

SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

ACUERDO por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de la Función Pública.- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

VIRGILIO ANDRADE MARTÍNEZ, Secretario de la Función Pública, con fundamento en los artículos 37 fracciones XX y XXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal con relación al Segundo Transitorio del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 2 de enero de 2013; 54 bis, 142, 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales; 10 párrafos segundo y tercero de la Ley de Expropiación; 68 párrafo primero de la Ley de Asociaciones Público Privadas, 4, fracción XXII y 103 de la Ley de Hidrocarburos, 76 de la Ley de la Industria Eléctrica; 75, fracción IV, 86, 94 y 161 de la Ley Agraria; 21 de la Ley Minera; 108 y 116 de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión; 72 del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos; 2, fracción VI y 97 del Reglamento de la Ley de la Industria Eléctrica; 3, fracción I del Reglamento del Código Fiscal de la Federación y 1 y 6 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, y

CONSIDERANDO

Que la Ley General de Bienes Nacionales, en su artículo 142, establece la facultad de la Secretaría de la Función Pública para emitir las normas, procedimientos, criterios y metodologías, de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios previstos en la misma;

Que de igual manera, el citado ordenamiento legal distingue los casos en que corresponde exclusivamente expedir avalúos a la Secretaría de la Función Pública, de aquellos en los que las dependencias y entidades pueden acudir a otras instancias valuatorias, ampliando las opciones para proporcionar servicios valuatorios, los cuales también deben observar la normativa y demás disposiciones que en la materia expida esta dependencia;

Que en forma adicional a lo previsto en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Expropiación, la Ley de Asociaciones Público Privadas, La Ley de Hidrocarburos, Ley de la Industria Eléctrica, la Ley Agraria, la Ley Minera, Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación confieren al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales órgano desconcentrado de esta Secretaría de la Función Pública, facultades para realizar los servicios valuatorios previstos en las mismas;

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, así como consolidar el ejercicio profesional de valuación que demanda la Ley General de Bienes Nacionales;

Que basados en lo que señala el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, donde establece que la proyección internacional es de suma importancia para un México con Responsabilidad Global, así como que el gobierno debe proveer bienes y servicios públicos de calidad, para disminuir costos y facilitar el acceso de individuos y empresas al mercado global;

Que si bien el país enfrenta retos importantes, también existen grandes oportunidades para detonar el desarrollo sostenido que sirva para llevar a México a su máximo potencial, planteándose para ello en el Plan Nacional de Desarrollo, metas y estrategias transversales. En este contexto, las metas que inciden directamente en estas Normas, son México Próspero y México con Responsabilidad Global y las estrategias son las siguientes: Democratizar la Productividad y Gobierno Cercano y Moderno, dentro de esta última estrategia se encuentra la 3.4 Promover una administración moderna y transparente del patrimonio inmobiliario federal de la cual se desprende la línea de Acción 3.4.5 relativa a establecer mecanismos de coordinación interinstitucional para dictaminar de forma más certera y expedita los avalúos, de acuerdo a estándares internacionales, por lo que he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS CONFORME A LAS CUALES SE LLEVARÁN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Las presentes Normas tienen por objeto:

- I. Regular la realización de los servicios valuatorios, previstos en la Ley General de Bienes Nacionales, Ley de Asociaciones Público Privadas; la Ley de Hidrocarburos, Ley de la Industria Eléctrica, Ley Agraria, Ley Minera, Ley de Expropiación, Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación y las demás disposiciones aplicables que le confieran competencia al INDAABIN;
- II. Definir el contenido de las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico que debe emitir el Presidente del INDAABIN, por medio de los cuales se deben practicar los servicios valuatorios;
- III. Asegurar que los servicios valuatorios, contengan el marco conceptual (marco teórico) principios y enfoques reconocidos en las Normas Internacionales de Valuación para una correcta aplicación;
- IV. Establecer los requisitos, obligaciones y capacidad profesional y técnica a cargo del Valuador de Bienes Nacionales;
- V. Determinar las obligaciones del Promovente para solicitar servicios valuatorios;
- VI. Establecer las bases mediante las cuales se desarrollará el procedimiento administrativo para la solicitud de los servicios valuatorios;
- VII. Establecer el marco conceptual en el que se desarrollarán las normas, principios, enfoques de valuación, metodologías, guía técnica del dictamen valuatorio y memoria de cálculo, así como el reporte conclusivo y,
- VIII. Regular el documento por medio del cual se dictamina o determina, según sea el caso, los valores a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, Ley de Asociaciones Público Privadas; la Ley de Hidrocarburos, Ley de la Industria Eléctrica, Ley Agraria, Ley Minera, Ley de Expropiación, Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación y demás disposiciones aplicables.

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. **Comisionado:** Representante de los colegios de profesionistas, que participa en los cuerpos colegiados de avalúos.
- II. **Cuerpo Colegiado de Avalúos:** Cada uno de los grupos tripartitos conformados por dos miembros de los colegios de profesionistas y por el servidor público del INDAABIN que señalan las presentes Normas.
- III. **Dictamen Valuatorio:** El documento que únicamente emite el INDAABIN, por medio del cual se dan a conocer los resultados del servicio valuatorio solicitado por el Promovente.
- IV. **Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica:** El documento que emite el INDAABIN utilizando un sistema electrónico, en el que se determina el monto de renta máximo que una Institución Pública podrá pagar por el uso temporal de inmuebles propiedad de terceros, con base en estudios valuatorios y de mercado previos, o por el cual se determina el monto mínimo a cobrar en los casos donde la Institución Pública funja como Arrendadora;
- V. **Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Tradicional:** El documento que emite el INDAABIN, en el que se determina el monto de renta máximo que una Institución Pública podrá pagar por el uso temporal de inmuebles propiedad de terceros, en cuya metodología se incluye la visita al inmueble, o por el cual se determina el monto mínimo a cobrar en los casos donde la Institución Pública funja como Arrendadora
- VI. **EIV:** Estándares Internacionales de Valuación.
- VII. **INDAABIN o Instituto:** El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- VIII. **Ley:** Ley General de Bienes Nacionales.

- IX. Memoria de Cálculo:** Es la información técnica del Servicio Valuatorio realizado por el Perito Valuador que sustenta la emisión del dictamen valuatorio.
- X. Normas:** Las presentes Normas.
- XI. Perito Responsable Técnico:** Es aquel profesional que cumple con los requisitos de las Reglas para el Otorgamiento, Revalidación, Suspensión y Revocación del Registro de Peritos en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto y que trabaja con un perito con registro del INDAABIN como persona física con actividad empresarial o como persona moral, el cual será responsable de los servicios valuatorios de la especialidad que el Instituto le otorgue al perito, sin que pueda tener su registro de manera independiente con el INDAABIN.
- XII. Perito Valuador de Bienes Nacionales:** La persona física o moral con registro autorizado por el INDAABIN para realizar servicios valuatorios, que forma parte del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto.
- XIII. Promovente:** Las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades, así como las demás instituciones públicas, personas físicas o morales nacionales o extranjeras que requieran servicios valuatorios regulados por el INDAABIN.
- XIV. Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio:** El documento mediante el cual el valuador de bienes nacionales, distinto al INDAABIN, emite el resultado del servicio valuatorio.
- XV. Secretaría:** Secretaría de la Función Pública.
- XVI. Servicio Valuatorio:** El relativo al avalúo, justipreciación de renta o trabajo valuatorio a nivel de consultoría regulado por el INDAABIN.
- XVII. Valuador de Bienes Nacionales:** El INDAABIN con los peritos valuadores que conforman su Padrón Nacional de Peritos Valuadores y su sección específica, sus Cuerpos Colegiados de Avalúos, los revisores y el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y Obras; las Instituciones de Crédito; los Corredores Públicos y los profesionistas con posgrado en valuación, que lleven a cabo servicios valuatorios regulados por el INDAABIN.

Tercera.- Las presentes Normas son de observancia obligatoria tanto para los valuadores de bienes nacionales que realicen avalúos regulados por el INDAABIN como para los promoventes.

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

Quinta.- 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.

CAPÍTULO II

DE LAS METODOLOGÍAS, CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS DE CARÁCTER TÉCNICO

Sexta.- El INDAABIN emitirá las metodologías que considere necesarias y adecuadas para la elaboración del Dictamen o el Reporte Conclusivo del servicio valuatorio a que se refiere el capítulo VII de las presentes Normas.

De forma enunciativa, pero no limitativa, se establecen las siguientes Metodologías:

- **MT. 1 Valor Comercial (Valor Justo de Mercado);**
- **MT. 2 Valores para Información Financiera;**
- **MT. 3 Valor para Aseguramiento contra Daños;**
- **MT. 4 Valor de Unidades Económicas y Activos Intangibles;**
- **MT. 5 Valor de Oportunidad para Proyectos Energéticos y Asociaciones Público Privadas;**
- **MT. 6 Valor de Realización Ordenada y Liquidación Forzada;**
- **MT. 7 Valor de Inmuebles Históricos;**
- **MT. 8 Tabuladores sobre los Valores Promedio de la Tierra;**

- **MT. 9 Justipreciaciones de Rentas;**
- **MT. 10 Actualización de Valor;**
- **MT. 11 Monto de Indemnización;**
- **MT. 12 Valor para Fines Contables;**
- **MT. 13 Rango de Valores**
- **MT. 14 Valor de Desecho;**
- **MT. 15 Tabuladores de Valores de Bienes Distintos a la Tierra;**
- **MT. 16 Valor Referido;**
- **MT. 17 Lucro Cesante;**
- **MT. 18 Valor de Oportunidad fundado en el Artículo 147 de la Ley;**
- **MT. 19 Valor de Regularización fundado en el Artículo 147 de la Ley;**
- **MT. 20 Valor de Regularización de la Propiedad para CORETT u organismos gubernamentales de similares facultades;**
- **MT. 21 Valor de Indemnización por Regularización de la Propiedad para CORETT u organismos gubernamentales de similares facultades.**

Cada metodología contará con la siguiente estructura:

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETO
3. ÁMBITO DE APLICACIÓN
4. CONSIDERACIONES PREVIAS
 - Bienes objeto de la metodología
 - Actos jurídicos en los que se aplica
5. GENERALIDADES
 - Características del Informe
 - Requerimientos básicos
6. GUÍA TÉCNICA
7. INTERPRETACIÓN

Séptima.- El INDAABIN podrá emitir los criterios y procedimientos de carácter técnico que estime necesarios para la realización de servicios valuatorios regulados por dicho Instituto.

