



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

**CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE
POSGRADO DE LA FACULTAD DE
ARQUITECTURA**

ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

**“PROPUESTA PARA MEJORAR EL PROCESO
VALUATORIO DE BIENES INMUEBLES PARA EL
GOBIERNO FEDERAL”**

**TESINA QUE PARA OBTENER EL GRADO DE ESPECIALISTA EN
VALUACIÓN INMOBILIARIA PRESENTA:**

ARQUITECTO GUILLERMO ROBERTO ROMERO COVARRUBIAS

2007



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



DIRECTOR DE TESINA:

EVI ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

SINODALES:

EVI ARQ. JOSÉ CORNELIO CASTORENA SÁNCHEZ GAVITO

ARQ. LORENZO FERNANDO BARRAGÁN ESTRADA

EVI ARQ. ALFONSO PENELA QUINTANILLA

DRA. ESTHER MAYA PÉREZ

AGRADECIMIENTOS Y RECONOCIMIENTOS

A la memoria de mis padres:

Elvira y Guillermo, con mi amor eterno.

A mi esposa Sofía, a mi hijo Alberto, a mi hermana María Julia, a mi tía Chelo; gracias por su apoyo y comprensión, los amo entrañablemente.

A la Universidad Nacional Autónoma de México, gracias, le debo lo que soy.

A mis Profesores y Sinodales, a mis compañeros y amigos, es un privilegio haberlos conocido.

CONTENIDO

Introducción

Capítulo 1
Marco Legal

Capítulo 2
La Valuación Inmobiliaria para el Gobierno Federal

Capítulo 3
Antecedentes documentales técnicos para la valuación de bienes que son del interés del Gobierno Federal

Capítulo 4
Proceso valuatorio

Capítulo 5
Problemática actual

Capítulo 6
Propuesta para mejorar el proceso valuatorio de bienes inmuebles para el Gobierno Federal

Capítulo 7
Conclusiones

Glosario

Bibliografía

Introducción

I. Antecedentes

El Gobierno Federal para llevar a cabo la mayoría de las actividades que tienen como objeto atender a la sociedad, necesita ocupar bienes inmuebles, comprándolos cuando en su patrimonio inmobiliario federal no exista alguno que satisfaga las necesidades específicas, o vendiendo aquellos que han dejado de tener utilidad pública; también arrendándolos o dándolos en arrendamiento por diferentes causas.

Y para tal efecto, de acuerdo a lo señalado en los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales, dichos actos se llevarán a cabo previa práctica de los trabajos valuatorios o justipreciaciones de renta, elaborados según sea el caso, por la Secretaría de la Función Pública (a través del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales), las instituciones de crédito o por los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por una autoridad competente.

Históricamente desde su creación en el año de 1950 y hasta el año de 2004, dichos trabajos valuatorios fueron realizados en su gran mayoría por la desaparecida Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (hoy el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales), interviniendo también algunas sociedades nacionales de crédito como el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos y Nacional Financiera, Banca de Desarrollo.

II. Planteamiento del Problema

Independientemente del proceso administrativo, para la realización de los trabajos valuatorios, el mayor problema al que se enfrenta el Gobierno Federal para contar con el dictamen de valor que le sirva de base para llevar a cabo la adquisición, enajenación o arrendamiento de inmuebles que son de su interés, ha sido y sigue siendo, la calidad técnica y el tiempo de entrega de los resultados con los montos monetarios de los bienes valuados.

Esta situación provoca el retraso en las operaciones inmobiliarias que el Gobierno Federal lleva a cabo entre sus mismas dependencias, o entre éstas y los particulares; con resultados que pueden ser, desde incumplimientos en la realización de contratos de varios tipos, hasta el detrimento o quebranto de los presupuestos que tienen las dependencias y entidades gubernamentales para la realización de este tipo de operaciones.

Esta problemática es debida a procedimientos inadecuados u obsoletos para la realización de los trabajos valuatorios, que puede mejorarse aplicando un proceso sencillo que involucra a todos los participantes del mismo y con la observancia estricta de la Normatividad en esta materia, emitida por el mismo Gobierno Federal.

III. Justificación y Objetivo

El Tema central de este trabajo propone demostrar que la práctica actual de la valuación de bienes inmuebles que son del interés del Gobierno Federal, puede ser mejorada en sus aspectos técnico (procedimientos utilizados y la correcta aplicación de la Metodología) y de oportunidad (tiempos de entrega del documento valuatorio), mediante la optimización de los esquemas de trabajo de todas aquellas personas que intervienen en este proceso valuatorio.

Es también objetivo de la presente tesina, motivar a todos aquellos peritos valuadores que cuentan con su cédula de especialistas en valuación y a los que están en proceso de conseguirla, para que conozcan el proceso que se utiliza en la valuación de bienes inmuebles para el Gobierno Federal, ya que de acuerdo a lo señalado en el Artículo 144 de la Ley General de Bienes Nacionales, pueden participar en estos trabajos, lo que representa una fuente de ingresos alterna, a condición de conocer y manejar con calidad profesional las Normas, Criterios, Metodologías y Procedimientos de carácter técnico para la valuación, que son emitidas por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

IV. Contenido

En el primer capítulo del presente trabajo, se establece el Marco Legal de la valuación para el Gobierno Federal, resaltando el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el que se define la propiedad del territorio nacional, los bienes nacionales y su usufructo; así mismo se menciona la Ley General de Bienes Nacionales y sus artículos en donde se señala quién, como y de que manera deben llevar a cabo los avalúos de los bienes que son de interés para la Administración Pública Federal. En el mismo capítulo se menciona el Reglamento Interno del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, señalando los artículos de mayor relevancia para la actividad valuatoria y que son la base para el desempeño profesional de todos aquellos que por ley, intervienen en dicha actividad. Al final de este capítulo se hace mención de las principales Leyes que regulan la elaboración de avalúos para el Gobierno Federal, dependiendo del uso, propósito y finalidad para los que son requeridos.

En el segundo capítulo, se definen las características y diferencias de los solicitantes de los avalúos por parte del Gobierno Federal, es decir las Dependencias y las Entidades, mencionando también a otras instituciones públicas que solicitan este servicio. Se enuncia la importancia de las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos, justipreciaciones de renta y trabajos valuatorios a nivel de consultoría de acuerdo a lo señalado en la Ley General de Bienes Nacionales, las cuales representan la base de la valuación de todo tipo de bienes que son del interés del Gobierno Federal.

En el tercer capítulo, se mencionan de manera resumida los documentos más recientes que se han elaborado para servir de guía y base técnica en la realización de avalúos de bienes inmuebles para el Gobierno Federal, señalando los aspectos que prevalecen hasta la fecha en la práctica de dichos trabajos valuatorios. Estos documentos técnicos son antecedentes de las Normas señaladas en el capítulo anterior y que son descritas en el punto 3.8 de este capítulo.

En el capítulo cuarto, se describe el proceso actual que se sigue en la elaboración de un trabajo valuatorio para el Gobierno Federal, así como los aspectos técnicos que se utilizan para llevar a cabo el avalúo de un bien inmueble de acuerdo a los criterios establecidos originalmente por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, hoy el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN). Estos criterios los deben aplicar en la elaboración de sus dictámenes, los valuadores de bienes nacionales, entendiéndose como tales al propio INDAABIN, las instituciones de crédito y los peritos valuadores independientes especialistas en materia de valuación, que cuenten con cédula profesional expedida por una autoridad competente.

En el quinto capítulo, se expone la problemática que existe en la elaboración de un avalúo de bienes inmuebles, realizado por un perito valuador externo del INDAABIN o de una institución de crédito, señalando los errores y omisiones en que se incurre, asimismo, las deficiencias de carácter técnico que se manejan en la aplicación de los diversos enfoques de valuación utilizados. Se menciona la importancia que tiene el aspecto ético en la realización de un avalúo. Se analiza de igual forma el aspecto de oportunidad, es decir los plazos de entrega con que cuenta el perito valuador para realizar el trabajo solicitado. Se plantea también el papel que juega el revisor interno del Instituto y se finaliza este capítulo con la descripción de la revisión que llevan a cabo los comisionados del Cuerpo Colegiado (formado por los representantes de la Secretaría de la Función Pública y de los Colegios de Profesionales), revisión que influye directamente en la conclusión del proceso valuatorio.

En el capítulo sexto, se desarrolla la propuesta para lograr una mejora en el proceso del trabajo valuatorio, esta propuesta influye directamente en la realización y revisión de los avalúos inmobiliarios solicitados por las Dependencias y Entidades del Gobierno Federal. Teniendo como base los temas analizados en los capítulos anteriores, dicha propuesta plantea puntualmente como y de que forma se debe mejorar el procedimiento interno del proceso valuatorio para el INDAABIN y en consecuencia para las instituciones de crédito, y al mismo tiempo para que el perito independiente pueda elaborar un trabajo que cumpla con los requisitos profesionales que le permitan entregar al solicitante un dictamen de calidad y en un menor lapso, y por lo tanto, poder competir en igualdad de condiciones con los avalúos elaborados por el Instituto y en su caso por las sociedades de crédito.

En el capítulo séptimo, se desarrollan las conclusiones para una práctica profesional, eficiente y eficaz de los trabajos valuatorios que son del interés de la

Administración Pública Federal. Dichas conclusiones, pretenden ser el aporte del presente trabajo para la mejora del proceso valuatorio y un punto de partida profesional, para todas aquellas personas que en él participan.

Al final y como apéndice de este trabajo, se incluye un Glosario, en el cual se define el significado de los términos empleados comúnmente en la valuación de bienes inmuebles para la Administración Pública Federal.

V. Alcances y Limitaciones

Es necesario señalar, que el presente trabajo se refiere exclusivamente a la valuación de bienes inmuebles urbanos, por ser materia y base fundamental de la Especialización que se cursa en la Universidad Nacional Autónoma de México. Sin embargo la valuación para el Gobierno Federal es mucho más amplia, pues abarca inmuebles rurales, bienes muebles, maquinaria, equipo, intangibles, negocios en marcha, obras de arte, joyas y alhajas; terrenos agropecuarios, avalúos maestros, inmuebles históricos y catalogados; terrenos con vestigios arqueológicos y reexpresión de estados financieros.

Esos bienes no son analizados en el presente trabajo, aunque la propuesta planteada en el mismo, puede ser la base y punto de partida para la realización de avalúos en esas especialidades, y se considera que cada uno de ellos puede ser tema para una tesina.

Asimismo, cabe mencionar que el Glosario incluido en este trabajo, no pretende de ninguna manera definir términos, metodologías o criterios de carácter técnico, ya que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales cuenta con uno muy completo. Simplemente el Glosario de referencia define términos comunes para una mejor comprensión de los temas planteados en esta Tesina.

Capítulo 1

1.0 Marco Legal

La valuación para el Gobierno Federal se desarrolla en medio de una legislación estricta, delimitada claramente por el concepto de “Bien Nacional”, el cuál no permite un trato común y corriente al objeto de la valuación en el sentido jurídico. Por tal razón es necesario revisar las definiciones de propiedad y de bien nacional, y de cómo han de valuarse estos bienes, para que se cumpla con las necesidades que surgen de la Administración Pública Federal.

A continuación se señalan los Artículos de cada una de las Leyes e instrumentos reguladores que inciden directamente en la valuación de los bienes que son del interés del Gobierno Federal.

1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En el Artículo 27 se define el concepto de propiedad de las tierras y aguas nacionales, sus párrafos primero, segundo y tercero señalan textualmente lo siguiente:

“La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.”

“Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.”

“La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.”¹

En el Artículo 132 se definen como Bienes Nacionales a todos aquellos inmuebles destinados por el Gobierno de la Unión, al servicio público o al uso común.

Queda así establecida la noción de propiedad privada, con el consiguiente beneficio para la población del país, mediante el uso regulado de los bienes de la nación; y definidos como bienes nacionales los inmuebles que de una u otra forma utilizan las dependencias y entidades gubernamentales. Como consecuencia surge la necesidad de valorar dichos bienes que son del interés del Gobierno Federal, cuando este tenga que vender, comprar, arrendar, indemnizar o concesionar, entre otros actos jurídicos que contempla la Constitución Política de nuestro país.

¹. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Secretaría de Gobernación, México (1996), págs. 26-27

1.2 Ley General de Bienes Nacionales. Esta Ley es el documento de donde emana la regulación de los avalúos que habrán de practicarse en todos los actos jurídicos en donde intervenga el Gobierno Federal. Entre los artículos que destacan por su relación directa con la valuación inmobiliaria podemos mencionar los siguientes:

Artículo 2, fracción VII. Define a los inmuebles federales.

Artículo 3. Menciona a los Bienes Nacionales considerados como tales.

Artículo 8 Transitorio. Enuncia la expedición por parte del Ejecutivo Federal de la reglamentación para la integración y funcionamiento de un nuevo órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública, que sustituya a la CABIN (Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales) y que se haga cargo de las atribuciones que la Ley confería a dicha dependencia, creándose así el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).

Artículo 142. La Ley General de Bienes Nacionales confiere facultades normativas al INDAABIN, pues en este artículo se establece: “La Secretaría emitirá las normas, procedimientos criterios y metodologías de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere los artículos 143 y 144 de esta Ley.”²

Artículo 143. El INDAABIN conserva la facultad exclusiva (tiene la prioridad) de emitir avalúos en la adquisición y enajenación de inmuebles federales para las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y en su caso, las entidades.

Artículo 144. Señala que: “Previamente a la celebración de los actos jurídicos en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades; dichos órganos podrán solicitar a la Secretaría de la Función Pública a través del INDAABIN, a las instituciones de crédito o a los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, que determinen: el valor de los inmuebles en compra o venta; las justipreciaciones de rentas; el valor del patrimonio de unidades económicas; el valor de bienes que sean objeto de aseguramiento; el monto de indemnización y los demás valores cuya determinación no este encomendada exclusivamente a la Secretaría de la Función Pública por esta Ley u otros ordenamientos jurídicos.”³

Este último artículo es de suma importancia para todos aquellos peritos valuadores que cuenten o aspiren a contar con cédula de especialista en valuación inmobiliaria, dado que les permitirá elaborar avalúos para el Gobierno Federal de manera independiente, pero apegados a la normatividad de valuación emitida por la Secretaría de la Función Pública a través del INDAABIN.

1.3 Código Civil Federal. En su artículo 750, señala la definición de bien inmueble: “Los bienes inmuebles son el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad, como por ejemplo terrenos, edificios y construcciones de todo género adheridas al suelo, los árboles y plantas, y los frutos pendientes, mientras estén unidos a la tierra o formen parte integrante de un inmueble, así como todo lo que esté unido a un inmueble de una manera con carácter fijo, de suerte que no pueda separarse de él sin producir quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto del inmueble.”⁴

^{2. y 3.} Ley General de Bienes Nacionales, Secretaría de la Función Pública, México (2004) pags. 165-169

^{4.} Código Civil Federal, Editorial Sista, México (2007), pag. 128

“Los bienes inmuebles de acuerdo al Código Civil Federal son los siguientes:

- a) El suelo y las construcciones adheridas a él; como los edificios, casas y demás
- b) Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- c) Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- d) Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- e) Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- f) Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- g) Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- h) Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario
- i) Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- j) Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
- k) Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- l) Los derechos reales sobre inmuebles;
- m) Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.”⁵

1.4 Reglamento Interno del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. Publicado en septiembre de 2004, en el que se fundamenta la creación del INDAABIN para el ejercicio de las atribuciones que le confieren la Ley General de Bienes Nacionales y demás Leyes, Reglamentos y Ordenamientos Jurídicos de carácter federal, en materia de avalúos y justipreciaciones de rentas, entre otros actos jurídicos.

En materia de valuación, los artículos más relevantes de este Reglamento son:

Artículo 5. Son atribuciones del Presidente del INDAABIN, quien será designado por el Titular de la Secretaría de la Función Pública, entre otras:

⁵ Ibid., pag. 129

“Fracción V. Expedir los procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico a que se refiere el artículo 142 de la Ley, conforme a los cuales se practicarán los avalúos, justipreciaciones de rentas y los demás trabajos valuatorios, sin perjuicio de las atribuciones que en materia de avalúos de bienes muebles corresponden a la Unidad de Normatividad de Adquisiciones, Obras Públicas, Servicios y Patrimonio Federal de la Secretaría.

Fracción IX. Expedir las reglas para el otorgamiento, revalidación, suspensión y renovación del registro en el Padrón Nacional de Peritos, así como las relativas al Padrón de Promotores Inmobiliarios.

Fracción X. Proponer al Titular de la Secretaría los aranceles para determinar el monto de los aprovechamientos por los servicios que presta el INDAABIN, y presentar las propuestas aprobadas a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para los efectos correspondientes.

Fracción XI. Determinar, a propuesta del Titular de la Dirección General correspondiente, la forma de pago de honorarios a los peritos registrados en el Padrón Nacional de Peritos, por la realización de sus respectivos trabajos.”⁶

Artículo 6. Corresponden a los directores generales, coordinador y a los delegados regionales, entre otras, las siguientes atribuciones:

“Fracción IX. Proponer al Presidente del INDAABIN el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación del registro de los peritos en el Padrón Nacional de Peritos, de conformidad con la normatividad aplicable.

Fracción XIX. Asesorar en materias de su competencia a las diferentes unidades administrativas y cuerpos colegiados de avalúos del INDAABIN que lo soliciten.”⁷

Artículo 7. Corresponden a la Dirección General de Avalúos las siguientes atribuciones:

- I. “Elaborar y proponer al Presidente del INDAABIN los proyectos de procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico a que deberá sujetarse la práctica de los avalúos y justipreciaciones de renta, así como todo tipo de servicios valuatorios que soliciten las instituciones públicas;
- II. Dirigir y coordinar las actividades de atención, seguimiento, control y evaluación de las solicitudes de servicios valuatorios y de justipreciaciones de rentas;
- III. Adoptar las medidas administrativas, técnicas y operativas para asegurar la realización eficaz de los trabajos valuatorios y de justipreciaciones de rentas;
- IV. Coordinar la integración y las actividades de los cuerpos colegiados de avalúos;
- V. Establecer los mecanismos de coordinación con las instituciones públicas, para la adecuada y oportuna presentación de solicitudes de servicios valuatorios con su base informativa, definición del alcance de los trabajos, tiempos de ejecución y resultado;
- VI. Apoyar a las delegaciones regionales en sus requerimientos técnicos, para realizar los trabajos valuatorios y de justipreciaciones de rentas que les sean solicitados en sus respectivas circunscripciones territoriales.”⁸

6., 7. y 8. Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Diario Oficial de la Federación, México (2004), pags. 5-9

- VII. “Proponer al Presidente del INDAABIN los mecanismos para fijar el monto o porcentaje máximo en que se podrá incrementar el importe de las rentas, por periodos determinados, para continuar la ocupación de los inmuebles arrendados por las dependencias y entidades;
- VIII. Determinar el mecanismo para que las dependencias y entidades capturen en la página de Internet que el INDAABIN destine para tal efecto, los datos relativos a los contratos de arrendamiento que suscriban con el carácter de arrendatarias, con el objeto de que los órganos internos de control consulten dicha información para verificar si el monto de la renta y la vigencia de cada contrato se sujeta a una justipreciación de renta específica o a una de carácter automático, así como a la normatividad aplicable;
- IX. Analizar la información que las dependencias y entidades en su carácter de arrendatarias capturen en la página de Internet del INDAABIN, con objeto de determinar los alcances e impactos que el pago de rentas representa para el gasto público federal, y proponer al Presidente del Instituto la política en materia de arrendamiento inmobiliario;
- X. Mantener actualizados los tabuladores de valores de bienes distintos a la tierra;
- XI. Determinar los criterios y parámetros para evaluar el desempeño de los peritos valuadores, mantener actualizado el Padrón Nacional de Peritos, así como expedirles sus respectivas credenciales de identificación;
- XII. Elaborar y someter a la consideración del Presidente del INDAABIN, el proyecto de arancel para determinar el monto de los aprovechamientos que el Instituto deba cobrar por los servicios valuatorios que preste, y el correspondiente al pago de los honorarios que el propio Instituto deba cubrir a los peritos valuadores;
- XIII. Determinar los conceptos y montos que los peritos podrán solicitar al INDAABIN por los gastos que efectúen con motivo de la realización de los trabajos valuatorios que se les asignen, tomando en cuenta la disponibilidad presupuestaria y las directrices que al efecto le señale el Presidente del propio Instituto;
- XIV. Representar al INDAABIN en los cuerpos colegiados de avalúos de oficinas centrales, sin perjuicio de que el Presidente del Instituto pueda presidirlos cuando lo estime conveniente;
- XV. Revisar la integración de las solicitudes de servicios valuatorios que se presenten en oficinas centrales en lo relativo a su soporte documental y, en caso procedente, acordar su recepción;
- XVI. Seleccionar entre los procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico aprobados, los que resulten aplicables a cada solicitud de servicio valuatorio que se presente en oficinas centrales, atendiendo, cuando proceda, la elección de la dependencia o entidad promovente respecto de los valores aplicables a la operación de que se trate determinados en los respectivos criterios.”⁹

⁹. *Ibíd*, pags. 9-10

- XVII. “Asignar en cada caso, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, a los peritos valuadores registrados en el Padrón Nacional de Peritos, la realización de los trabajos valuatorios, en atención a la especialidad, complejidad, dimensión, singularidad, novedad, confidencialidad, urgencia o necesidad de los servicios solicitados. Estos trabajos podrán ser asignados, en caso necesario, al personal técnico de la propia Dirección General, así como al de las delegaciones regionales del INDAABIN, en acuerdo con los respectivos delegados;
- XVIII. Dirigir, programar, revisar y controlar los trabajos valuatorios que lleven a cabo los peritos valuadores designados y, en su caso, requerirlos para que aclaren, complementen, corrijan o modifiquen dichos trabajos, según proceda, así como suscribir el respectivo contrato de prestación de servicios;
- XIX. Analizar la justificación y, en caso procedente, aprobar el pago a los peritos valuadores de los honorarios y gastos generados por la realización de cada trabajo valuatorio asignado por la propia Dirección General de Avalúos, y remitir la respectiva documentación para su revisión desde el punto de vista contable, fiscal y presupuestal a la Dirección General de Administración y Finanzas, y
- XX. Calcular y notificar a las dependencias y entidades, el monto de los aprovechamientos del INDAABIN y de los gastos generados por la realización de los avalúos, justipreciaciones de rentas y demás servicios valuatorios solicitados en oficinas centrales.”¹⁰

El Director General de Avalúos se verá auxiliado en el ejercicio de sus funciones por los Directores Técnico, de Valuación, de Seguimiento y Promoción, así como por el personal que se requiera para satisfacer las necesidades del servicio y en los términos del presupuesto autorizado.

Artículo 13. El INDAABIN contará con las Delegaciones Regionales Noroeste (sede Hermosillo, Son.), Noreste (sede Monterrey, N.L.), Occidente (sede Guadalajara, Jal.), Golfo Centro (sede Veracruz, Ver.), Centro Pacífico (sede León, Gto.) y Sureste (sede Villahermosa, Tab.), sin perjuicio de que la Secretaría pueda variar su número para atender con eficacia y oportunidad las necesidades del servicio.

Artículo 14. Corresponden a las delegaciones regionales, en el ámbito de su circunscripción territorial, entre otras, las siguientes atribuciones:

- I. “Representar, a través del delegado, al INDAABIN en el cuerpo colegiado de avalúos de su adscripción;
- II. Proponer al Director General de Avalúos la expedición y modificación de procedimientos, criterios técnicos y metodologías de valuación del INDAABIN;
- III. Proponer a los directores generales el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación del registro de peritos, así como evaluar su desempeño.”¹¹

¹⁰. *Ibíd*, pags. 10-11

¹¹. *Ibíd*, pag. 22

- IV. “Revisar la integración de las solicitudes de servicios valuatorios en lo relativo a su soporte documental y, en caso procedente, acordar su recepción, así como llevar a cabo el seguimiento, control y evaluación de las referidas solicitudes;
- V. Asignar en cada caso, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, a los peritos registrados en el Padrón Nacional de Peritos, la realización de trabajos periciales de acuerdo a su especialidad, complejidad, dimensión, novedad, confidencialidad, urgencia o necesidad de los servicios solicitados, así como suscribir el contrato de prestación de servicios respectivo en términos de las disposiciones aplicables. Estos trabajos podrán ser asignados, en caso necesario, al personal técnico de la propia delegación regional, en acuerdo con el Director General que corresponda;
- VI. Programar y dirigir la realización de los avalúos y justipreciaciones de rentas, así como revisarlos y presentarlos al cuerpo colegiado de avalúos de la delegación regional y, de requerirse, solicitar a los peritos valuadores o al personal técnico que aclaren, complementen, corrijan o modifiquen sus trabajos, según proceda;
- VII. Analizar la justificación y, en caso procedente, aprobar el pago de los honorarios y gastos generados por las operaciones efectuadas por las delegaciones regionales; revisar los respectivos comprobantes desde el punto de vista contable, fiscal y presupuestal y, de resultar procedente, efectuar el respectivo pago y registro contable;
- VIII. Calcular y notificar a las dependencias y entidades, el monto de los aprovechamientos del INDAABIN y de los gastos generados por la realización de los avalúos, justipreciaciones de rentas y demás servicios valuatorios y periciales solicitados en las delegaciones regionales;
- IX. Recibir las constancias de pago y entregar los respectivos dictámenes valuatorios, de justipreciaciones de rentas y demás servicios valuatorios y periciales solicitados en las delegaciones regionales, así como requerir a los solicitantes los pagos correspondientes cuando omitan efectuarlos oportunamente y aplicarles los respectivos recargos y actualizaciones.”¹²

Artículo 16. El INDAABIN tiene las facultades para realizar los avalúos, justipreciaciones de rentas y demás trabajos valuatorios, a fin de emitir los dictámenes que permitan determinar los valores y montos a que se refieren los artículos 143 y 144 de la Ley. Asimismo, el INDAABIN determinará el valor de los inmuebles federales materia de concesión que otorguen las dependencias, para efecto de que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público determine el monto de los aprovechamientos correspondientes que deberá pagar el concesionario.

