

## SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA

### **NORMAS conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales.**

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de la Función Pública.

EDUARDO ROMERO RAMOS, Secretario de la Función Pública, con fundamento en los artículos 37 fracciones XX y XXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 142 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1 y 6 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, y

#### **CONSIDERANDO**

Que el Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 establece entre otras estrategias para lograr la transparencia y el combate a la corrupción, el instrumentar normas y procedimientos dirigidos a prevenir la discrecionalidad y el abuso de autoridad de los servidores públicos en la prestación de los servicios bajo su responsabilidad; impulsar una mejora regulatoria interna en la Administración Pública Federal que facilite la actividad gubernamental y garantice la aplicación de controles indispensables, y administrar con pertinencia y calidad el patrimonio inmobiliario federal;

Que la nueva Ley General de Bienes Nacionales en su artículo 142, reconoce la importancia de regular los avalúos y justipreciaciones de renta previstos en la misma, al otorgar a la Secretaría la facultad de emitir las normas, procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los trabajos valuatorios correspondientes;

Que de igual manera, el citado ordenamiento legal diferencia los casos en que corresponde exclusivamente expedir avalúos a la Secretaría de la Función Pública, de aquéllos en los que las dependencias y entidades pueden acudir a otras instancias valuatorias, ampliando las opciones para llevar a cabo trabajos valuatorios, los cuales también deben ser objeto de la normatividad y demás disposiciones que en la materia expida esta dependencia, y

Que con el objeto de garantizar la adecuada valuación del patrimonio de la Nación, en los actos jurídicos que se relacionan con el mismo, se hace necesario contar con un marco normativo que permita unificar la utilización de conceptos, técnicas y procedimientos valuatorios congruentes con las normas internacionales de valuación actualmente aplicables en diversos países, así como consolidar el ejercicio profesional de valuación que demanda la Ley General de Bienes Nacionales, he tenido a bien expedir las siguientes:

### **NORMAS CONFORME A LAS CUALES SE LLEVARAN A CABO LOS AVALUOS Y JUSTIPRECIACIONES DE RENTAS A QUE SE REFIERE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES**

#### **CAPITULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.-** Las presentes Normas tienen por objeto:

- I. Regular la realización de avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría, previstos en los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales, con excepción de la valuación de los bienes muebles, a que se refiere el artículo 132, párrafo quinto de la Ley;
- II. Definir el contenido de las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico que debe emitir el Titular del INDAABIN, por medio de los cuales se deben practicar los avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría de bienes nacionales;
- III. Establecer los requisitos, capacidad profesional y técnica y obligaciones a cargo del valuador de bienes nacionales;
- IV. Determinar las obligaciones del promovente para la solicitud de trabajos valuatorios;
- V. Establecer las bases mediante las cuales se desarrollará el procedimiento administrativo para la solicitud de trabajos valuatorios;
- VI. Establecer la vinculación entre las presentes Normas y las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico, mediante los cuales se deberán realizar los trabajos valuatorios, y

**VII.** Regular el documento por medio del cual se dictamina el valor a que se refieren los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales.

**Segunda.-** Adicionalmente a las definiciones contenidas en el artículo 2 de la Ley General de Bienes Nacionales, para los efectos de las presentes Normas se entenderá por:

- I. Dictamen Valuadorio:** El documento que emite el INDAABIN, las instituciones de crédito y los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, por medio del cual se da a conocer la información técnica y los resultados del trabajo valuadorio solicitado por el promovente;
- II. INDAABIN o Instituto:** El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales;
- III. Justipreciación de Renta:** Es el resultado del proceso de estimar el monto más apropiado, expresado en términos monetarios, a pagar por el arrendamiento de un bien;
- IV. Ley:** La Ley General de Bienes Nacionales;
- V. Normas:** Las presentes normas;
- VI. Promovente:** Las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, las cuales pueden solicitar un servicio de avalúo y de justipreciación de renta, así como las demás instituciones públicas que pueden solicitar trabajos valuatorios a nivel de consultoría;
- VII. Trabajo Valuadorio:** El relativo al avalúo, justipreciación de renta o trabajo valuadorio a nivel de consultoría, y
- VIII. Valuador de Bienes Nacionales:** El INDAABIN con los peritos valuadores que conforman su Padrón Nacional de Peritos, sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y de las Delegaciones Regionales; las instituciones de crédito con sus peritos valuadores, los especialistas en materia de valuación que tengan cédula profesional expedida por autoridad competente; y los corredores públicos únicamente respecto de los avalúos de bienes muebles a que se refiere el artículo 132, párrafo sexto de la Ley.

**Tercera.-** Las presentes Normas son de observancia obligatoria tanto para los valuadores de bienes nacionales como para los promoventes.