CAPÍTULO III

DEL VALUADOR DE BIENES NACIONALES REGULADOS POR EL INDAABIN

Octava.- Corresponde al Valuador de Bienes Nacionales regulados por el INDAABIN llevar a cabo los servicios valuatorios, en atención a sus respectivos ámbitos de valuación fijados en los términos de la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Expropiación, la Ley de Asociaciones Público Privadas, la Ley de Hidrocarburos y su Reglamento, la Ley de la Industria Eléctrica y su Reglamento, la Ley Agraria y su Reglamento, la Ley Minera, la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Código Fiscal de la Federación y su Reglamento, así como demás leyes relativas de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.

Novena.- Los Valuadores de Bienes Nacionales distintos al INDAABIN, podrán desempeñarse en las siguientes especialidades:

- Valuación Inmobiliaria;
- Valuación Agropecuaria;
- Valuación de Negocios;
- Maquinaria y Equipo o Propiedad Personal.

Los Valuadores de Bienes Nacionales deberán acreditar su capacidad profesional y técnica ante el Promovente, exhibiendo la siguiente documentación para cada especialidad valuatoria:

- I. Certificación vigente de perito valuador emitida por un colegio de profesionistas registrado ante autoridad competente conforme lo previsto en el artículo 50 inciso o) de la Ley Reglamentaria del 5o. Constitucional relativo al Ejercicio de las Profesiones en cada Entidad Federativa;
- II. Cédula profesional de especialista o posgrado en materia de valuación expedida por autoridad competente.

Décima.- El Valuador de Bienes Nacionales deberá conservar en sus archivos o en respaldo electrónico, el expediente completo del servicio valuatorio por un plazo mínimo de cinco años, contados a partir de la fecha de emisión del mismo. El INDAABIN, además se sujetará a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia.

Décima Primera.- El INDAABIN, a través de la Dirección General de Avalúos y Obras, integrará y actualizará el Padrón Nacional de Peritos Valuadores en lo que corresponde a peritos valuadores, cuyas especialidades valuatorias deberán de cubrir adecuadamente las necesidades de valuación.

Décima Segunda.- Los peritos valuadores registrados en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, se deberán abstener de realizar servicios valuatorios cuando se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, así como cuando se encuentren en cualquiera de los siguientes supuestos:

- I. Hubieren realizado trabajos técnicos o emitido a solicitud de cualquier persona física o moral distinta del propio Instituto, un Dictamen Valuatorio o de Justipreciación de Renta sobre el mismo bien;
- II. Tengan interés directo o indirecto en el asunto;
- III. Tengan dicho interés, terceros con los que mantengan relaciones profesionales, laborales o de negocios; sus socios, o las sociedades de las que formen o hayan formado parte los propios miembros de los cuerpos colegiados o las personas a que se refiere la siguiente fracción;
- IV. Tenga interés en el asunto su cónyuge, sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado, los colaterales dentro del cuarto grado o los afines del segundo grado;
- V. Personalmente, su cónyuge o sus hijos, mantengan vínculos estrechos con alguno de los interesados en el Servicio Valuatorio, derivados de algún acto religioso o civil sancionado o respetado por la costumbre;
- VI. Mantengan amistad estrecha con alguno de los interesados en el dictamen;
- VII. Tengan personalmente una relación directa o indirecta su cónyuge o hijos, la calidad de heredero, legatario, donante, donatario, arrendador, arrendatario, socio, acreedor, deudor, fiado, fiador, principal, dependiente o comensal habitual de los interesados en el dictamen, o del administrador actual de sus bienes, así como cuando tengan el carácter de socio o accionista, gerente, administrador o miembro del consejo de administración o de vigilancia, o apoderado de sociedad de la que formen parte dichos interesados en el dictamen;
- VIII. Ser tutor o responsable médico de alguno de los interesados en el Dictamen Valuatorio;
- IX. Cuando se encuentren en alguno de los supuestos previstos en el artículo 9 de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos, y
- X. En general, encontrarse en situación que pueda afectar y comprometer la imparcialidad de su opinión como valuador de bienes regulados por el INDAABIN.

CAPÍTULO IV

DEL PROMOVENTE

Décima Tercera.- La contratación 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.

Para la contratación de los servicios valuatorios a cargo del INDAABIN, los promoventes podrán observar lo establecido en el artículo 1 párrafo quinto de la Ley Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

Décima Cuarta.- El promovente no podrá solicitar el servicio valuatorio del mismo bien o bienes, si existe un servicio valuatorio vigente para el mismo fin en sus archivos, o en su caso, en los de la coordinadora del sector correspondiente, salvo que la vigencia de aquél haya concluido, de conformidad con lo que establece el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público en materia de contratación de un nuevo servicio.

Décima Quinta.- Será obligación del promovente, específicamente cuando se trate de una institución pública dar aviso, a su órgano interno de control cuando solicite un servicio valuatorio a un Valuador de Bienes Nacionales distinto al INDAABIN. Además deberá capturar la información del contrato de prestación de servicios con el Valuador de Bienes Nacionales distinto al INDAABIN, en el portal de Internet del INDAABIN, 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:

- a) Servicio solicitado;
- b) Uso del dictamen;
- c) Finalidad del dictamen;
- d) Ubicación del bien por valorar con sus coordenadas UTM;
- e) Superficie del bien inmueble o, en su caso, cantidad de bienes muebles;
- f) Régimen de propiedad;
- g) Responsable de la solicitud del servicio valuatorio;
- h) Nombre completo del Valuador de Bienes Nacionales;
- i) Archivo digitalizado del servicio valuatorio;
- j) Fecha de emisión del servicio valuatorio, y
- k) Cualquier otro que requiera el INDAABIN.

Quedan excluidos de lo anterior, los promoventes que tengan el carácter de personas físicas o morales con nacionalidad mexicana o extranjera.

CAPÍTULO V

DE LOS CUERPOS COLEGIADOS DE AVALÚOS DEL INDAABIN

Décima Sexta.- Los cuerpos colegiados de avalúos se integrarán de la siguiente forma:

- I. Por un representante del INDAABIN, cuya designación y suplencia recaerá en el Director General de Avalúos y Obras, quien presidirá los respectivos cuerpos colegiados de avalúos y será suplido en sus ausencias por los servidores públicos que el mismo Director General designe, y
- II. Por dos representantes de colegios de profesionistas registrados en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, o en su caso, ante la autoridad educativa competente, los cuales serán seleccionados de acuerdo a la especialidad valuatoria que se requiera.

El Presidente del INDAABIN seleccionará a los colegios de profesionistas y aprobará al representante de éstos ante los Cuerpos Colegiados de Avalúos.

Cada representante de los colegios de profesionistas, tendrá un suplente que será acreditado en la misma forma que el titular, para suplirlo en sus faltas temporales.

La duración del encargo de los representantes de los colegios de profesionistas será hasta por dos años, prorrogable por otros dos periodos iguales, previa autorización del Presidente del INDAABIN.

Los colegios de profesionistas podrán remover, en cualquier tiempo, a los titulares y suplentes que hayan acreditado.

El Presidente del INDAABIN podrá requerir, en cualquier tiempo, la remoción de los representantes que los colegios de profesionistas hubiesen acreditado.

Décima Séptima.- Los cuerpos colegiados de avalúos revisarán y podrán realizar trabajos complementarios relacionados con los servicios valuatorios solicitados al INDAABIN, en los casos que así lo determine la Dirección General de Avalúos y Obras, para lo cual se sujetarán a las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico expedidos por el INDAABIN.

Los cuerpos colegiados de avalúos sólo revisarán los servicios valuatorios una vez firmados por los Peritos Valuadores o por el personal técnico del INDAABIN que los haya realizado.

Los cuerpos colegiados de avalúos podrán revisar los servicios valuatorios localizados en cualquier circunscripción territorial así como aquéllos que se consideren por la especialidad, complejidad, dimensión, singularidad, novedad, confidencialidad o urgencia del servicio valuatorio a realizar.

Décima Octava.- Los Cuerpos Colegiados de Avalúos funcionarán de acuerdo con las siguientes bases:

- I. El Presidente del cuerpo colegiado de avalúos designará a los Comisionados que por su especialidad y experiencia puedan revisar el servicio valuatorio;
- II. Los Comisionados podrán realizar aclaraciones, recomendaciones o trabajos complementarios que requiera el citado Cuerpo Colegiado de Avalúos;
- III. Los dictámenes previo a su emisión deberán estar consensuados por todos los integrantes del Cuerpo Colegiado de Avalúos. Sólo en caso de excepcionalidad de no haber consenso para decidir el contenido del dictamen, se tendrá por aprobado el que acepte la mayoría, siempre que en dicha mayoría figure el Presidente del Cuerpo Colegiado de Avalúos, asentando en el mismo esta circunstancia. En el caso de que las opiniones de sus miembros fueren distintas, el Presidente del Cuerpo Colegiado de Avalúos aprobará el dictamen correspondiente, asentando en el mismo esta circunstancia, y
- IV. El Cuerpo Colegiado de Avalúos se podrá asesorar de los técnicos expertos en las materias que estime convenientes.

