLFO GRACIANO CUEVA	Calle	ALDAMA		
E-Mail	daniel_graciano@gysa.com.mx	No. ext.	211 SUR	No. int.	
R.F.C.	GAS960120HW7	Teléfono	715-7748	C.P.	35000

Pantalla informativa
en paquetes

1.1.6.4 El Sistema muestra la pantalla del **Inmueble que se valúa**. En caso de paquete solo será una pantalla informativa, ya que los datos fueron tomados del Sistema de Registro de Oferta y del mismo Sistema de Avalúos. En caso de Avalúos Individuales el Controlador deberá capturar toda la información

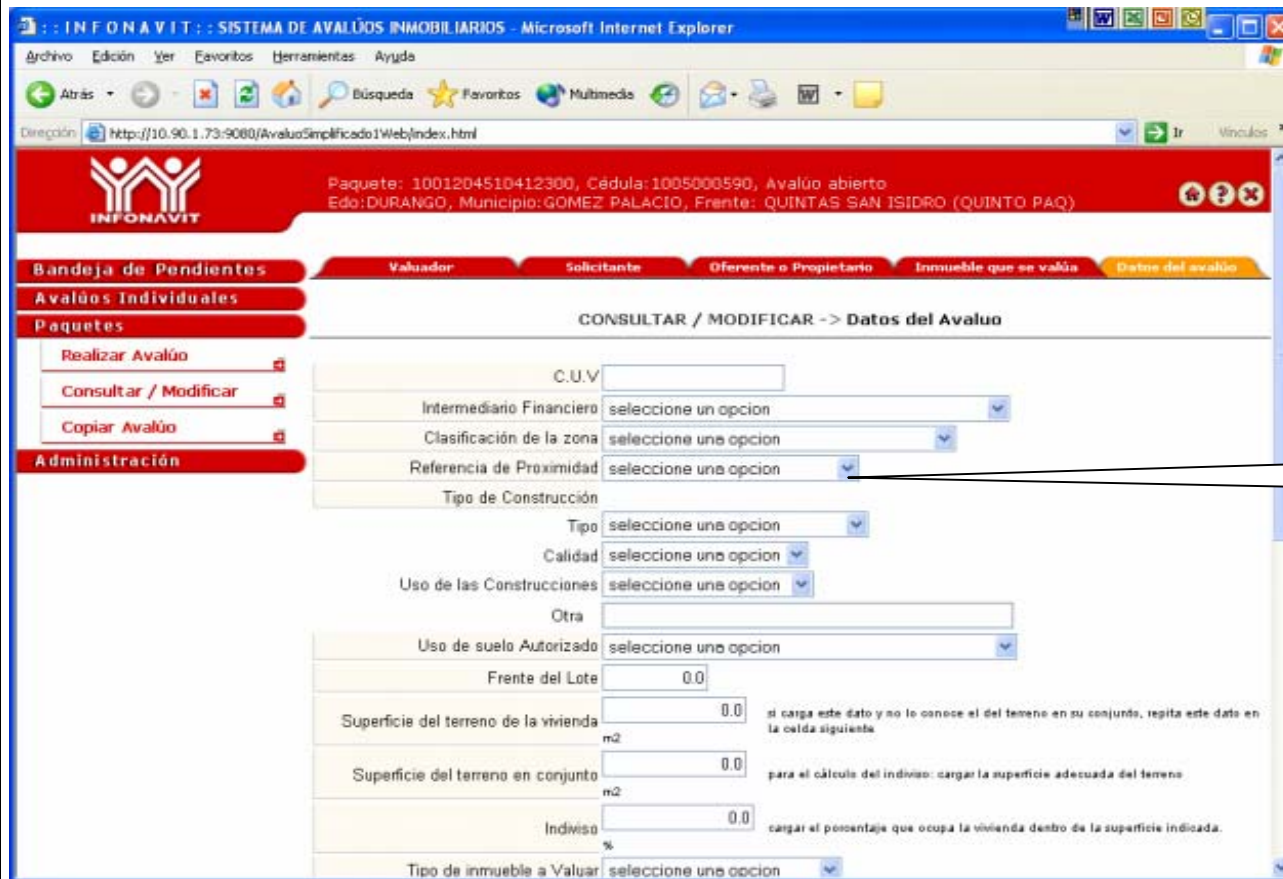


The screenshot shows a web browser window titled 'INFONAVIT :: SISTEMA DE AVALUOS INMOBILIARIOS'. The address bar shows 'http://10.90.1.73:9080/AvaluoSimplificado1Web/Index.html'. The page header includes the INFONAVIT logo and text: 'Paquete: 1001204510412300, Cédula: 1005000590, Avalúo abierto Edo: DURANGO, Municipio: GOMEZ PALACIO, Frente: QUINTAS SAN ISIDRO (QUINTO PAQ)'. The main navigation bar has tabs for 'Valuador', 'Solicitante', 'Ofertante o Propietario', 'Inmueble que se valúa', and 'Datos del avalúo'. The 'Inmueble que se valúa' tab is active, displaying a form titled 'CONSULTAR / MODIFICAR -> Inmueble que se valúa'. The form contains the following fields:

C.P.	35000	CAMBIAR
Municipio	10007	GOMEZ PALACIO
Colonia		
Calle	CERRADA CUENCAME	
Entre	CALZADA TEPEHUANES	
y entre	ASENT. HUMANOS	
No. ext.	40	No. Int/Depto
Supermanzana		
Condominio		
Entrada		
Edificio		
Nivel	00	
Teléfono		
Manzana	2	Lote 42

Pantalla informativa
en paquetes

1.1.6.5 El Sistema muestra la pantalla de **Datos del avalúo**. En esta pantalla el Perito/Valuador deberá capturar todos los datos requeridos, solo los dos primeros son no obligatorios en su captura. Al finalizar deberá de presionar el botón de **Aprobación Cierre**, con esto el Sistema realiza un “checklist”, con la finalidad de no aprobar el cierre con datos omisos.