**Cuarta.-** El Instituto emitirá el Glosario de Términos que contendrá los conceptos y las definiciones que se aplicarán en la realización de los avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría, a los que deberán sujetarse los valuadores de bienes nacionales y los promoventes en el ámbito de sus respectivas competencias, el cual estará disponible en la página de Internet del INDAABIN.

**Quinta.-** La Secretaría, a través del INDAABIN, interpretará para efectos administrativos las presentes Normas y resolverá cualquier situación no prevista en las mismas.

**Sexta.-** La vigilancia del cumplimiento de estas Normas corresponderá, en el ámbito de sus respectivas competencias, a la Secretaría, así como a los respectivos órganos internos de control de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades.

## CAPITULO II

### DE LAS METODOLOGIAS, CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS DE CARACTER TECNICO

**Séptima.-** El INDAABIN emitirá las metodologías que considere necesarias y adecuadas para la elaboración del Dictamen Valuadorio a que se refiere el capítulo sexto de las presentes Normas. De forma enunciativa, pero no limitativa, se establecen las siguientes metodologías para:

- I.** Adquisición;
- II.** Enajenación, sin perjuicio de lo que establece el artículo 132, párrafo V de la Ley;
- III.** Indemnización;
- IV.** Reexpresión de estados financieros;
- V.** Arrendamiento;
- VI.** Concesión;
- VII.** Aseguramiento contra daños, y
- VIII.** Diligencias judiciales.

Cada metodología contará con uno o varios criterios y cada uno de éstos tendrán un conjunto de procedimientos de carácter técnico que serán seleccionados y aplicados de acuerdo a las características del bien a valuar.

**Octava.-** Las metodologías y criterios de carácter técnico contendrán cuando menos los siguientes conceptos:

- I. Emisor y fundamento jurídico;
- II. Denominación;
- III. Introducción;
- IV. Objeto;
- V. Ambito de aplicación;
- VI. Consideraciones previas a la metodología;
- VII. Generalidades de la metodología;
- VIII. Criterios Técnicos específicos de cada metodología;
- IX. Unidades administrativas responsables de su interpretación;
- X. Disposiciones transitorias, y
- XI. Anexos

**Novena.-** Los procedimientos de carácter técnico contendrán de manera enunciativa pero no limitativa, los siguientes conceptos:

- I. Emisor y Fundamento Jurídico;
- II. Denominación y clave del procedimiento;
- III. Introducción:
  - a) Generalidades.
  - b) Criterios técnicos en que aplica.
  - c) Premisas a la valuación, y
- IV. Procedimiento Técnico:
  - a) Identificación del avalúo.
  - b) Definición del bien por valuar.
  - c) Parámetros del avalúo.
  - d) Valor que se dictamina.
  - e) Inspección física.
  - f) Obtención y clasificación de datos.
  - g) Método de valuación.
  - h) Ponderación de indicadores de valor.
  - i) Estimación final del valor.
  - j) Ejercicio ilustrativo.

### CAPITULO III

#### DEL VALUADOR DE BIENES NACIONALES

**Décima.-** Corresponde al valuador de bienes nacionales llevar a cabo los avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría en los términos de los artículos 143 y 144 de la Ley y de conformidad con lo establecido en las presentes Normas, así como en las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico.

**Décima Primera.-** Los peritos valuadores de las instituciones de crédito y los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, acreditarán su capacidad profesional y técnica ante el promovente con la siguiente documentación:

- I. En su caso, copia certificada del certificado o constancia de perito valuador emitida por un colegio de profesionistas registrado ante autoridad competente;
- II. Copia certificada de la cédula profesional de especialista en materia de valuación expedida por autoridad competente;
- III. En su caso, constancia de asistencia a las clínicas, seminarios o cursos referidos a la norma vigésima séptima, y
- IV. Currículum Vitae.

**Décima Segunda.-** El promovente se abstendrá de contratar a un valuador de bienes nacionales cuando se presente cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 50 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

**Décima Tercera.-** El valuador de bienes nacionales deberá conservar en sus archivos o en respaldo magnético, el expediente completo del Dictamen Valuatorio por un plazo mínimo de cinco años, contados a partir de la fecha de emisión del mismo. Por su parte, el INDAABIN se sujetará a las disposiciones legales y reglamentarias en la materia.

#### CAPITULO IV DEL PROMOVENTE

**Décima Cuarta.-** La contratación de cualquiera de los valuadores de bienes nacionales estará sujeta a los términos y condiciones establecidos en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

**Décima Quinta.-** El promovente que requiera solicitar avalúos o justipreciaciones de renta, previamente verificará si en sus archivos, o en su caso, en los de la coordinadora del sector correspondiente, existen dictámenes que se refieran al mismo bien o bienes y que hayan sido emitidos para el mismo uso. En el supuesto de que exista el dictamen en los archivos, el promovente no podrá solicitar un nuevo dictamen a otro valuador de bienes nacionales, salvo que la vigencia de aquél haya concluido.