Décima Novena.- Los miembros de los cuerpos colegiados de avalúos, se abstendrán de intervenir en la revisión de servicios valuatorios, cuando se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y demás disposiciones relativas al conflicto de interés, señaladas en la norma Décima Segunda de las presentes normas.

Vigésima.- Serán causas de remoción de cualquiera de los miembros de los cuerpos colegiados de avalúos, las siguientes:

- I. Ser condenado por sentencia definitiva por la comisión de un delito intencional;
- II. Estar inhabilitado por autoridad competente para desempeñar empleos, cargos o comisiones en el servicio público;
- III. Incumplir con alguno de los supuestos de la norma Décima Segunda.

Lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades en que pudieran incurrir los miembros de los cuerpos colegiados de avalúos, en los términos de las leyes aplicables.

CAPÍTULO VI

DEL SERVICIO VALUATORIO

Vigésima Primera.- El INDAABIN establecerá el procedimiento administrativo a que deberá sujetarse el promovente para solicitar servicios valuatorios a dicho Instituto.

Vigésima Segunda.- En el contrato de prestación de servicios profesionales celebrado con un valuator de bienes nacionales distinto al INDAABIN, sobre servicios valuatorios regulados por dicho Instituto, el promovente señalará el uso que se pretende dar al servicio valuatorio de acuerdo a la matriz de metodologías y el tipo de bien materia de este último. Lo anterior, sin perjuicio de lo que establece la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

En caso de presentarse alguna duda o discrepancia respecto de las solicitudes de servicios valuatorios a instituciones de crédito, a los corredores públicos o a los profesionistas con posgrado en valuación, el promovente dará intervención al INDAABIN, a efecto de que resuelva en definitiva lo procedente a la solicitud del servicio.

Vigésima Tercera.- En el servicio valuatorio, el Valuator de Bienes Nacionales deberá apearse a los conceptos de uso, propósito y finalidad que se encuentren en el Glosario de Términos Valuatorios, así como a toda la normativa aplicable emitida por el INDAABIN.

CAPÍTULO VII

DEL DICTAMEN Y DEL REPORTE CONCLUSIVO DEL SERVICIO VALUATORIO

Vigésima Cuarta.- Los responsables de emitir el Dictamen del Servicio Valuatorio, serán el Perito Valuator del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, los integrantes del respectivo Cuerpo Colegiado de Avalúos y el Perito Valuator o el Personal Técnico del propio Instituto que hubiere realizado el respectivo servicio valuatorio; y en el caso de que el perito sea persona moral integrante del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, el o los Peritos Responsables Técnicos de la especialidad que corresponda y que elabore el dictamen.

Los responsables de emitir el Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio, serán:

- I. En las instituciones de crédito, el funcionario responsable del área de avalúos, así como el valuador encargado de su realización;
- II. Cuando se trate de profesionistas con posgrado en valuación y en el caso de los corredores públicos, exclusivamente ellos.

El Valuador de Bienes Nacionales establecerá en el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio, el propósito, la finalidad, la metodología, el criterio y el procedimiento de carácter técnico que corresponda y éste surtirá efectos legales únicamente para el uso y la finalidad señalados en el mismo.

Vigésima Quinta.- El Valuador de Bienes Nacionales, bajo su estricta responsabilidad, hará constar en el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio las circunstancias, condiciones limitantes o cualquier otra particularidad o características que afecten el valor del bien materia de valuación.

Vigésima Sexta.- La vigencia del Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio será la que establece el artículo 148 de la Ley, y deberá señalarse expresamente en el propio dictamen.

Vigésima Séptima.- El Promovente podrá solicitar al INDAABIN, a través de la Dirección General de Avalúos y Obras, la reconsideración de los dictámenes cuando existan circunstancias que lo ameriten dentro de los sesenta días naturales siguientes a su entrega, debiendo exponer los elementos de juicio necesarios que la justifiquen, para lo cual se realizara lo siguiente:

I. El promovente solicitará de acuerdo al formato establecido para ello la reconsideración del servicio valuatorio dentro de los sesenta días naturales contados a partir de la recepción del dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio.

II.- Para el caso de que el servicio valuatorio antecedente lo haya emitido el INDAABIN, el trámite no tiene costo.

III.- Cuando se trate de un servicio valuatorio antecedente emitido por un valuador distinto del INDAABIN, el promovente deberá cubrir el costo del servicio de acuerdo a los aprovechamientos autorizados para el INDAABIN, por la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para el año en curso, dichos aprovechamientos se encuentran publicados en la página web del INDAABIN.

IV.- El Promovente adjuntará los elementos documentales que a su juicio den sustento a la solicitud de reconsideración, esto es, que si se solicita reconsiderar el valor, el promovente deberá presentar por ejemplo documentos como contratos, investigaciones de mercado de ofertas, entre otros, que sustenten su petición, ahora bien si se trata de datos en la descripción o identificación del bien, anexará por ejemplo escrituras, boletas prediales, declaraciones de terminación de obra, alineación y número oficial, entre otros.

V.- Además incluirá un oficio (Escrito) en donde indique la o las causas por las cuales se solicita la reconsideración, así como los documentos que aporta como sustento de su solicitud.

VI.- El INDAABIN revisa que la información y documentación digital (Base Informativa: documentos que prueben y/o den sustento a la solicitud) que acompaña la solicitud sea clara, esté completa y no tenga inconsistencias.

VII.- El INDAABIN analiza la procedencia o no de la solicitud.

La improcedencia se da cuando la inconformidad presentada no cumple con los requisitos normativos (Hayan pasado más de sesenta días naturales después de haber recibido el dictamen valuatorio) y/o no cuenta con los elementos de juicio necesarios que la justifiquen o que no tengan sustento.

VIII.- Una vez analizada la solicitud, el INDAABIN determinará la procedencia de emitir un nuevo Dictamen, que podrá confirmar o modificar los valores determinados en el anterior.

IX.- El nuevo dictamen será entregado en un plazo máximo de veintiún días hábiles, contados a partir de la visita de inspección al bien.

Si el Dictamen fue emitido por los Cuerpos Colegiados de Avalúos, la reconsideración también será analizada por éstos.

Vigésima Octava.- El promovente que solicite servicios valuatorios regulados por el INDAABIN a instituciones de crédito, a corredores públicos o a profesionistas con posgrado en valuación, 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 que las reconsideraciones de valor de estos servicios deberán solicitarse al INDAABIN, cubriendo previamente los aprovechamientos correspondientes.

Vigésima Novena.- El INDAABIN podrá revisar que el Reporte Conclusivo del servicio valuatorio emitido por un Valuador de Bienes Nacionales distinto al Instituto, se ajustó a las disposiciones contenidas en las presentes Normas y a las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico emitidos por el Instituto. También podrá hacerlo a solicitud de los promoventes o de cualquier órgano fiscalizador federal de carácter público. En caso de encontrar irregularidades en el reporte conclusivo se informará al Órgano Interno de Control correspondiente.

CAPÍTULO VIII

DE LA ACTUALIZACIÓN Y DIFUSIÓN

Trigésima.- El INDAABIN deberá mantener actualizadas las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico en su caso, así como realizar clínicas, seminarios o cursos con el objeto de promover que los servicios valuatorios se realicen de acuerdo con la normativa aplicable.

Trigésima Primera.- 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 debidamente registradas ante la autoridad educativa correspondiente y que no persigan fines de lucro, a fin de que coadyuven en la difusión de las mismas a nivel nacional.

Trigésima Segunda.- 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 fortalezca el uso de las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico, en su caso en la elaboración de los servicios valuatorios.

CAPÍTULO IX

DEL CÓDIGO DE ÉTICA

Trigésima Tercera. El Valuador de Bienes Nacionales deberá promover y preservar la confianza del público inherente a la práctica de la valuación mediante la observación del Código de Ética profesional, de acuerdo a los Estándares Internacionales de Valuación.

El Valuador de Bienes Nacionales en los contratos de prestación de servicios valuatorios que suscriba, deberá manifestar expresamente que conoce y se obliga a cumplir el presente Código de Ética.

Trigésima Cuarta. Este Código de Ética se divide en cinco secciones: **Conducta, Administración, Confidencialidad, Registro de Expedientes y Competencia**, las cuales se aplican a todas las prácticas de valuación y revisión.

I. Conducta:

El Valuador de Bienes Nacionales deberá desarrollar sus actividades de valuación con imparcialidad, objetividad e independencia; y deberá abstenerse de:

- Desarrollar sus actividades de valuación cuando exista conflicto de interés de conformidad con lo establecido en la Norma Decima Segunda del presente instrumento y demás EIV;
- Defender la causa o interés de alguna parte o asunto, debiendo ser imparciales;
- Desvirtuar su rol cuando provea servicios profesionales que estén fuera de la práctica de valuación;
- Comunicar los resultados del trabajo valuatorio asignado con la intención de confundir, engañar o defraudar;
- Usar o comunicar un Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio del cual el Valuador o Revisor tenga conocimiento que sirva para confundir, engañar o defraudar;
- Permitir de manera consciente que otra persona comunique un Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio confuso, engañoso o fraudulento;
- Incurrir, relacionarse o participar en conductas delictivas;
- Violar intencional o conscientemente los requerimientos del archivo de expedientes;
- Usar o depender de conclusiones no soportadas relacionadas con características tales como raza, color, religión, nacionalidad, género, estado civil, estatus familiar, edad, recepción de ingresos por programas sociales o discapacidad, y
- Desarrollar una asignación de manera negligente.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá informar de inmediato al INDAABIN, así como en cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio posterior, si conoce antes de aceptar una asignación, o si se descubre durante la realización del trabajo:

- Cualquier interés que se tuviera en el sujeto de la valuación o entre las partes involucradas; y
- Cualquier servicio profesional realizado al sujeto de la valuación en cuestión, elaborado por el Valuador de Bienes Nacionales en un periodo de tres años inmediatos anteriores a la aceptación del trabajo, como Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico, o con cualquier otro servicio profesional.