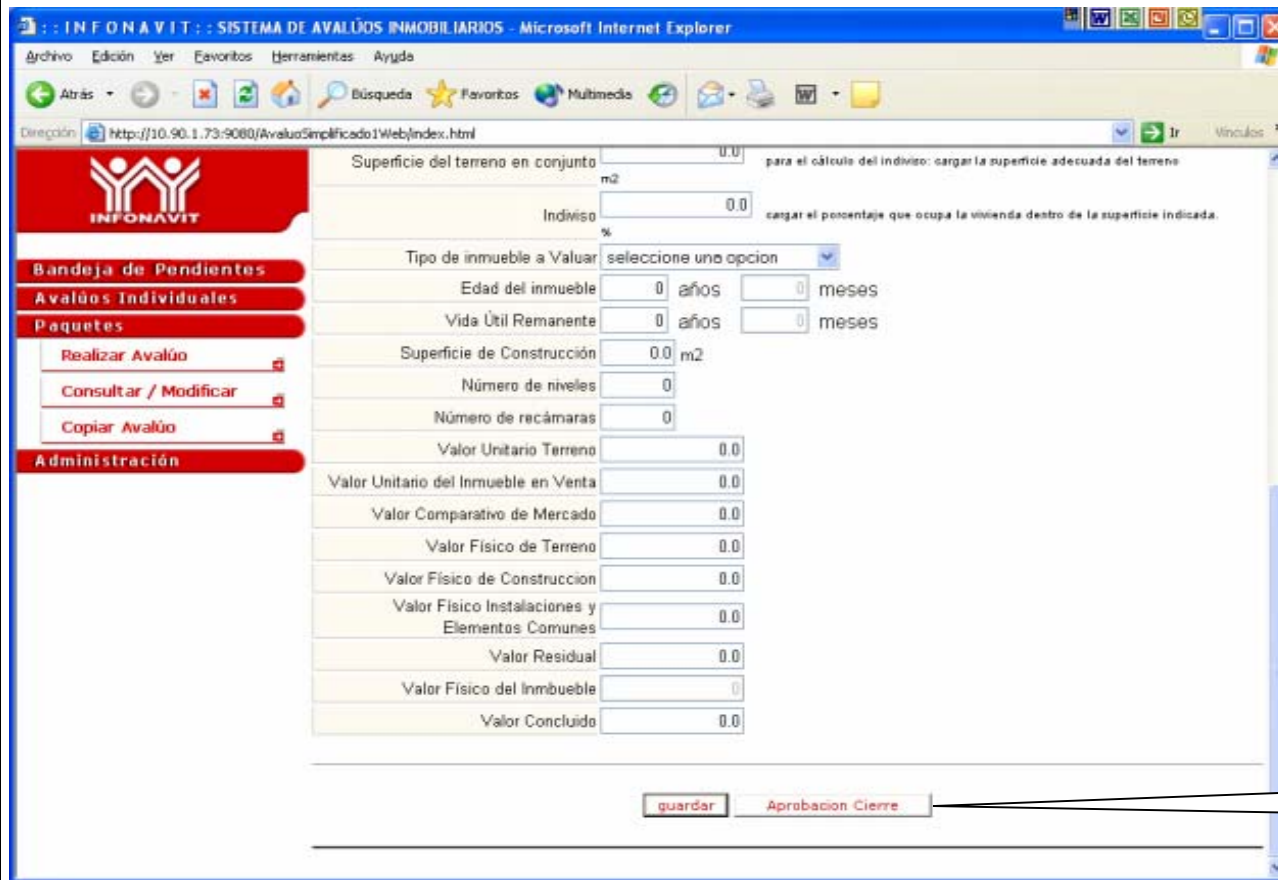


1. El Perito/Valuador deberá capturar todos los datos de la pantalla.

Aprobación de Cierre

Continuación... pantalla de **Datos del avalúo.**

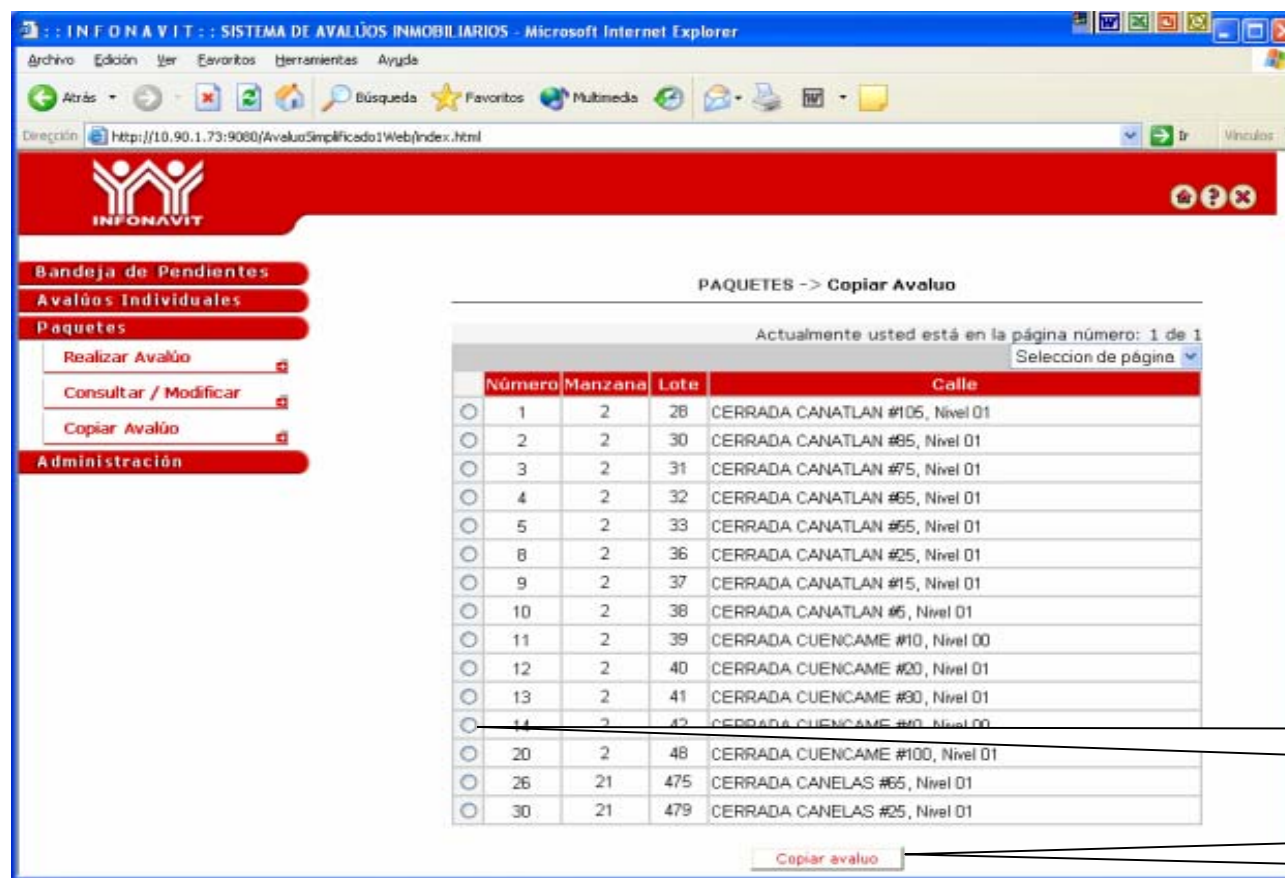
Al finalizar deberá de presionar el botón de **Aprobación Cierre**, en caso de faltar algún dato el sistema los reportará y no permitirá cerrar el avalúo, en caso contrario deshabilitará el botón de “Aprobación cierre” (aparecerá en color gris)



2. El Perito/Valuador deberá presionar el botón de “Aprobación cierre”

1.1.7 Copiar Avalúo

1.1.7.1 Una vez terminada la captura y registro del avalúo maestro, el Sistema permitirá el apartado “**Copiar avalúo**”, esto es, efectuará