**Décima Sexta.-** El INDAABIN contará en su portal de Internet [www.indaabin.gob.mx](http://www.indaabin.gob.mx) con una página en la que el promovente deberá capturar la información del contrato de prestación de servicios en un plazo no mayor a diez días hábiles, contado a partir de su firma, registrando los datos que de manera enunciativa mas no limitativa a continuación se señalan: servicio solicitado; uso del dictamen; finalidad del dictamen; ubicación del bien por valuar; superficie del bien inmueble o, en su caso, cantidad de bienes muebles; régimen de propiedad; responsable del servicio solicitado, y la persona que asiste a la visita de inspección.

**Décima Séptima.-** El INDAABIN a solicitud de los promoventes o de cualquier órgano fiscalizador federal de carácter público, podrá revisar que el dictamen valuatorio emitido por el valuador de bienes nacionales se ajustó a las disposiciones contenidas en las presentes normas y las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico emitidos por el Instituto.

#### CAPITULO V DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LA SOLICITUD Y PRACTICA DEL AVALUO, JUSTIPRECIACION DE RENTA O TRABAJO VALUATORIO A NIVEL DE CONSULTORIA

**Décima Octava.-** El INDAABIN establecerá el procedimiento administrativo a que deberá sujetarse el promovente en las solicitudes de servicio de avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel consultoría, desde la requisición del formato de solicitud de servicio hasta la entrega del Dictamen Valuatorio al promovente.

**Décima Novena.-** En la solicitud de servicio así como en el respectivo contrato de prestación de servicios profesionales, sin perjuicio de lo que establece el artículo 45 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, el promovente señalará el uso que se pretende dar al Dictamen Valuatorio y el tipo de bien materia de este último.

El valuador de bienes nacionales establecerá en su dictamen el propósito, la finalidad, la metodología, el criterio y el procedimiento de carácter técnico que corresponda.

En caso de presentarse alguna duda o discrepancia respecto de las solicitudes de servicios valuatorios a instituciones de crédito o a los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, el promovente dará intervención al INDAABIN, a efecto de que resuelva en definitiva lo procedente.

**Vigésima.-** En la realización del avalúo, justipreciación de renta o trabajo valuatorio a nivel de consultoría, el valuador de bienes nacionales deberá apegarse a los conceptos de uso, propósito y finalidad que se encuentren en el Glosario de Términos a que se refiere la Norma Cuarta.

**Vigésima Primera.-** En el caso de que el promovente solicite la práctica de un dictamen valuatorio a un valuador de bienes nacionales distinto del Instituto y que el trabajo resulte atípico por sus características especiales, dimensión o grado de complejidad, el INDAABIN a petición del promovente y de acuerdo con el artículo 28 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, intervendrá a fin de proporcionar el apoyo y asesoría que se requiera para la realización del mismo.

## CAPITULO VI DEL DICTAMEN VALUATORIO

**Vigésima Segunda.-** Para documentar el valor a que se refieren los artículos 143 y 144 de la Ley, se deberá emitir un Dictamen Valuatorio que será firmado por los responsables de su emisión, conforme a lo siguiente:

- I. En el INDAABIN, por los integrantes del respectivo Cuerpo Colegiado de Avalúos y el perito valuador o el personal técnico asignado del propio Instituto;
- II. En las instituciones de crédito, por el funcionario responsable del área de avalúos, así como por el perito valuador encargado de su realización;
- III. Cuando se trate de especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, exclusivamente por ellos, y
- IV. En el caso de los corredores públicos, respecto de la valuación de los bienes muebles a que se refiere el artículo 132, párrafo sexto de la Ley, exclusivamente por ellos.

El Dictamen Valuatorio surtirá efectos legales únicamente para el uso y la finalidad señalados en el mismo.

**Vigésima Tercera.-** El valuador de bienes nacionales, bajo su estricta responsabilidad, hará constar en el Dictamen Valuatorio las circunstancias, condiciones limitantes o cualquier otra particularidad o características que afecten el valor del bien materia de valuación.

**Vigésima Cuarta.-** La vigencia del Dictamen Valuatorio será la que establece el artículo 148 de la Ley, y deberá señalarse expresamente en el propio Dictamen.

**Vigésima Quinta.-** Los promoventes que soliciten dictámenes valuatorios a instituciones de crédito o a especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, deberán incluir en los contratos de prestación de servicios profesionales que celebren para tal efecto, sin perjuicio de las disposiciones de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, una cláusula en la que se establezca la obligación de los valuadores de bienes nacionales de reconsiderar el dictamen valuatorio, siempre y cuando existan circunstancias que lo ameriten y la solicitud del promovente se realice dentro de los sesenta días naturales siguientes a su emisión, por un servidor público con cargo mínimo de Director General en las dependencias o su equivalente en las entidades, debiendo exponer los elementos de juicio necesarios que la justifiquen.