El INDAABIN podrá determinar el valor de las empresas, negociaciones o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, o de sus bienes inmuebles, equipo, maquinaria y demás activos, sobre los que se pretenda constituir la garantía de créditos bancarios, cuando así lo soliciten las instituciones de crédito.

¹². *Ibíd.*, pag. 23

Artículo 17.- A los cuerpos colegiados de avalúos de oficinas centrales y de las delegaciones regionales, les corresponde revisar los trabajos valuatorios que realicen los peritos valuadores y el personal técnico del INDAABIN, y emitir los respectivos dictámenes, para lo cual se sujetarán a los procedimientos, criterios técnicos y metodologías expedidos por la presidencia del INDAABIN.

Los proyectos de dictámenes serán firmados por los peritos valuadores o en su caso, por el personal técnico del INDAABIN que los haya realizado, antes de someterse a la revisión de los cuerpos colegiados de avalúos para su firma.

Los cuerpos colegiados de avalúos de oficinas centrales podrán revisar los trabajos valuatorios de los bienes que se localicen en cualquier circunscripción territorial y emitir los respectivos dictámenes, en los casos en que así lo determine la Dirección General de Avalúos, de acuerdo a la especialidad, dimensión, complejidad, singularidad, novedad, confidencialidad o urgencia del trabajo valuatorio a realizar. Cabe mencionar que los trabajos de valuación realizados por las instituciones de crédito y por los peritos independientes, podrán ser revisados por los cuerpos colegiados cuando el Promoviente (Entidades y Dependencias oficiales solicitantes del trabajo) pida oficialmente la intervención del INDAABIN.

Artículo 18.- Los cuerpos colegiados de avalúos de oficinas centrales, se integrarán con los siguientes miembros:

- I. “Por un representante del INDAABIN, cuya designación recaerá en el Director General de Avalúos, quien presidirá los respectivos cuerpos colegiados de avalúos y será suplido en sus ausencias por los servidores públicos de la Dirección General de Avalúos que al efecto designe el titular, y
- II. Por dos representantes de sendos colegios de profesionistas registrados en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, los cuales serán seleccionados de acuerdo a la especialidad valuatoria que se requiera en cada caso.

El Presidente del INDAABIN seleccionará a los colegios de profesionistas para invitarlos a acreditar un representante y un suplente en el cuerpo colegiado de avalúos correspondiente.

El Presidente del INDAABIN podrá requerir, en cualquier tiempo, la remoción de los representantes que los colegios de profesionistas hubiesen acreditado”.¹³

Artículo 19.- “El cuerpo colegiado de avalúos en cada delegación regional, se integrará de la misma forma que los cuerpos colegiados de avalúos de oficinas centrales, y será presidido por el respectivo delegado regional”.¹⁴

Artículo 20.- El Presidente del INDAABIN establecerá el procedimiento para el acreditamiento de las personas que pretendan integrarse como miembros de los cuerpos colegiados de avalúos.

¹³ y ¹⁴. *Ibíd.*, pag. 25

Artículo 21.- “Cada cuerpo colegiado de avalúos funcionará de acuerdo con las siguientes bases:

- I. El cuerpo colegiado de avalúos sesionará con la frecuencia que señale su Presidente;
- II. Las sesiones podrán efectuarse con la presencia de sus miembros o a través de medios remotos de comunicación electrónica, de conformidad con disposiciones aplicables;
- III. El Presidente proporcionará a los demás integrantes del cuerpo colegiado de avalúos, en cada caso, el proyecto de dictamen con los trabajos valuatorios realizados por el perito valuator o por el personal técnico del Instituto, quienes deberán efectuar las aclaraciones pertinentes o realizar los trabajos complementarios que requiera el citado cuerpo colegiado de avalúos;
- IV. Los proyectos de dictámenes se aprobarán con el consenso de los integrantes del cuerpo colegiado de avalúos. En caso de no haber consenso para decidir el contenido del proyecto, se tendrá por aprobado el que acepte la mayoría, siempre que en dicha mayoría figure el Presidente del cuerpo colegiado de avalúos. En la hipótesis 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
- V. El cuerpo colegiado de avalúos se podrá asesorar de los técnicos en las materias que estime convenientes”.¹⁵

Artículo 25.- El INDAABIN, por medio de la Dirección General de Avalúos, integrará y actualizará, dentro del Padrón Nacional de Peritos, la parte correspondiente a los peritos valuadores, cuyo número por especialidades de valuación deberá ser suficiente para atender eficaz y oportunamente el volumen y las necesidades de los trabajos solicitados.

Artículo 26.- El Instituto podrá otorgar el registro como perito valuator a la persona física que cumpla con los siguientes requisitos:

- I. “Contar con cédula profesional expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, o en su caso, por la autoridad educativa competente, de alguna carrera o estudios de postgrado afines a la especialidad en la que pretenda su registro;
- II. Acreditar un mínimo de dos años de experiencia profesional en la especialidad valuatoria en la que pretenda su registro;
- III. Aprobar la evaluación que realice el INDAABIN, a través de la Dirección General de Avalúos, respecto de los conocimientos técnicos del interesado en la especialidad valuatoria en la que pretenda su registro;
- IV. Observar una conducta honesta y manifestar bajo protesta de decir verdad no haber sido condenado por sentencia ejecutoriada como responsable de un delito intencional, y
- V. No encontrarse inhabilitado para desempeñar empleos, cargos o comisiones en el servicio público”.¹⁶

Como es notorio, el Reglamento interno del INDAABIN organiza y controla las actividades que conforman el proceso valuatorio de los bienes que son del interés del Gobierno Federal y aunque las instituciones de crédito y los valuadores inde---

^{15.} y ^{16.} *Ibíd.*, pags. 26 y 28

pendientes no son regulados directamente por el Instituto, si deben conocer este Reglamento y tomarlo como base en su desempeño cuando trabajen para la Administración Pública Federal y desde luego acatar las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría de acuerdo a lo señalado en la Ley General de Bienes Nacionales.

1.5 Otras Leyes que regulan la actividad valuatoria de los bienes nacionales.

Se mencionan a continuación de manera enunciativa pero no limitativa, otras Leyes que intervienen y regulan la actividad valuatoria de los bienes nacionales:

- 1.5.1. Ley Orgánica de la Administración Pública Federal
- 1.5.2. Ley Federal de las Entidades Paraestatales
- 1.5.3. Ley de Expropiación
- 1.5.4. Ley de Nacionalización
- 1.5.5. Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos
- 1.5.6. Ley Agraria
- 1.5.7. Ley de Aguas
- 1.5.8. Ley Minera
- 1.5.9. Ley de Adquisiciones, Arrendamiento y Servicios del Sector Público
- 1.5.10. Ley de Obras Públicas
- 1.5.11. Ley Federal de Derechos
- 1.5.12. Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental
- 1.5.13. Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública
- 1.5.14. Normas para la valuación de Bienes Nacionales

Las Leyes aquí mencionadas son parte fundamental en la realización de un avalúo de cualquier bien que sea del interés para la Administración Pública Federal, y su aplicación y observancia estarán en función de la institución gubernamental que solicite el avalúo, teniendo como base principal el uso, finalidad y propósito del mismo, además del tipo de bien de que se trate en cada caso específico.

Sin embargo, la Ley General de Bienes Nacionales es fundamental porque define y otorga a la Secretaría de la Función Pública a través del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, la facultad de realizar los avalúos de los bienes que sean del interés para el Gobierno Federal y no hay que perder de vista, que otorga también dicha facultad a la instituciones bancarias y a los peritos independientes que cuenten con la cédula profesional de especialistas.

En este sentido, de todos los ordenamientos jurídicos anteriores, es el Reglamento del INDAABIN, el que marca la pauta para que los peritos de bienes nacionales lleven a cabo los trabajos valuatorios que les sean encomendados por las dependencias y entidades del Gobierno Federal. Por tal razón es necesario para la realización de los avalúos, que el perito conozca los artículos que infieren en la actividad valuatoria para el Gobierno Federal, y cumpla con los requisitos señalados para poder fungir como perito valuador de bienes nacionales.

Capítulo 2

1.0 La Valuación Inmobiliaria para el Gobierno Federal

El Gobierno Federal a través de todas las instituciones que lo conforman, tiene la necesidad de comprar, vender, arrendar, concesionar, afectar, indemnizar o llevar a cabo operaciones que involucran a particulares, y por tal razón, es necesaria la elaboración de un avalúo para determinar el valor en términos monetarios de cada una de las transacciones en que interviene la Administración Pública Federal.

Ante esta situación, el valuador de bienes nacionales, para la aplicación del Fundamento Legal que soporta el dictamen valuatorio realizado, debe conocer la diferencia entre entidades y dependencias de la Administración Pública Federal. Esta diferencia determina la aplicación de los artículos 142, 143, 144 y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, 69 del Reglamento Interno de la SFP, 5 Fracción V, y 16 del Reglamento del INDAABIN, cuya definición se debe asentar en el dictamen final que se presenta a la institución solicitante del avalúo. La diferencia mencionada, estriba en la jerarquía de cada órgano gubernamental y en las funciones que desempeña para el Gobierno Federal.

1.1 Dependencias. Se definen como tales a: la Presidencia de la República, todas las Secretarías de Estado, la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, la Procuraduría General de la República, los Tribunales Administrativos (Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, Tribunal Fiscal de la Federación, Tribunal Superior Agrario y Tribunal Unitario Agrario), Organismos Autónomos (Banco de México, Comisión Nacional de Derechos Humanos e Instituto Federal Electoral) y Poderes Legislativo (Cámara de Diputados y Cámara de Senadores); Judicial (Consejo de la Judicatura Federal, Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación y Tribunal Federal Electoral). Las Dependencias son instituciones gubernamentales con mayor jerarquía que las no mencionadas en este inciso y además, de primera importancia en el desempeño administrativo del Gobierno Federal.

1.2 Entidades. Por eliminación, son todas aquellas instituciones no mencionadas en el inciso anterior y que dependen en alguna medida de las anteriores, siendo parte de su organigrama como unidades administrativas y definidas sustancialmente como Entidades o como Órganos Desconcentrados de las Secretarías de Estado y se menciona como ejemplo de manera enunciativa más no limitativa a las siguientes:

Archivo General de la Nación.- Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Gobernación.

Instituto Mexicano de la Radio.- Entidad de la Secretaría de Gobernación.

Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas.- Entidad de la Secretaría de la Defensa Nacional.

Policía Federal Preventiva.- Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Seguridad Pública.

Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.- Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Comisión Nacional de la Vivienda.- Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Social.

Comisión Nacional Forestal.- Entidad de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca.

Comisión Federal de Electricidad.- Entidad de la Secretaría de Energía.

Petróleos Mexicanos.- Entidad de la Secretaría de Energía.

Aeropuertos y Servicios Auxiliares.- Entidad de la Secretaría de de Comunicaciones y Transportes.

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).- Órgano Desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública.

Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial.- Entidad de la Secretaría de Educación Pública.

Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.- Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Educación Pública.

Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.- Entidad no Sectorizada.

Fondo de la Vivienda del ISSSTE.- Entidad no Sectorizada.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.- Entidad no Sectorizada.

Instituto Mexicano del Seguro Social.- Entidad no Sectorizada.

Hospital General de México.- Entidad de la Secretaría de Salud.

Instituto Nacional de Cardiología.- Entidad de la Secretaría de Salud.

La lista completa de Dependencias y Entidades se puede consultar en la página web www.indaabin.gob.mx

2.3 Normas. El día 27 de septiembre de 2006 en el Diario Oficial de la Federación, se publicaron las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría de acuerdo a lo señalado en la Ley General de Bienes Nacionales.

Este es un hecho relevante, ya que dichas Normas representan el primer paso para regular el trabajo, accionar y desempeño de todas aquellas dependencias, entidades y personas físicas o morales, que interviene en el proceso valuatorio de los bienes que son del interés de la Administración Pública Federal. Estas Normas entraron en vigor el día 27 de noviembre del mismo año y a partir de esta fecha, se irán publicando paulatinamente a través del mismo medio, las Metodologías, Criterios y Procedimientos de carácter técnico conforme a los cuales se llevarán a cabo todos aquellos trabajos valuatorios en donde intervenga el Gobierno Federal, como vendedor, comprador, concesionario, arrendador o arrendatario de todo tipo de bienes.

Este proyecto pretende la elaboración y publicación de ocho Metodologías, correspondiendo cada una a un acto jurídico que contempla y prevé la valuación de diversos bienes que son del interés del Gobierno Federal, a saber:

- ❖ Metodología de Adquisición
- ❖ Metodología de Enajenación
- ❖ Metodología de Indemnización
- ❖ Metodología de Reexpresión de Estados Financieros
- ❖ Metodología de Concesión
- ❖ Metodología de Arrendamiento
- ❖ Metodología de Diligencias Judiciales
- ❖ Metodología de Aseguramiento contra Daños

En el INDAABIN se determinó la necesidad de establecer las metodologías, dado que hasta antes de su emisión, se contaba únicamente con los Criterios Técnicos, que son enunciados de la finalidad de los avalúos de acuerdo con diversos usos, pero que por su simplicidad no presentan al detalle requerido los procedimientos o métodos a seguir en los diversos casos de valuación de los bienes que son del interés de la Administración Pública Federal.

Esta falta de profundidad en los mencionados criterios, causaba que al elaborarse los avalúos, los peritos actuarán con discrecionalidad y que los resultados no fuesen siempre lo esperado técnicamente para cumplir con el propósito de los trabajos valuatorios solicitados.

De tal manera que las Metodologías establecerán la forma y los procedimientos técnicos con que la propia Secretaría de la Función Pública a través del INDAABIN, deberá estimar los valores comerciales de los inmuebles en estudio. Con la implementación de estas metodologías, el perito valuador de bienes nacionales tendrá las bases fundamentales para la realización de mejores avalúos.

De cada una de esas metodologías, se derivan ahora los criterios técnicos que atienden al uso, propósito y finalidad del avalúo solicitado, y de dichos criterios a su vez, nacen cincuenta y seis procedimientos de carácter técnico que son la base teórica para la realización de los trabajos valuatorios solicitados por las dependencias y entidades gubernamentales.

Algunos ejemplos de estos procedimientos técnicos relacionados con la valuación de inmuebles son de manera enunciativa más no limitativa:

- ❖ PT-TU Procedimiento Técnico para la valuación de Terrenos Urbanos
- ❖ PT-TCH Procedimiento Técnico para la valuación de Terrenos con Construcción Habitacional
- ❖ PT-TCC Procedimiento Técnico para la valuación de Terrenos con Construcción Comercial
- ❖ PT-IH Procedimiento Técnico para la Valuación de Inmuebles Históricos

Los Procedimientos Técnicos, establecerán en forma documental las bases que deberán unificar y clarificar la utilización de conceptos y técnicas, así como las directrices básicas para la ejecución de trabajos de valuación que permitan estimar un valor conclusivo justo de los inmuebles en estudio.

El valuador de bienes nacionales, deberá identificar que criterio técnico es el que aplica en cada caso, para apegarse al procedimiento técnico correspondiente. Es de suma importancia que el valuador antes de iniciar el trabajo valuatorio, identifique plenamente el valor por estimar.

El valuador de bienes nacionales, una vez identificado el uso, propósito y finalidad, determinará el procedimiento técnico idóneo a la solicitud del trabajo, para la aplicación técnica del resultado del mismo y obtener el valor conclusivo adecuado al bien inmueble en estudio.

Dicho valor conclusivo deberá satisfacer el Uso y Propósito del trabajo valuatorio, así como la Finalidad del dictamen.

De manera esquemática se ha señalado en este punto, el sentido que se pretende dar a las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría, y se entiende que su correcta aplicación, propiciará trabajos valuatorios de mayor calidad técnica a los que actualmente se practican para la Administración Pública Federal.

Capítulo 3

1.0 Antecedentes documentales técnicos para la valuación de bienes que son del interés del Gobierno Federal

En este capítulo, se hace mención de algunos de los documentos que a través de los años han sido utilizados en la entonces Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (hoy INDAABIN), como guía para el proceso administrativo, para la realización de trabajos valuatorios, así como consulta técnica y jurídica.

De alguna manera estos documentos han sido base del proceso valuatorio de bienes inmuebles para el Gobierno Federal, y aunque algunos ya no se consiguen fácilmente, forman parte integral del acervo teórico para el funcionamiento de la Dirección de Valuación, en el actual Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Los documentos que se mencionan a continuación son parte de dicho acervo y se hace alusión de los capítulos de cada uno de ellos, que se consideran más significativos para el propósito del presente trabajo.

1.1 Guía de Valuación de Bienes Inmuebles de Propiedad Particular o del Dominio Privado Gubernamental. Trabajo elaborado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales en agosto de 1987 y publicado en 1988. En este trabajo se presentan las bases para la formulación de procedimientos técnicos, que fueron la guía para la elaboración de los dictámenes valuatorios de todo tipo de bienes contemplados en los Criterios y Metodologías de Valuación, autorizados por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

El contenido de esta Guía se abre con un capítulo dedicado a la “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana”, escrita por el Ing. Rafael Sánchez Juárez, quien reseña de manera sucinta datos históricos de la valuación mexicana desde el siglo XIX hasta la década de los 80’ del siglo pasado. En seguida, la Guía describe de manera técnica y con ejemplos ilustrativos su finalidad: las premisas básicas para la valuación de inmuebles, el valor físico o valor neto de reposición, el valor comercial, el valor de capitalización, el valor de oportunidad, precios, el marco general de procedimientos de valuación de terrenos urbanos, el marco general de procedimientos de valuación de edificios, el marco general de procedimientos de justipreciación de rentas de edificios, el marco general de procedimientos de valuación de complejos turísticos, industriales y de servicios y los Criterios y Metodologías de Valuación autorizados para la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Este documento, se considera de gran interés por que plantea de manera seria, el contenido técnico de un manual base para el perito valuador, en el que se describen de manera teórica, los procedimientos a emplear en su trabajo profesional, pero sobre todo por que se incluyen ejercicios prácticos que presentan

casos específicos de avalúos para distintos bienes inmuebles y por que además, se presentan también ejemplos de avalúos residuales (estático y dinámico) de complejos turísticos, industriales y de servicios. Se reconoce este documento, como un esfuerzo serio, para dotar a la valuación de bienes inmuebles para el Gobierno Federal, de una guía práctica y funcional y se debe dar el mérito al entonces Presidente de la CABIN, Ing. Eduardo Ramírez Favela.

1.2 Manual para la Evaluación y Asignación de Peritos Valuadores. Trabajo elaborado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en octubre de 2000. Este Manual forma parte del marco normativo establecido para la formulación de avalúos y justipreciaciones de rentas que solicitaban las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal a esa Comisión. Esos trabajos eran asignados a los peritos valuadores que integraban el padrón nacional de la entonces CABIN. El contenido de este Manual, se resume de la siguiente forma: los objetivos y políticas para la asignación de trabajos valuatorios, los cuales eran asignados dentro de un marco de transparencia a los peritos valuadores en una distribución equitativa de las solicitudes de avalúos.

El procedimiento para la asignación de los trabajos, incluye el marco conceptual, las referencias jurídicas y el procedimiento que se seguía para la asignación de los mismos mediante presupuesto, es decir, a través de concurso por invitación. También menciona aquellos casos en que los trabajos valuatorios podían ser asignados directamente fuera del proceso de invitación. El Manual menciona así mismo, información de cómo se integraba y como funcionaba el Comité de Evaluación y Asignación de Peritos Valuadores; así como las normas para el desempeño de los peritos, los criterios y metodologías para evaluarlos por su desenvolvimiento en cada uno de los trabajos que les eran asignados mediante dos aspectos fundamentales: oportunidad de respuesta y calidad técnica. Los objetivos y políticas para la asignación de trabajos valuatorios, señalan entre otros:

- “Asignar los trabajos valuatorios a los peritos valuadores técnicamente más calificados en las especialidades que previamente acrediten conforme a los requisitos aplicables, de probada ética profesional, experiencia, disponibilidad y que cumplan sistemáticamente con la calidad y oportunidad requeridas”.¹
- “El Comité de Evaluación y Asignación de Peritos, no asignará trabajos por un período mínimo de un mes a aquellos peritos que tengan calificaciones promedio entre 6 y 7.9 en el criterio técnico de que se trate, previa notificación por escrito”.²

Este Manual representa la base de todo el proceso para la elaboración de los trabajos valuatorios de bienes inmuebles que son del interés del Gobierno Federal, por que si se aplica de manera efectiva permitirá que los trabajos realmente se asignen de una manera transparente a los peritos mejor calificados y sin ningún favoritismo, propiciando un mejor desempeño técnico y una respuesta oportuna en los tiempos de entrega de los trabajos solicitados, que son los dos puntos en los que el servicio que ofrece el INDAABIN a las dependencias y entidades presentan problemas.

^{1.} y ^{2.} Manual para la Evaluación y Asignación de Peritos Valuadores, CABIN, México (2000), pags. 3 y 4

3.3 Manual del Perito Valuador. Trabajo elaborado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en octubre de 2000. Este Manual es un intento serio para regular el desempeño profesional de los peritos valuadores que integraban el Padrón Nacional de la entonces CABIN, dicho Manual está dirigido al perito valuador y formaba parte del marco normativo para la realización de avalúos y justipreciaciones de rentas de inmuebles para la Administración Pública Federal. El objetivo principal de este Manual era cumplir con el cabal y oportuno cumplimiento de los trabajos valuatorios encomendados por la entonces CABIN a sus peritos y resultaba fundamental, que éstos dominaran en forma clara, completa e integral, las técnicas para la valuación plasmadas en la normatividad de la Comisión, que incluye criterios técnicos, metodologías y procedimientos.

Este Manual contiene el marco normativo (como ya se mencionó líneas arriba), los lineamientos generales para la elaboración de los trabajos valuatorios y para proyectos de dictamen, los plazos y condiciones de entrega y las normas a las que debían sujetarse los peritos valuadores en su desempeño. Dentro del marco normativo, se menciona que los peritos estaban sujetos a la inspección y vigilancia de la CABIN y se indica que en el incumplimiento de lo señalado en el Reglamento Interior de la CABIN, los peritos se harían merecedores de la suspensión temporal o definitiva del registro que les fue otorgado, y aún más, la CABIN se reservaba el derecho de acción legal contra aquellos peritos que realizaran un trabajo que causase perjuicio o daño patrimonial al Gobierno Federal.

Los Lineamientos Generales, fueron la guía en la realización del trabajo y dictamen valuatorios, cuyo fin era invariablemente determinar de la manera más precisa posible el valor de los bienes inmuebles objeto del avalúo encomendado. Los plazos y condiciones de entrega de esos mismos trabajos, debían estar condicionados por el proceso establecido, contemplado que cada criterio técnico fuera acorde a las solicitudes presentadas por las dependencia y entidades gubernamentales, así como en las metodologías establecidas por la entonces CABIN. Los plazos de entrega serían aquellos, que se señalaban en los contratos de prestación de servicio que el perito y la Comisión firmaban de común acuerdo por cada solicitud. Las condiciones de entrega se refieren esencialmente a la forma en que se presentaría el trabajo encomendado (más que al fondo, pues éste se llevaba a cabo propiamente en el trabajo valuatorio).