la copia de los datos capturados en la vivienda, ubicada en “Realizar Avalúo” para depositarlos en los campos de las viviendas seleccionadas. Realiza las acciones señaladas en los recuadros 1 y 2.



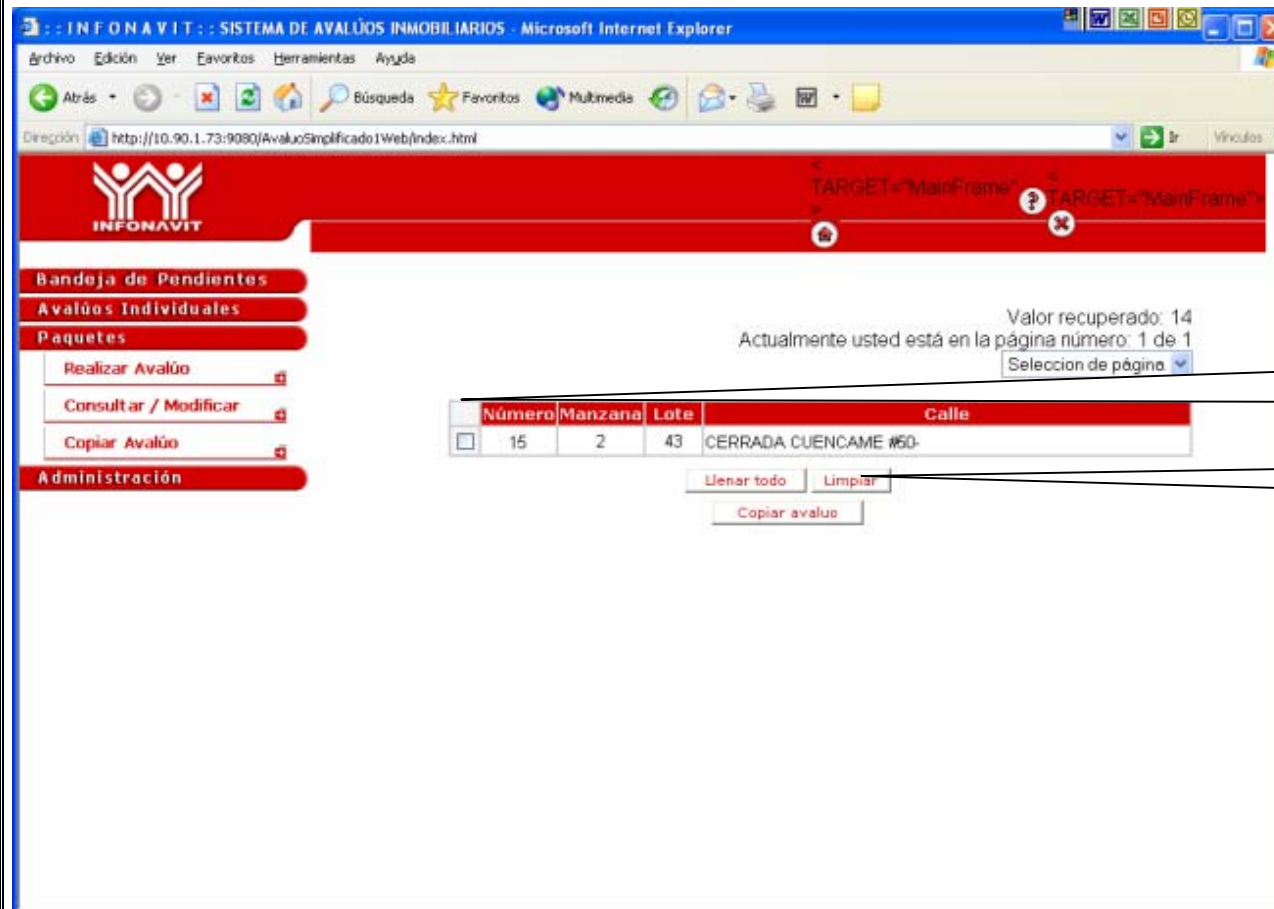
The screenshot shows the INFONAVIT web application interface. The browser title is "INFONAVIT :: SISTEMA DE AVALUOS INMOBILIARIOS - Microsoft Internet Explorer". The address bar shows "http://10.90.1.73:9080/AvaluoSimplificado1Web/index.html". The main content area is titled "PAQUETES -> Copiar Avaluo". It displays a table with columns: Número, Manzana, Lote, and Calle. The table contains 14 rows of data. Below the table is a button labeled "Copiar avaluo".