II. Administración:

El Valuador de Bienes Nacionales deberá informar, si previo a la obtención de una asignación de un servicio valuatorio, pagó un honorario o comisión, o intercambió objetos de valor u obras de arte.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá abstenerse de aceptar una asignación, o firmar un contrato de prestación de servicios, si esto conlleva a:

1. Que el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio de un resultado predeterminado;
2. Que favorezcan intencionalmente la causa del promovente;
3. La obtención de un resultado acordado; o
4. La ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con las opiniones del Valuador o Revisor y propósitos específicos de la asignación.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá abstenerse de participar o solicitar asignaciones con información falsa, confusa o exagerada.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá incluir su firma para certificar el reconocimiento y aceptación de sus responsabilidades en una asignación de valuación o revisión de valuación.

El Valuador de Bienes Nacionales se abstendrá de incluir la firma de otro Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico sin su consentimiento.

III. Confidencialidad:

El Valuador de Bienes Nacionales deberá proteger la confidencialidad de la información que resulte de la relación Perito Valuador, Revisor, Personal Técnico y promovente.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá actuar en todo momento, de buena fe, con respecto a los intereses legítimos del promovente en el uso de información confidencial y en la comunicación de los resultados de la asignación.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá cumplir con todas las leyes y normas de confidencialidad y privacidad aplicable en una asignación.

El Valuador de Bienes Nacionales se abstendrá de proporcionar información confidencial, o los resultados del servicio valuatorio a persona alguna, con excepción de:

- El promovente;
- Personas específicamente autorizadas por el promovente;
- Organismos regulatorios;
- Terceras partes que pueden ser autorizadas por el debido proceso legal; o
- Partes profesionales de un comité de revisión debidamente autorizados, excepto cuando tal revelación para un comité pueda violar la ley o regulación aplicable.

Los miembros de algún comité de revisión debidamente autorizados, no deberán revelar información confidencial presentada a dicho comité.

IV. Registro de Expedientes

El Valuador de Bienes Nacionales deberá mantener o conservar un archivo de trabajo por cada asignación de valuación o revisión de valuación en medio físico o electrónico, antes de la emisión de cualquier Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio.

El archivo de trabajo deberá contener:

- Datos del Promovente;

- Copias auténticas de cualquier Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio, documentado en cualquier tipo de medios. Una copia auténtica es una réplica del Reporte Conclusivo del servicio valuatorio transmitido al Promovente. Una fotocopia o una copia electrónica de dicho Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio transmitido al Promovente satisface el requerimiento de una copia auténtica;
- Un resumen del Reporte Conclusivo del servicio valuatorio ya sea escrito o mediante testimonios, o una transcripción del testimonio, incluyendo la firma del Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico y la fecha de certificación; y
- Demás datos, información y documentación necesaria para soportar las opiniones y conclusiones del Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico y mostrar el cumplimiento con los EIV, o referencias de la ubicación de otra documentación.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá conservar su archivo de trabajo por un periodo no menor a cinco años, o por lo menos cinco años después de cualquier procedimiento judicial en el cual el Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico haya participado o brindado testimonio relacionado con la asignación.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá tener en custodia su archivo de trabajo, o hacer respaldo adecuado para conservar, acceder y en su caso recuperar con la instancia que tiene bajo custodia los archivos de trabajo. Esto incluye la garantía de que un archivo de trabajo es almacenado y conservado en condiciones adecuadas y acordadas por el Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico durante todo el periodo de custodia de los registros.

El Valuador de Bienes Nacionales que tenga la custodia de su archivo de trabajo, deberá permitir a otros valuadores de bienes nacionales con obligaciones en el archivo de trabajo relacionado a una asignación, el acceso y recuperación adecuada del archivo con el propósito de:

- Cumplir con el debido proceso administrativo;
- Atender alguna solicitud legal o sentencia;
- Presentar información ante profesionales debidamente autorizados o al cuerpo colegiado de avalúos; o
- Cumplir con los acuerdos de recuperación del archivo.

El Valuador de Bienes Nacionales que intencionalmente o conscientemente no cumpla con las obligaciones de este registro de expedientes comete una violación al presente código.

V. Competencia

El Valuador de Bienes Nacionales deberá:

- En todos los casos, desarrollar de manera competente toda la asignación.
- Adquirir las competencias necesarias para desarrollar una asignación;
- En caso contrario a las anteriores rechazar o retirarse de la asignación.

Ser competente significa que el Valuador de Bienes Nacionales deberá determinar, antes de aceptar una asignación, si puede desarrollar la asignación de manera oportuna, con calidad y objetividad. La competencia requiere:

1. La habilidad para identificar adecuadamente el problema a tratar;
2. El conocimiento y experiencia para completar la asignación; y el
3. Reconocimiento y cumplimiento de las leyes, regulaciones y demás disposiciones aplicables al Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico, o a la asignación.

Si el Valuador de Bienes Nacionales determina que no es competente antes de aceptar una asignación, el Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico deberá:

1. Revelar la falta de conocimiento y/o experiencia al INDAABIN, Promovente o Contratante antes de aceptar la asignación;
2. Tomar todas las medidas necesarias para completar de manera competente la asignación, incluyendo y teniendo a un Valuador de Bienes Nacionales competente que participe en ella y conjuntamente firme el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio;
3. Describir en el Reporte Conclusivo del servicio valuatorio la falta de conocimiento y/o experiencia y las medidas necesarias tomadas para completar de manera competente la asignación; y

4. Cuando los factores y condiciones sean descubiertas durante el curso de una asignación, será causa suficiente para que el Valuador de Bienes Nacionales determine, en ese momento, si carece del conocimiento y experiencia requeridos para completar de manera competente la asignación, en ese caso, el mismo deberá:
 - I. Notificar al Promovente,
 - II. Tomar todas las medidas necesarias o apropiadas para completar de manera competente la asignación, y
 - III. Describir en el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio, la falta de conocimiento y/o experiencia y las medidas necesarias tomadas para completar de manera competente la asignación.

Si la asignación no puede ser completada de manera competente, el Valuador de Bienes Nacionales deberá rechazar la asignación.

CAPÍTULO X

ESTÁNDARES DE VALUACIÓN Y REVISIÓN DE AVALÚOS

Trigésima Quinta.- Los EIV se compondrán de cuatro grandes apartados:

- I. Bienes Inmuebles, incluye Valuación Inmobiliaria y Valuación Agropecuaria;
- II. Maquinaria y equipo o propiedad personal;
- III. Valuación de Negocios, y
- IV. Revisión del Servicio Valuatorio.

Los EIV establecen los requerimientos de valuación y de revisión, así como la manera en que cada uno de ellos es desarrollado y reportado.

I. Bienes Inmuebles

Desarrollo

Objetivo. En el desarrollo de un Servicio Valuatorio de bienes inmuebles, el Valuador de Bienes Nacionales deberá:

- a) Identificar el problema a resolver,
- b) Definir el alcance del trabajo que se necesita para resolver, y
- c) Completar correctamente la investigación y los análisis necesarios para obtener una valuación confiable, dejando constancia en un Dictamen o Reporte Conclusivo.

Reglas.

1. En el desarrollo de un servicio valuatorio de Bienes Inmuebles, el Valuador de Bienes Nacionales debe:
 - a) Tener en cuenta, entender y emplear correctamente los métodos y técnicas reconocidas que sean necesarias para realizar una valuación confiable;
 - b) No cometer errores sustanciales de omisión o comisión que pudieran afectar la valuación;
 - c) No prestar servicios de valuación de manera descuidada o negligente, ni cometer errores que aun cuando de manera individual pudieran no afectar de manera significativa los resultados de la valuación, en su conjunto impacten en la credibilidad del resultado.
 - d) Identificar cualquier posible conflicto de intereses e informar por escrito al promovente;
 - e) Identificar al promovente y otros posibles usuarios;
 - f) Identificar el uso que se le pretende dar a las opiniones y conclusiones del Valuador de Bienes Nacionales;
 - g) Identificar la metodología y si la opinión del valor se desarrollará con base en el valor del mercado, y se deberá asegurar si dicho valor es el más probable:
 - En términos de efectivo; o
 - En términos de acuerdos financieros equivalentes a efectivo; o
 - En otros términos definidos con precisión; y