Las normas para el desempeño de los peritos valuadores de la CABIN, se emitieron con base al Reglamento de la misma Comisión, y describían los requerimientos y acciones que el perito debía cumplir en su función de valuador de bienes nacionales y también las sanciones que se debían aplicar por el incumplimiento de las mismas normas.

Es necesario señalar que el cumplimiento cabal de este Manual, pudo solucionar varios de los problemas que aquejaron al servicio de valuación ofrecido por la entonces CABIN (y que siguen aquejando hoy en día al INDAABIN), como son entre otros: que algunos de los peritos valuadores no observaron lo señalado en el Manual para realizar trabajos profesionales; y por otro lado los revisores y

funcionarios de esa Comisión no aplicaron la verdadera calificación a cada trabajo y por ende las sanciones a las que se harían merecedores los peritos que no cumplieran con este Manual, no se llevaban a cabo. Actualmente, se están llevando a cabo trabajos internos en el Instituto con el fin de organizar, complementar y mejorar las Metodologías, Criterios y Procedimientos de Carácter Técnico, para la realización de avalúos y justipreciaciones de rentas, con las cuales se puede enriquecer y actualizar a este Manual.

3.4 Glosario de Términos de Valuación. Trabajo publicado por la CABIN en junio de 2001. Es el producto de varios años de investigación, recopilación y análisis de términos de valuación utilizados tanto en México, como a nivel internacional. Es un trabajo ambicioso que pretende recopilar términos utilizados en la valuación de todo tipo de bienes, y aún va más allá al incluir en su texto, términos de tipo financieros y económicos relacionados con el proceso valuatorio.

Contiene definiciones de actos jurídicos propios del Gobierno Federal, de los distintos enfoques de valuación, términos de carácter técnico y definiciones de los diversos valores que son requeridos, de acuerdo al uso y propósito del avalúo solicitado.

Su versión última presenta conceptos más cercanos a la American Society of Appraisers (ASA), y se usa de manera oficial en el INDDABIN. Sin embargo, se considera que sus definiciones pueden ser más claras y acordes a nuestro medio. Faltan por incluirse muchos términos del trabajo original y algunos otros que son de uso constante en el medio valuatorio, y que deberían aparecer en los trabajos solicitados por las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal. Es de esperar a futuro que este trabajo, dada su importancia, se revise y mejore en beneficio de todos aquellos que participan en la elaboración de avalúos para el Gobierno Federal.

Este documento puede ser consultado en la página web del INDAABIN.

3.5 Código de Ética. Trabajo publicado por la CABIN en el año 2003, y que surge inspirado y como un complemento del Código de Conducta publicado anteriormente por la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo (hoy Secretaría de la Función Pública, de la cual el INDAABIN es un Órgano Desconcentrado). El contenido del Código de Ética de la CABIN, va enfocado naturalmente al Proceso Valuatorio y los once puntos que lo integran emanan del Código de Conducta de la SECODAM, he aquí un resumen de ellos:

- 1) Bien Común. Involucra el patrimonio de todos los mexicanos y dice que debe estar por encima de los intereses particulares y sobre todas las cosas, esto se debe reflejar en los trabajos valuatorios.
- 2) Justicia. Menciona que es obligatorio conocer, cumplir y hacer cumplir la Constitución, las Leyes, los Reglamentos y la Normatividad en el diario ejercicio profesional.

- 3) Honradez. Dice que la valuación se realizará con rectitud, dignidad, honestidad, integridad e independencia, lo cual contribuirá a generar una cultura de confianza y de apego a la verdad.
- 4) Transparencia. Los trabajos valuatorios proveerán suficiente información para describir el trabajo realizado, las conclusiones logradas y el contexto en el cual se lograron, y toda la información obtenida y reportada debe ser verídica. Se deberán evitar conflictos de intereses entre los promoventes, usuarios de los trabajos valuatorios, peritos valuadores y el personal de la CABIN, así como con sus familias, empresas, parientes, amigos o asociados.
- 5) Imparcialidad. Se debe exhibir un juicio objetivo e imparcial, y justificar las razones para concordar o discrepar con las conclusiones del trabajo valuatorio.
- 6) Integridad. Todos los participantes en el proceso valuatorio excluirán conductas, motivaciones e intereses que no sean los institucionales.
- 7) Liderazgo. Todos los participantes en el proceso valuatorio contribuirán a prestigiar la profesión valuatoria y mejorar la calidad de los trabajos realizados.
- 8) Competencia. Se establecerá un compromiso personal permanente de actualización y formación profesional, para lograr el cumplimiento de las responsabilidades con mayor calidad y productividad.
- 9) Confidencialidad. Se le dará al trabajo valuatorio, a la información contenida y a la generada por él, su carácter confidencial.
- 10) Entorno cultural y ecológico. Al realizar la práctica valuatoria siempre se deberá respetar y evitar la afectación del patrimonio cultural y el ecosistema del país, reportando cualquier aspecto que los afecte y ponga en riesgo.
- 11) Igualdad. Se actuará siempre en forma equitativa, sin conceder preferencias o privilegios indebidos a persona alguna y sin tomar en cuenta intereses personales, dando a las personas u trato digno, cortés, cordial y tolerante.

Los puntos anteriores están desde luego enfocados a una perspectiva institucional, en el sentido de que deben ser acordes a las premisas políticas de su momento, sin menoscabo de su contenido ético, pero sí alineadas a los discursos oficiales. Y como se puede observar el mayor peso lo tiene el punto 4) Transparencia, que fue la bandera propagandística en el sexenio pasado. Es de notar la falta de otros puntos que realcen el sentido y comportamiento ético entre los propios valuadores, pues el punto 8) Competencia, habla de ser competentes y de continua preparación profesional, pero no de la competencia leal entre colegas. Se estima también, que se puede ampliar este Código en lo que se refiere al respeto ético hacia las publicaciones y trabajos de investigadores públicos y privados de las Universidades, hacia los gremios y asociaciones, así como de la ética ante Tribunales Locales y Federales.

Debe reconocerse así mismo, a este Código como un esfuerzo para el mejoramiento del proceso valuatorio y es fundamental su difusión a los valuadores de bienes nacionales.

3.6 Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste. Trabajo publicado por el INDAABIN en septiembre de 2004. Esta Recopilación responde a uno de los compromisos de la Secretaría de la Función Pública a través del INDAABIN, con lo señalado en el Artículo 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, específicamente en lo que se refiere a los Procedimientos Técnicos, pues dicha Recopilación tiene el propósito de homogeneizar las herramientas técnicas del trabajo de los peritos valuadores registrados en el Padrón Nacional de Peritos, así como del personal responsable de la revisión.

Generalmente el perito valuator se auxilia en su trabajo analítico, de una serie de conceptos que influyen en la determinación del valor de un bien. Estos elementos de comparación son comúnmente llamados factores de ajuste, y permiten con base en la experiencia y conocimientos del mismo perito, ajustar valores de reposición nuevos, determinar o construir tasas de capitalización o analizar el comportamiento del mercado de los bienes inmuebles.

En este documento se señala, que es de suma importancia no emplear de manera indiscriminada los rangos, fórmulas y factores de ajuste, y en cambio, sí aplicarlos con la salvedad del caso, dependiendo de las características particulares del bien en estudio. Se recomienda asimismo, utilizar cualquiera de los conceptos técnicos presentados, señalando siempre de manera clara en el informe del avalúo, cuales se aplican y con que fundamento. En este trabajo se presentan datos para la valuación de bienes inmuebles, muebles, maquinaria y equipo, y también para la valuación agropecuaria, y se inicia el contenido del mismo, con una frase que debe ser una máxima para el Perito Valuador en cualquier momento: “Ninguna Tabla, ningún Método de Valuación, puede servir como sustituto de un criterio sólido, afinado por la experiencia”.

El contenido de dicho documento, para efectos de valuación de bienes inmuebles se divide en:

- 1) Adquisición o venta de bienes y
- 2) Justipreciación de rentas.

Y para ambos puntos, se analizan rangos, fórmulas y métodos aplicables a terrenos urbanos, construcciones urbanas, sus instalaciones propias, terrenos agropecuarios y construcciones rurales.

En esta Recopilación se presentan los siguientes parámetros de ajuste:

- Rangos, definidos como aquellos conceptos que permiten un margen acotado de aplicación.
- Fórmulas, que permiten obtener factores.
- Tablas, es decir listados de números dispuestos en orden que permiten su correlación.

Cada uno de estos conceptos viene acompañado por unas siglas:

- (E.C.) Que significa: se recomienda su uso en el Enfoque de Costos.
- (E.I.) Se recomienda su uso en el Enfoque de Ingresos.
- (E.M.) Se recomienda su uso en el Enfoque Comparativo de Mercado.

Este es un aporte que ayuda al valuador de bienes nacionales a no confundir o emplear erróneamente estas herramientas técnicas.

Se trata de un trabajo de aplicación al procedimiento valuatorio, realizado por la Dirección Técnica del mencionado Instituto y que se puede considerar, después de la Guía de Valuación de Bienes Nacionales de agosto de 1987, el más valioso por su contenido técnico y de aplicación práctica para los trabajos de valuación de los bienes que son del interés de la Administración Pública Federal. No se trata de un Manual para elaborar avalúos, ni tampoco tiene la pretensión de adjudicarse la originalidad del contenido, pues se hace mención de las fuentes primarias en donde se obtienen dichos rangos, fórmulas y factores, pero desde luego el mérito del trabajo, es la investigación documental y su respectivo análisis, para poder adecuar las herramientas técnicas mencionadas, a las necesidades de los trabajos valuatorios de bienes nacionales.

3.7 Marco Jurídico sobre la Valuación. Trabajo publicado por el INDAABIN en febrero de 2005. Este trabajo forma parte de los temas expuestos en las Clínicas de Valuación (Cursos de actualización) organizadas por el mencionado Instituto desde el año 2003, y fue realizado por la Dirección General Jurídica del mismo. En él se presenta un análisis de los tipos de propiedad: nacional, ejidal, comunal y privada, su fundamento legal con base en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y su régimen jurídico.

Se acota el papel de los avalúos en las operaciones que realiza el Gobierno Mexicano y su evolución normativa, mencionando a las instituciones y personas autorizadas para emitir avalúos y los antecedentes legales de la entonces CABIN, hasta su transformación en el actual INDAABIN, en atención a lo señalado en la Ley General de Bienes Nacionales en el año 2004, y la publicación del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. “De acuerdo a la Nueva Ley General de Bienes Nacionales, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 20 de mayo de 2004, los avalúos de los bienes que sean del interés de la Administración Pública Federal, podrán ser realizados por: El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, las Instituciones de Crédito y los especialistas en materia de valuación que cuenten con cédula profesional expedida por autoridad competente”.³ En este sentido la Ley General de Bienes Nacionales confiere facultades normativas al INDAABIN: “La Secretaría (de la Función Pública) emitirá las normas, procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refieren los artículos 143 y 144 de esta Ley”.⁴

De acuerdo a lo anterior, el INDAABIN se convierte en órgano regulador de las normas técnicas que regirán el marco de actuación de las instituciones de crédito y de los peritos independientes que cuenten con cédula profesional expedida por autoridad competente, en la elaboración de los avalúos para la adquisición y enajenación de inmuebles solicitados por parte de entidades del Gobierno Federal.

³. Ley General de Bienes Nacionales, Artículo 144, SFP, México (2004), pag. 168

⁴. Ibid., Artículo 142, pag. 165

Sin embargo, el INDAABIN conserva la facultad exclusiva de emitir avalúos en la adquisición y enajenación de inmuebles federales para las dependencias, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 143 de la misma Ley a la que nos referimos.

La solicitud por parte de las dependencias y entidades para la realización de avalúos por parte de los valuadores de bienes nacionales (INDAABIN, instituciones de crédito y especialistas independientes), surge de ocho actos jurídicos en los que interviene el Gobierno Federal y que son: Adquisición, Enajenación, Indemnización, Arrendamiento, Reexpresión de Estados Financieros, Concesión, Aseguramiento contra Daños y Diligencias Judiciales; de los cuales se originan los Procedimientos de Carácter Técnico que son la esencia de la valuación de bienes nacionales.

Este documento, es de importancia por su contenido informativo sobre aspectos jurídicos de la valuación, por la razón de que se imparte en las clínicas de actualización a las que acuden los peritos externos del INDAABIN y peritos independientes; los cuales generalmente ignoran los fundamentos jurídicos, y estos eventos suplen esa carencia de manera ágil en una exposición directa.

3.8 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 27 de septiembre de 2006. Este trabajo representa un hecho sin precedentes, puesto que son las primeras normas oficiales mexicanas sobre valuación, es además el primer documento, de una serie emitirá el INDAABIN, para la realización de sus trabajos valuatorios, pues asimismo se ha trabajado en este Instituto, en la elaboración de las Metodologías, Criterios y Procedimientos de Carácter Técnico, los cuales se irán publicando gradualmente por la misma vía.

Al publicarse estas Normas, se dividieron en nueve capítulos y sus transitorios, que de manera resumida son los siguientes:

- I. Disposiciones Generales. Regular la realización de los avalúos; definir el contenido de las metodologías, criterios y procedimientos técnicos; establecer los requisitos, capacidades y obligaciones del valuador de bienes nacionales; determinar las obligaciones del promovente; establecer las bases para el desarrollo del procedimiento administrativo; establecer la vinculación entre dichas Normas y las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico; se definen los conceptos de Dictamen, INDAABIN, Justipreciación de Renta, Ley (LGBN), Normas, Promovente, Trabajo Valuatorio y Valuador de Bienes Nacionales.
- II. De las Metodologías, Criterios y Procedimientos de Carácter Técnico. El INDAABIN emitirá las metodologías que considere necesarias y adecuadas para la elaboración del Dictamen Valuatorio, originadas por ocho actos jurídicos contemplados por la Ley, de forma enunciativa pero

no limitativa: Adquisición, Enajenación, Indemnización, Arrendamiento, Reexpresión de Estados Financieros, Concesión, Aseguramiento contra Daños y Diligencias Judiciales. Cada metodología contará con uno o varios criterios y cada uno de éstos, tendrá un conjunto de procedimientos de carácter técnico que serán aplicados de acuerdo a las características del bien a valorar.

- III. Del Valuador de Bienes Nacionales. Obligaciones: acreditación de su capacidad profesional y técnica; limitantes para su contratación (supuestos del artículo 50 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público).
- IV. Del Promovente. Obligaciones y condiciones para el promovente (representante de las dependencias y entidades gubernamentales) que solicite la elaboración de avalúos y justipreciaciones de renta al INDAABIN o a cualquier valuador de bienes nacionales.
- V. Del procedimiento Administrativo y de la solicitud y práctica del avalúo, justipreciación de renta o trabajo valuatorio a nivel de consultoría. El INDAABIN establecerá el procedimiento administrativo a que deberá sujetarse el promovente en las solicitudes de servicio de avalúos, justipreciaciones de renta y trabajos valuatorios a nivel de consultoría, desde la requisición del formato de solicitud de servicio, hasta la entrega del Dictamen Valuatorio al promovente por parte del valuador de bienes nacionales.
- VI. Del Dictamen Valuatorio. Para documentar el valor a que se refieren los artículos 143 y 144 de la Ley, se deberá emitir un Dictamen Valuatorio que será firmado por los responsables de su emisión, conforme a lo siguiente: En el INDAABIN, por los integrantes del Cuerpo Colegiado de avalúos correspondientes y el perito valuador de bienes nacionales o el personal técnico asignado. En las instituciones de crédito, por el funcionario responsable del área de avalúos, así como por el perito valuador de bienes nacionales contratado para su realización. Cuando se trate de especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, será firmado exclusivamente por ellos. En el caso de corredores públicos, respecto de la valuación de los bienes muebles a que se refiere el artículo 132, párrafo sexto de la Ley, exclusivamente por ellos. El Dictamen Valuatorio sufrirá efectos legales únicamente por el uso y la finalidad señalados en el mismo.
- VII. De la actualización y difusión. El INDAABIN deberá mantener actualizadas las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico, así como realizar clínicas, seminarios o cursos con objeto de promover que los avalúos, justipreciaciones de renta y trabajos valuatorios a nivel de consultoría se realicen de acuerdo con la normatividad aplicable.
- VIII. Del Código de Ética del proceso valuatorio. El INDAABIN difundirá y promoverá entre los valuadores de bienes nacionales, la aplicación del Código de Ética del Proceso Valuatorio, elaborado por el propio Instituto, con el propósito de lograr el más alto grado de ética profesional en el

ejercicio de la práctica valuatoria, y coadyuvar en la protección y control del patrimonio nacional.

- IX. De las sanciones. Los valuadores de bienes nacionales, que practiquen trabajos valuatorios serán responsables de cualquier violación de las presentes Normas y tratándose del INDAABIN y sus peritos valuadores, estarán sujetos a las sanciones previstas en la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos. A los demás valuadores de bienes nacionales (instituciones de crédito e independientes), se les aplicarán las sanciones establecidas en los contratos que celebren con los promoventes.
- X. Transitorios. se menciona que las Normas entrarán en vigor a los 60 días naturales posteriores de su publicación; su difusión se llevará a cabo a nivel nacional; en un plazo no mayor a 20 días naturales posteriores a la entrada en vigor de las mismas. Se emitirán en forma gradual las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico.

Los valuadores de bienes nacionales (el INDAABIN con todo su personal que intervenga en el proceso valuatorio, las instituciones de crédito y los peritos independientes), deberán acatar puntualmente lo señalado en las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría, de los inmuebles que sean del interés del Gobierno Federal, y de esta forma el proceso valuatorio puede mejorar notablemente, en beneficio de todos los que en él intervienen.

Capítulo 4

4.0 Proceso valuatorio

Actualmente el proceso valuatorio en la realización de avalúos para el Gobierno Federal, es desarrollado casi exclusivamente por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y en menor medida, por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (Banobras).

En el primer caso, se desarrolla con una serie de trámites que hacen poco ágil el servicio de avalúos que solicitan las dependencias y entidades gubernamentales al INDAABIN, dado que dependiendo del tipo de bien, del uso, propósito y finalidad del servicio solicitado, la entrega del dictamen y trabajo valuatorio puede requerir hasta 30 días en promedio.

El proceso es de la siguiente forma:

- La institución solicitante (promovente), debe llenar un formato de solicitud anotando las características del inmueble en cuestión y especificando el tipo de servicio requerido, dicha solicitud debe ser acompañada por un oficio dirigido a la Dirección General de Avalúos;
- Al ser presentados los documentos anteriores a la coordinación de recepción de solicitudes, deben ser acompañados por la base informativa (documentación precedente): copias de escrituras públicas, boleta de la cuenta predial y del agua, planos arquitectónicos, croquis de localización, fotografías en su caso, dictamen de seguridad estructural, especificaciones de instalaciones especiales, entre otros.
- Las solicitudes generalmente son rechazadas, debido a la falta de planos arquitectónicos y dictámenes de seguridad estructural, entre otros documentos.
- En los casos en que la documentación precedente viene completa, la solicitud se registra por criterio (es decir por tipo de servicio valuatorio) en un sistema de informática y se acumula con las demás solicitudes que llegaron ese día.
- El siguiente paso es el registro e integración de un expediente por solicitud y en caso de ser una actualización, se solicita al archivo del Instituto el documento antecedente (trabajo valuatorio anterior, entre otros documentos), lo cual puede tardar hasta tres días en promedio.
- Después con los expedientes acumulados de las solicitudes, se lleva a cabo el Comité de Asignación a los peritos, dicho comité puede ser diario o no, dependiendo del número de asignaciones.
- Enseguida se procede a localizar telefónicamente a los peritos valuadores seleccionados para llevar a cabo los trabajos asignados; los peritos cuentan con 24 horas para recoger y aceptar la asignación, en caso contrario el trabajo se reasigna al perito suplente.
- En la mayoría de los trabajos solicitados para la valuación de inmuebles típicos, el perito cuenta con un plazo de cinco días naturales para regresar su trabajo totalmente terminado, sin embargo, en la mayoría de los casos

de actualización del avalúo, el documento antecedente no les es entregado con oportunidad, provocando un retraso lógico.

- Es obligatorio concertar una cita con la dependencia o entidad solicitante, para que un servidor público de las mismas, acompañe físicamente al perito en la inspección del inmueble, este hecho consume por lo menos un día más.
- Cuando el perito valuador entrega en la Subdirección de Valuación su trabajo terminado, el expediente vuelve a ser detenido para esperar todos los trabajos que hayan sido entregados ese día.
- Una vez acumulados dichos trabajos, se registran, y en el mejor de los casos el día siguiente son repartidos entre los revisores internos de dicha Subdirección.
- La revisión puede tardar un día cuando no existan correcciones o aclaraciones con el perito, pues si a juicio del revisor existen errores, el trabajo se devuelve al valuador para su corrección y este trámite puede ser de otros dos días.
- Evidentemente cuando el trabajo corregido es devuelto, vuelve a esperar su turno en la revisión.
- Acto seguido, es la calificación del trabajo en dos aspectos fundamentales: oportunidad y calidad técnica.
- Los trabajos valuatorios ya calificados, y sus correspondientes dictámenes se vuelven a acumular hasta dos días más, para que sean revisados y aprobados por el Cuerpo Colegiado, el cual es integrado actualmente por representantes de los Colegios de Arquitectos y de Ingenieros, y por un representante de la Secretaría de la Función Pública.
- En caso de que los comisionados de dicho Cuerpo rechacen el trabajo, se llama al perito para que aclare las dudas de los colegiados o complete el trabajo en cuestión.
- Si el perito no acude en tiempo, se hace una devolución formal del trabajo para su corrección con la pérdida de más días, y cuando el perito regresa su trabajo al INDAABIN, el expediente espera hasta que haya una nueva reunión del Cuerpo Colegiado para su aprobación y firma.
- Cuando el trabajo valuatorio es por fin aprobado, se elabora el Dictamen con el resumen y el valor conclusivo. Dicho documento será firmado por el perito valuador y los tres comisionados para ser entregado a la entidad o dependencia solicitante.

Hasta aquí hemos descrito el proceso que podemos llamar técnico, pues una vez que se emite el dictamen valuatorio, el expediente se remite a la Subdirección Administrativa, para su registro contable y el cálculo de los honorarios que se cobrarán a la entidad o dependencia solicitante del servicio.

En el segundo caso, por lo que se refiere a los avalúos elaborados por Banobras, S.N.C., el proceso es menos complicado:

- El promovente ingresa su solicitud con un oficio.
- El Área de avalúos, asigna directamente el o los trabajos, a los peritos con experiencia en valuación para el Gobierno Federal.

- Al perito se le concede igualmente un plazo de cinco días naturales.
- El perito acuerda la cita, para la inspección física.
- El valuador regresa al Área de avalúos su trabajo terminado.
- Se efectúa una sola revisión del mismo.
- Se elabora el dictamen, y es firmado por el perito valuador y el representante del banco.
- El tiempo en el que el avalúo y el dictamen se entregan a la dependencia o entidad solicitante, no rebasa en el peor de los casos los quince días.

Toda esta serie de trámites que impactan en el proceso valuatorio, puede ser mejorada en varios de sus aspectos, pero el tema de este capítulo, es la descripción de los elementos que forman el proceso de la práctica valuatoria de inmuebles que son del interés de la Administración Pública Federal.

4.1 Criterios Técnicos. Son por definición, los tipos de servicios valuatorios que según el uso y propósito del avalúo, y la finalidad del dictamen, requiere el promovente (entidad o dependencia solicitante) para la realización de una operación inmobiliaria.

De acuerdo a la nomenclatura actual usada por el INDAABIN, son categorías que van desde el número 321 hasta el 1921, pero para efecto del presente trabajo, mencionaremos por categoría exclusivamente los criterios técnicos que se refieren a la valuación inmobiliaria de inmuebles urbanos.

- De tal forma que la categoría de los “300” corresponde a los avalúos para *concesión* de terrenos y terrenos con construcción.
- La categoría de los “400” corresponde a los avalúos para la *adquisición, enajenación o permuta*, de terrenos urbanos ubicados en zonas homogéneas y bien definidas.
- La categoría de los “600” corresponde a los avalúos para la *indemnización por expropiación* de terrenos urbanos.
- La categoría de los “800” corresponde a los avalúos para la *adquisición, enajenación, indemnización por expropiación, cobertura para seguros, reexpresión de estados financieros, permuta o adjudicación* de inmuebles que son de interés de la Administración Pública Federal.
- La categoría de los “900” corresponde a las *justipreciaciones de rentas* de inmuebles que den o tomen en arrendamiento las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.

En este inciso se debe mencionar, que los avalúos en los que interviene el Gobierno Federal, emanan esencialmente de ocho actos jurídicos que son: Adquisición, Enajenación, Arrendamiento, Indemnización, Reexpresión de Estados Financieros, Concesión, Aseguramiento y Diligencias Judiciales.