Número	Manzana	Lote	Calle
1	2	28	CERRADA CANATLAN #105, Nivel 01
2	2	30	CERRADA CANATLAN #85, Nivel 01
3	2	31	CERRADA CANATLAN #75, Nivel 01
4	2	32	CERRADA CANATLAN #65, Nivel 01
5	2	33	CERRADA CANATLAN #55, Nivel 01
8	2	36	CERRADA CANATLAN #25, Nivel 01
9	2	37	CERRADA CANATLAN #15, Nivel 01
10	2	38	CERRADA CANATLAN #6, Nivel 01
11	2	39	CERRADA CUENCAME #10, Nivel 00
12	2	40	CERRADA CUENCAME #20, Nivel 01
13	2	41	CERRADA CUENCAME #30, Nivel 01
14	2	42	CERRADA CUENCAME #10, Nivel 00
20	2	48	CERRADA CUENCAME #100, Nivel 01
26	21	475	CERRADA CANELAS #65, Nivel 01
30	21	479	CERRADA CANELAS #25, Nivel 01

1. Da un click en el avalúo que deseas copiar con el botón izquierdo del mouse el espacio en blanco.

2. Da un click en “**Copiar avalúo**” con el botón izquierdo del mouse.

- 1.1.7.2 El sistema reportará como “**Valor recuperado**” los datos del avalúo prototipo para copiarlos en el o los avalúos que elija. Realiza las acciones señaladas en los recuadros 1 y 2.



The screenshot shows the INFONAVIT web application interface. The browser title is "INFONAVIT :: SISTEMA DE AVALUOS INMOBILIARIOS - Microsoft Internet Explorer". The address bar shows "http://10.90.1.73:9080/AvaluoSimplificado/Web/Index.html". The interface includes a navigation menu on the left with options like "Bandeja de Pendientes", "Avalúos Individuales", "Paquetes", "Realizar Avalúo", "Consultar / Modificar", "Copiar Avalúo", and "Administración". The main content area displays "Valor recuperado: 14" and "Actualmente usted está en la página número: 1 de 1". Below this is a table with the following data:

Número	Manzana	Lote	Calle
15	2	43	CERRADA CUENCAME #50-

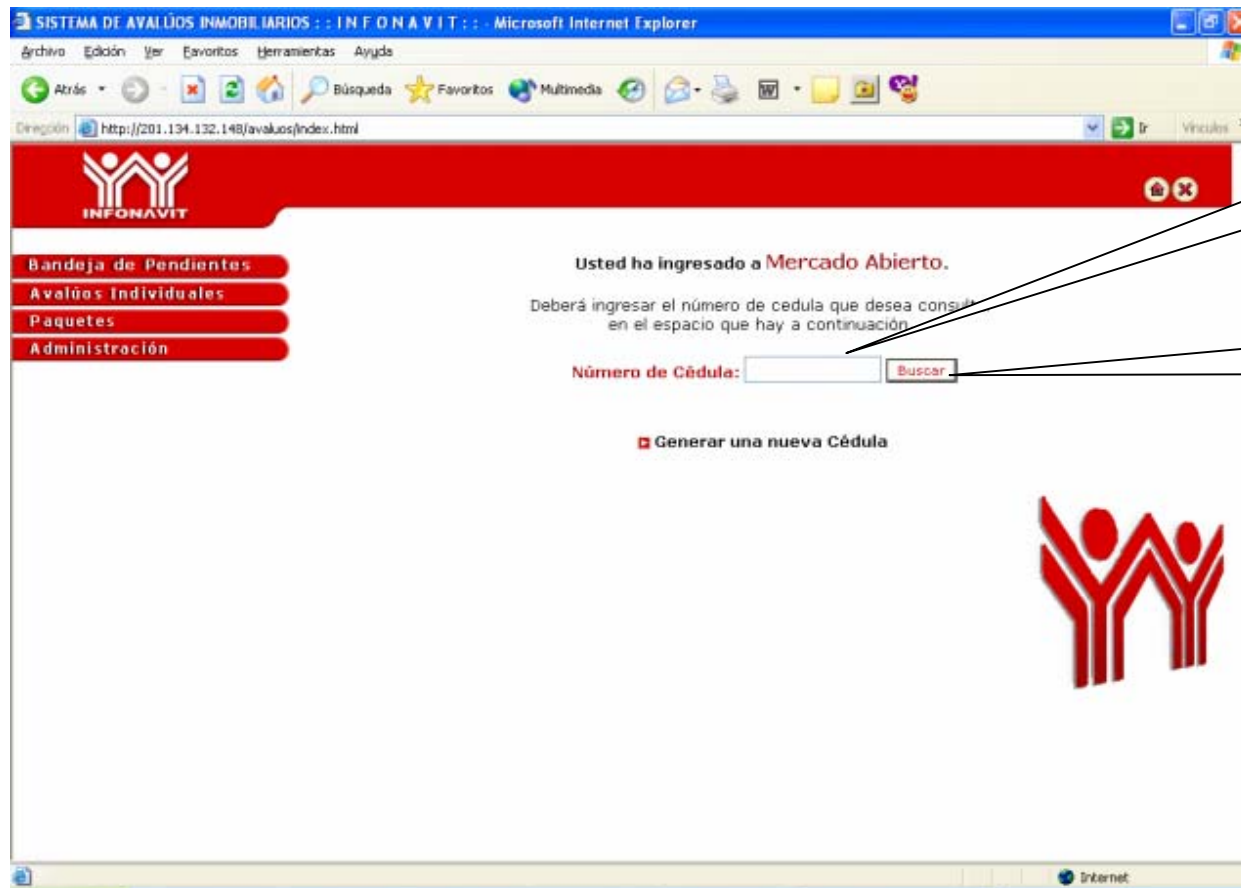
Below the table are buttons for "Llenar todo", "Limpiar", and "Copiar avalúo".