- Si la opinión del valor está basada en un financiamiento no mercantil o financiamiento con condiciones o incentivos inusuales, los términos de cada financiamiento deben ser claramente identificados y la opinión del valuador de sus contribuciones o su influencia negativa en el valor debe ser desarrollada por el análisis de datos del mercado relevantes.
 - h)** Identificar la fecha efectiva de las opiniones y conclusiones del Valuador de Bienes Nacionales;
 - i)** Identificar las características de los inmuebles que son relevantes para su tipo y para la definición del valor, así como, el uso que se le pretende dar al servicio valuatorio, incluyendo:
 - Su ubicación, y sus atributos físicos, legales y económicos;
 - Los derechos del inmueble a ser valuado;
 - Cualquier propiedad personal, accesorios comerciales, partidas intangibles que no son bienes inmuebles pero que están incluidas en la valuación;
 - Cualquier servidumbre, restricción, gravamen, préstamos, reserva legal, convenios, contratos, declaraciones, cualquier reglamentación específica u otros ordenamientos de naturaleza similar;
 - Si la propiedad en cuestión es valuada parcialmente en sus derechos, está segmentada físicamente o posesión parcial, y
 - El Valuador de Bienes Nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el Promoviente.
 - j)** Identificar cualquier supuesto extraordinario que sea necesario en el servicio valuatorio;
 - k)** Identificar cualquier condición hipotética necesaria en el servicio valuatorio, y
 - l)** Determinar el trabajo necesario a realizar para generar resultados confiables.
- 2.** Cuando sea necesario, para obtener resultados confiables, en el desarrollo de la opinión del valor de mercado, el Valuador de Bienes Nacionales deberá:
- a)** Identificar y analizar el efecto de las leyes y regulaciones de uso de suelo existentes, modificaciones razonablemente probables en las leyes y regulaciones de uso de suelo, la oferta y la demanda económica, la capacidad de adaptación física de los bienes inmuebles, y las tendencias del mercado, y
 - b)** Desarrollar una opinión del mayor y mejor uso del bien inmueble.
- 3.** En el desarrollo de un servicio valuatorio de bienes inmuebles, el Valuador de Bienes Nacionales deberá reunir, verificar y analizar toda la información necesaria para obtener resultados confiables:
- a)** Cuando sea aplicable utilizar el enfoque comparativo de mercado para obtener un resultado confiable, el Valuador de Bienes Nacionales deberá analizar los datos de ofertas y ventas disponibles para poder indicar una conclusión del valor;
 - b)** Cuando sea aplicable utilizar el enfoque de costos para obtener un resultado confiable, el Valuador de Bienes Nacionales deberá:
 - Desarrollar una opinión del valor de la tierra por un método o técnica de valuación apropiada;
 - Analizar los datos de costos comparables que estén disponibles para estimar el valor de reposición nuevo de las construcciones, si es que existen, y
 - Analizar los datos comparables que estén disponibles para estimar la diferencia entre el valor de reposición nuevo y el valor neto de reposición de las construcciones. (depreciación acumulada);
 - c)** Cuando sea aplicable utilizar el enfoque de ingresos para obtener un resultado confiable, el Valuador de Bienes Nacionales deberá:
 - Analizar los datos comparables de arrendamientos que estén disponibles y/o la capacidad potencial económica de los inmuebles para estimar el ingreso potencial bruto de la propiedad;
 - Analizar los datos comparables de los gastos de operación que estén disponibles para estimar los gastos de operación de los bienes inmuebles;

- Analizar los datos comparables que estén disponibles para estimar las tasas de capitalización y/o tasas de descuentos, y
 - Las proyecciones base de ingresos futuros y/o el ingreso potencial bruto y los gastos con evidencia clara y apropiada.
- d) Cuando se desarrolla una opinión del valor de los derechos del arrendatario o de los derechos del arrendador de un inmueble, el Valuador de Bienes Nacionales deberá analizar los efectos sobre el valor del inmueble, si existen, de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento;
- e) Cuando se analiza ensamblando los valores de las diversas partes o componentes de un inmueble, el Valuador de Bienes Nacionales deberá analizar el efecto sobre el valor del inmueble en conjunto, si existe. El Valuador de Bienes Nacionales deberá abstenerse de valorar únicamente la totalidad mediante la suma de los valores individuales de los diversos inmuebles o partes componentes;
- f) Cuando se analiza los proyectos por desarrollar, ya sean públicos o privados, que se encuentran dentro o fuera del inmueble, el Valuador de Bienes Nacionales deberá analizar el efecto sobre el valor, si existiera, de los proyectos a desarrollar en la medida en que se reflejan en el mercado, y
- g) Cuando se incluyen en el servicio valuatorio la propiedad personal, bienes muebles, instalaciones especiales removibles o elementos intangibles, se deberá analizar el efecto sobre el valor de dichos bienes sobre el inmueble.
4. Cuando la opinión de valor a desarrollar sea sobre el valor de mercado, el Valuador de Bienes Nacionales, si dicha información se encuentra normalmente disponible para él, deberá:
- a) Analizar todos los contratos de compraventa, propuestas de compra y las ofertas de la propiedad sujeto, a la fecha del servicio valuatorio, y
- b) Analizar todas las ventas de la propiedad sujeto que se produjeron en los últimos tres años a la fecha del servicio valuatorio.
5. En el desarrollo de un servicio valuatorio de bienes inmuebles, el Valuador de Bienes Nacionales deberá:
- a) Conciliar la calidad y cantidad de la información disponible y que haya sido analizada dentro de los enfoques utilizados, y
- b) Conciliar la aplicabilidad y la relevancia de los enfoques, métodos y técnicas utilizadas para llegar al Valor Conclusivo.

Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio de Bienes Inmuebles

Objetivo. Al reportar sobre los resultados del servicio valuatorio de bienes inmuebles, el Valuador de Bienes Nacionales deberá comunicar cada análisis, opinión y conclusión de una manera que no induzca a la confusión.

Reglas.

1. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio de bienes inmuebles debe:
 - a) Exponer de forma clara y precisa la valuación de una manera que no induzca a la confusión;
 - b) Contener información suficiente para que los usuarios a los que está dirigido el servicio valuatorio lo entiendan adecuadamente; y
 - c) Mostrar de forma clara y precisa todos los supuestos, supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y las condiciones limitantes usadas en el servicio valuatorio.
2. El contenido de un Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio debe ser consistente con el uso del servicio valuatorio, y como mínimo deberá:
 - a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;
 - b) Resumir la información de manera suficiente para identificar los bienes inmuebles incluidos en el servicio valuatorio, así como las características físicas, legales y económicas del inmueble que sean relevantes para el servicio valuatorio;
 - c) Especificar los derechos sobre los bienes inmuebles valuados;
 - d) Especificar el uso y el propósito del servicio valuatorio e indicar los términos en que se expresará dicho uso y propósito;

- e) Indicar la fecha efectiva del valor y la fecha del Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio;
 - f) Resumir todo el trabajo realizado para desarrollar el servicio valuatorio;
 - g) Resumir la información analizada, los métodos y técnicas de valuación empleadas, y el razonamiento que respalda los análisis, opiniones y conclusiones; la exclusión del método de enfoque de mercado, enfoque de costos, o enfoque de ingresos debe ser explicado;
 - h) Especificar la fecha del valor de los bienes inmuebles que se reflejan en el servicio valuatorio;
 - i) Cuando una opinión de mayor y mejor uso fue desarrollada por el valuador, resumir el soporte y el razonamiento de dicha opinión;
 - j) El Valuador de Bienes Nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promovente;
 - k) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio, e
 - l) Incluir una certificación firmada de acuerdo con los estándares de valuación citados anteriormente.
3. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio de bienes inmuebles deberá contener una leyenda debidamente firmada, por el Valuador de Bienes Nacionales responsable de emitir los mismos, que certifique lo siguiente:

Certifico bajo protesta de decir verdad que:

- Las declaraciones de hechos contenidas en este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio son verdaderas y correctas.
- Los análisis, las opiniones y conclusiones vertidas son limitadas sólo por los supuestos reportados y por las condiciones limitantes y son mi personal e imparcial análisis profesional, opiniones y conclusiones.
- No tengo interés presente o futuro en la propiedad objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y tampoco tengo interés personal con respecto a las partes involucradas.
- No he realizado servicios como Valuador ni en cualquier otro concepto, sobre la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio en el plazo de tres años anteriores a la aceptación de esta revisión.
- He sido imparcial con respecto a la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y con las partes involucradas en el mismo.
- Mi compromiso en este servicio valuatorio no está supeditado a desarrollar o reportar resultados predeterminados.
- Mi contraprestación por completar este servicio valuatorio no está supeditada al desarrollo del Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio con un valor predeterminado o en dirección de un valor que favorezca la causa del promovente, el monto de la opinión de valor, la obtención de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con el uso previsto de este servicio valuatorio.
- Mis análisis, opiniones y conclusiones y este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio fueron desarrollados y han sido preparados, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación.
- He hecho (o no he hecho) personalmente, la inspección física de la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio. (Si más de una persona firma esta certificación, la certificación debe especificar claramente qué individuos hicieron y quiénes no hicieron una inspección personal del bien inmueble valuado.)
- Nadie prestó asistencia significativa en la valuación de la propiedad a la persona que firma esta certificación. (Si hay excepciones, se debe indicar el nombre de cada persona que haya proporcionado asistencia significativa en la valuación de bienes inmuebles.)

Nombre, Firma y Fecha

II. Maquinaria y Equipo o Propiedad Personal.**Desarrollo**

Objetivo. En el desarrollo de un Servicio Valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales deberá:

- a) Identificar el problema a resolver,
- b) Definir el alcance del trabajo que se necesita para resolver, y
- c) Completar correctamente la investigación y los análisis necesarios para obtener una valuación confiable, dejando constancia en un Dictamen o Reporte Conclusivo.

Reglas.