Cada uno de estos actos son el origen de una Metodología, la cual, en función del uso, la finalidad y el propósito del servicio solicitado por las instituciones públicas, derivan en un Procedimiento Técnico específico (cuya identificación es a través de los criterios mencionados), y que permite desarrollar el trabajo del perito valuador para estimar el valor conclusivo solicitado.

Así por ejemplo, para la compra de un terreno urbano, la Metodología adecuada es “Adquisición”, el Criterio Técnico es el 421: “Avalúo para la adquisición de un terreno urbano”; el Uso: “Adquisición”; el Propósito del avalúo: “Valor Comercial”; y la Finalidad del Dictamen: “Determinar el valor máximo de adquisición de terrenos urbanos, de propiedad particular que resulten afectados o sean del interés de la Administración Pública Federal, para su adquisición”.

La clasificación del Procedimiento Técnico es: *PT-TU: Procedimiento Técnico para la valuación de terrenos urbanos.*

Con estos datos el perito valuador debe revisar la solicitud, la orden de trabajo, la documentación procedente, que servirá de base para la elaboración del avalúo, y en consecuencia, seguir el Criterio y Procedimiento Técnicos adecuados para la estimación del valor solicitado.

Banobras, S.N.C., solamente se adapta al propósito del avalúo, y desarrolla un trabajo como el que realiza para cualquier otro cliente.

4.2 Formatos de los avalúos. Actualmente la documentación para el reporte del trabajo valuatorio (avalúo) del INDAABIN y de BANOBRAS, está basada en los formatos bancarios tradicionales, y se maneja en Excel con un formato que debe trabajarse “pestaña” por “pestaña”, lo que provoca un trabajo lento de captura y un proceso de revisión muy minucioso para evitar errores en la utilización de fórmulas, vinculación de celdas y de tipo mecanográfico, y posteriormente también provoca un proceso lento de impresión.

Para los trabajos del INDAABIN, el perito valuador debe presentar un diseño en el que aparecerá el logotipo del Instituto, el escudo nacional y además su nombre, especialidad y el número de registro del padrón, en cada página. En promedio cada formato consta de 20 “pestañas”.

Se manejan tres formatos para inmuebles urbanos:

- a) Terreno urbano con construcciones (en este formato se incluyen de manera adicional los costos indirectos en construcciones nuevas),
- b) Terreno urbano, y
- c) Justipreciación de rentas.

Banobras, S.N.C., emplea sus formatos normales, que se usan para cualquier tipo de avalúo que esta institución realiza, con el logotipo y sello de la misma. Utilizan solamente cinco “pestañas”, lo que hace más ágil la captura, revisión e impresión del trabajo.

De acuerdo a las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, los peritos valuadores que cuenten con cédula profesional en la especialidad de valuación inmobiliaria, pueden trabajar de manera independiente, y por lo tanto usarán formatos de avalúos, adecuados a los que usan las instituciones antes mencionadas, con la ventaja que podrán incluir los puntos que consideren importantes para un mejor trabajo valuatorio.

4.3 Elaboración del avalúo. Para la realización de un trabajo valuatorio para el Gobierno Federal, el perito valuator debe seguir el desarrollo del procedimiento formal de un avalúo, el cual consiste en por lo menos los siguientes puntos:

4.3.1 Identificación del avalúo.

4.3.2 Inspección del bien a valorar.

4.3.3 Recopilación de información.

4.3.4 Selección del procedimiento técnico, para la aplicación de por lo menos tres enfoques de valuación: Costos, Ingresos y Comparativo de Mercado.

4.3.5 Cálculo de los valores mediante indicadores, para cada uno de los enfoques mencionados.

4.3.6 Obtención o determinación del Valor Conclusivo.

4.3.7 Elaboración de los documentos valuatorios correspondientes, a saber: Reporte escrito (trabajo valuatorio firmado exclusivamente por el perito valuator) y Dictamen, en el caso de INDAABIN, firmado por el perito valuator y los miembros del Cuerpo Colegiado; en el caso de instituciones bancarias firmado por el perito valuator y el funcionario autorizado del área de avalúos del banco; y en el caso de peritos independientes, firmados exclusivamente por ellos mismos.

En el caso de una solicitud de trabajo valuatorio para una Diligencia Judicial, al proceso anteriormente escrito, se le debe agregar dos puntos:

4.3.1.1) Aceptación del cargo, por parte del perito valuator ante la Autoridad Judicial correspondiente y

4.3.1.2) Revisión del expediente, en el Juzgado y Secretaría correspondientes, del caso encomendado.

Es oportuno señalar que el perito valuator para la elaboración de su trabajo, debe apegarse totalmente a las *“Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría de acuerdo a lo señalado en la Ley General de Bienes Nacionales”*, y entender que las *Metodologías, Criterios y Procedimientos Técnicos*, emitidos por el INDAABIN, son una herramienta de trabajo que sirven de guía y apoyo; que establecen las indicaciones técnicas a las que debe ajustarse la práctica valuatoria, facilitándole al valuator, la realización de los avalúos de cualquier tipo.

Se describe de manera sencilla el proceso valuatorio que sigue el perito valuator, para la realización de un avalúo solicitado por las dependencias y entidades gubernamentales:

- 1) Al ser notificado telefónicamente de que tiene una asignación de trabajo, acude a las oficinas de la Subdirección de Avalúos (cuenta con un plazo de 24 horas para hacerlo).
- 2) De regreso a su oficina, concerta la cita con el funcionario encargado de acompañarlo a la inspección física del inmueble por valorar.
- 3) Acude el día de la cita, a revisar ocularmente el inmueble en estudio e invariablemente comparar o constatar, las áreas reales con las proporcionadas en documentos y planos, y al terminar, recorre la zona para localizar los inmuebles comparables en venta o renta, que habrán de servirle para el Enfoque Comparativo de Mercado.

- 4) Desde su oficina, realizará por vía telefónica la investigación de mercado.
- 5) Por vía electrónica (internet) complementará su investigación de mercado.
- 6) Con los documentos proporcionados por el solicitante del servicio, los datos recopilados en la inspección física del inmueble, y los datos de mercado investigados, el perito valuador realiza el cálculo de indicadores de valor de cada enfoque; así mismo lleva a cabo el reporte escrito y el reporte fotográfico.
- 7) Obtiene el valor conclusivo, atendiendo el uso, propósito y finalidad del dictamen.
- 8) Elabora el proyecto del Dictamen.
- 9) Acude nuevamente a las oficinas de la Subdirección de Avalúos, para entregar su trabajo totalmente terminado.

Esta secuencia es válida en el proceso que se sigue, tanto para el INDAABIN, como para las instituciones bancarias y para el perito independiente.

Ahora, exclusivamente para los trabajos realizados para el INDAABIN:

- 10) Si el trabajo del perito, al ser revisado, contiene errores, es llamado para que recoja el expediente y corrija el avalúo (esta situación, puede repetirse varias veces con un mismo trabajo, al ser revisado por los comisionados).
- 11) Entregar el trabajo con las correcciones, para su aprobación final.
- 12) El perito debe acudir a las oficinas de la Subdirección de Avalúos, para firmar el Dictamen definitivo.

4.4 Dictamen. Para dictaminar el valor de los bienes que sean del interés de la Administración Pública Federal, se deberá emitir un documento valuatorio que se firmará por los responsables de su emisión, según sea el caso:

- I. El INDAABIN emitirá un documento denominado *Dictamen Valuatorio* que será firmado por los integrantes del cuerpo colegiado de avalúos correspondientes y el perito valuador de bienes nacionales o el personal técnico asignado.
- II. Las instituciones de crédito emitirán un documento denominado *Dictamen Valuatorio* que será firmado por el funcionario responsable del área de avalúos, así como por el perito valuador de bienes nacionales contratado para su realización.
- III. Los especialistas en materia de valuación, con cédula profesional expedida por autoridad competente, emitirán un documento denominado *Dictamen Valuatorio* que será firmado exclusivamente por ellos.

4.5 Proceso de revisión del Trabajo del Perito. Como se mencionó anteriormente, dependiendo del uso y propósito del trabajo encomendado al perito valuador, este tiene un plazo perentorio para entregar el avalúo terminado (*esta situación, aplica a los casos en que se trabaje para el INDAABIN o una institución de crédito*), y ya en el proceso interno corresponde al revisor realizar su actividad, la cual toma el siguiente curso:

- a) Recibe el expediente en turno, lo registra electrónicamente y procede a su revisión.
- b) Constata que venga completa la información de los documentos procedentes: solicitud y oficio (datos y limitantes); orden de trabajo que definió el criterio a utilizar.
- c) Revisa que el perito valuador haya enviado completo su trabajo, y que haya rubricado cada hoja del mismo, con la firma autógrafa en el valor conclusivo.
- d) Cuando se trate de una actualización, comprobar que se hayan incluido en el expediente, los trabajos antecedentes sobre el mismo inmueble.
- e) Leer cuidadosamente el trabajo del perito valuador y revisar que efectivamente se utilizó el criterio adecuado, que el contenido del reporte defina y soporte los enfoques a utilizar y que el fundamento legal, sea el adecuado a la finalidad del dictamen solicitado por la dependencia o entidad promovente.
- f) Analizar las consideraciones previas, hechos, supuestos y condiciones limitantes.
- g) Constatar que la superficie del terreno y las áreas construidas, correspondan a los documentos y planos proporcionados, y que el perito lo haya corroborado en su inspección física.
- h) Revisar las tablas de homologación de las ofertas comparables, llamando de manera aleatoria, vía telefónica a los datos asentados, comprobando que corresponda la dirección, superficie y precio de oferta que indicó el perito; observando que los factores se hayan aplicado correctamente, y en consecuencia el valor unitario (indicador de valor del enfoque de mercado) aplicado, tenga fundamento y sea soportable.
- i) Revisar los anexos, que entre otros datos deben contener: las fotografías del inmueble en estudio, reporte fotográfico de los comparables; croquis de localización del inmueble sujeto y de todas las ofertas; análisis de precios unitarios (ensambles); características de las instalaciones especiales y cotizaciones de mercado de las mismas.
- j) Comprobar que las áreas construidas, útiles y rentables, hayan sido cuantificadas correctamente por el perito valuador y que sus números generadores aparezcan junto a los planos arquitectónicos empleados para tal efecto, y que como en todo el documento, aparezca en este anexo, la rúbrica del perito.
- k) Como el trabajo está realizado en Excel y las operaciones al ser electrónicas, comprobar que en el análisis de los enfoques utilizados, sus fórmulas estén empleadas adecuadamente para evitar errores por celdas mal utilizadas.
- l) Revisar los ensambles de los precios unitarios, para constatar que el Valor de Reposición Nuevo, esté soportado. De la misma forma revisar que las cotizaciones de equipos e instalaciones especiales correspondan a las características descritas en el cuerpo del avalúo y contengan los datos de los fabricantes o proveedores.
- m) Observar que la ponderación de los indicadores de valor de cada enfoque, corresponda al Procedimiento Técnico implementado para esta circunstancia, de acuerdo al uso y propósito del avalúo, y a la finalidad del dictamen, para que de esta manera, el perito valuador determine el Valor Conclusivo.
- n) Revisar que en la última hoja, donde se asienta el Valor Conclusivo, aparezca la firma completa del perito valuador, con los datos de su especialidad y el número de su registro ante el INDAABIN, institución de crédito correspondiente o el

número de su cédula profesional como especialista en valuación inmobiliaria, según sea el caso.

ñ) Revisar el documento impreso del dictamen valuatorio, constatando que contenga los datos correctos, que correspondan a los asentados en el cuerpo del avalúo, poniendo especial atención en los antecedentes de la solicitud, en el fundamento legal y en el valor conclusivo. Si el trabajo del perito valuador no presenta ninguna observación o es susceptible a corregirse, se pasa a la siguiente etapa que es la calificación del trabajo valuatorio. El trabajo del perito valuador independiente no se ve sometido a este proceso, al menos no por terceras personas y depende de cada valuador, el realizar en su empresa este proceso que podríamos llamar, control de calidad interno.

4.6 Criterios de Calificación del trabajo del Perito. Para el INDAABIN como se señaló en el punto 4.0, una vez revisado el trabajo del perito, se lleva a cabo la calificación del mismo en dos aspectos fundamentales: Calidad Técnica y Oportunidad, a través de la llamada “*Hoja de evaluación del desempeño del perito*”.

El Rubro de Calidad Técnica se divide en dos facetas: a) Error de forma y b) Error de fondo.

a) El error de forma, que califica los siguientes aspectos: 1. Utilizar formatos distintos a los autorizados. 2. Presentar errores en el dictamen valuatorio. 3. Integración incorrecta del avalúo. 4. Utilizar definiciones distintas a las establecidas en el glosario. 5. Deficiencias en la presentación del trabajo. 6. Deficiencias en las descripciones de conceptos valuatorios y en general. 7. Fundamento legal equivocado o incompleto. 8. Errores ortográficos.

b) El error de fondo, que califica los siguientes aspectos: 1. Aplicación incorrecta de los Enfoques de Valuación. 2. Aplicación incorrecta de la Metodología, el Criterio y Procedimiento Técnico. 3. Omisión de información obligatoria. 4. Investigaciones de mercado deficientes o falseadas. 5. Errores aritméticos en los datos y en las fórmulas.

El Rubro de Oportunidad, que califica los siguientes aspectos: 1. Retraso en la entrega del trabajo terminado hasta por dos días. 2. Retraso en la entrega del trabajo terminado hasta por cinco días. 3. Retraso en la entrega del trabajo terminado mayor a cinco días.

El Criterio de Calificación señala lo siguiente:

Un trabajo sin errores u omisiones se califica con:	10.00 (diez).
Errores u omisiones de forma, resta un punto:	(- 1.00)
Errores u omisiones de fondo, resta tres puntos:	(- 3.00)
Retraso hasta por dos días, resta un punto:	(- 1.00)
Retraso hasta por cinco días, resta dos puntos:	(- 2.00)
Retraso mayor a cinco días, resta tres puntos:	(- 3.00)

La calificación mínima aprobatoria es de 8.00, si la calificación es menor, el perito es castigado por un mes, de tal manera que en ese lapso, no se le asignará ningún trabajo.

El Comité de Evaluación y Asignación de Peritos, no asignará trabajos en un período mínimo de un mes, a aquellos peritos que tengan calificaciones promedio entre 6.00 y 7.90 en el Criterio Técnico que se trate, previa notificación por escrito.

El Comité de Evaluación y Asignación de Peritos, no asignará trabajos valuatorios por dos meses, a los peritos que hayan obtenido calificaciones promedio inferiores a 6.00 en el Criterio Técnico que corresponda, lo que se notificará por escrito. En el caso de que obtengan una segunda calificación inferior a 6.00 durante el resto del año, serán excluidos de asignaciones de trabajos en el Criterio Técnico respectivo.

En el caso de BANOBRAS, no se aplica una calificación formal a cada trabajo, por la razón de que en el padrón completo de peritos valuadores, no todos tienen la experiencia para realizar trabajos valuatorios para el Gobierno Federal y por lo tanto, recurren a aquellos que han trabajado para el INDAABIN, y de esta forma, la revisión se lleva a cabo en colaboración directa entre el revisor y el perito valuador externo, en un proceso más abierto.

En el caso de que existan errores u omisiones, simplemente el perito sigue las observaciones del revisor y el trabajo es corregido de la manera menos tardada posible.

Para el caso de los peritos valuadores independientes, la responsabilidad es mayor y no es compartida con nadie, por lo que se estima de suma importancia el atender a los conceptos desarrollados en el punto 4.5 de esta Tesina, para que su trabajo valuatorio presente el mínimo de errores posibles. Dado que se considera que aquellos valuadores que han obtenido una cédula en la especialización de valuación de inmuebles, son personas calificadas técnica, profesional y éticamente y que por lo tanto pueden competir en igualdad de circunstancias con aquellos peritos cuyos trabajos son sometidos a una exhaustiva revisión y que son calificados bajo estrictos criterios de terceras personas.

4.7 Función del Cuerpo Colegiado. Es la revisión del trabajo del perito valuador después de haber sido calificado por el revisor en turno. Esta revisión sucede solamente en el INDAABIN, y es parte de lo señalado en los Artículos 17 al 24 del Reglamento Interno del propio Instituto, por la razón de que el dictamen valuatorio es firmado por el perito y por los miembros de los cuerpos colegiados autorizados para este fin, para lo cual se sujetarán a los Procedimientos, Criterios Técnicos y Metodologías expedidos por el Presidente del INDAABIN.

El objeto de esta revisión, es emitir los respectivos dictámenes para cada trabajo valuatorio solicitado a dicho Instituto. Los cuerpos colegiados se integran por un representante de la Secretaría de la Función Pública, específicamente por un representante del INDAABIN (quién funge como presidente de dichos cuerpos colegiados) y por dos representantes de sendos colegios de profesionistas seleccionados de acuerdo a la especialidad valuatoria que se requiera (en el caso de valuación inmobiliaria, actualmente se recurre al Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México, A.C. y al Colegio de Ingenieros Civiles de México).

La manera en que funcionan estos cuerpos colegiados es la siguiente: el presidente proporciona a los representantes de los colegios de profesionistas el proyecto de dictamen con los trabajos realizados por el perito valuador. Los dictámenes se aprobarán con el consenso de los integrantes del cuerpo colegiado y mínimamente con los votos del presidente, y uno de los miembros de dicho cuerpo colegiado.

Sesionan por lo menos dos veces a la semana, reuniendo los expedientes con los trabajos valuatorios realizados por los peritos externos del Instituto. La profundidad de la revisión está en proporción a la importancia del monto del inmueble valuado.

En BANOBRAS no existe un cuerpo colegiado, pero se puede dar el caso que además del revisor, el trabajo del perito valuador sea supervisado por alguno de los funcionarios de la gerencia de avalúos del banco, cuestión que se da solamente en casos en que por las condiciones especiales o importancia de algún inmueble, amerite hacerlo de este modo. De cualquier forma el perito valuador esta en contacto directo con los revisores y los problemas existentes se solucionan con mayor agilidad que en el INDAABIN. Esta situación será diferente en cada institución bancaria que llegue a realizar avalúos inmobiliarios para el Gobierno Federal.

Para los especialistas en valuación que cuenten con cédula profesional expedida por autoridad competente (a quienes hemos venido llamando peritos valuadores independientes), no existe el trámite de que su trabajo valuatorio sea revisado por ningún cuerpo colegiado, en el entendido de que solamente ellos serán los responsables de los trabajos valuatorios y dictámenes que entreguen a las entidades gubernamentales que les hayan solicitado un avalúo, justipreciación de rentas o trabajo valuatorio en calidad de consultoría, lo cuál no los exime de asistir a las Clínicas de Valuación del INDAABIN, y por ende, de estar informados y al corriente de los Procedimientos, Criterios Técnicos y Metodologías emitidos por el INDAABIN, de conocer la Ley General de Bienes Nacionales, el Reglamento del mismo Instituto y las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la propia Ley General de Bienes Nacionales.

Capítulo 5

5.0 Problemática actual. Tomando como referencia los temas tratados en los capítulos anteriores, se presentan en este punto, los hechos que de alguna forma provocan que los trabajos valuatorios solicitados por el Gobierno Federal, no tengan el grado de optimización requerido. Esta es una situación en la que todos los participantes del proceso valuatorio de bienes inmuebles para la Administración Pública Federal, pueden y deben mejorar su actuación.

5.1 Aspecto Técnico del trabajo del Perito Valuador. Es indudable desde el punto de vista práctico, que de todos los participantes en dicho proceso valuatorio, el que mayor injerencia tiene, es el perito valuador, pues es él quién interviene en todos los aspectos del trabajo solicitado por el Promovente. De tal forma que es importante señalar los siguientes puntos, para poder conocer de que forma el desempeño del perito valuador puede mejorar y tener mayor calidad profesional.

5.1.1 Errores más frecuentes. Tomando como base el formato que se maneja en el INDAABIN mencionamos los siguientes: En el rubro Solicitante. Generalmente no se anota correctamente el nombre de la dependencia o entidad de la Administración Pública Federal que solicita el trabajo. En el rubro Fecha. Se dan casos en que se ponen meses y años equivocados, se debe anotar la fecha en que se emite el trabajo. En el rubro Antecedentes. El perito a veces no le da la importancia debida; aquí se deben anotar los datos del Oficio y la solicitud de servicio que emite el Promovente para requerir el avalúo, estos datos son: números y fechas; fecha de recepción; nombre y cargo del funcionario de la dependencia o entidad solicitante, principalmente. Registro. El perito debe anotar el número con el que está registrado en el Padrón Nacional de peritos valuadores y en su caso el número de la cédula profesional, por alguna razón estos datos frecuentemente se anota equivocados. Inmueble que se valúa. En ocasiones se trata de una construcción y aparece como terreno, se debe indicar siempre el tipo de inmueble correcto. Se supone, que esto es debido a que se trabaja sobre un archivo de Excel que sirve de base para trabajos subsecuentes y por tal razón aparecen datos erróneos de un trabajo anterior. Régimen de propiedad. Se debe indicar de manera correcta el régimen al que está sujeto el inmueble que se valúa: privado o público. Uso del avalúo. Se confunde generalmente con el propósito, en este rubro se debe indicar el tipo de operación (Adquisición o enajenación, por ejemplo). Propósito del avalúo. Es el tipo de valor por estimar o determinar. Finalidad del dictamen. De igual forma se confunde con el uso o el propósito, pero se debe anotar la finalidad que el Promovente solicita en cada caso específico, por ejemplo: si el Uso del avalúo es la Adquisición de un inmueble, el Propósito del mismo, es estimar el Valor Comercial y la Finalidad del dictamen, es determinar el valor máximo de adquisición de los inmuebles que sean de interés de la Administración Pública Federal. Ubicación del inmueble. Es necesario siempre anotar la dirección correcta, nombre de la calle, número oficial, nombre de la colonia o fraccionamiento, delegación o municipio, código postal, entidad federativa y país en su caso. Clasificación de la zona. El perito valuador frecuentemente anota el uso de suelo oficial, se debe anotar según sea el caso:

habitacional, industrial, de servicios, comercial, y la categoría de las mismas. Uso del suelo permitido. Corresponderá al uso oficial establecido por las autoridades en las Leyes o Planes Parciales de Desarrollo Urbano; en el caso de poblaciones o zonas en donde no exista una reglamentación al respecto o no se tenga definido el uso, se indicará el uso de suelo observado durante la inspección física y que corresponderá al uso predominante. Servicios Públicos y Equipamiento Urbano. En la generalidad de los casos, el perito confunde estos rubros o los enlista de forma mezclada Tramos de calles y orientación. Algo que parece tan simple llega a ser materia de confusión para los peritos; se debe indicar lo necesario para la ubicación precisa del inmueble, en el caso de pequeñas poblaciones o predios en transición, el perito valuador deberá recurrir a sus conocimientos topográficos y habilidades de orientación y dibujo. Linderos, colindancias, orientaciones y distancias. Sucede en algunos casos, que los datos indicados en una escritura pública son incorrectos u obsoletos y corresponderá al perito, verificar *in situ* la veracidad de tales circunstancias, para en caso necesario aclarar y anotar los datos correctos. Superficie del terreno. Otro tanto sucede con los datos de este rubro, invariablemente el perito deberá verificar el área del predio. Servidumbre y/o restricciones. Generalmente se anota: “ninguna”, cuando en realidad el perito no se toma la molestia de revisar los Programas Delegacionales o Planes Parciales de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcción Vigente y el Régimen de condominio, entre otros documentos. Uso actual. Algunos peritos indican por ejemplo, solamente: *Oficinas*; pero se debe describir el inmueble iniciando con el terreno, el uso actual de la construcción, y en su caso, los diferentes niveles o elementos que integran el conjunto, la descripción deberá seguir un orden adecuado que permita identificar la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman la propiedad. Tipos de construcción. No basta con indicar por ejemplo, solamente: *Habitacional*; se deben agrupar las distintas áreas o los niveles, en función del tipo, uso, número de niveles y calidades de las construcciones que conforman el conjunto en estudio. Calidad y clasificación. En función de lo anterior, el perito debe indicar la calidad de las construcciones y también el valor de reposición nuevo de cada una de ellas. Edad aproximada. Muchos peritos la suponen de manera errónea, los arquitectos tienen un conocimiento de épocas y estilos, lo que les permite ubicar la edad del inmueble valuado; ellos y otros profesionistas deberán apoyarse además en los datos de la escritura pública, los planos proporcionados, y tratándose del Distrito Federal, en el caso de edificios de más de cinco niveles, en la placa acrílica que las autoridades exigieron se ponga a la vista después de los sismos de 1985. Elementos de construcción. En la obra negra o gruesa, nada mejor que obtener los datos de los planos estructurales proporcionados, en caso de carecer de ellos, basarse en una adecuada inspección física y recurrir a sus conocimientos profesionales adquiridos como arquitectos o ingenieros civiles (de aquí la importancia de que la valuación de inmuebles, sea realizada esencialmente por los profesionistas egresados de estas dos carreras). En los revestimientos y acabados, la descripción se debe basar en una buena inspección física y cerciorarse por ejemplo, si los plafones son falsos y no confundir nombres comerciales o términos coloquiales de los acabados existentes. En el rubro de Carpintería, no confundir el tipo y la calidad de las maderas empleadas. Fachada,

no basta con poner: antigua, moderna o sencilla; en la medida de los conocimientos de cada perito, se deberá hacer una descripción adecuada de estilos, épocas, elementos decorativos y materiales utilizados; y cuando así proceda hacer la diferenciación de la fachada principal con las interiores o la posterior. Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias: generalmente se confunden o se describen de manera mezclada; pero debe el perito distinguirlas en base a esta simple definición: Instalaciones Especiales: Son aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble (por ejemplo: elevadores, equipo de aire acondicionado, calefacción, entre otros). Elementos Accesorios: Son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento operacional del inmueble especializado y que por ende se convierten en elementos característicos del bien analizado (por ejemplo: horno en una panificadora, pantalla en un cinematógrafo, caldera en un hotel, entre otros). Obras Complementarias: Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble (por ejemplo, bardas, jardines, fuentes y espejos de agua, entre otros).