1. Da un click en el (los) avalúo(s) que deseas copiar con el botón izquierdo del mouse el espacio en blanco.

2. Da un click en “**Copiar avalúo**” con el botón izquierdo del mouse.

1.1.8 Avalúo individual

1.1.8.1. Después de seleccionar en el menú principal la opción de “**Avalúos Individuales**”, el Sistema muestra la pantalla de acceso al avalúo individual por elaborar. Realiza las acciones señaladas en los recuadros 1 y 2 cuando ya se cuente con el Número de Cédula, en caso contrario se deberá seleccionar la opción de “**Generar una nueva Cédula**”, la que deberán apuntar para su seguimiento.

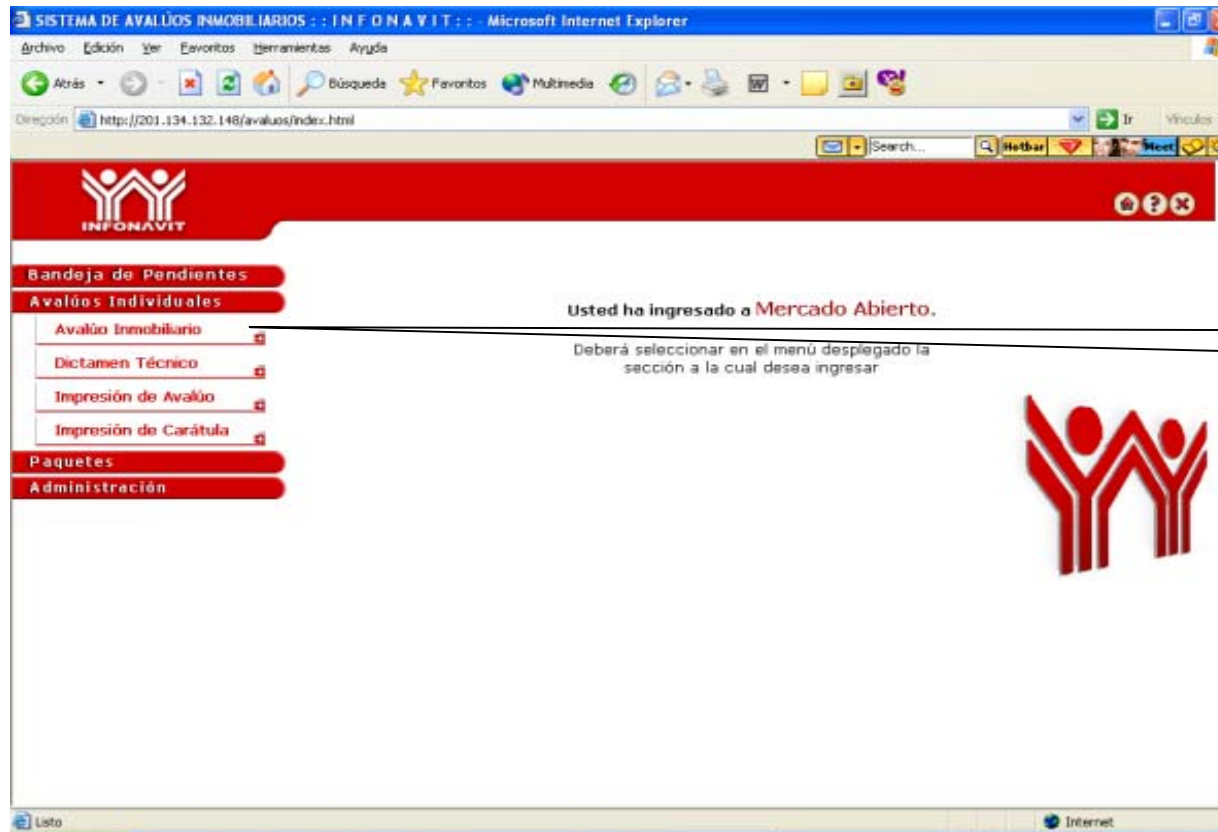


1.- Ingrese el número de cedula .

2.- Pulse la tecla “ACEPTAR” con el botón izquierdo del mouse.