1. En el desarrollo de un Servicio Valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales deberá:
 - a) Tener en cuenta, entender y emplear correctamente los métodos y técnicas reconocidas necesarias para obtener una valuación confiable;
 - b) No cometer errores sustanciales de omisión o comisión que pudieran afectar la valuación;
 - c) No prestar servicios de valuación de manera descuidada o negligente, ni cometer errores que aun cuando de manera individual pudieran no afectar de manera significativa los resultados de la valuación, o en su conjunto atenten contra la credibilidad del resultado.
 - d) Identificar cualquier posible conflicto de intereses e informar por escrito al Promovente;
 - e) Identificar el promovente y otros posibles usuarios;
 - f) Identificar el uso que se le pretende dar a la opinión y conclusiones del Valuador de Bienes Nacionales;
 - g) Identificar la metodología y si la opinión del valor se desarrollará con base en el valor del mercado, y se deberá asegurar si dicho valor es el más probable:
 - En términos de efectivo; o
 - En términos de acuerdos financieros equivalentes a efectivo; o
 - En otros términos definidos con precisión; y
 - Si la opinión del valor está basada en un financiamiento no mercantil o financiamiento con condiciones o incentivos inusuales, los términos de cada financiamiento deben ser claramente identificados y la opinión del valuador de sus contribuciones o su influencia negativa en el valor debe ser desarrollada por el análisis de datos del mercado relevantes.
 - h) Identificar la fecha efectiva de las opiniones y conclusiones del Valuador de Bienes Nacionales;
 - i) Identificar las características de las propiedades personales que son relevantes para su tipo y para la definición del valor, así como el uso destinado al servicio valuatorio, incluyendo:
 - Las características necesarias para establecer la identidad de las partidas incluyendo el método de identificación;
 - Las características necesarias para establecer la calidad de las partidas (y las partes del componente, cuando sea aplicable) dentro de su tipo;
 - Todos los demás atributos físicos y económicos con efecto significativo sobre el valor.
 - Derechos sobre la maquinaria y equipo o propiedad personal a ser valuados;
 - Cualquier restricción, gravámenes, arrendamientos, convenios, contratos, declaraciones, cualquier reglamentación específica, decretos u otras partidas conocidas de naturaleza similar si son relevantes para el Servicio Valuatorio; y
 - Cualquier bien inmueble o intangible que no sea maquinaria y equipo o propiedad personal pero que sea incluido en la valuación, y
 - El Valuador de Bienes Nacionales debe verificar la exactitud de los datos que le proporcione el Promovente.
 - j) Identificar cualquier supuesto extraordinario que sea necesario en el Servicio Valuatorio;

- k) Identificar cualquier condición hipotética necesaria en el servicio valuatorio, y
 - l) Determinar el trabajo necesario a realizar para generar resultados confiables.
2. Al desarrollar un Servicio Valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, cuando sea necesario para obtener resultados confiables, el Valuador de Bienes Nacionales deberá:
- a) Analizar el uso actual de la maquinaria y equipo o propiedad personal y usos alternativos relevantes para el tipo y definición del valor y el uso que se pretende dar al Servicio Valuatorio;
 - b) Definir y analizar el mercado apropiado consistente con el tipo y definición del valor, y
 - c) Analizar las condiciones económicas relevantes que existen a la fecha efectiva de la valuación, incluyendo la aceptabilidad de mercado de la maquinaria y equipo o propiedad personal, la oferta y la demanda, la escasez o rareza.
3. En el desarrollo de un servicio valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales debe reunir, verificar y analizar toda la información necesaria para obtener resultados confiables:
- a) Cuando sea aplicable utilizar el enfoque comparativo de mercado para obtener un resultado confiable, el Valuador de Bienes Nacionales debe analizar los datos de ofertas y ventas disponibles para poder indicar una conclusión del valor;
 - b) Cuando sea aplicable utilizar el enfoque de costos para obtener un resultado confiable, el Valuador de Bienes Nacionales deberá:
 - Analizar los datos de los comparables que estén disponibles para estimar el costo de reposición nuevo de la maquinaria y equipo o propiedad personal, y
 - Analizar los datos de los comparables que estén disponibles para estimar la diferencia entre el costo de reposición nuevo y el valor presente de la maquinaria y equipo o propiedad personal (depreciación acumulada);
 - c) Cuando sea aplicable utilizar el enfoque de ingresos para obtener un resultado confiable, el Valuador de Bienes Nacionales deberá:
 - Analizar los datos de los comparables que estén disponibles para estimar los ingresos potenciales en el mercado de la maquinaria y equipo o propiedad personal;
 - Analizar los datos comparables de los gastos de operación que estén disponibles para estimar los gastos de operación de la maquinaria y equipo o propiedad personal;
 - Analizar los datos comparables que estén disponibles para estimar las tasas de capitalización y/o tasas de descuentos, y
 - Las proyecciones base de ingresos futuros y gastos de manera clara y con evidencia apropiada.
 - d) Cuando se desarrolla una opinión del valor de una renta o gravamen sobre maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales debe analizar el efecto sobre el valor de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento o gravamen sobre el bien;
 - e) Cuando se valúan varios objetos, el Valuador de Bienes Nacionales deberá considerar la importancia del valor de los bienes individuales para el resultado del servicio valuatorio. Los objetos que son más significativos para el resultado del servicio valuatorio deben ser el centro de atención del análisis y deben analizarse minuciosamente;
 - f) Cuando se analiza ensamblando los valores de las diversas partes o componentes de una maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales debe analizar el efecto sobre el valor del inmueble en conjunto, si existe. El Valuador de Bienes Nacionales debe abstenerse de valorar únicamente la totalidad mediante la suma de los valores individuales de los diversos inmuebles o partes componentes;
 - g) Al analizar las modificaciones anticipadas de la maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales debe analizar el efecto sobre el valor, si existiera, de los proyectos a desarrollar en la medida en que se reflejan en el mercado, y
 - h) Cuando los bienes inmuebles o elementos intangibles se incluyen en la valuación, el Valuador de Bienes Nacionales debe analizar el efecto sobre el valor de estos bienes inmuebles o elementos intangibles.

4. Cuando la opinión de valor a desarrollar sea sobre el valor de mercado, el Valuador de Bienes Nacionales deberá señalar, si dicha información se encuentra normalmente disponible para él:
 - a) Analizar todos los contratos de compraventa, propuestas de compra y las ofertas de la maquinaria y equipo o propiedad personal en cuestión, a la fecha del servicio valuatorio garantizada para el uso previsto de la valuación;
 - b) Analizar todas las ventas previas de la maquinaria y equipo o propiedad personal en cuestión que ocurrieron dentro de un plazo razonable, si dieron fortaleza al uso previsto de la valuación y tipo de maquinaria y equipo o propiedad personal.
5. En el desarrollo de un servicio valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales deberá:
 - a) Conciliar la calidad y cantidad de la información disponible y analizada dentro de los enfoques utilizados, y
 - b) Conciliar la aplicabilidad y la relevancia de los enfoques, métodos y técnicas utilizadas para llegar a las conclusiones del valor.

Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio de Maquinaria y Equipo o Propiedad Personal

Objetivo. Al reportar sobre los resultados del servicio valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales debe comunicar cada análisis, opinión y conclusión de una manera que no induzca a la confusión.

Reglas.

1. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal deberá:
 - a) Exponer de forma clara y precisa la valuación de una manera que no induzca a la confusión;
 - b) Contener información suficiente para que los usuarios a los que está dirigido el servicio valuatorio lo entiendan adecuadamente, y
 - c) Mostrar de forma clara y precisa todos los supuestos, supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y las condiciones limitantes usadas en el servicio valuatorio.
2. El contenido de un Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio debe ser consistente con el uso del Servicio Valuatorio, y como mínimo debe:
 - a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;
 - b) Resumir la información de manera suficiente para identificar la maquinaria y equipo o propiedad personal incluidos en el servicio valuatorio, así como las características físicas, legales y económicas que sean relevantes para el servicio valuatorio;
 - c) Especificar los derechos sobre la maquinaria y equipo o propiedad personal valuados;
 - d) Indicar el uso y el propósito del servicio valuatorio e indicar los términos en que se expresará dicho uso y propósito;
 - e) Indicar la fecha efectiva de la valuación y la fecha del Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio;
 - f) Resumir todo el trabajo realizado para desarrollar el servicio valuatorio;
 - g) Resumir la información analizada, los métodos y técnicas de valuación empleadas, y el razonamiento que respalda los análisis, opiniones y conclusiones; la exclusión del método de enfoque de mercado, enfoque de costos, o enfoque de ingresos debe ser explicado;
 - h) Especificar según proceda la clase de maquinaria y equipo o propiedad personal involucrados, el uso de los mismos existente a la fecha de valor y el uso reflejado en el servicio valuatorio;
 - i) Cuando una opinión de mercado apropiado o nivel de mercado fue desarrollado por el Valuador de Bienes Nacionales, resumir el soporte y la justificación de la opinión;
 - j) El Valuador de Bienes Nacionales debe verificar la exactitud de los datos que le proporcione el Promovente;

- k) De manera clara y visible: indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio, e
 - l) Incluir una certificación firmada de acuerdo con los estándares de valuación citados anteriormente.
3. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio escrito de maquinaria y equipo o propiedad personal debe contener una leyenda debidamente firmada, por el Valuador de Bienes Nacionales responsable de emitir los mismos, que certifique lo siguiente:

Certifico bajo protesta de decir verdad que:

- Las declaraciones de hechos contenidas en este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio son verdaderas y correctas.
- Los análisis, las opiniones y conclusiones vertidas son limitadas sólo por los supuestos reportados y por las condiciones limitantes y son mi personal e imparcial análisis profesional, opiniones y conclusiones.
- No tengo interés presente o futuro en la maquinaria y equipo o propiedad personal objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y tampoco interés personal con respecto a las partes involucradas.
- No he realizado servicios como Valuador ni en cualquier otro concepto, sobre la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio en el plazo de tres años anteriores a la aceptación de esta revisión.
- He sido imparcial con respecto a la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y con las partes involucradas en el mismo.
- Mi compromiso en este servicio valuatorio no está supeditado a desarrollar o reportar resultados predeterminados.
- Mi contraprestación por completar este servicio valuatorio no está supeditada al desarrollo del Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio con un valor predeterminado o en dirección de un valor que favorezca la causa del promovente, el monto de la opinión de valor, la obtención de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con el uso previsto de este servicio valuatorio.
- Mis análisis, opiniones y conclusiones y este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio fueron desarrollados y han sido preparados, de conformidad con los EIV.
- He hecho (o no he hecho) personalmente, la inspección física de la maquinaria y equipo o propiedad personal que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio. (Si más de una persona firma esta certificación, la certificación debe especificar claramente qué individuos hicieron y quiénes no hicieron una inspección personal del bien valuado.)
- Nadie prestó asistencia significativa en la valuación de la propiedad a la persona que firma esta certificación. (Si hay excepciones, se debe indicar el nombre de cada persona que haya proporcionado asistencia significativa en la valuación de los bienes.)