En el rubro Consideraciones Generales. Es muy frecuente que el perito valuador confunda el Criterio Técnico, se deberá verificar siempre que sea el correcto para el tipo de trabajo solicitado. En el rubro Fundamento Legal, el perito debe verificar invariablemente el tipo de Promoviente (dependencia o entidad solicitante del trabajo valuatorio), pues de ello depende, a que Artículos debe referirse; de acuerdo a lo señalado en la Ley General de Bienes Nacionales. En el rubro de Definiciones, el perito valuador debe incluir en su trabajo, las definiciones de los valores que sean reportados en la Conclusión, de acuerdo a las definiciones asentadas en el Glosario de Términos de Valuación emitido por el INDAABIN.

5.1.2 Omisiones. Siguiendo el formato utilizado en el INDAABIN, se mencionan en este punto las omisiones en las que el perito valuador incurre de manera frecuente en su trabajo: En el rubro Propietario del Inmueble. Ocurre que se omita el nombre del propietario, debiendo aparecer el nombre completo del o de los propietarios que aparecen en el título de propiedad. En el rubro de Linderos y colindancias. En los casos de condominios, con frecuencia el perito omite los datos del terreno en general o de la unidad que se valúa; en este caso se deben indicar los datos de mayor importancia del documento fuente, con las orientaciones, distancias y colindancias del terreno y de la unidad en condominio que se este valuando. Superficie e Indiviso. Con este rubro sucede lo mismo que en el punto anterior, en caso de no contar con este dato, el perito valuador deberá atender a lo señalado en la “Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste”. Densidad habitacional. Frecuentemente el perito omite el dato correcto o lo confunde con la intensidad de construcción; aquí se debe anotar el número de habitantes por hectárea, o en su caso el número de viviendas que pueden construirse en un predio, dependiendo de su superficie y este dato se obtendrá de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, entre otros documentos oficiales. Croquis de localización. En muchos casos el perito valuador omite el croquis o confunde las calles y la orientación del predio en estudio; otras veces se incluye un plano digitalizado con poca claridad debido a que la escala es muy pequeña.

En el rubro de Comentarios generales, supuestos y condiciones limitantes del avalúo. El perito generalmente omite datos de importancia y se limita a señalar que el avalúo no podrá ser utilizado más que para el uso anotado en la primera hoja. Sin embargo en este punto se deberán incluir los detalles, suposiciones y circunstancias que hubieran afectado los parámetros del trabajo valuatorio, así como las condiciones limitantes que se hubieran tenido para contar con la información necesaria inherente al bien. Así mismo se deberá indicar si existe diferencia entre los datos de los diferentes documentos oficiales en relación a lo observado en la inspección física. En su caso, mencionar las diferencias y señalar la fuente de donde se obtuvieron los datos aplicados para estimar los valores.

5.1.3 Enfoque de costos. En este apartado la problemática actual reside en varios aspectos técnicos a saber:

a) Terreno. Al tratarse de un enfoque híbrido, el valor de los terrenos se obtiene de la investigación, homologación y análisis del mercado (con las deficiencias que se explican en el punto 5.1.5). Sin embargo, el problema estriba en la determinación de la superficie a utilizar, ya que por años, en la entonces CABIN se utilizaba el dato del plano topográfico y no se utilizaba el dato del título de propiedad, y actualmente muchos peritos siguen sin utilizar el dato de la escritura pública. Y cuando se trata del avalúo de un inmueble en condominio la aplicación del indiviso correspondiente causa confusión y en caso de carecer de este dato, se recurre a la aplicación del método de la huella, entre otros aspectos que contiene la *“Recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste”*, pero que muchas veces no son aplicados adecuadamente por los peritos valuadores, lo que provoca que al ser revisado, el trabajo se tenga que corregir.

b) Construcciones. En algunos casos, los peritos valuadores no atienden a la clasificación por tipo que ellos mismos definieron en el apartado correspondiente y por tal razón hay que tener cuidado en que la clasificación y el valor de reposición nuevo aplicados, sean congruentes. Otro punto importante es la determinación de las áreas: construidas, útiles y rentables según sea el caso, pues generalmente los peritos valuadores no tienen la precaución de corroborar durante la inspección física los datos de los planos arquitectónicos proporcionados, con las construcciones reales, y además deben tomar en cuenta para su cuantificación los aspectos señalados en el procedimiento técnico *“PT-CAS: Cálculo de Áreas y Superficies”*. Por lo que respecta al valor de reposición nuevo empleado en el cálculo de los valores de las construcciones, el perito debe siempre soportarlo señalando las fuentes utilizadas (presupuestos reales, revistas o manuales de costos unitarios especializados), y mediante el análisis por tipo de ensamble, de las partidas que intervienen en cada tipo constructivo. Actualmente esto no sucede y en muchos trabajos, los peritos valuadores simplemente copian el Valor de Reposición Nuevo, de los manuales sin ningún tipo de análisis, repitiendo conceptos que en algunos casos son erróneos, y sin atender a la aplicación de factores de demérito adecuados a la edad, estados de conservación y obsolescencia que presentan las construcciones. Al ser revisado el trabajo, todos estos aspectos provocan correcciones.

c) Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias. Muchos peritos valuadores tienen la mala costumbre de aplicar un porcentaje al valor de las construcciones, para determinar el valor de este rubro, sin embargo, no solamente en los avalúos para el Gobierno Federal, sino en todo el ámbito de la práctica valuatoria en nuestro país, poco a poco se ha ido desechando este mal hábito, y actualmente se exige al perito valuador que estime el valor de cada una de las instalaciones, elementos accesorios y obras complementarias, basándose en los datos proporcionados por el Promoviente en su solicitud; de tal manera que es importante que el perito al recibir la asignación del trabajo correspondiente verifique las características de las instalaciones con que cuenta el inmueble, para que en caso de que la información sea incompleta, el Promoviente proporcione de manera inmediata los datos técnicos necesarios para que el valuador los constate en la inspección física, y de manera simultánea realice las cotizaciones de estos elementos para estimar el Valor de Reposición Nuevo de cada uno, y con los deméritos correspondientes (que no son los mismos para las construcciones, este es otro concepto que hay que cambiar), determinar el Valor Neto de Reposición adecuado.

d) Costos indirectos en construcciones nuevas. Este es un concepto de reciente implementación en los avalúos para el Gobierno Federal, y tiene como origen los análisis financieros en los proyectos de viabilidad en la construcción de inmuebles de productos (o comerciales), considerando que dichos costos, deben impactar en el valor final de una construcción. De esta forma el perito valuador debe analizar los siguientes conceptos:

- Proyecto ejecutivo.
- Costo financiero.
- Utilidad empresarial.
- Administración y
- Escrituración del terreno.

Evidentemente la mayoría de los peritos valuadores no realizan este análisis provocando los consiguientes atrasos al tener que incluirlos en sus trabajos después de ser revisados.

1.1.4 Enfoque de Ingresos. Este enfoque se utiliza para los criterios identificados por el INDAABIN con el número 900, que corresponden a las Justipreciaciones de Rentas. Dichos criterios señalan que se debe determinar el valor de la renta conclusiva ponderando dos indicadores de valor. Por un lado, el que se obtiene a través de la investigación, análisis y homologación de inmuebles en renta similares al justipreciado, y por otro lado, el obtenido del enfoque de costos, aplicando a este último la fórmula de la rentabilidad, la cuál en la guía de llenado del formato de trabajo de justipreciación de rentas del INDAABIN, se define de la siguiente manera: "Es la fórmula que nos permite obtener la renta bruta mensual a partir del valor físico o valor neto de reposición, a una tasa de productividad del

inmueble (la cuál el perito deberá justificar) y el número de periodos (12 meses). La renta bruta mensual = Valor Neto de Reposición x tasa de productividad / número de periodos”.¹ Actualmente los problemas que se presentan en la realización de este enfoque, se deben principalmente a un deficiente análisis de las ofertas de renta de mercado, debido sobre todo a la dispersión de los valores homologados causados por inmuebles de características diferentes entre sí. Y por otro lado, al realizar la llamada capitalización inversa a través del Valor Neto de Reposición, se presentan los mismos inconvenientes planteados en el punto 5.1.3, además de que la definición de la fórmula de rentabilidad no plantea claramente, como el perito debe obtener la tasa de productividad, permitiendo que el valuador en la mayoría de los casos utilice la tabla implementada por el arquitecto Juan Manuel Bravo Armejo, con los inconvenientes que esta presenta, produciendo resultados que no son los óptimos para el fin que se persigue.

1.1.5 Enfoque Comparativo de Mercado. En este enfoque sucede algo similar que en el punto anterior: Un deficiente análisis de las ofertas de venta de mercado, debido sobre todo a la dispersión de los valores homologados, causados por inmuebles de características diferentes entre sí. Este resultado se da por dos razones principalmente: a) Porque no existen suficientes ofertas de inmuebles con características similares al valuado y b) Porque el perito valuador no dedica el tiempo suficiente a la investigación de comparables reales conformándose con presentar ofertas localizadas vía electrónica (Internet), sin verificarlas físicamente. En este sentido, para obtener resultados adecuados, el perito valuador debe analizar las ofertas de inmuebles similares y describir las principales características de los mismos como son: Calle, número, colonia, informante, teléfono, monto de la oferta u operación, así como los datos necesarios para comparar contra el sujeto: Zona, ubicación, superficie, edad, estado de conservación y calidad de construcción, entre otros, es decir llevar a cabo la homologación del inmueble por valuar, con las ofertas encontradas, análisis que se realiza ajustando diferencias por medio de los diversos factores señalados en el documento *“Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste”*, emitido por el INDAABIN, los factores utilizados fuera de los señalados deberán ser justificados adecuadamente por el perito valuador, bajo la siguiente premisa: “Cuando el factor de homologación es menor a la unidad denota que la oferta es mejor que el bien valuado”.

1.1.6 Ética del Perito Valuador. Con respecto a este tema, se mencionó en el punto 3.5 del presente trabajo, el Código de Ética de la CABIN, que es la guía para todos aquellos que intervienen en la valuación de bienes que son de interés de la Administración Pública Federal, y que de una u otra forma debe ser la referencia obligada para todos aquellos peritos que pretendan realizar trabajos valuatorios para el Gobierno Federal, porque ya sea que laboren para alguna institución de crédito o de manera independiente, no pueden estar al margen del comportamiento ético que se espera siempre de un valuador profesional.

¹ Guía de llenado del formato de trabajo de justipreciación de renta, CABIN, México (2001), pag. 9

Sin embargo, es materia de este punto el señalar la problemática actual que se presenta en este campo, y tristemente no solo se refiere al desempeño de los peritos valuadores, sino también al de los servidores públicos que intervienen en este proceso. Se hace referencia en primer lugar a los peritos valuadores: Es práctica usual en muchos casos, que el valuador delega su trabajo a sus ayudantes, que por lo general no son profesionales de la valuación, lo que provoca una serie de errores en el documento entregado al INDAABIN, por que el perito firma un trabajo que él no realizó, confiando en que será revisado por primera vez por el personal de dicho Instituto, o de la institución bancaria; cuando en realidad la primera revisión la debe efectuar él, provocando por los errores cometidos y las consabidas correcciones, un serio retraso en los tiempos de entrega. Otro aspecto negativo consiste en reportar datos falsos de las ofertas comparables de mercado, lo cual se detecta cuando el revisor consulta por teléfono los datos asentados en el documento entregado para tal fin. Otro aspecto y muy delicado de tratar, es el de aquellos casos en los que el perito valuador o un servidor público, aceptan tener componendas con los propietarios de los inmuebles que se pretenden vender o rentar al Gobierno Federal para un beneficio del particular, por que aquí, no se habla tan solo de violar el Código de Ética, sino de un acto de corrupción perseguible judicialmente como un delito.

Por lo que respecta a los servidores públicos o funcionarios bancarios, que intervienen en la asignación de los trabajos valuatorios y que debe ser de manera imparcial o aleatoria como se menciona en el punto 3.2 de este trabajo, se debe evitar a toda costa que suceda lo contrario, y que por amistad o por conveniencia de intereses, los trabajos se asignen directamente a determinado perito valuador, violando rotundamente no solamente el Código de Ética, o los reglamentos internos de las instituciones bancarias, sino también el Reglamento Interno del INDAABIN y la Ley General de Bienes Nacionales.

Estos aspectos deben ser superados en cualquier ámbito en el que se realice un trabajo valuatorio, y servir de ejemplo para los peritos independientes, en el sentido de que ellos son los únicos responsables ante el Promovente, y que un trabajo bien realizado desde los aspectos técnico y ético, dejará satisfecho al mismo, y permitirá al perito valuador contar con un cliente que seguramente solicitará sus servicios profesionales en cualquier ocasión.

5.2 Aspecto de oportunidad (tiempo de respuesta y de realización del trabajo). En este punto se plantean dos situaciones en las que es fundamental el tiempo de respuesta por parte del perito: Primero cuando es avisado que tiene asignado un trabajo, para recoger los antecedentes y concertar una cita con el Promovente. Y en segundo lugar, el tiempo de realización del trabajo en los plazos señalados para la entrega del reporte valuatorio y del dictamen completamente terminados, pero sujetos todavía, a un proceso de revisión.

5.2.1 Asignación del trabajo al Perito Valuador. Este hecho se da una vez que en el Comité de asignación se ha determinado que trabajo corresponde a cada perito, y el personal encargado de avisar a los

valuadores lo hace por vía telefónica, una vez que el perito es contactado, tiene como plazo 24 horas para aceptar el trabajo, de no ser así, éste será reasignado a un perito suplente. Cuando el perito acepta la asignación, se hace a través de una “*Orden de Trabajo*”, documento en el que se especifican los datos del inmueble que debe ser valuado y al mismo tiempo dicho documento, representa un contrato de prestación de servicios que celebran por una parte el INDAABIN y por otra el perito valuador, con sus declaraciones y cláusulas correspondientes, las cuales el perito acepta al firmarlo. Tratándose de inmuebles el plazo más común es de cinco (5) días naturales posteriores a la firma del contrato. Aquí la problemática actual es patente, en el sentido de que el perito debe concertar la cita con el Promoviente el mismo día que acepta la asignación y que se dé la circunstancia de que la cita sea para el día siguiente, de otra forma se pierden días. Por otro lado es evidente que el perito no emplea el mismo tiempo para realizar el avalúo de un local de una lechería de LICONSA, con superficie de 9.00 m², que el de una nave industrial de 500.00 m², o un edificio de oficinas de 10,000.00 m², por ejemplo.

5.2.2 Entrega de antecedentes y base informativa. Si el trabajo asignado al perito es un avalúo nuevo, el Instituto debe proporcionar al valuador los documentos procedentes o base informativa (Escritura pública, plano topográfico, planos arquitectónicos, dictamen de estabilidad estructural, croquis de ubicación y la solicitud de la dependencia especificando el tipo de servicio requerido). De tratarse de una actualización de valor, además de los documentos procedentes, el Instituto debe proporcionar al perito valuador los antecedentes, que consisten en una carpeta con él o los trabajos anteriores, elaborado por el mismo valuador en el mejor de los casos o generalmente por algún otro perito. Los antecedentes son importantes, porque el Instituto ya dictaminó un valor, basado entre otros datos, en la superficie del terreno y de las construcciones, por lo tanto el nuevo avalúo debe contemplar esta circunstancia para evitar caer en una discrepancia que puede acarrear reclamaciones al Instituto por parte de la dependencia solicitante del servicio.

La problemática actual, es que en muchos de los casos, los documentos procedentes o base informativa vienen incompletos (de ahí la importancia de que el perito revise minuciosamente los documentos que recibe junto con la orden de trabajo), lo cual provoca que se pierdan días, hasta que el Promoviente entregue dichos documentos. Por otro lado, cuando es una actualización, en la mayoría de los casos cuando el perito acepta la asignación, el Instituto no entrega los antecedentes inmediatamente, y se ha dado el caso de que se cumple el plazo de cinco días y el perito no cuenta con los documentos. Aquí el Instituto propone que el perito siga con

el proceso, pero se corre el riesgo de que siendo distinto el valuador que realizó el trabajo anterior, existan siempre diferencias, sobre todo en las áreas, provocando correcciones y como consecuencia, el consabido incumplimiento con el plazo de cinco días.

5.2.3 Plazos de entrega para el Perito valuador. Ante lo planteado en los dos puntos anteriores, la problemática actual es que en la mayoría de los casos no se cumple con el plazo de cinco días naturales para que el perito regrese su trabajo terminado completamente, y aquí el problema real, es que se pretende acortar tiempos de entrega del trabajo valuatorio para la entidad o dependencia solicitante del servicio, presionando al perito valuador y provocando al mismo tiempo, trabajos con errores u omisiones, situación que desde luego influye en el alargamiento del tiempo necesario para terminar el trabajo en cuestión. Es justo también mencionar, que se dan casos en que el perito valuador recibe completa la base informativa y los antecedentes, y que por causas solamente imputables a él, no cumple con el plazo establecido y por lo tanto, recibirá con justicia una baja calificación a su trabajo.

5.2.4 Revisión del trabajo del Perito Valuador. Ya en el punto 4.5 del presente trabajo, se detalló el proceso técnico que sigue el revisor con cada trabajo presentado por lo peritos valuadores. En este punto abordaremos la problemática actual del proceso administrativo.

5.2.4.1 Plazos de revisión. Una vez que el perito valuador entrega su trabajo al personal encargado del Instituto, el expediente se acumula con los demás trabajos entregados ese día, se relacionan y hasta el día siguiente se reparten entre los diversos revisores, quienes en el peor de los casos tienen una carga de trabajo que se ha acumulado por diversas circunstancias (en la mayoría de los casos, se debe a trabajos detenidos por el mismo revisor para ser corregidos por los peritos, o que han sido devueltos por los integrantes del cuerpo colegiado para su corrección). El revisor en el mejor de los casos debe emplear una hora para revisar cada trabajo (pero le sucede lo mismo que al valuador, no es lo mismo revisar el avalúo de un pequeño local, que revisar el de un edificio de gran superficie y con instalaciones especiales). De tal manera que, el revisor debe realizar su trabajo también bajo la presión del tiempo. Si existen errores, debe formular un reporte escrito y localizar de inmediato al perito para que este recoja su trabajo y lo corrija a la brevedad posible. Situación que casi nunca sucede, por lo cual, los tiempos se siguen alargando. Una vez corregido el avalúo, el revisor debe calificar el trabajo y el dictamen valuatorios, para que pase a la siguiente etapa que corresponde a la revisión de los trabajos acumulados por parte de los integrantes del cuerpo colegiado.

5.2.4.2 Errores del revisor. Son parte también del aspecto de oportunidad, las acciones en las que el revisor se puede equivocar en su trabajo, y las más comunes se refieren a: 1. Confundir el Criterio Técnico bajo el cual el perito valuador elaboró su trabajo, por lo cual es recomendable siempre, leer la solicitud de trabajo. 2. No consultar los antecedentes que contienen toda la base informativa incluyendo el avalúo inmediato anterior. 3. No leer de manera integral el trabajo del perito valuador. 4. Prejuizar el valor conclusivo en base a su criterio personal. 5. No tener presentes 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”* y los conceptos que integran la *“Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste”*, que son la base técnica para la realización de los trabajos valuatorios para el Gobierno Federal. 6. En caso de duda, no consultar el trabajo en cuestión, con su jefe inmediato.

5.2.4.3 Perfil profesional del Revisor. Este es un punto se suma importancia en la revisión de los trabajos valuatorios para el Gobierno Federal, en razón de las distintas especialidades que se manejan: inmuebles, agropecuarios, maquinaria y equipo, vehículos, negocios en marcha, joyas y obras de arte, entre otros. De la misma forma como el perito valuador debe trabajar solamente en los avalúos de su especialidad, el revisor tendría que pasar por una situación similar. Sin embargo, actualmente, tanto en el INDAABIN como en las instituciones de crédito, los revisores supervisan trabajos de diversas especialidades, distintas a la suya (en el caso de que tuviesen ese grado). Actualmente, se da la situación de que no se toma en cuenta el perfil profesional del revisor para realizar su trabajo. Este hecho se puede comprender por dos razones: Una, que no existe suficiente personal con especialidad valuatoria que se dedique a la revisión. Dos, que ni el INDAABIN, ni las instituciones de crédito, contemplan un salario adecuado para revisores que cuenten con una especialidad. Este hecho, provoca desde luego, que los revisores realicen un trabajo para el cual no están capacitados, y que los trabajos revisados, se pasen a la siguiente fase con errores y omisiones, que repercuten, desde luego, en los tiempos de entrega del trabajo final al Promoviente que lo solicitó.

5.2.4.4 Devoluciones del trabajo del Perito. Estas por lo general, se deben más a razones de forma que de fondo, consecuencia misma del perfil del revisor, provocando retrasos en los tiempos de entrega. Como se señaló en el punto 5.2.4.1, en caso de existir errores en el trabajo, se informa al perito de manera escrita las observaciones hechas por el revisor, y este debe dar seguimiento a la respuesta con las correcciones hechas por el perito. Esta situación por lo general, se lleva a cabo en por lo menos tres días hábiles.

5.2.4.5 Correcciones. Dependiendo de la magnitud de los errores u omisiones detectadas por el revisor en el trabajo del perito valuador, será consecuencia el número de días que el perito se tardará en hacer las correcciones, pero se debe tomar en cuenta también la disposición y capacidad de respuesta del valuador. Si son de forma o referentes al Fundamento Legal, no deben pasar de un día. Si son de fondo, por ejemplo, sobre la investigación de mercado que puede modificar el valor conclusivo, la situación se puede complicar en tiempo en hasta cinco días hábiles. Pero en ambos casos, el resultado es en el alargamiento en el tiempo de entrega del trabajo final para el solicitante.

5.2.4.6 Revisión del Cuerpo Colegiado. Este hecho sucede solamente en el INDAABIN y no en las instituciones de crédito. Como se mencionó también en el punto 5.2.4.1, una vez calificados los trabajos valuatorios por los distintos revisores, los expedientes se acumulan a veces en cantidad de 20 o más, para que el día que sesione el cuerpo colegiado, los miembros de éste, efectúen en teoría lo que debería ser la revisión final y decisiva de cada trabajo valuatorio. Sucede que cada comisionado (como se les conoce), tiene distinta formación, experiencia y grados de conocimiento, por lo que en muchas ocasiones no están de acuerdo en determinado valor conclusivo o en la forma como el perito llegó a él. Si a esto agregamos, como en el caso de los revisores, su desconocimiento (a consecuencia de no asistir a las Clínicas de Valuación) de 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”* y los conceptos que integran la *“Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste”*, nos podemos encontrar en una situación, en la que la revisión del cuerpo colegiado se convierte en una imposición de criterios particulares, en la que al perito valuador, de manera injusta, se le da el trato de aprendiz cuando acude – previa cita – ante el cuerpo colegiado a defender su trabajo. En la mayoría de los casos, el perito se encuentra con una actitud intransigente por parte de los comisionados, y sin más remedio que corregir lo que estos le indiquen, esté o no de acuerdo el perito valuador con tales indicaciones. Todo este proceso alarga el tiempo de entrega a la dependencia o entidad solicitante del servicio valuatorio, ya que en el peor de los casos, pueden pasar hasta cinco días hábiles, para que el trabajo sea corregido y devuelto a las oficinas del Instituto. Este lapso ocurre, debido a que el perito valuador tiene por lo menos una semana de haber entregado su trabajo por primera vez, y es natural que después de este tiempo, esté dedicado a otros trabajos, ya sea para el propio Gobierno Federal o para clientes particulares.