1.1.8.2 El Sistema muestra la pantalla con el modulo de opciones de avalúo individual.

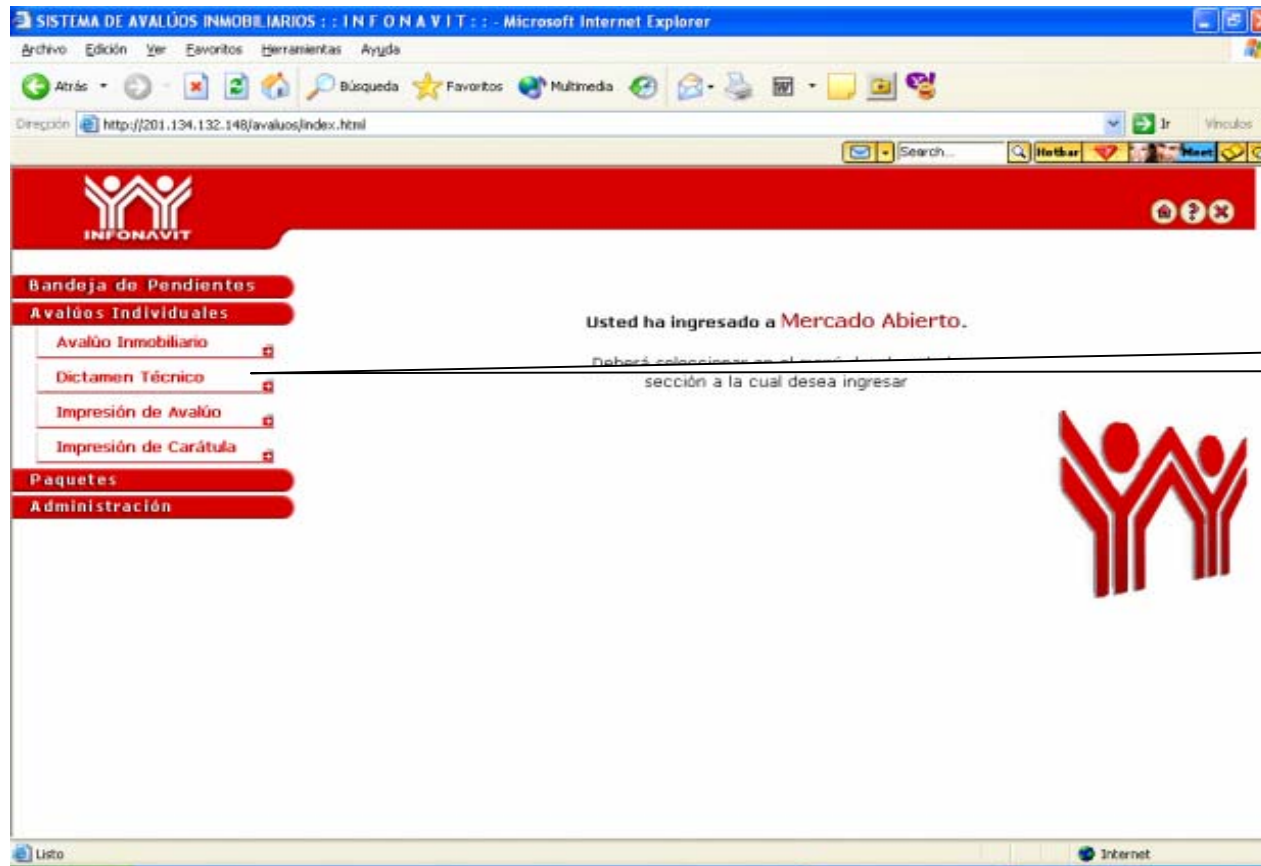
Para realizar el avalúo selecciona el apartado avalúo inmobiliario y realiza la acción señalada en el recuadro 1.



1. Seleccionar con botón izquierdo la opción de "Avalúo Inmobiliario"

Dictamen Técnico

1.1.8.3. El Sistema muestra en el menú de “Avalúos Individuales” la opción para realizar el Dictamen Técnico del avalúo inmobiliario. Realiza las acciones señaladas en los recuadros 1 y 2.

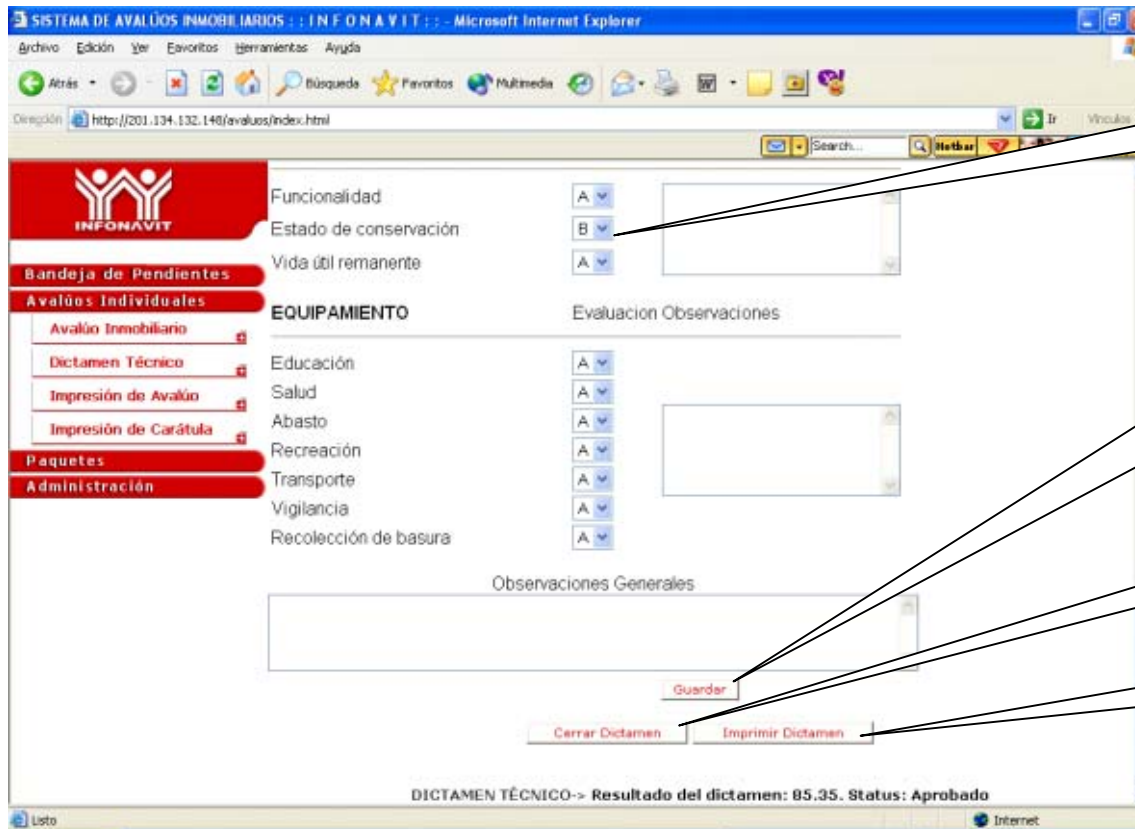


1.- Da un click en “Dictamen Técnico” con el botón izquierdo del mouse.