Nombre, Firma y Fecha

III. Valuación de Negocios

Desarrollo

Objetivo. En el desarrollo de un servicio valuatorio de la participación en una empresa o activo intangible, el Valuador de Bienes Nacionales deberá:

- a) Identificar el problema a resolver,
- b) Definir el alcance del trabajo que se necesita para resolver, y
- c) Completar correctamente la investigación y los análisis necesarios para obtener una valuación confiable, dejando constancia en un Dictamen o Reporte Conclusivo.

Reglas.

1. En el desarrollo de un Servicio Valuatorio de la participación en una empresa o activo intangible, el Valuador de Bienes Nacionales deberá:
 - a) Tener en cuenta, entender y emplear correctamente los métodos y técnicas reconocidas que sean necesarias para realizar una valuación confiable;
 - b) No cometer errores sustanciales de omisión o comisión que pudiera afectar significativamente la valuación;
 - c) No prestar servicios de valuación de manera descuidada o negligente, ni cometer errores que aun cuando de manera individual pudieran no afectar de manera significativa los resultados de la valuación, en su conjunto pudieran afectar la credibilidad del resultado.
 - d) Identificar cualquier posible conflicto de intereses e informar por escrito al promovente;
 - e) Identificar al promovente y otros posibles usuarios;
 - f) Identificar el uso que se le pretende dar a las opiniones y conclusiones del Valuador de Bienes Nacionales;
 - g) El nivel (tipo) y la definición de valor y la premisa de valor;
 - h) Identificar la fecha efectiva del servicio valuatorio;
 - i) Identificar las características de los propiedad personal en cuestión que son relevantes para su nivel (tipo) y para la definición del valor, así como, el uso que se le pretende dar al servicio valuatorio, incluyendo:
 - La empresa o el activo intangible, si es aplicable;
 - Los derechos en la empresa, capital, activos o pasivos a valorar;
 - Todos los acuerdos de opción de compra-venta, carta de inversión de restricción de valores, carta corporativa restrictiva o cláusulas de los contratos de los socios, y las características o factores similares que puedan tener una influencia en el valor;
 - El grado que los derechos contienen elementos de control de la propiedad, y
 - El grado en que los derechos son comerciables y/o líquidos.
 - j) Cualquier supuesto extraordinario que sea necesario en el servicio valuatorio;
 - k) Cualquier condición hipotética necesaria en el servicio valuatorio, y
 - l) Determinar el trabajo necesario a realizar para generar resultados confiables.
2. En el desarrollo de un servicio valuatorio de la participación en una empresa con la capacidad de causar liquidación, el Valuador de Bienes Nacionales deberá investigar las posibilidades de que la empresa pueda tener un valor más alto por la liquidación de la totalidad o parte de la empresa que si continuará operando. Si la liquidación de la totalidad o parte de la empresa está indicada en la premisa de valor, la valuación del bien inmueble o de la propiedad personal que sea liquidada puede ser lo apropiado.
3. En el desarrollo de un servicio valuatorio de la participación en una empresa o activo intangible, el Valuador de Bienes Nacionales deberá reunir, verificar y analizar toda la información necesaria para obtener resultados confiables:
 - a) El Valuador de Bienes Nacionales debe desarrollar una opinión y conclusión de valor por el uso de uno o más enfoques que sean necesarios para obtener un resultado confiable en el servicio valuatorio;
 - b) El Valuador de Bienes Nacionales para obtener resultados confiables en el servicio valuatorio debe analizar el efecto sobre el valor conclusivo en los siguientes casos:
 - La naturaleza e historia de la empresa o activo intangible;
 - Las condiciones financieras y económicas que afectan a la empresa o activo intangible, su sector o industria y la economía en general;
 - Los resultados anteriores, las operaciones actuales y perspectivas futuras de la empresa;
 - Las ventas pasadas de capital social o de otras participaciones en la empresa o activos intangibles que se valúan;

- La venta de capital social o de otras participaciones en empresas comerciales similares;
 - Los precios, términos, y condiciones que afectan las ventas pasadas de las participaciones similares en el activo a ser valuado o uno similar;
 - El beneficio económico de los bienes tangibles e intangibles, y
 - El Valuador de Bienes Nacionales debe verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promovente.
- c) El Valuador de Bienes Nacionales para obtener resultados confiables en el servicio valuatorio, debe analizar los efectos sobre el valor, en su caso, de los acuerdos de opción de compra-venta, carta de inversión de restricción de valores, carta corporativa restrictiva o cláusula de los contratos de los socios, y las características o factores similares que pueden influir en el valor, y
- d) El Valuador de Bienes Nacionales para obtener resultados confiables en el servicio valuatorio, debe analizar los efectos sobre el valor, en su caso, el nivel en que los derechos valuados contengan elementos de control accionario y se pueda comercializar y/o liquidar.
4. En el desarrollo de un servicio valuatorio de la participación en una empresa o bien intangible, el Valuador de Bienes Nacionales debe:
- a) Conciliar la calidad y cantidad de la información disponible y analizada dentro de los enfoques utilizados, y
- b) Conciliar la aplicabilidad y la relevancia de los enfoques, métodos y técnicas utilizadas para llegar al Valor Conclusivo.

Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio de Valuación de Negocios

Objetivo. Al reportar sobre los resultados del servicio valuatorio de la participación en una empresa o activo intangible, el Valuador de Bienes Nacionales debe comunicar cada análisis, opinión y conclusión de una manera que no induzca a la confusión.

Reglas.

1. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio de la participación en una empresa o activos intangibles deberá:
- a) Exponer de forma clara y precisa la valuación de una manera que no induzca a la confusión;
- b) Contener información suficiente para que los usuarios a los que está dirigido el Servicio Valuatorio lo entiendan adecuadamente; y
- c) Mostrar de forma clara y precisa todos los supuestos, supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y las condiciones limitantes usadas en el servicio valuatorio.
2. El contenido de un Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio debe ser consistente con el uso del servicio valuatorio, y como mínimo debe:
- a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;
- b) Resumir la información de manera suficiente para identificar las empresas y bienes intangibles y los derechos valuados;
- c) Indicar la medida en que los derechos que fueron valuados contienen elementos de control accionario, incluyendo las bases para su determinación;
- d) Indicar la medida en que los derechos que fueron valuados carecen de elementos de comercialización y liquidez, incluyendo las bases para su determinación;
- e) Especificar el uso y el propósito del servicio valuatorio e indicar los términos en que se expresará dicho uso y propósito;
- f) Indicar la fecha efectiva del valor y la fecha del Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio;
- g) Resumir todo el trabajo realizado para desarrollar el servicio valuatorio;
- h) Resumir la información analizada, los métodos y técnicas de valuación empleadas, y el razonamiento que respalda los análisis, opiniones y conclusiones; la exclusión del método de enfoque de mercado, enfoque de costos, o enfoque de ingresos debe ser explicado;
- i) El Valuador de Bienes Nacionales debe verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promovente;

- j) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio, y
 - k) Incluir una certificación firmada de acuerdo con los estándares de valuación citados anteriormente.
3. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio escrito de la participación en una empresa o activos intangibles debe contener una leyenda debidamente firmada, por el Valuador de Bienes Nacionales responsable de emitir los mismos, que certifique lo siguiente:

Certifico bajo protesta de decir verdad que:

- Las declaraciones de hechos contenidas en este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio son verdaderas y correctas.
- Los análisis, las opiniones y conclusiones vertidas son limitadas sólo por los supuestos reportados y por las condiciones limitantes y son mi personal e imparcial análisis profesional, opiniones y conclusiones.
- No tengo interés presente o futuro en la propiedad objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y tampoco interés personal con respecto a las partes involucradas.
- No he realizado servicios como Valuador ni en cualquier otro concepto, sobre la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio en el plazo de tres años anteriores a la aceptación de esta revisión.
- He sido imparcial con respecto a la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y con las partes involucradas en el mismo.
- Mi compromiso en este servicio valuatorio no está supeditado a desarrollar o reportar resultados predeterminados.
- Mi contraprestación por completar este servicio valuatorio no está supeditada al desarrollo del Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio con un valor predeterminado o en dirección de un valor que favorezca la causa del promovente, el monto de la opinión de valor, la obtención de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con el uso previsto de este servicio valuatorio.
- Mis análisis, opiniones y conclusiones y este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio fueron desarrollados y han sido preparados, de conformidad con los EIV.
- He hecho (o no he hecho) personalmente, la inspección física de la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio. (Si más de una persona firma esta certificación, la certificación debe especificar claramente qué individuos hicieron y quiénes no hicieron una inspección personal del bien valuado.)
- Nadie prestó asistencia significativa en la valuación de negocios o activos intangibles a la persona que firma esta certificación. (Si hay excepciones, se debe indicar el nombre de cada persona que haya proporcionado asistencia significativa en la valuación de los bienes.)

Nombre, Firma y Fecha

IV. Revisión de Servicios Valuatorios

Desarrollo y Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio

Objetivo. En el desarrollo de una asignación de revisión de un servicio valuatorio, el Revisor debe identificar el o los problemas a resolver, determinar el alcance del trabajo necesario para resolver el problema, y cumplir correctamente con la revisión y análisis necesarios para producir una revisión de un servicio valuatorio confiable. En el reporte de los resultados de cualquier asignación de revisión de un servicio valuatorio, el Revisor debe comunicar cada análisis, opinión y conclusión de manera clara y objetiva que no induzca a la confusión.