Capítulo 6

6.0 Propuesta para mejorar el proceso valuatorio de bienes inmuebles para el Gobierno Federal. Es la intención de este capítulo, señalar lo que en la práctica del proceso valuatorio de bienes inmuebles para el Gobierno Federal, puede mejorarse, tanto en el aspecto técnico (trabajos con calidad profesional), como en el aspecto de tiempos de entrega (eliminar los puntos de atraso en el trabajo del perito valuador y demás personal que intervienen en dicho proceso valuatorio).

Cada uno de los puntos que integran este capítulo, representa una propuesta para una actividad específica dentro del proceso valuatorio, su aplicación en la práctica profesional dependerá de la voluntad de todos los participantes en el mismo, pero también, en los aspectos institucionales, de modificaciones de base en la normatividad vigente.

6.1 Especialización del Perito Valuador. Hasta mediados de la década de los años ochenta, era común en el ámbito de la valuación de inmuebles en nuestro país, la formación del valuador, consistente en el *“aprendizaje del oficio”*, trabajando a las órdenes de un perito registrado en la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros (C.N.B.S.), fungiendo como ayudante en todo el proceso del trabajo valuatorio. Reglamentariamente para la C.N.B.S., debía transcurrir un año de aprendizaje, pero dependiendo de la capacidad de cada aspirante, y de la disposición del maestro en otorgarle una carta de presentación, junto con otra de alguna institución bancaria en la que se certificaba la experiencia del interesado, el aprendiz podía solicitar ante la instancia mencionada y previa presentación de los documentos requeridos para el caso, el otorgamiento de un número de registro como perito valuador, ante dicha Comisión.

Sin embargo, este proceso de aprendizaje, no aseguraba en forma alguna la verdadera capacidad o calidad profesional del valuador, dado que su formación era totalmente empírica y se daban algunos casos, en que dichos valuadores no contaban siquiera con un título profesional.

Es precisamente a finales de la década de los ochenta, cuando en la Universidad Nacional Autónoma de México se instituye en la Facultad de Arquitectura, en el Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado, la Especialización en Valuación Inmobiliaria, situación que permite al interesado en cursarla y obtener su cédula de especialista, la profesionalización de su desempeño como perito valuador. Esto es un hecho importante que en los últimos años ha transformado el perfil del perito valuador, dando a esta actividad un respaldo académico que permite a jóvenes aspirantes, iniciar una carrera con sólidas bases de aprendizaje universitario, y por otro lado, permite a aquellos peritos con más años, formados a través de la experiencia y la práctica, reforzar en base a la teoría aprendida en las aulas, sus conocimientos

propios, a la vez que tienen la oportunidad de aumentar su acervo en temas de valuación inmobiliaria.

En este punto, la propuesta del presente trabajo, es en el sentido de que todos aquellos peritos valuadores que pretendan realizar trabajos valuatorios para el Gobierno Federal, ya sea de manera independiente o no, cuenten con el grado de Especialistas en Valuación Inmobiliaria, y se recuerda aquí, lo apuntado en el punto 1.1 de esta Tesina, lo señalado por la Ley General de Bienes Nacionales: “Previamente a la celebración de los actos jurídicos a que se refiere el presente artículo en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, éstas podrán solicitar a la Secretaría de la Función Pública, a las instituciones de crédito o a los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, que determinen el valor de los inmuebles en compra o venta; las justipreciaciones de rentas; el valor del patrimonio de unidades económicas; el valor de bienes que sean objeto de aseguramiento; el monto de indemnización y los demás valores cuya determinación no este encomendada exclusivamente a la Secretaría por esta Ley u otros ordenamientos jurídicos”.¹

En resumen, la propuesta para el perfil del perito valuador profesional, es aquella en que cumpla con una sólida formación basada en la experiencia, en la práctica diaria, en sólidos valores éticos, y que cuente con la cédula profesional de Especialista en Valuación Inmobiliaria, expedida por autoridad competente, por que de esta forma, es como se puede aspirar a un desempeño con calidad profesional verdaderamente.

6.2 Selección de Peritos Valuadores. En este punto, se propone al INDAABIN y a las instituciones de crédito, que en la selección de los peritos integrantes de sus padrones, además de los requisitos ya existentes, se les pida contar con la cédula de especialista en valuación inmobiliaria, no de manera opcional, sino de forma obligatoria.

Los requisitos actuales son en términos generales:

- Llenar y presentar carta solicitud en el formato proporcionado.
- Copia de Título y cédula profesional expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.
- Copia de la documentación que acredite un mínimo de dos años de experiencia como son: registros que como perito valuador tenga o haya tenido previamente (Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Tesorerías o Catastros locales, Tribunales de Justicia, entre otros) por cada especialidad en la que solicite registro.
- Copia de constancia de posgrado terminado (cédula) en materia de valuación, afín a la especialidad en la que se solicita el registro, o constancia de la certificación como perito valuador vigente, emitida por un Colegio de Profesionistas.

¹ Artículo 144, Ley General de Bienes Nacionales, Secretaría de la Función Pública, México (2004), pag. 168

- Escrito bajo protesta de decir verdad que cuenta con los recursos técnicos y humanos necesarios, destinados a la realización de avalúos.
- Copia de dos trabajos valuatorios que haya realizado durante los dos últimos años, por cada especialidad en la que solicite el registro, en hojas membretadas, firmadas y rubricadas.
- Copia de la(s) constancia(s) de cursos de actualización en valuación afín a la especialidad en la que se solicita el registro, emitida(s) por institución(es) reconocida(s), especificando la duración del mismo, acumulando un mínimo de 30 horas cursadas durante el último año calendario.
- Copia del Registro Federal de Contribuyentes.
- Copia de la declaración anual del último ejercicio fiscal o escrito bajo protesta de decir verdad, de no tener adeudos de carácter fiscal.
- Dos fotografías recientes, tamaño credencial.

El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales imparte anualmente Clínicas de Valuación (cursos de actualización), tanto a los peritos integrantes de su padrón, como a los aspirantes, en donde se exponen los principales puntos de su proceso valuatorio y desde el año 2006, como colofón del curso, se aplica a los participantes un examen dividido en dos partes:

a) Examen teórico (sobre temas generales) y b) Examen práctico (con el ejercicio de valuación de un inmueble). El requisito para que el Instituto acredite a los participantes las horas señaladas en la convocatoria, es la aprobación del examen en cuestión. Visto con detenimiento, este requisito es injusto y ha causado la inconformidad de la mayoría de los participantes a dichos eventos. La propuesta en el presente trabajo es en el sentido de que a aquellos peritos que cuenten con su cédula de especialista, este examen no sea obligatorio para que se les acrediten las horas del curso.

6.3 Especialización de los Revisores. Se propone que para un mejor desempeño de los revisores, además de los aspectos tratados en el punto 5.2.4.3 del presente trabajo, que dichos servidores públicos cuenten con:

a) grado máximo de estudios de licenciatura afín a la especialidad de los trabajos que revisará. b) experiencia mínima de dos años en el ámbito de la valuación. c) contar en su currículum (al igual que los peritos) con un mínimo de 30 horas anuales de cursos de actualización en materia de valuación en su especialidad. d) la especialización en valuación inmobiliaria, por que de otra, forma la comunicación con el perito valuador profesional no será posible, en el sentido de que un revisor que no tenga conocimientos, experiencia ni capacitación académica, no puede ser apto para revisar el trabajo de un especialista en valuación inmobiliaria. Con estos cuatro requisitos, el trabajo de los revisores mejoraría evidentemente repercutiendo favorablemente en los tiempos del proceso valuatorio. Aquí se plantea inmediatamente la cuestión de los sueldos de un revisor con estas características, porque tanto el INDAABIN como las instituciones bancarias, tienen sus límites en cuanto a los salarios que pueden pagar a un revisor, pero si se pretende mejorar la calidad en la

prestación de servicios valuatorios, se tienen que mejorar los honorarios de los de los revisores que estén calificados.

6.4 Cursos de actualización para los integrantes del Cuerpo Colegiado.

Esta propuesta es exclusiva para el INDAABIN. Las actuales Clínicas de Valuación, consisten en la lectura por parte de los exponentes, de lo que se está proyectando en la pantalla, situación que es poco didáctica y en realidad no aporta mayor experiencia a los participantes, sobre todo si se toma en cuenta que el contenido de dichos cursos ha tenido muy pocas variantes en los últimos tres años. Por otro lado, como se mencionó en el punto 5.2.4.6 del presente trabajo, la participación de los miembros del cuerpo colegiado en dichas clínicas es mínimo, y por lo mismo las dudas que existen al revisar los trabajos de los peritos surgen de las distintas formas de ver el proceso valuatorio por ambas partes, por que si bien es requisito para los peritos el asistir a las Clínicas de Valuación, no lo es para los comisionados del cuerpo colegiado y sucede algo similar con los revisores, a los que tampoco se les exige su asistencia a dichos cursos, lo que provoca un triple divorcio entre los principales participantes del proceso valuatorio del INDAABIN, por lo tanto, la propuesta concreta es que, tanto los miembros del cuerpo colegiado como los revisores, asistan obligatoriamente a las llamadas Clínicas de Valuación y en su caso, presenten también el examen que se exige aprobar a los peritos valuadores. Este hecho dará como resultado, que las personas que participan en el proceso valuatorio, tengan un nivel similar o parecido, en cuanto a los criterios y procedimientos de carácter técnico, que deben aplicarse en la elaboración de un avalúo para el Gobierno Federal.

6.5 Talleres Prácticos de Valuación. Esta propuesta incluye al personal que labora para el INDAABIN, a las instituciones de crédito y a los peritos valuadores independientes. De acuerdo a lo señalado en el punto anterior, se considera que tal y como funcionan actualmente las llamadas Clínicas de Valuación, el aporte para mejorar el servicio del proceso valuatorio es mínimo. Por tal razón, es necesario una participación integral de todas aquellas personas que intervienen en la valuación de inmuebles que son de interés para el Gobierno Federal, por lo tanto, la propuesta concreta es en el sentido de que dichas Clínicas se lleven a cabo como Talleres Prácticos de Valuación.

En estos Talleres con duración mínima de 30 horas, se trabajaría sobre uno o dos casos específicos, los cuales pueden ser casos reales de avalúos de inmuebles con características atípicas o muy particulares, para que sean resueltos en equipo. En cada equipo participarían varios peritos valuadores, un funcionario del área de avalúos, un revisor y un comisionado del cuerpo colegiado. Teniendo como base 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”*, las *“Metodologías, Criterios y Procedimientos Técnicos”* y los conceptos que integran la *“Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste”* del INDAABIN, y se resolvería el avalúo trabajando en un taller práctico. De esta forma el intercambio de experiencias, conocimientos y

criterios de revisión, propiciarán la solución del trabajo en equipo, a través de ejercicios que conduzcan a la estimación del valor conclusivo para el caso, sentando de esta forma las bases teóricas, para que en su momento los trabajos reales sean elaborados con mayor calidad técnica y en un menor tiempo posible.

Considerando que a estos talleres pueden asistir peritos que nunca han participado en trabajos valuatorios para el Gobierno Federal, se les recomendaría que previa a la celebración de los Talleres Prácticos de Valuación, accedieran a la página de Internet del INDAABIN, de la que pueden obtener toda la información necesaria respecto a las Normas, Metodologías, Criterios, Procedimientos y la Recopilación de Rangos, para que estudien estos documentos, y puedan participar con los conocimientos teóricos mínimos que pondrán en práctica en el transcurso del Taller al que asistan.

Para el personal que participa actualmente en la práctica valuatoria para el Gobierno Federal, es obligatorio el conocimiento de dichas fuentes teóricas y se esperaría de cada uno de ellos, un mayor aporte al trabajo de equipo en los Talleres propuestos.

Estos Talleres Prácticos de Valuación, se podrían impartir en cada una de las seis Delegaciones Regionales del INDAABIN, con el beneficio mutuo que esto acarrearía al propio Instituto, sociedades de crédito y peritos independientes; ya que al final, el resultado de esta experiencia, debe propiciar al Gobierno Federal que todos aquellos profesionales que le brinden servicios valuatorios, lo hagan con mayor calidad ética, técnica y de oportunidad en tiempo.

6.6 Asignación equitativa de los trabajos a los Peritos. Esta propuesta se refiere al INDAABIN y a las instituciones de crédito. Actualmente el INDAABIN cuenta con un Padrón Nacional de Peritos Valuadores y todos los integrantes del mismo, por reglamento deben participar, de acuerdo a su especialidad, sin excepción en los trabajos que realiza el Instituto. Como ya se comentó en los puntos 3.2 y 4.6 del presente trabajo, la calificación mínima para poder participar en la asignación de trabajos valuatorios es de 8.00, de lo contrario, se aplicará una suspensión por un mes para que el perito que obtenga una calificación más baja, y hasta pasado el mes, podrá participar de nuevo en el rol de asignaciones de trabajo.

En el Manual para la Evaluación y Asignación de Peritos Valuadores, se menciona que se contemplan asignaciones aleatorias y por concurso de los trabajos valuatorios, mediante la aplicación de políticas claras, transparentes e imparciales. Desafortunadamente, en la práctica real esto no sucede con la frecuencia debida y existen peritos que sin tener bajas calificaciones aguardan largos períodos para tener una asignación de trabajo.

La propuesta concreta, es en el sentido, de que se aplique el Reglamento de forma puntual, bajo la supervisión estricta de los integrantes del Comité de

Asignación, es decir, con la asignación equitativa y de manera aleatoria en su caso, de todos los trabajos solicitados por las dependencias y entidades del Gobierno Federal al INDAABIN. De lo contrario existe otra propuesta extrema, reducir el número de peritos valuadores del Padrón Nacional, aplicando severamente los castigos o suspensiones definitivas, para aquellos valuadores que obtengan calificaciones menores a 8.00, y que durante el lapso de un año, reincidan en hasta tres veces en bajas calificaciones. De esta forma, se llevaría a cabo una selección justa para aquellos peritos valuadores, que trabajen con mayor calidad técnica y en los plazos convenidos.

En las instituciones de crédito, no se llega a estos extremos, dado que en sus padrones de peritos, no todos los valuadores son especialistas en trabajos para el Gobierno Federal, por lo que, las gerencias de avalúos recurren a aquellos peritos de su padrón, que trabajan o han trabajado para el INDAABIN.

Para los peritos valuadores independientes, el único camino viable es la asignación directa desde las entidades gubernamentales que prefieran trabajar con ellos, y esto solo es posible a través de la promoción de estos peritos ante el Gobierno Federal, promoción que puede ser mediante publicidad impresa o por medios electrónicos, y demostrar con la práctica profesional de su trabajo, que son capaces de brindar un servicio de alta calidad, capaz de competir con ventaja con los valuadores del INDAABIN y las instituciones de crédito.

6.7 Plazos de entrega. En este punto la propuesta va dirigida a los peritos valuadores independientes, y como mencionamos en el último párrafo del punto anterior, el reto es superar el servicio prestado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y las instituciones de crédito, por tal razón, es necesario conocer lo que la Normatividad, del hoy INDAABIN, menciona referente a los plazos de entrega:

“Los plazos de entrega de los proyectos de dictamen de los trabajos realizados, con sus respectivos soportes analíticos, serán como máximo los previstos en el contrato de prestación de servicios que suscribirán la CABIN y el perito asignado, tomando en cuenta el tiempo en que el solicitante requiere el trabajo valuatorio. Si el perito concluye su trabajo antes de la fecha estipulada, la CABIN recibirá la documentación correspondiente y procurará, a su vez, reducir los tiempos de entrega de su respectivo dictamen a la dependencia o entidad solicitante”.¹

Tratándose de inmuebles de características estándares, el plazo que se otorga al perito valuador es de cinco días naturales (contando sábados y domingos), lo cuál como ya se planteó en los puntos 5.2.2 y 5.2.3 del presente trabajo, por lo general no se cumple, pues las mayores dificultades con que se topa el perito, es la falta de documentos antecedentes y el poder concertar rápidamente una cita con el Promovente. Esta situación se refleja en un

¹ Manual para la Evaluación y Asignación de Peritos Valuadores, CABIN, México (2000), pag. 35

servicio lento y que se prolonga en la mayoría de los casos, en hasta quince días naturales. En las instituciones de crédito el tiempo real en promedio, es de siete días hábiles.

Esta situación es la que deben aprovechar los peritos independientes, por que al trabajar libremente, se está en posibilidades de abatir tiempos, al ahorrarse trámites burocráticos, que permitirán en el mejor de los casos, tener su trabajo terminado en un plazo efectivo de cinco días hábiles, dependiendo obviamente de los alcances del servicio solicitado (recuérdese que estamos planteando inmuebles de características estándares, es decir, ubicados en el área metropolitana y cuya superficie construida no rebase los 1,000.00 m²).

El procedimiento planteado para acortar el tiempo de entrega es el siguiente:

- En primer lugar, cuando se le asigna el trabajo al perito, es primordial que el Promovente (entidad o dependencia solicitante del servicio), proporcione los documentos procedentes (la base informativa completa). Esto se debe lograr, a través de un instructivo o manual para el Promovente, en el cual se asienten los puntos básicos que debe contener la solicitud de servicio, así mismo y dependiendo del bien por valorar, en este instructivo se señalarán los documentos procedentes (base informativa) que deben acompañar a la solicitud. Se deben implementar talleres de información para las dependencias y entidades solicitantes, en los cuales, personal especializado del INDAABIN, informarán a los asistentes, la manera correcta de integrar la solicitud y los documentos procedentes. Se debe implementar un servicio electrónico, en donde el Promovente, pueda dar seguimiento a este servicio. Esto propiciará que las solicitudes sean bien realizadas y con los documentos procedentes completos.
- En caso contrario el perito debe solicitar que los documentos faltantes se le entreguen lo más pronto posible, lo cuál se propone sea también a través de medios electrónicos para obviar tiempo.
- El perito valuador, debe concertar inmediatamente la cita con el funcionario indicado, en el momento mismo que acude a recibir y aceptar la asignación en las oficinas del Instituto. Para esto, se propone la creación de un Módulo de Peritos, es decir, un espacio físico con escritorios, teléfonos y computadoras, para que los valuadores realicen sus trabajo previo (revisión de documentos, concertar citas telefónicamente, y en su caso, por vía electrónica comunicar los documentos faltantes al Promovente).
- El perito, al comunicarse vía electrónica con el Promovente, proporcionará su correo electrónico, para que de esta forma, los datos se le envíen así, incluso los planos, ya que con herramientas como el "Autocad" es posible hacerlo.
- En este sentido, el perito valuador puede concertar la cita con el funcionario asignado por el Promovente, ganando tiempo de esta manera para la inspección física del inmueble y para su investigación de mercado, y en espera de que los documentos faltantes le sean enviados por Internet.

- El resto del proceso depende única y exclusivamente del perito valuador, puesto que es la realización completa del trabajo valuatorio con su respectivo dictamen, en donde una base de datos eficiente, la experiencia y habilidad del perito, entre otros aspectos, permitirán concluir con un trabajo profesional en un plazo razonable y adecuado.
- Este mismo proceso, se recomienda para las instituciones de crédito, adaptándolo a sus necesidades. Y para el perito independiente, no aplica puntualmente, ya que él se entrevistará directamente con el Promovente.

6.8 Propuesta de difusión del Código de Ética. En el punto 3.5 de este trabajo, se habló del Código de Ética, que actualmente se aplica para los trabajos de valuación en el INDAABIN. Debe reconocerse este Código, como un esfuerzo para el mejoramiento del proceso valuatorio, y es fundamental su difusión hacia los valuadores de bienes nacionales que trabajen independientemente o para las instituciones de crédito, para quienes deberá ser obligatorio en la firma de sus contratos individuales, ya sea directamente con las dependencias y entidades gubernamentales, o con las distintas gerencias de avalúos, de las instituciones bancarias donde presten sus servicios.

6.9 Propuesta para los Formatos del Informe Valuatorio. En el punto 4.2 de la presente Tesina, se habló de los Formatos de Avalúo que utilizan el INDAABIN y BANOBRAS. Aquí la propuesta concreta, es para los peritos que trabajan de manera independiente, y se propone que deberán usar formatos de avalúos, adecuados a los de las instituciones antes mencionadas, con la ventaja que podrán incluir los puntos que consideren importantes para un mejor trabajo valuatorio. La recomendación es que nunca presenten menos datos que los usados en los formatos de INDAABIN y BANOBRAS. Pero de acuerdo a lo analizado en el punto 4.2, se propone asimismo, para todos los valuadores de bienes nacionales, que se implementen Formatos en Excel, con menos pestañas, en las cuales se compacte la información necesaria, para que la captura, impresión y revisión de los mismos, sea más ágil.

6.10 Propuesta de los pasos que debe seguir el valuador de bienes nacionales en la elaboración de su trabajo. En el punto 4.3 de este trabajo, se planteó la elaboración del avalúo. En este apartado, se proponen de manera ordenada, los puntos sobresalientes dentro del proceso valuatorio, que debe seguir el valuador de bienes nacionales para la realización de un avalúo solicitado por las dependencias y entidades gubernamentales:

- I.Revisar de manera exhaustiva, los llamados documentos procedentes, es decir la base informativa proporcionada, junto con la solicitud, por la dependencia o entidad correspondiente, para que queden definidos exactamente el uso y el propósito del avalúo, y la finalidad del dictamen, para de esta manera identificar el criterio y procedimientos técnicos adecuados que deberán ser empleados en su trabajo. Pues de esta forma, se determina el valor con se concluirá el trabajo solicitado. De la

misma forma, revisar los documentos que son de utilidad: planos, dictámenes de seguridad estructural, escrituras, entre otros, que servirán de base para estructurar el trabajo en cada una de sus etapas.

II. Concertar la cita para la inspección del inmueble, con el representante de la entidad o dependencia solicitante, de ser posible, el mismo día en que se recibe la asignación del trabajo.

III. Al realizar la inspección física del bien, es fundamental corroborar con el plano topográfico o las escrituras públicas la superficie del terreno, de la misma manera, con los planos arquitectónicos definir las áreas construidas, útiles y rentables que servirán de base para la determinación del Valor Conclusivo. Independientemente se deben revisar la calidad, el estado de conservación, los elementos constructivos, obras complementarias e instalaciones especiales que conforman el inmueble.

IV. La recopilación de información de las características urbanas (equipamiento y servicios públicos existentes), sociales (rangos socio-culturales), regulativas (reglamento de construcción y uso de suelo autorizado, entre otras) y económicas (estrato económico por ingresos), del entorno físico en donde se ubica el bien a valorar. También la identificación en sitio de las ofertas de inmuebles comparables al que se valúa, de terrenos y construcciones, en venta y en renta, con un reporte fotográfico de cada una de ellas, sin perder de vista que se deben ubicar en un croquis. En este mismo punto, aunque ya en trabajo de gabinete, se debe analizar toda esta información y se tienen que hacer cotizaciones de los precios de las obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones especiales que fueron detectadas en la inspección física.

V. La selección del procedimiento técnico a seguir, depende de la solicitud efectuada por el promovente, en el sentido de que se trate de un avalúo o una justipreciación de rentas. En la mayoría de los casos, se utilizarán los tres enfoques conocidos: Costos, Ingresos y Comparativo de Mercado; en casos excepcionales se utilizará el Método Residual, considerado por algunos teóricos, como un método perteneciente al Enfoque de Ingresos.

VI. Teniendo siempre como base los datos técnicos asentados en la *“Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste”*, documento emitido por el INDAABIN, en el cálculo de los indicadores de valor, se mencionan tres puntos relevantes a seguir: a) La homologación de los terrenos en venta y de las construcciones en venta y renta, que permitirán definir el indicador de valor del Enfoque de Mercado. b) Los datos de los comparables de inmuebles, en venta y en renta, permiten obtener una tasa de mercado para utilizarla en el Enfoque de Ingresos y así obtener el indicador respectivo. c) Para determinar el Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) que se utilizará en el Enfoque de Costos, es necesario realizar un análisis de cada tipo constructivo mediante los llamados *“Ensamblajes de Precios Unitarios”*, para aplicar su resultado, a

las áreas construidas o rentables definidas anteriormente por el perito valuador, y así obtener el indicador de valor del Enfoque de Costos.