1.1.8.4. El Sistema muestra la pantalla donde se realiza el Dictamen Técnico de Calidad.

En cada uno de los conceptos, los apartados que conforman el DTC tienen la opción para calificarlos con A, B o C. Realiza las acciones señaladas en los recuadros del 1 al 4:

- Para calificar, realiza para cada concepto la acción señalada en el recuadro 1
- Para guardar el D. T. C. realiza, para cada concepto la acción señalada en el recuadro 2
- Para cerrar, realiza, para cada concepto la acción señalada en el recuadro 3
- Para imprimir, realiza, para cada concepto la acción señalada en el recuadro 4



1.- Elige la calificación A, B o C. en cada uno de los conceptos del DTC con el botón izquierdo del mouse.

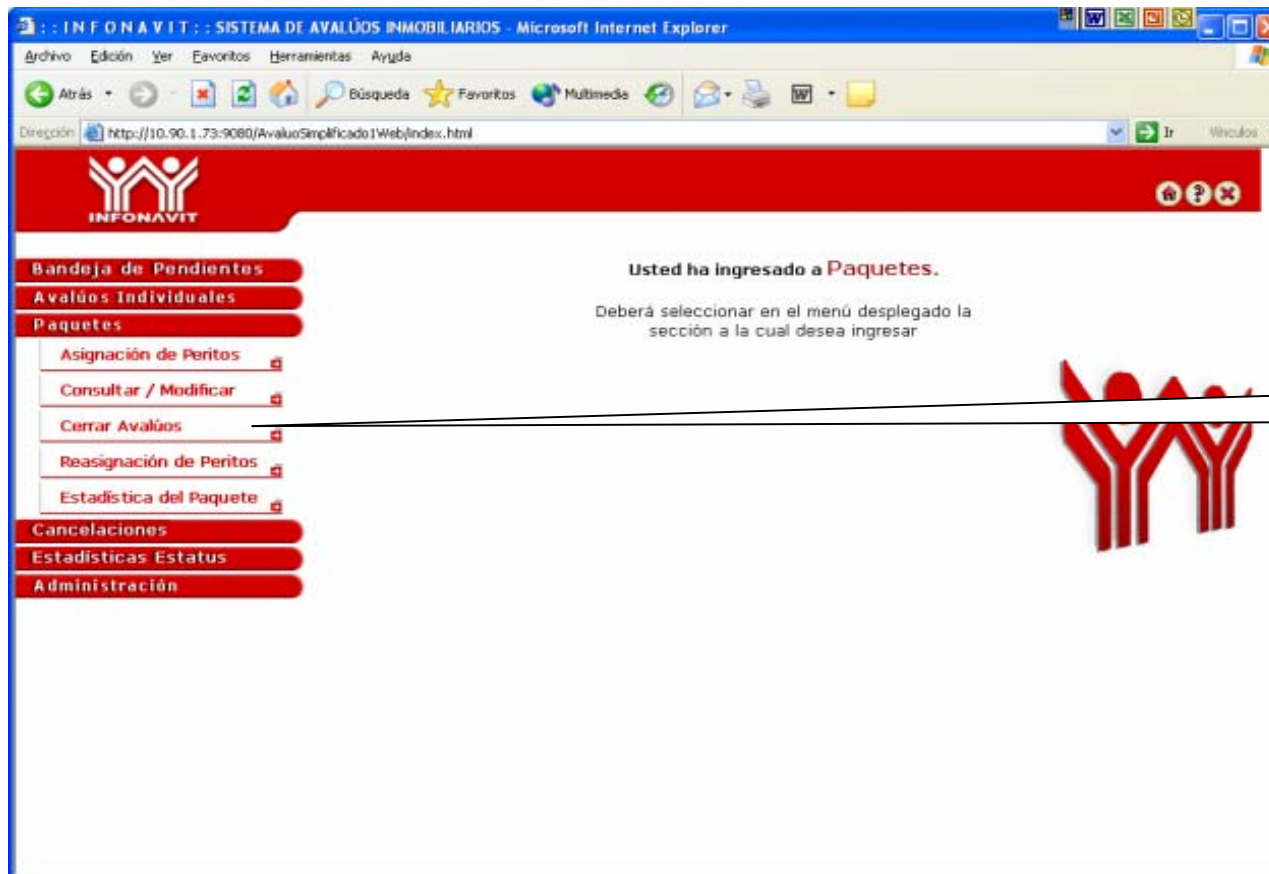
2.- Da un click, en "Guardar" con el botón izquierdo del mouse.

3.- Da un click, en "Cerrar Dictamen" con el botón izquierdo del mouse.

4.- Da un click, en "Impresión de Dictamen" con el botón izquierdo del mouse.