Reglas.

1. En el desarrollo de una revisión de un servicio valuatorio, el Revisor debe:
 - a) Tener en cuenta, entender y emplear correctamente los métodos y técnicas reconocidas que sean necesarias para realizar una valuación confiable;

- b) No cometer errores sustanciales de omisión o comisión que pudieran afectar la valuación;
 - c) No prestar servicios de revisión del servicio valuatorio de manera descuidada o negligente, ni cometer errores que aun cuando de manera individual pudieran no afectar de manera significativa los resultados de la revisión de la valuación, en su conjunto pudieran afectar la credibilidad del resultado.
 - d) Identificar al promovente y otros posibles usuarios;
 - e) Identificar el uso que se le pretende dar a las opiniones y conclusiones del Valuador de Bienes Nacionales;
 - f) Identificar el propósito de la revisión del servicio valuatorio, considerando a su vez, si la revisión incluye el desarrollo de la propia opinión del valor del revisor o la opinión de este relacionada con el trabajo sujeto a revisión;
 - g) Identificar el trabajo que está en revisión y las características del mismo que son relevantes para el uso que se le pretende dar y el propósito del servicio valuatorio, incluyendo:
 - Cualquier derecho en la propiedad que está sujeta al trabajo de revisión;
 - La fecha del servicio valuatorio sujeto a revisión y la fecha efectiva de las opiniones y conclusiones del trabajo;
 - El Valuador de Bienes Nacionales que realizó el trabajo sujeto a revisión;
 - Las características físicas, legales y económicas de la propiedad, tipo de propiedad personal y zona de mercado del trabajo sujeto a revisión, en su caso.
 - h) Identificar la fecha efectiva de las opiniones y conclusiones del servicio valuatorio;
 - i) Identificar cualquier supuesto extraordinario que sea necesario en la revisión del servicio valuatorio;
 - j) Identificar cualquier condición hipotética necesaria en la revisión del servicio valuatorio, y
 - k) Determinar el trabajo necesario a realizar para generar resultados confiables.
2. En el desarrollo de una revisión de un servicio valuatorio, el Revisor debe aplicar los métodos y técnicas de revisión de valuación que sean necesarias para obtener un resultado confiable.
- a) Cuando sea necesario, para obtener resultados confiables en la revisión de los análisis, opiniones y conclusiones, el Revisor debe:
 - Desarrollar una opinión sobre si los análisis son apropiados en el contexto de los requerimientos aplicables a este trabajo;
 - Desarrollar una postura sobre si las opiniones y conclusiones son confiables, en el contexto de los requerimientos aplicables a este trabajo, y
 - Desarrollar los motivos de cualquier desacuerdo.
 - b) Cuando sea necesario para obtener resultados confiables en el Reporte de revisión, éste debe:
 - Desarrollar una opinión sobre si el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio es apropiado y no confuso en el contexto de los requerimientos aplicables a este trabajo, y
 - Desarrollar los motivos de cualquier desacuerdo.
 - c) Cuando el alcance del servicio valuatorio incluya que el Revisor desarrolle su propia opinión sobre el valor o su opinión de revisión, éste debe cumplir con los estándares aplicables al desarrollo de su opinión.
 - Los requisitos de los estándares aplicables a la opinión de valor del Revisor sobre el valor del bien, que es objeto de la revisión; y
 - Los requisitos aplicables a la opinión del Revisor de la calidad del trabajo objeto de la revisión.
3. Cada Reporte de revisión del servicio valuatorio debe estar separado del trabajo objeto de revisión y:
- a) Establecer de forma clara y precisa la revisión del servicio valuatorio de una manera que no induzca a la confusión;

- b) Contener información suficiente para que los usuarios de la revisión del servicio valuatorio entiendan el mismo, y
 - c) Mostrar de forma clara y precisa todos los supuestos, los supuestos extraordinarios y condiciones hipotéticas usadas en la revisión.
4. El contenido de un Reporte de revisión del servicio valuatorio debe ser consistente con su uso y, como mínimo debe:
- a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;
 - b) Especificar el uso que se pretende dar al servicio valuatorio;
 - c) Indicar el propósito de la revisión del servicio valuatorio;
 - d) Presentar información suficiente para identificar:
 - El trabajo que se examina, incluyendo cualquier derecho en el bien que está sujeta al trabajo de revisión;
 - La fecha del servicio valuatorio sujeto a revisión;
 - La fecha efectiva de las opiniones y conclusiones del servicio valuatorio sujeto a revisión, y
 - El Valuador de Bienes Nacionales que completó el servicio valuatorio sujeto a revisión, a menos que su identidad sea reservada por el promovente.
 - e) Indicar la fecha efectiva de la revisión del servicio valuatorio y la fecha del Reporte del mismo;
 - f) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; e indicar que su uso podría haber afectado los resultados de la revisión; y
 - g) Indicar el alcance de trabajo utilizado para desarrollar la revisión del servicio valuatorio;
 - h) Indicar las opiniones y conclusiones del Revisor sobre el servicio valuatorio sujeto a revisión, incluyendo los motivos de cualquier desacuerdo;
 - i) Cuando el alcance del servicio valuatorio incluya el desarrollo de la opinión de valor o la opinión de revisión del Revisor relacionados con el mismo, el Revisor debe:
 - Indicar cual información, análisis, opiniones y conclusiones del servicio valuatorio sujeto a revisión son aceptadas por él como confiables y usadas en el desarrollo de la opinión y conclusiones del mismo;
 - Como mínimo, resumir cualquier información adicional en la que se basó y el razonamiento para la opinión de valor o la opinión de revisión, relacionados con el servicio valuatorio sujeto a revisión;
 - De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas relacionadas con la opinión de valor o la opinión de revisión relacionadas con el servicio valuatorio sujeto a revisión; así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados de la revisión.
5. Cada Reporte escrito de revisión de servicio valuatorio deberá contener una leyenda debidamente firmada, por el Valuador de Bienes Nacionales responsable de emitir los mismos, que certifique lo siguiente:

Certifico bajo protesta de decir verdad que:

- Las declaraciones de hechos contenidas en este Reporte de Revisión son verdaderas y correctas.
- Los Reportes de los servicios valuatorios analizados, las opiniones y conclusiones son limitadas sólo por los supuestos reportados y por las condiciones limitantes y son mi personal e imparcial análisis profesional, opiniones y conclusiones.
- No tengo interés presente o futuro en el bien objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y tampoco interés personal con respecto a las partes involucradas.
- No he realizado servicios como Valuador ni en cualquier otro concepto, sobre el bien que es objeto de revisión en el plazo de tres años anteriores a la aceptación de esta revisión.

- He sido imparcial con respecto al bien que es objeto de revisión y con las partes involucradas en el mismo.
- Mi compromiso en esta revisión no está supeditada a desarrollar o reportar resultados predeterminados o acordados.
- Mi contraprestación no depende de una acción o evento que resulte del análisis, opiniones o conclusiones de esta revisión o de su uso.
- Mi contraprestación por completar esta revisión no está supeditada al desarrollo o Reporte de los resultados de una revisión predeterminada o acordada, o de resultados de una revisión que favorezcan la causa del promovente, la obtención de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con el uso previsto de esta revisión del servicio valuatorio.
- Mis análisis, opiniones y conclusiones y este reporte de revisión fueron desarrollados y han sido preparados, de conformidad con los EIV.
- He hecho (o no he hecho) personalmente, la inspección física de la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio. (Si más de una persona firma esta certificación, la certificación debe especificar claramente qué individuos hicieron y quiénes no hicieron una inspección personal del bien valuado sujeto a revisión); y
- Nadie prestó asistencia significativa en la revisión del servicio valuatorio a la persona que firma esta certificación. (Si hay excepciones, se debe indicar el nombre de cada persona que haya proporcionado asistencia significativa en la revisión).

Nombre, Firma y Fecha

CAPÍTULO XI

DE LAS SANCIONES

Trigésima Sexta.- Los servidores públicos, incluyendo a los peritos integrantes del Padrón Nacional de Peritos valuadores del INDAABIN, respecto de los trabajos técnicos que realicen, 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 y demás leyes aplicables.

Trigésima Séptima.- Las instituciones de crédito en su carácter de Valuadores de Bienes Nacionales, los profesionistas con posgrado en valuación y los corredores públicos, 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, les aplicarán las sanciones establecidas en los contratos que celebren con los promoventes y demás leyes aplicables, además de reportar irregularidades a quienes corresponda.

TRANSITORIOS

Primero.- Las presentes Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y dejan sin efectos las 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, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de mayo de 2012, y todos aquellos criterios y procedimientos de carácter técnico y demás disposiciones que se contrapongan a las presentes Normas.

Segundo.- El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, emitirá en un plazo que no excederá de ciento ochenta días hábiles, las metodologías que considere necesarias y adecuadas para la elaboración del Dictamen o el Reporte Conclusivo del servicio valuatorio correspondiente.

Tercero.- Las dependencias y entidades podrán asignar trabajos valuatorios a los corredores públicos en los casos previstos por los artículos 68 párrafo primero de la Ley de Asociaciones Público Privadas, 54 bis de la Ley General de Bienes Nacionales y 10 párrafo segundo de la Ley de Expropiación, una vez que dichos corredores públicos reciban la autorización a que se refiere el precepto legal citado de la Ley de Expropiación, y en los términos que fijen las citadas disposiciones legales, sus respectivos reglamentos y demás disposiciones aplicables.

Ciudad de México, a los 30 días del mes de junio de dos mil dieciséis.- El Secretario de la Función Pública,
Virgilio Andrade Martínez.- Rúbrica.