VII. La obtención del Valor Conclusivo, basado siempre en la aplicación de los puntos anteriores, en el criterio y experiencia del perito valuador, será el resultado de la ponderación de los tres indicadores de valor obtenidos en cada uno de los Enfoques señalados anteriormente. Para tal efecto, existe un Procedimiento Técnico realizado por el INDAABIN, cuyo fundamento principal, consiste en repartir de manera equilibrada, los riesgos que puedan tener cada uno de los tres enfoques, el porcentaje que se aplicará a cada indicador de valor, estará en función del uso y propósito del avalúo, y de la finalidad del dictamen solicitado por el Promovente.

VIII. Elaboración del documento valuatorio correspondiente. El perito valuador deberá realizar el reporte del avalúo y de el dictamen, de acuerdo a los formatos emitidos por el INDAABIN, que deberán contener al menos los siguientes capítulos:

- Antecedentes, personas e instituciones involucradas, fundamento jurídico del acto legal y del avalúo.
- Uso y propósito del avalúo, finalidad del dictamen.
- Propietario.
- Régimen de propiedad.
- Datos descriptivos del bien. Datos generales del entorno o la zona donde se ubica el bien o los bienes valuados.
- Fecha y escenario del avalúo.
- Descripción y resultados de los Procedimientos Técnicos aplicados.
- Consideraciones previas a la conclusión, condiciones limitantes y declaraciones.
- Dictamen y fecha.
- Firmas del perito, los funcionarios y colegiados que hayan intervenido en el trabajo valuatorio, según sea el caso.
- Fotografías, gráficas, croquis y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento de trabajo valuatorio.
- Anexos que resulten pertinentes.

6.11 Propuesta de de auto revisión del trabajo del perito valuador independiente. En el punto 4.6 de esta Tesina, se estudian los Criterios de Calificación al trabajo del Perito, en base a la supervisión que realizan los revisores del INDAABIN. En el caso de los peritos valuadores independientes, no existe una revisión por parte de terceros, por lo que su responsabilidad es mayor y no es compartida con nadie, por tal razón, se estima de suma importancia, que el perito independiente, atienda los conceptos desarrollados en el punto 4.5 de esta Tesina (revisión del trabajo del perito), para que su trabajo valuatorio presente el mínimo de errores posibles, en base a una auto revisión metódica, en la que puede utilizar como una “Lista de revisión” cada uno de los rubros planteados en el mencionado punto 4.5.

6.12 Honorarios del Perito Valuador. De acuerdo a lo indicado en el Artículo 144, de la Ley General de Bienes Nacionales, en el sentido que previo a los actos jurídicos ahí señalados, además del INDAABIN, también las instituciones de crédito y los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, pueden determinar el valor de los bienes que son del interés de la Administración Pública Federal señalados en el mismo artículo. Y al ser el INDAABIN el órgano rector para esta actividad, tanto los bancos como los peritos independientes, se deben ajustar a la Normatividad y Metodologías de valuación expedidas por este Instituto, así mismo y para evitar una competencia desleal, las instituciones de crédito y los peritos valuadores independientes, deberán también ajustarse a las tarifas señaladas en los aranceles de cobro de honorarios manejados por el mismo INDAABIN, por esta razón consideramos importante conocer las mismas.

Actualmente, las tarifas (expresadas en moneda nacional) se aplican de la siguiente manera:

1. Aranceles para avalúos individuales de terrenos urbanos y suburbanos:

Monto del avalúo		Factor	Mínimo
1	1,000,000	0.0023970	\$ 1,500
1,000,001	2,500,000	0.0021210	\$ 2,397
2,500,001	6,000,000	0.0018770	\$ 5,303
6,000,001	12,000,000	0.0014991	\$ 11,262
12,000,001	25,000,000	0.0009089	\$ 17,989
25,000,001	75,000,000	0.0008148	\$ 22,722
75,000,001	150,000,000	0.0007281	\$ 61,111
150,000,001	351,648,352	0.0006052	\$ 109,212

2. Aranceles para justipreciaciones individuales de renta de inmuebles, incluyendo equipos e instalaciones propias:

Importe mensual de la renta		Factor	Mínimo
1	11,538	0.238863	\$ 1,725
11,539	28,846	0.211381	\$ 2,756
28,847	69,230	0.187029	\$ 6,097
69,231	138,461	0.149316	\$ 12,948
138,462	288,461	0.090476	\$ 20,674
288,462	865,384	0.081111	\$ 26,099
865,385	1,730,769	0.072519	\$ 70,192
1,730,770	3,533,308	0.060227	\$ 125,514

3. Aranceles para avalúos individuales de edificaciones urbanas, incluyendo terreno, construcciones, equipos e instalaciones propias:

Monto del avalúo		Factor	Mínimo
1	1,000,000	0.0027560	\$ 1,725
1,000,001	2,500,000	0.0024390	\$ 2,756
2,500,001	6,000,000	0.0021580	\$ 6,097
6,000,001	12,000,000	0.0017229	\$ 12,948
12,000,001	25,000,000	0.0010440	\$ 20,675
25,000,001	75,000,000	0.0009359	\$ 26,099
75,000,001	150,000,000	0.0008368	\$ 70,196
150,000,001	306,220,096	0.0006949	\$ 125,514

Nota 1: Se entenderá como equipo e instalaciones propias de las construcciones, aquellas que permitan el acceso, la iluminación y la ventilación del inmueble, así como la alimentación y descarga del agua para los servicios sanitarios.

Nota 2: La cuota que resulte, incluye los honorarios de los peritos valuadores externos, equivalente al 50% del monto resultante de aplicar el arancel.

Nota 3: En todos los casos se adicionarán los gastos (erogaciones correspondientes a traslados, peajes, alimentos, hospedaje, mensajería, mediciones o levantamientos, entre otros, además de los gastos administrativos incurridos por el INDAABIN, siempre y cuando se justifique su procedencia y monto), bajo la normatividad que determinen la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Secretaría de la Función Pública.

Disposiciones generales.

- A. En caso de cancelaciones no imputables al INDAABIN o al perito valuador, el solicitante cubrirá los gastos generados más I.V.A. (Los gastos incluyen la parte proporcional de los honorarios correspondientes al valuador, según el trabajo realizado al momento de la cancelación, mismos que serán estimados por el área técnica correspondiente).
- B. En el supuesto de que no se proporcionen planos y se tenga que realizar el levantamiento del inmueble a valuar, se cobrará como mínimo la cantidad de \$250.00 M.N.

Actualmente en el INDAABIN, existe el proyecto de actualizar sus aranceles, para presentarlos para su aprobación ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP). Este proyecto contempla calcular los honorarios que se cobrarán a las dependencias y entidades gubernamentales tendiendo como base la superficie de los inmuebles valuados, es decir se pretende cobrar por metro cuadrado de construcción.

En este trabajo, se plantea una propuesta para el cobro de honorarios por superficie, que en su momento, se deberá adaptar a la que la SHCP apruebe al INDAABIN.

Esta propuesta, se basa en el análisis de los costos que inciden en la actividad valuatoria, considerando al personal que interviene en ella, al equipo de campo y de gabinete, insumos, vehículos, seguros, membresías de colegios y asociaciones, cursos de actualización, utilidad e impuestos. Se analizan los costos mínimos de un perito independiente (como persona física).

Este análisis deberá de definir el costo diario para elaborar el avalúo de un inmueble, el cual debe adecuarse a los plazos que el INDAABIN otorga a los peritos para la realización de un avalúo, y al mismo tiempo se tiene que determinar el tipo de terreno sin construcciones (urbano o en transición), el tipo de construcciones (habitacionales y no habitacionales), para que en función de sus características, pero sobre todo, de sus superficies, se defina el tiempo que emplea un perito valuador en la completa realización del trabajo encomendado.

El primer paso es el análisis de los costos mínimos de un perito valuador independiente, que se refleja en el siguiente Cuadro (“A”):

Cuadro “A”

M A N O D E O B R A				PERITO (PERSONA FISICA)									
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	SUELDO MES BRUTO \$	SUELDO POR DIA BRUTO \$	7° DIA \$	% VACACIONES \$	DIA FESTIVO \$	AFORE \$	SEGURO SOCIAL \$	TIEMPO DE CAMPO DIA	TIEMPO DE GABINETE DIA	TIEMPO TOTAL DIAS	COSTO TOTAL \$/JORNAL	
1 PERITO VALUADOR	JORNAL	35,000.00	1,014.35	152.31	22.23	25.01	20.29	71.00	0.50	0.50	1.00	1,305.20	
2 SECRETARIA	JORNAL	3,000.00	86.94	13.06	1.91	2.14	1.74	6.09	0.00	1.00	1.00	111.87	
4 MENSAJERO	JORNAL	1,500.00	43.47	6.53	0.95	1.07	0.87	3.04	0.00	0.30	0.30	16.78	
TOTAL:												1,433.86	

Se analiza para la oficina de un perito independiente, los sueldos de las tres personas que intervienen en la elaboración de un avalúo y se obtiene el costo por día del personal.

Se observa el resultado del Cuadro “A”, con un costo total diario por percepciones o sueldos de \$1,433.86 por jornal.

De la misma forma, se analiza en tiempo, los equipos de campo y de gabinete que un perito independiente utiliza en su trabajo, se obtiene el costo por día y se describen en los siguientes Cuadros (“B” y “C”):

Cuadro “B”

EQUIPO DE CAMPO Y GABINETE										PERITO (PERSONA FÍSICA)				
DESCRIPCION	UNIDAD	COSTO POR UNIDAD	VALOR DE RESCATE	VIDA ECONOMICA HORAS	DEPRECIACIÓN \$/H	AMORTIZACIÓN \$/H	MANTENIMIENTO Y COMBUSTIBLE \$/H	SEGUROS \$/H	COSTO TOTAL \$/H	RENTA HORA	TIEMPO DE CAMPO HORAS	TIEMPO DE GABINETE HORAS	FACTOR DE UTILIZACIÓN HORAS	COSTO TOTAL \$/DIA
CAMPO														
1	DISTANCIOMETRO	PZA.	1,200.00	240.00	8,000.00	0.12	0.00	0.05	0.00	0.18	0.23	8.00		1.80
2	CINTA	PZA.	150.00	30.00	2,000.00	0.06	0.00	0.05	0.00	0.11	0.14	8.00		1.15
3	CAMARA FOTOGRAFICA	PZA.	5,000.00	1,000.00	8,000.00	0.50	0.01	0.40	0.02	0.93	1.20	8.00		9.56
TOTAL:														12.51

Cuadro “C”

DESCRIPCION	UNIDAD	COSTO POR UNIDAD	VALOR DE RESCATE	VIDA ECONOMICA HORAS	DEPRECIACIÓN \$/H	AMORTIZACIÓN \$/H	MANTENIMIENTO Y COMBUSTIBLE \$/H	SEGUROS \$/H	COSTO TOTAL \$/H	RENTA HORA	TIEMPO DE CAMPO HORAS	TIEMPO DE GABINETE HORAS	FACTOR DE UTILIZACIÓN HORAS	COSTO TOTAL \$/DIA
GABINETE														
5	COMPUTADORA	PZA.	14,000.00	2,800.00	8,000.00	1.40	0.04	1.12	0.04	2.60	3.35	0.00	8.00	26.77
6	PROGRAMAS	PZA.	2,000.00	400.00	8,000.00	0.20	0.01	0.08	0.01	0.29	0.38	0.00	8.00	3.00
7	IMPRESORA	PZA.	2,250.00	450.00	1,000.00	1.80	0.05	1.80	0.05	3.71	4.77	0.00	0.04	0.19
8	COPIADORA	PZA.	3,000.00	600.00	1,000.00	2.40	0.07	2.40	0.07	4.94	6.35	0.00	0.00	0.95
9	EQUIPO MENOR, LOTE	PZA.	3,000.00	600.00	10,000.00	0.24	0.01	0.10	0.01	0.35	0.45	0.00	8.00	3.60
11	AUTOMOVIL	PZA.	95,000.00	19,000.00	8,000.00	9.50	0.27	97.70	0.36	107.83	138.67	8.00	8.00	1,109.32
TOTAL:														1,143.84

Una vez analizado el costo de los equipos utilizados en campo y en gabinete, se observa el siguiente resultado: para el equipo utilizado en campo: \$12.51 por día; para el equipo utilizado en gabinete, se obtiene un costo de \$1,143.84 por día.

El siguiente paso es analizar en forma conjunta el costo diario del personal y del equipo, más gastos de renta, amortizaciones, seguros, registros en sociedades (obligaciones), materiales de consumo, capacitación y difusión (cursos y seminarios), para de esta forma, determinar el costo diario total efectuado por un perito valuador independiente, en la elaboración de avalúos de bienes inmuebles, (se analiza en el Cuadro “D”).

Cuadro "D"		ANALISIS DE COSTO DIARIO PARA LA ELABORACION DE AVALUOS	
(Ejercicio basado en la "Metodología para calcular los honorarios de servicios profesionales de valuación" del Arq. Enrique Cervera M. del IMV del Sur de Veracruz).			
COSTO PERITO VALUADOR (PERSONA FISICA)			
PUNTOS	CONCEPTO	COSTO DIARIO	%
1	PERSONAL		
1.2	PERITO VALUADOR	\$1,305.20	
1.3	SECRETARIA	\$111.87	
1.4	MENSAJERO	\$16.78	
	SUBTOTAL (1)	\$1,433.85	45.94%
2	EQUIPO DE CAMPO		
2.1	DISTANCIOMETRO	\$1.80	
2.2	CINTA	\$1.15	
2.3	CAMARA FOTOGRAFICA	\$9.56	
	SUBTOTAL (2)	\$12.51	0.40%
3	EQUIPO DE GABINETE		
3.1	COMPUTADORA	\$26.77	
3.2	PROGRAMAS	\$3.00	
3.3	IMPRESORA	\$0.19	
3.4	COPIADORA	\$0.95	
3.5	EQUIPO MENOR (LOTE)	\$3.60	
3.6	AUTOMOVIL	\$1,109.32	
	SUBTOTAL (3)	\$1,143.83	36.65%
4	ALQUILERES Y AMORTIZACIONES		
4.1	RENTA DE OFICINA	\$93.00	
4.2	DEPRECIACION EQUIPO DE COMPUTO	\$0.00	(incluido en 3.1)
4.3	DEPRECIACION EQUIPO DE OFICINA	\$0.00	(incluido en 3.2/3.4)
4.4	DEPRECIACION DE VEHICULOS	\$0.00	(incluido en 3.6)
4.5	ENERGIA ELECTRICA	\$23.00	
4.6	TELEFONO (UNA LINEA)	\$26.00	
	SUBTOTAL (4)	\$142.00	4.55%
5	OBLIGACIONES Y SEGUROS		
5.1	COLEGIO DE PROFESIONISTAS	\$6.85	
5.2	SOCIEDAD DE VALUADORES	\$4.11	
5.3	REGISTRO SOCIEDAD TDF	\$4.95	
5.4	REGISTRO PERITO TDF	\$3.30	
5.5	SEGURO AUTOMOVIL	\$16.45	
5.6	I.S.R. SOBRE INGRESOS DEL PERITO	\$268.50	
	SUBTOTAL (5)	\$304.16	9.74%
6	MATERIALES DE CONSUMO		
6.1	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	\$35.00	
6.2	IMPRESOS	\$15.00	
6.3	ARTICULOS DE OFICINA	\$10.00	
	SUBTOTAL (6)	\$60.00	1.92%
7	CAPACITACION Y DIFUSION		
7.1	SEMINARIOS Y CURSOS	\$25.00	
	SUBTOTAL (7)	\$25.00	0.80%
	TOTAL (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7):	\$3,121.35	100.00%
	UTILIDAD 15%	\$468.20	15.00%
	COSTO TOTAL DIARIO DE UN PERITO VALUADOR:	\$3,589.55	115.00%
	COSTO POR HORA DE UN PERITO VALUADOR:	\$448.69	

Análisis del Cuadro "D": Los puntos número 1, 2 y 3, se analizaron en los Cuadros "A", "B" y "C", por lo que respecta a los siguientes puntos: Se basa en el trabajo titulado "*Metodología para calcular los honorarios de servicios profesionales de Valuación*", elaborado por el Arq. Enrique Cervera M., del Instituto Mexicano de Valuación del Sur de Veracruz. Para el punto N° 4: Alquileres y amortizaciones, se considera que el perito independiente renta un espacio de oficina de 35.00 m² a \$80.00/m², con una renta mensual de \$2,800.00. La amortización del equipo y vehículo, se calcularon en los Cuadros "B" y "C", se considera el gasto mensual de energía eléctrica y una línea telefónica y se traduce a costo diario. En el punto N° 5: Obligaciones y seguros, se consideran los costos anuales de los registros y membresías que el perito se ve obligado a efectuar para mantenerse certificado por su colegio y se traduce a costo diario; así mismo se considera el seguro de un automóvil estándar austero, de cuatro cilindros y el I.S.R. sobre ingresos del perito, anotados también en costo diario. Para el punto N° 6: Materiales de consumo, se consideran los gastos mensuales en gasolina y servicio cada 30,000 kilómetros; impresos de papelería, consumibles (toners, cartuchos, diskets, tinta, entre otros.) y artículos de oficina en general. En el punto N° 7: Capacitación y difusión, se considera el costo anual de cursos y seminarios sobre valuación, para que el perito cumpla con un mínimo de 30 horas anuales a efecto de su certificación en colegios, catastro y desde luego en el INDAABIN, estos gastos se traducen igualmente a costo diario.

Es pertinente aclarar, que esta propuesta va variar en cuanto a las percepciones de cada perito en particular, y que las cantidades utilizadas son simplemente a manera de ejemplo, tratando de usar en la medida de lo posible importes apegados a la realidad.

De tal manera, se obtiene un costo unitario total de \$3,589.55 por día. Y considerando una jornada de ocho horas diarias, se obtiene un costo de \$448.69/hora, datos que nos proporcionan el precio base para realizar un trabajo valuatorio de inmuebles. Para tal efecto, debemos determinar por género, la superficie de cada tipo de inmueble (terreno y/o construcciones) y establecer las horas efectivas, y/o los días que tarda un perito independiente, en elaborar un avalúo individual.

Una vez determinados los costos por día y por hora en el Cuadro "D", se hace necesario plantear las superficies de los inmuebles y en función de lo mismo, calcular el tiempo que el perito tarda en realizar su trabajo. En este sentido, se utilizó como apoyo, el Cuadro "*Plazos de ejecución establecidos para avalúos y justipreciaciones normales*", de la entonces Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, de fecha 10 de septiembre de 2002 (vigente actualmente), en el cual se establecen los días que un perito valuador debe emplear en la elaboración de los trabajos encomendados, relacionados por tipo de inmueble y con rangos de superficies de los mismos expresados en metros cuadrados.

A continuación, se presentan los Cuadros en los que se determinan las superficies que sirven de base, para el análisis del cobro por un trabajo valuatorio, en función de los metros cuadrados del inmueble en estudio:

El primero es el Cuadro "E" de fecha 10 de septiembre de 2002 de la entonces CABIN, en la que se divide a los inmuebles en: "T".- Terrenos urbanos y suburbanos. "I".- Inmuebles urbanos con construcción y "A".- Predios rurales/agropecuarios.

Cada uno de estos tipos, se determina por rangos de superficies y en función de ello, la CABIN estableció los días necesarios para la ejecución del avalúo correspondiente.

CABIN	Cuadro "E"			10-Sep-02	
PLAZOS DE EJECUCIÓN ESTABLECIDOS POR LA CABIN (HOY INDAABIN) PARA AVALÚOS Y JUSTIPRECIACIONES NORMALES					
(DÍAS HÁBILES)					
CLASIFICACIÓN	TIPO DE BIEN	PROMEDIO EN M2	RECEPCIÓN DE ORDEN E INICIO (DÍAS)	EJECUCIÓN Y ENTREGA (DÍAS)	TOTAL DE DÍAS
"T"	TERRENOS URBANOS/SUBURBANOS				
T-1	HASTA 1,000 M2	1,000.00	1.0	3.0	4.0
T-2	DE 1,001 A 5,000 M2	3,000.00	1.0	4.0	5.0
T-3	DE 5,001 A 10,000 M2	7,500.00	1.0	4.0	5.0
T-4	MAYORES DE 10, 000 M2	10,000.00	1.0	6.0	7.0
"I "	INMUEBLES URBANOS CON CONSTRUCCIÓN				
I-1	HASTA 500 M2	500.00	1.0	3.0	4.0
I-2	DE 501 A 10,000 M2	5,250.00	1.0	4.0	5.0
I-3	MAYORES DE 10,000 M2	10,000.00	1.0	7.0	8.0
"A"	PREDIOS RURALES/AGROPECUARIOS				
A-1	HASTA 10,000 M2	10,000.00	1.0	5.0	6.0
A-2	DE 10,001 A 50,000 M2	30,000.00	1.0	5.0	6.0
A-3	DE 50,001 A 500,000 M2	275,000.00	1.0	6.0	7.0
A-4	MAYORES DE 500,000 M2	500,000.00	1.0	7.0	8.0

Con base en este Cuadro, se va a proponer el cobro de honorarios por día, utilizando datos promedio, tanto en superficie (m²), como en cobro unitario (\$/m²), este análisis se expresa en el Cuadro "F" en la siguiente página.

Los resultados obtenidos como promedio, del Cuadro "F" (Costo por m² del perito) son:

"T". Terrenos urbanos y suburbanos: \$ 6.31/m²

"I ". Inmuebles urbanos con construcción: \$11.67/m² (en este rubro se incluyen las justipreciaciones de renta).

"A". Predios rurales/agropecuarios: \$ 0.76/m²

Cabe aclarar, que no es tema del presente trabajo, estudiar los avalúos de bienes rurales o agropecuarios, pero se anota la propuesta del cobro de los

mismos, para ser congruentes con el Cuadro "E", que sirvió de base para este análisis.

Cuadro "F"								
PROPUESTA DE COSTO POR M² DEL PERITO (COBRO DE HONORARIOS), EN BASE A LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN (EN DÍAS) Y A LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE (EN M²)								
(DÍAS HÁBILES)								
CLASIFICACIÓN	TIPO DE BIEN	PROMEDIO EN M ²	RECEPCIÓN DE ORDEN E INICIO (DÍAS)	EJECUCIÓN Y ENTREGA (DÍAS)	TOTAL DE DÍAS	COSTO DIARIO PERITO	COSTO TOTAL PERITO	PROPUESTA COSTO POR M ² PERITO
"T"	TERRENOS URBANOS/SUBURBANOS	SUPERFICIE PROMEDIO						
T-1	HASTA 1,000 M ²	1,000.00	1.0	3.0	4.0	\$3,589.55	\$14,358.20	\$14.36
T-2	DE 1,001 A 5,000 M ²	3,000.00	1.0	4.0	5.0	\$3,589.55	\$17,947.75	\$5.98
T-3	DE 5,001 A 10,000 M ²	7,500.00	1.0	4.0	5.0	\$3,589.55	\$17,947.75	\$2.39
T-4	MAYORES DE 10,000 M ²	10,000.00	1.0	6.0	7.0	\$3,589.55	\$25,126.85	\$2.51
PROMEDIO								\$ 6.31
"I"	INMUEBLES URBANOS CON CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE PROMEDIO						
I-1	HASTA 500 M ²	500.00	1.0	3.0	4.0	\$3,589.55	\$14,358.20	\$28.72
I-2	DE 501 A 10,000 M ²	5,250.00	1.0	4.0	5.0	\$3,589.55	\$17,947.75	\$3.42
I-3	MAYORES DE 10,000 M ²	10,000.00	1.0	7.0	8.0	\$3,589.55	\$28,716.40	\$2.87
PROMEDIO								\$ 11.67
"A"	PREDIOS RURALES/AGROPECUARIOS	SUPERFICIE PROMEDIO						
A-1	HASTA 10,000 M ²	10,000.00	1.0	5.0	6.0	\$3,589.55	\$21,537.30	\$2.15
A-2	DE 10,001 A 50,000 M ²	30,000.00	1.0	5.0	6.0	\$3,589.55	\$21,537.30	\$0.72
A-3	DE 50,001 A 500,000 M ²	275,000.00	1.0	6.0	7.0	\$3,589.55	\$25,126.85	\$0.09
A-4	MAYORES DE 500,000 M ²	500,000.00	1.0	7.0	8.0	\$3,589.55	\$28,716.40	\$0.06
PROMEDIO								\$ 0.75

El costo por metro cuadrado del perito (honorarios), en la presente propuesta, se obtiene de multiplicar el total de días, por el costo diario del perito, lo que da como resultado, el costo total diario del perito valuador, el cual se divide, entre la superficie promedio de los inmuebles, para obtener como resultado, el costo por metro cuadrado del perito. De cada tipo de inmueble ("T", "I" y "A"), se obtiene un costo promedio (en \$/m²). Se propone aplicar este dato, para calcular los honorarios del perito valuador, por medio de la superficie del inmueble analizado. Así por ejemplo, tomando la clasificación "I", si se tiene una casa habitación de 250.00 m², para el cobro de honorarios, se aplica el costo promedio por m², de \$11.67/m², se obtiene como resultado: \$2,917.50

Si comparamos el resultado anterior de \$2,917.50, como cobro de honorarios, por el avalúo de una casa habitación, que bien pudiera tener un valor comercial de \$2'500,000.00, y en base a este monto, nos ubicamos en el cuadro de Aranceles 3.- del INDAABIN, y observamos que actualmente, este Instituto cobra honorarios de \$2,756.00, por el mismo servicio.