**Vigésima Sexta.-** El promovente deberá registrar en la página de Internet del INDAABIN ([www.indaabin.gob.mx](http://www.indaabin.gob.mx)), de conformidad con el procedimiento administrativo que fije el propio Instituto, las reconsideraciones de los dictámenes que le haya solicitado al valuador de bienes nacionales.

## CAPITULO VII DE LA ACTUALIZACION Y DIFUSION

**Vigésima Séptima.-** El INDAABIN deberá mantener actualizadas las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico, así como realizar clínicas, seminarios o cursos con objeto de promover que los avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel consultoría se realicen de acuerdo con la normatividad aplicable.

**Vigésima Octava.-** El INDAABIN determinará los temas y contenidos de las actividades referidas en la norma anterior y podrá celebrar convenios de colaboración con instituciones de carácter académico y gremial, entendiéndose estas últimas como colegios de profesionales, institutos, sociedades y asociaciones en materia de valuación que no persigan fines de lucro, a fin de que coadyuven en la difusión de las mismas a nivel nacional.

**Vigésima Novena.-** El INDAABIN promoverá que los valuadores de bienes nacionales tomen las clínicas, seminarios o cursos que al efecto establezca el propio Instituto, para que ello contribuya a unificar los criterios y metodologías que se utilicen en la elaboración de los dictámenes valuatorios.

## CAPITULO VIII DEL CODIGO DE ETICA DEL PROCESO VALUATORIO

**Trigésima.-** El INDAABIN difundirá y promoverá entre los valuadores de bienes nacionales la aplicación del Código de Etica del Proceso Valuatorio, elaborado por el propio Instituto con el propósito de lograr el más alto grado de ética profesional en el ejercicio de la práctica valuatoria, y coadyuvar en la protección y control del patrimonio nacional.

**Trigésima Primera.-** El Código de Ética del Proceso Valuatorio estará disponible en la página de Internet del INDAABIN ([www.indaabin.gob.mx](http://www.indaabin.gob.mx)).

#### CAPITULO IX DE LAS SANCIONES

**Trigésima Segunda.-** Los servidores públicos, incluyendo a los peritos valuadores integrantes del Padrón Nacional de Peritos del INDAABIN cuando se les asignen trabajos valuatorios por parte del Instituto, serán responsables de cualquier violación a las presentes Normas, así como a las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico a que se refiere la Ley, y estarán sujetos a las sanciones previstas en la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos.

**Trigésima Tercera.-** Las instituciones de crédito en su carácter de valuadores de bienes nacionales, los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente y los corredores públicos en relación con los avalúos que practiquen sobre los bienes muebles a que se refiere el artículo 132, párrafo sexto, de la Ley, serán responsables de cualquier violación a las presentes Normas, así como a las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico que emita el INDAABIN y, en su caso, se les aplicarán las sanciones establecidas en los contratos que celebren con los promoventes.

#### TRANSITORIOS

**Primero.-** Las presentes Normas entrarán en vigor a los 60 días naturales posteriores al día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**Segundo.-** El INDAABIN llevará a cabo la difusión a nivel nacional de estas Normas, así como de las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico y del procedimiento administrativo que al efecto se emitan.

Las acciones de difusión a que se refiere el párrafo anterior, estarán dirigidas a los valuadores de bienes nacionales y a los servidores públicos de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, que tengan a su cargo la contratación o asignación de servicios profesionales en materia valuatoria, así como a los encargados de vigilar el cumplimiento de estas Normas.

**Tercero.-** El INDAABIN, en un plazo no mayor a 20 días naturales posteriores a la entrada en vigor de las presentes Normas, emitirá en forma gradual las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico y administrativo a que se sujetarán los diversos dictámenes valuatorios a que se refieren los artículos 143 y 144 de la Ley, de conformidad con el programa de trabajo que determine el propio Instituto.

**Cuarto.-** En tanto se expidan las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico, los trabajos valuatorios se seguirán realizando de conformidad con las normas de valuación aplicables a nivel nacional y, en su caso, a nivel internacional.

**Quinto.-** Para efectos de las Normas Décima Sexta y Vigésima Sexta, el INDAABIN contará con el apartado correspondiente dentro de su página de Internet ([www.indaabin.gob.mx](http://www.indaabin.gob.mx)), diez días antes de la entrada en vigor de las presentes Normas.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 15 de septiembre de 2006.- El Secretario de la Función Pública, **Eduardo Romero Ramos**.- Rúbrica.