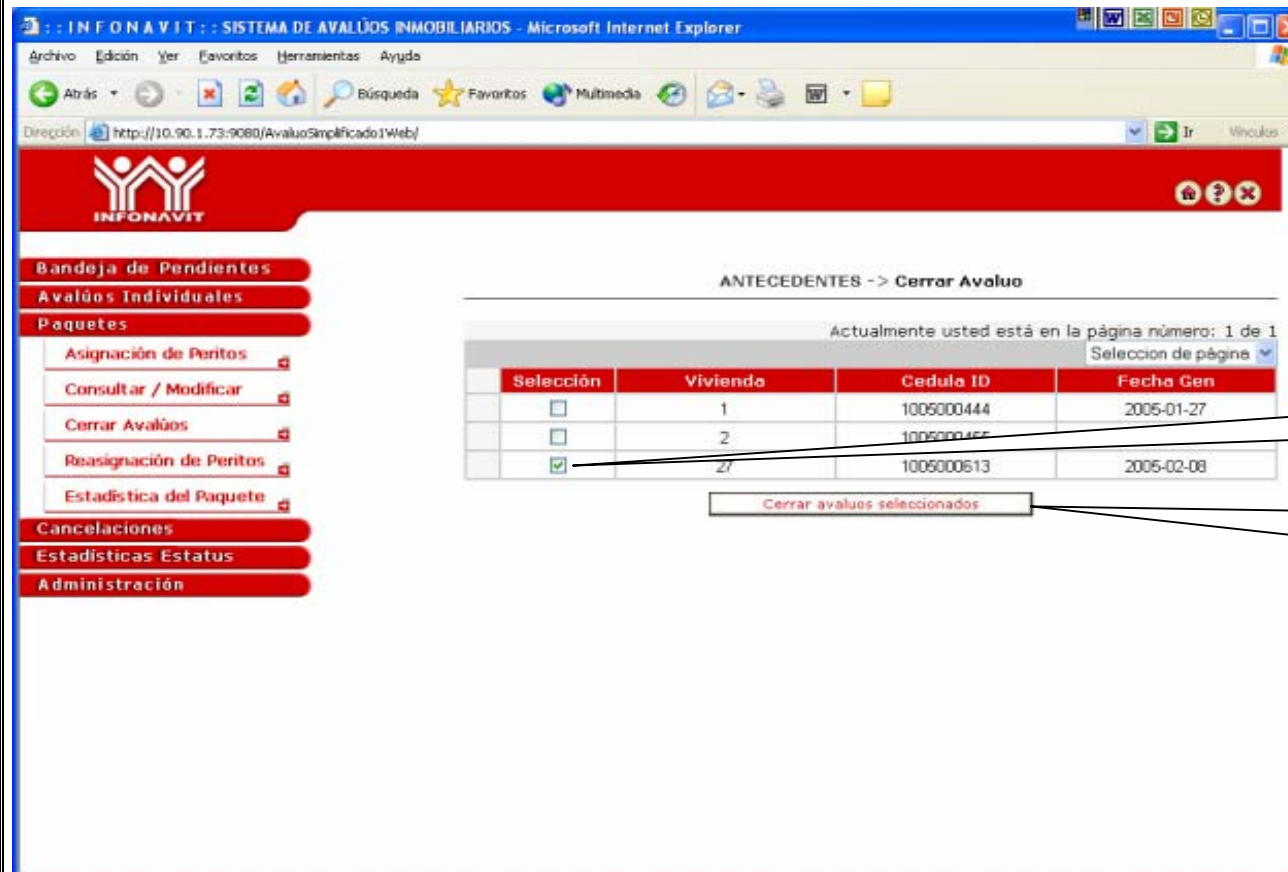
1.1.9 Cierre de Avalúo

1.1.9.1. El Sistema muestra la pantalla, para seleccionar la opción de **Cerrar el Avalúo**. El Controlador puede realiza la acción señalada en el recuadro 1.



1.- El Controlador elige la opción de **Cerrar Avalúo**.

1.1.9.2. El Sistema reportará todas las viviendas que cumplan las dos siguientes condiciones: el avance de obra de la vivienda ya tenga registrado el DTU y el Controlador haya realizado la Aprobación de Cierre



The screenshot shows a web browser window with the title 'INFONAVIT : SISTEMA DE AVALUOS INMOBILIARIOS - Microsoft Internet Explorer'. The address bar shows 'http://10.90.1.73:9080/AvaluoSimplificado1Web/'. The page content includes a navigation menu on the left with options like 'Bandeja de Pendientes', 'Avalúos Individuales', and 'Paquetes'. The main area displays a table titled 'ANTECEDENTES -> Cerrar Avaluos' with the following data:

Selección	Vivienda	Cedula ID	Fecha Gen
<input type="checkbox"/>	1	1005000444	2005-01-27
<input type="checkbox"/>	2	1005000455	
<input checked="" type="checkbox"/>	27	1005000613	2005-02-08

Below the table is a button labeled 'Cerrar avaluos seleccionados'. Callout boxes provide instructions: '1.- El Controlador elige la vivienda que desea Cerrar' and '2.- Da un click, en "Cerrar avaluos seleccionados" con el botón izquierdo del mouse.'

Continúa en proceso de inscripción de avalúos en el área de crédito.

Subdirección General Técnica
Gerencia de Valuación Inmobiliaria

**CAPTURA DE DATOS BÁSICOS DE AVALUOS EN LINEA II PARA PAQUETES DE VIVIENDA,
CONJUNTOS HABITACIONALES DE MERCADO ABIERTO (VIVIENDA REGISTRADA) Y
OPERACIONES INDIVIDUALES DE MERCADO ABIERTO EN EL SELAI**



Código: ITR_00031

V. 1

Niveles de Servicio	El tiempo de entrega del avalúo son 10 días hábiles máximo, a partir de que se registra el DTU.
Formatos	No aplica
Anexos	No aplica
Áreas de Soporte	Centro de Apoyo y Soporte para INFONAVIT Ampliado. (CASIA) Del D. F. 5322- 6382 Interior de la República 01800-503-3239 Correo electrónico: ofertadevivienda@infonavit.org.mx