En un análisis minucioso, se puede ampliar el abanico de superficies y de costos, ajustando los precios, de manera que el perito valuador, cobre una cantidad justa, de acuerdo al trabajo realizado. Valga para el presente trabajo, presentar un esbozo o propuesta, de cómo el perito valuador independiente, puede calcular los honorarios que cobrará por sus servicios.

Lo importante de esta propuesta, consiste en que los honorarios que pueda cobrar el perito independiente, no estén fuera de los rangos que maneja el INDAABIN, quien sigue siendo el rector en la valuación de bienes para el Gobierno Federal. En su momento, este análisis, debe ser adaptado a las tarifas de cobro de honorarios, para trabajos valuatorios solicitados por las dependencias y entidades gubernamentales, que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público autorice al propio INDAABIN.

Capítulo 7

6.0 Conclusiones. Es motivo de este capítulo, hacer el recuento de los anteriores, con la intención de que las propuestas planteadas en el presente trabajo aporten las bases para una mejora sustancial en el proceso valuatorio de los bienes inmuebles que son del interés del Gobierno Federal.

Al mismo tiempo, resaltar los puntos esenciales, en la práctica profesional del perito valuador, ya que sin menoscabo de los demás participantes del proceso mencionado, se considera que es el principal responsable en la realización de trabajos valuatorios de calidad, que satisfagan los requerimientos de las dependencias y entidades gubernamentales.

6.1 Práctica Profesional de la Valuación Inmobiliaria para el Gobierno Federal. Es de primer orden para el perito valuador de bienes nacionales, conocer la Ley General de Bienes Nacionales, sobre todo a partir del Título Sexto: “Del Avalúo de Bienes Nacionales”, en su capítulo único que abarca del Artículo 142 y hasta el 152, incluyendo a los doce artículos transitorios, pues esta es la base legal que enmarca la actuación de todos los participantes del proceso valuatorio para la Administración Pública Federal.

Asimismo, se debe hacer hincapié en la importancia que tiene hoy en día, el comportamiento ético de todo aquel perito valuador que pretenda ser un profesional de la valuación. No basta con que sea una buena intención, o parte de la retórica de los servidores públicos, si no se pone en práctica el combate a la corrupción y a los malos manejos, poco o nada mejorará en este sentido el proceso valuatorio. Y corresponde a los peritos valuadores independientes poner el ejemplo, en el entendido de que al trabajar libremente, deben de observar un apego inflexible al código de ética que el mismo INDAABIN a dado a conocer, puesto que el valuador independiente es el único responsable de su propio trabajo, y es este, un aspecto que le habrá de distinguir de los demás participantes en el proceso valuatorio para el Gobierno Federal.

De singular importancia es el Artículo 144 de la Ley General de Bienes Nacionales, pues define claramente, los actos jurídicos en los que los peritos independientes pueden estimar el valor de distintos bienes que son del interés de las dependencias y entidades gubernamentales.

Otro punto de importancia para el perito valuador de bienes nacionales, es el conocimiento de 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 27 de septiembre de 2006; dado que este documento define claramente la esencia técnica del proceso valuatorio, que abarca a los ocho actos jurídicos contemplados en el proceso valuatorio a saber: Adquisición, Enajenación,

Indemnización, Arrendamiento, Concesión, Reexpresión de Estados Financieros, Diligencias Judiciales y Aseguramiento.

De dichos actos jurídicos emanan las Metodologías, Criterios y Procedimientos de carácter técnico, emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), conforme a los cuales, el mismo Instituto, las instituciones de crédito y los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente (peritos valuadores independientes), deberán realizar los trabajos valuatorios solicitados por el Gobierno Federal.

Los peritos valuadores de bienes nacionales, deben tener la preocupación de conocer a fondo la normatividad vigente en materia de valuación para la Administración Pública Federal, por tal razón, se recomienda la constante investigación de los documentos técnicos emitidos por el INDAABIN, y por lo mismo, estar al pendiente de las Clínicas o Talleres Prácticos que este Instituto imparte periódicamente.

Se considera que todo perito independiente, que pretenda realizar trabajos valuatorios para el Gobierno Federal, tiene la obligación de conocer como se trabaja actualmente en este sector. Si no se ha tenido la oportunidad de trabajar para el INDAABIN, es de primer orden, documentarse por distintos medios. El más sencillo es acceder a la página Web del Instituto, en la cual se publican todos aquellos documentos que son de importancia para el proceso valuatorio del Gobierno Federal. Otro medio es asistir a la “Clínicas de Valuación” impartidas a instancias del INDAABIN y en donde de manera personal se pueden obtener los principios básicos de esta materia. En el punto 6.5 del presente trabajo, se plantea la propuesta de llevar a cabo Talleres Prácticos de Valuación, con la idea de una participación interactiva de todas aquellas personas que intervienen directamente en la realización de avalúos para las dependencias y entidades gubernamentales. Dichos Talleres Prácticos, se considera que pueden ser de mayor provecho que las Clínicas que se imparten actualmente.

Independientemente de todo lo mencionado, es esencial que todo perito valuador que pretenda participar en este ámbito, conozca sus propias cualidades y deficiencias, y en la medida que aspire a una constante superación profesional, tendrá que hacer a un lado los prejuicios, en el sentido de creer saberlo todo acerca de la valuación inmobiliaria, y por el contrario, estar siempre en la disposición de seguir aprendiendo en la práctica cotidiana de su especialidad.

6.2 Elaboración de Avalúos de Bienes Inmuebles para el Gobierno Federal, con mayor calidad técnica y en menor tiempo. Es realmente, la esencia del presente trabajo, la propuesta para elaborar trabajos valuatorios de óptima calidad y en plazos de entrega más cortos, de todos aquellos bienes inmuebles que sean de interés para la Administración Pública Federal. En los

capítulos 5.0 y 6.0 del presente trabajo, se plantearon respectivamente, las situaciones que prevalecen actualmente, y la propuesta para mejorar el procedimiento valuatorio. En el punto 5.0 se expuso la situación de la problemática actual, relatando paso a paso el proceso valuatorio con sus aciertos y sus errores. En el punto 6.0, se hicieron las propuestas con las cuales se considera, que tanto el INDAABIN, como las instituciones de crédito y sobre todo los peritos independientes, pueden prestar un mejor servicio, en los trabajos valuatorios de bienes inmuebles, al Gobierno Federal.

Dichas propuestas, son desde luego susceptibles de mejorar, pero es la intención de la presente Tesina, de que todas ellas sean la base para que aquellas personas que interviene en este ámbito, participen en la medida de su responsabilidad, para realizar trabajos valuatorios con calidad técnica profesional indiscutible, en plazos razonables de respuesta a las dependencias y entidades solicitantes, y que al mismo tiempo, dichos trabajos sean remunerados de manera equitativa a su propia calidad.

Es de esperar, que el presente trabajo, aporte con sus propuestas, una mejora sustancial en el Proceso Valuatorio de bienes inmuebles para el Gobierno Federal, y que tanto el INDAABIN, como las instituciones de crédito, puedan aplicar dichas propuestas en su labor cotidiana, y que al mismo tiempo, sirva de motivación para los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por la Dirección de Profesiones, de la Secretaría de Educación Pública (peritos valuadores independientes), para que conozcan este proceso, estudien la Normatividad existente, y participen en este tipo de avalúos, ya que representan un nicho profesional alternativo, y en la medida que los peritos independientes intervengan en la valuación de los inmuebles que son del interés de la Administración Pública, puedan competir en igualdad de condiciones, y aún mejor, con ventaja profesional, ante las instituciones que actualmente realizan los trabajos valuatorios para el Gobierno Federal.

Glosario.

Como se anotó en el Capítulo 3 del presente trabajo, en el punto 3.4, el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales cuenta con un Glosario de Términos de Valuación, el cual es utilizado para el desarrollo de los trabajos de todos aquellos bienes que son del interés del Gobierno Federal. No es la intención de esta Tesina, transcribir dicho Glosario, y si en cambio, es el de anotar el significado, de los vocablos que son usados comúnmente en el proceso valuatorio de los bienes inmuebles para la Administración Pública Federal, y que se definen aquí, para mejor comprensión de las expresiones usadas en los capítulos desarrollados en la presente Tesina, con la aclaración pertinente, de que el Glosario de Términos de Valuación del INDAABIN, es la base de las expresiones que deben asentarse en los trabajos valuatorios que las personas físicas o morales desarrollen para el Gobierno Federal.

“A”

Actos Jurídicos. “Procesos legales que tienen su origen en los enunciados de nuestra Constitución Política, y de los cuales emanan las Metodologías, Criterios y Procedimientos de Carácter Técnico, que a su vez, son la base de la valuación de bienes que son del interés del Gobierno Federal”.

Administración Pública Federal. “El Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos, incluyendo a la Presidencia de la República, Poder Legislativo, la Procuraduría General de la República, Dependencias y Entidades, incluyendo a los organismos descentralizados y desconcentrados”.

Adquisición. “Acto jurídico mediante el cual el Gobierno Federal adquiere bienes inmuebles que son de su interés. Da origen a la Metodología de Adquisición”.

Arrendamiento. “Acto jurídico mediante el cual el Gobierno Federal toma en renta inmuebles de propiedad particular, o da en renta a particulares, inmuebles de su propiedad. Da origen a la Metodología de Arrendamiento”.

Aseguramiento. “Acto jurídico mediante el cual el Gobierno Federal protege a través de un seguro, el patrimonio de sus bienes inmuebles. Da origen a la Metodología de Aseguramiento”.

“B”

Base Informativa. “Documentos Procedentes que el Promovente o solicitante del trabajo valuatorio, debe proporcionar al valuador de bienes nacionales y deben ser entre otros: Escritura pública del inmueble en estudio, planos topográficos, arquitectónicos o estructurales, memoria descriptiva, croquis de localización, guías mecánicas o dictámenes de estabilidad estructural. Toda aquella información que sea de utilidad al perito para la realización adecuada de su trabajo”.

Bienes Inmuebles. “Los bienes raíces que pertenecen a un mercado definido por características geográficas, políticas, económicas, físicas y arquitectónicas, entre otras, y que son susceptibles de ser valuados con un propósito comercial”.

Bienes Nacionales. “Los señalados en los Artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Los bienes de uso común a que se refiere el artículo 7 de la Ley General de Bienes Nacionales; los bienes muebles e inmuebles de la Federación; los bienes muebles e inmuebles propiedad de las entidades; los bienes muebles e inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios, a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía, y los demás bienes considerados por otras Leyes como nacionales”.

“C”

CABIN. “Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, órgano desconcentrado gubernamental, cuyo objeto principal fue estimar el valor de todos aquellos bienes que fueran del interés del Gobierno Federal, creada en 1950 por Decreto Presidencial, y transformado en Instituto (INDAABIN) a partir del mes de septiembre del 2004”.

Clínicas de Valuación. “Cursos periódicos promocionados por el INDAABIN e impartidos mediante convenios con los distintos colegios de profesionales en el Distrito Federal y las Ciudades sedes de las seis Delegaciones del mismo Instituto (Guadalajara, Hermosillo, Monterrey, León, Villahermosa y Veracruz). Son de carácter obligatorio para todos los peritos del Padrón Nacional del instituto y recomendables para los aspirantes a pertenecer a dicho padrón, y desde luego para los peritos independientes”.

Código de Ética del Proceso Valuatorio. “Compendio de Normas Morales, publicado en el año 2003 por el INDAABIN en su página Web, para calificar el comportamiento de todos y cada uno de los participantes en la realización de un trabajo valuatorio para el Gobierno Federal. Surge inspirado y como un complemento del Código de Conducta, publicado anteriormente por la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo (hoy Secretaría de la Función Pública de la cual depende directamente el INDAABIN)”.

Concesión. “Acto jurídico mediante el cual el Gobierno Federal da en concesión (usufructo con tiempo definido mediante un contrato), bienes inmuebles de su propiedad a particulares. Da origen a la Metodología de Concesión”.

Criterios Técnicos. “Representan el fundamento ordenado o metodológico, que permite identificar de acuerdo a la solicitud del Promovente, que tipo de avalúo habrá de realizarse para cada tipo de bien. Se originan de cada una de las Metodologías de Valuación, y a su vez, dan origen a los Procedimientos de Carácter Técnico. Actualmente se identifican con números, por ejemplo: Criterio

822: avalúo para la adquisición de inmuebles. Existe el proyecto de modificar la nomenclatura de los Criterios por letras, entonces el Criterio 822 sería: AD-BI: Adquisición de Bienes Inmuebles”.

Cuerpo Colegiado. “Comité integrado por dos representantes de los Colegios de Profesionales y un miembro de la Secretaría de la Función Pública (concretamente del INDAABIN), cuya función es la de vigilar y supervisar, la correcta realización de los dictámenes valuatorios que serán entregados a las dependencias y entidades del Gobierno Federal que solicitaron la estimación del valor de un bien inmueble”.

“D”

Dependencias. “Organismo gubernamental federal. La Presidencia de la República, todas las Secretarías de Estado y la Procuraduría General de la República”.

Dictamen Valuatorio. “Documento que define la estimación de valor de un bien inmueble, emitido por el INDAABIN, instituciones de crédito o peritos independientes. Formulado técnicamente con base en los Criterios y Procedimientos Técnicos establecidos para este fin, y sustentado en el fundamento legal correspondiente, es el resultado de la solicitud de un trabajo valuatorio, por parte de una Dependencia o Entidad gubernamental”.

Diligencia Judicial. “Acto jurídico que debe solventarse mediante un juicio, con la resolución de un Juez, y en este proceso judicial, el Gobierno Federal debe intervenir como demandante, demandado o simplemente como perito tercero en discordia, a través de cualquiera de sus valuadores autorizados para tal efecto. Da origen a la Metodología de Diligencias Judiciales”.

“E”

Enajenación. “Acto jurídico mediante el cual el Gobierno Federal vende bienes inmuebles de su propiedad que han dejado de ser de su interés. Da origen a la Metodología de Enajenación”.

Entidad. “Organismo gubernamental federal. Todas aquellas instituciones oficiales, diferentes a la Presidencia de la República, Secretarías de Estado y la Procuraduría General de la República, incluye órganos desconcentrados y descentralizados”.

Especialización del Perito Valuador (perito independiente). “Se entiende como la profesionalización de los valuadores especialistas de bienes inmuebles, mediante la obtención de cédula profesional expedida por autoridad competente, tras haber cursado la especialidad correspondiente y cumplir con los requisitos que cada universidad exija para tal caso”.

“F”

Factor de Ajuste. “Índices numéricos utilizados como herramientas en la homologación de las distintas características del inmueble sujeto, contra las de los inmuebles comparables, contenidos en el documento emitido por el INDAABIN con el nombre de Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste”.

Federación. “Entiéndase como el conjunto de Estados soberanos, unidos bajo un mismo gobierno y regidos por la misma Constitución Política”.

Formato de Avalúo. “Documento autorizado por el INDAABIN, para realizar el reporte del trabajo valuatorio encomendado a cualquier perito de bienes nacionales (el propio Instituto, las instituciones de crédito y los peritos independientes)”.

Fórmulas. “Expresiones matemáticas de uso común en los distintos Enfoques de Valuación, contenidas en el documento emitido por el INDAABIN con el nombre de Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste”.

“G”

Glosario de Términos de Valuación. “Trabajo publicado por la CABIN en junio de 2001. Es el producto de varios años de investigación, recopilación y análisis de términos utilizados, tanto en México, como a nivel internacional sobre valuación. El perito valuador de bienes nacionales, para la elaboración de trabajos valuatorios del Gobierno Federal, debe utilizar obligatoriamente en sus descripciones técnicas, los términos que aparecen en este Glosario”.

Gobierno Federal. “Conjunto de Instituciones representadas por los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, incluyendo a todas las Dependencias y Entidades que conforman el aparato administrativo legítimo de nuestro país”.

Guía de Valuación de Bienes Inmuebles de Propiedad Particular o del Dominio Privado Gubernamental. “Documento base de aplicación técnica, para los trabajos valuatorios, con ejemplos prácticos para diversos casos, elaborado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, en agosto de 1987 y publicado en 1988”.

“H”

Honorarios del Perito Valuador. “Emolumentos que debe cobrar el perito valuador de bienes nacionales, en retribución a la elaboración de trabajos valuatorios para el Gobierno Federal, basados en los aranceles que el INDAABIN tenga autorizados a la fecha, por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público”.

“I”

INDAABIN. “Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública, cuya función principal es la elaboración de todo tipo de trabajos valuatorios de los bienes que sean del interés de la Administración Pública Federal, a través de los peritos externos registrados en su Padrón Nacional de Peritos Valuadores”.

Indemnización. “Acto jurídico mediante el cual el Gobierno Federal indemniza a particulares por la expropiación bienes inmuebles que son de su interés. Da origen a la Metodología de Indemnización”.

“J”

Justipreciación de Rentas. “Es el resultado del proceso de estimar el monto más apropiado, expresado en términos monetarios, a pagar por el arrendamiento de un bien. Técnicamente se trata de un trabajo valuatorio, en el que el perito valuador de bienes nacionales, determinará el monto de la renta solicitada, en base a los Enfoques de Ingresos y Comparativo de Mercado”.

“L”

Ley General de Bienes Nacionales. “Instrumento legal del que emanan todas y cada una de las directrices que han de regular el uso, goce y aprovechamiento de los bienes de la nación. Para la valuación de los bienes que son del interés del Gobierno Federal, es el origen y destino de todo el proceso valuatorio desarrollado por el perito valuador de bienes nacionales”.

“M”

Manual del Perito Valuador. “Documento publicado por la CABIN en octubre de 2000, es la base para regular el desempeño profesional del perito valuado, dentro del marco normativo para la realización de avalúos y justipreciaciones de rentas de inmuebles, que son del interés de la Administración Pública Federal”.

Manual para la Evaluación y Asignación de Peritos Valuadores. “Documento publicado por la CABIN en octubre de 2000, es la base para la asignación transparente y equitativa de los trabajos valuatorios solicitados por las entidades y dependencias gubernamentales, teniendo como parámetro la evaluación del desempeño profesional de los peritos valuadores que integran el Padrón Nacional del hoy INDAABIN”.

Marco Jurídico sobre la Valuación. “Documento publicado por la CABIN en febrero de 2005, entre otros asuntos importantes, acota el papel de los avalúos en las operaciones que realiza el Gobierno Mexicano y su evolución normativa,

mencionando a las instituciones y personas autorizadas para emitir avalúos, y los antecedentes legales de la entonces CABIN, hasta su transformación en el actual INDAABIN”.

Metodologías para la Valuación. “Documentos que emanan de ocho actos jurídicos, en los cuales el Gobierno Federal interviene para beneficio del interés público y son: Adquisición, Enajenación, Indemnización, Reexpresión de Estados Financieros, Arrendamiento, Concesión, Diligencias Judiciales y Aseguramiento de Bienes contra Daños. Cada Metodología servirá de guía para la elaboración de avalúos de distintos tipos de bienes. Actualmente el INDAABIN trabaja en la definición de cada una de ellas, para su publicación oportuna en el Diario Oficial de la Federación”.

“N”

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 27 de septiembre de 2006”. “Este documento representa las primeras Normas oficiales sobre valuación autorizadas y publicadas en nuestro país. Asimismo, es el primer documento que representa una serie de modificaciones y mejoras que está llevando a cabo el INDAABIN, para la realización de sus trabajos valuatorios”.

“P”

Perito Valuador de Bienes Nacionales. “Persona física o moral con autorización para llevar a cabo trabajos valuatorios de los bienes que son del interés del Gobierno Federal. De acuerdo a lo señalado por la Ley General de Bienes Nacionales, son el INDAABIN, las instituciones de crédito y los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente”.

Proceso Valuatorio. “Conjunto de las fases o etapas, que comprenden el desarrollo ordenado de la realización de un trabajo de valuación, solicitado por el Promovente y motivado por un acto jurídico, en el que la Administración Pública tiene la necesidad de conocer el valor comercial de un bien. El Proceso Valuatorio se realiza con la intervención de varias personas involucradas en el mismo, de las que destaca por su participación decisiva en la estimación del valor conclusivo, el perito valuador de bienes nacionales”.

Promovente. “Las Dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las Entidades, las Instituciones Públicas, así como los particulares facultados por las Leyes, para solicitar un servicio de avalúo, justipreciación de renta o trabajo valuatorio a nivel de consultoría”.

“R”

Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste. “Documento publicado por el INDAABIN en septiembre de 2004. Tiene el propósito de homogeneizar las herramientas técnicas utilizadas por los peritos valuadores registrados en el Padrón Nacional de Peritos, así como del personal responsable de la revisión, en todos aquellos trabajos valuatorios que se realicen para el Gobierno Federal”.

Reexpresión de Estados Financieros. “Acto Jurídico que representa la actualización de la información financiera en libros, con base a los lineamientos emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, en sus respectivos boletines para todos aquellos bienes que son del interés de la Administración Pública Federal. Da origen a la Metodología de Reexpresión de Estados Financieros”.

Reglamento Interno del INDAABIN. “Publicado en septiembre de 2004, documento en el que se fundamenta la creación del INDAABIN, para el ejercicio de las atribuciones que le confieren la Ley General de Bienes Nacionales y demás Leyes, Reglamentos y Ordenamientos Jurídicos de carácter federal, en materia de avalúos y justipreciaciones de rentas, entre otros actos jurídicos”.

Revisores. “Personal encargado de revisar el trabajo valuatorio de los peritos externos, constatando que contenga los datos técnicos correctos, que el Criterio Técnico aplicado corresponda a lo solicitado por el Promovente, poniendo especial atención en los antecedentes de la solicitud, en el fundamento legal y en el valor conclusivo”.

“S”

SFP. “Secretaría de la Función Pública. Dependencia del Gobierno Federal, encargada de vigilar la correcta aplicación de las estrategias regulatorias internas de la Administración Pública Federal, de la cual el INDAABIN es un órgano desconcentrado”.

“T”

Trabajo Valuatorio. “Conjunto de actividades encaminadas a la determinación del valor comercial de un bien. Se desarrolla de acuerdo al proceso formal del avalúo, desde la definición del problema, pasando por la determinación de los Enfoques o Métodos a utilizar para la determinación del valor conclusivo, hasta la realización por escrito, del reporte y dictamen que son entregados al Promovente”.

Bibliografía.

Baena Paz Guillermina, (1986), Instrumentos de Investigación, México, D.F., Editores Mexicanos Unidos.

Código Civil Federal (2007), México, D.F. Editorial SISTA, S.A. de C.V.

Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, (2001), Glosario de Términos de Valuación. México, D.F. Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo.

Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, (1988), Guía de Valuación de Bienes Inmuebles de Propiedad Particular o del Dominio Privado Gubernamental, México, D.F. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Impresión Talleres Gráficos de la Nación.

Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, (2000), Manual del Perito Valuador. México, D.F. Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo.

Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, (2000), Manual Para la Evaluación y Asignación de Peritos Valuadores. México, D.F. Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo.

Diario Oficial de la Federación (Primera Sección) (Jueves 2 de septiembre de 2004), Decreto por el que se expide el Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y se reforma el Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, México, D.F. Secretaría de la Función Pública, INDDABIN.

Diario Oficial de la Federación (Primera Sección) (Miércoles 27 de septiembre de 2006), 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, México, D.F. Secretaría de la Función Pública, INDDABIN.

Eco Humberto, (2002), Como se hace una Tesis, México, D.F., Editorial GEDISA.

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, (2004), Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste, México, D.F., Secretaría de la Función Pública.

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, (2005), Marco Jurídico sobre la Valuación, México, D.F., Secretaría de la Función Pública, Dirección de Asuntos Contenciosos.

Maya Pérez Esther, (2003) Métodos y Técnicas de Investigación, Ciudad Universitaria, México, D.F. Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura.

Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, (2001), Código de Conducta de los Servidores Públicos de la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo, México, D.F. SECODAM.

Secretaría de la Función Pública, (2004), Ley General de Bienes Nacionales, México, D.F. SFP, Unidad de Asuntos Jurídicos.

Secretaría de Gobernación, (1996), Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, D.F. SG, Dirección General de Gobierno, Impresión Talleres Gráficos de México.