

PROCEDIMIENTO administrativo que regula la emisión de avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refieren los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales.

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

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO QUE REGULA LA EMISION DE AVALUOS Y JUSTIPRECIACIONES DE RENTAS A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS 143 Y 144 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.

INDICE

- 1. Objetivo**
- 2. Definiciones**
 - 2.1. Certificado o conclusión
 - 2.2. Dictamen valuatorio
 - 2.3. Documentación requerida (documentación procedente)
 - 2.4. Finalidad del dictamen
 - 2.5. INDAABIN
 - 2.6. Ley
 - 2.7. Normas
 - 2.8. Promovente
 - 2.9. Propósito del avalúo
 - 2.10. Reglamento
 - 2.11. Secretaría
 - 2.12. Solicitud de servicio
 - 2.13. Trabajo valuatorio (Informe del perito)
 - 2.14. Uso del dictamen
 - 2.15. Valuador de Bienes Nacionales
- 3. Alcance**
- 4. Políticas de operación**
- 5. Solicitud de servicio**
- 6. Documentación requerida o procedente**
- 7. Contratación**
- 8. Dictamen valuatorio**
 - 8.1. En el caso del INDAABIN
 - 8.2. De las instituciones de crédito
 - 8.3. De los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente
 - 8.4. Cuando se trate de los corredores públicos
- 9. Reconsideraciones**
- 10. Disposiciones generales**

JUAN PABLO GOMEZ MORIN RIVERA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), con fundamento en los artículos 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 3,

fracción IV y 5, fracciones V y XXX del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, así como a la disposición décima octava 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

CONSIDERANDO

Que la Ley General de Bienes Nacionales (Ley), el Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y las Normas Conforme a las Cuales se Llevarán a Cabo los Avalúos y Justipreciaciones de Rentas a que se refiere la Ley, facultan al titular del INDAABIN para emitir procedimientos a fin de dar cumplimiento al artículo 142 de la Ley General de Bienes Nacionales;

Que es necesario establecer el Procedimiento Administrativo a que deberán sujetarse las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal además de otras instituciones públicas (promoventes) en las solicitudes de servicios de avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría que se establecen en los artículos 143 y 144 de la Ley;

Que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales como institución normativa, debe brindar a los promoventes un procedimiento administrativo simple, que les permita conocer y cumplir con el proceso de emisión de avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría, desde la requisición del formato de solicitud de servicio hasta la entrega del dictamen valuatorio correspondiente, por lo que he tenido a bien expedir el siguiente:

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO QUE REGULA LA EMISION DE AVALUOS Y JUSTIPRECIACIONES DE RENTAS A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS 143 Y 144 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES

1. Objetivo

Regular el proceso de emisión de dictámenes de avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría que soliciten los promoventes a los valuadores de bienes nacionales, a fin de contar con el instrumento que les permita celebrar los actos jurídicos que se establecen en los artículos 143 y 144 de la Ley; definiendo entre otros aspectos, las actividades a seguir por los servidores públicos responsables de elaborar la solicitud del servicio.

2. Definiciones

Para efectos del presente Procedimiento Administrativo se entiende por:

2.1. Certificado o Conclusión

Es el documento firmado por los servidores públicos y/o profesionistas autorizados que contiene las principales consideraciones del trabajo valuatorio y los valores resultantes de éste.

2.2. Dictamen valuatorio

Es el documento que emite el INDAABIN, las instituciones de crédito o los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, por medio del cual se da a conocer la información técnica y los resultados del trabajo valuatorio solicitado por el promovente; consta del trabajo valuatorio (informe del perito valuador profesional) y del certificado o conclusión firmado por los emisores autorizados.

2.3. Documentación requerida (documentación procedente)

Son los documentos (base informativa), que deberán presentar en original o copia los promoventes para la realización de avalúos o justipreciaciones de rentas, tales como: escrituras, planos, croquis de ubicación, constancias de uso de suelo, informe de costos anuales, entre otros.

2.4. Finalidad del dictamen

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen como el monto máximo o mínimo, para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria según lo establece el artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, derivada de un acto jurídico, en el que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades de la Administración Pública Federal, además de otras instituciones públicas.

2.5. INDAABIN

Es el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

2.6. Ley

Es la Ley General de Bienes Nacionales.

2.7. Normas

Son las Normas Conforme a las Cuales se Llevarán a Cabo los Avalúos y Justipreciaciones de Rentas a que se refiere la Ley General Bienes Nacionales.

2.8. Promovente

Son las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades de la Administración Pública Federal, además de otras instituciones públicas.

2.9. Propósito del avalúo

Es la intención expresa de determinar un tipo de valor que será estimado en función de los bienes a valuar y al Uso del avalúo señalado por el promovente, a manera de ejemplo: estimar el Valor Comercial; el Valor de Realización Ordenada; el Valor en Uso; el Valor Neto de Reposición, entre otros.

2.10. Reglamento

Es el Reglamento del INDAABIN.

2.11. Secretaría

Es la Secretaría de la Función Pública.

2.12. Solicitud de servicio

Es el documento en formato o en oficio, según sea el caso, mediante el cual el promovente requerirá al valuador de bienes nacionales la elaboración de un dictamen de avalúo, justipreciación de rentas o trabajo valuatorio a nivel de consultoría, en apego a los artículos 143 y 144 de la Ley.

2.13. Trabajo valuatorio (Informe del perito)

Es el documento elaborado y firmado por el perito valuador o el valuador de bienes nacionales que contiene la información relativa al avalúo, justipreciación de rentas o trabajo valuatorio a nivel de consultoría, las consideraciones del trabajo, el tipo de bien, las metodologías, criterios y procedimientos técnicos aplicados así como los resultados obtenidos que conducen al valor conclusivo.

2.14. Uso del dictamen

Es el uso que se pretende dar al dictamen y que expresamente señala el solicitante del servicio (promovente) y se refiere a señalar el acto que corresponda de los ocho actos jurídicos que se encuentran previstos en los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales.

2.15. Valuador de Bienes Nacionales

Es el INDAABIN con los peritos valuadores que conforman su Padrón Nacional de Peritos, sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y de las Delegaciones Regionales; las instituciones de crédito con sus peritos valuadores, los especialistas en materia de valuación que tengan cédula profesional expedida por autoridad competente, y los corredores públicos únicamente respecto de los avalúos de bienes muebles a que se refiere el artículo 132, párrafo sexto de la Ley.

3. Alcance

El presente Procedimiento Administrativo es de observancia obligatoria y está dirigido a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, además de otras instituciones públicas (promoventes), solicitantes de servicios de avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría, que deban ser realizados por valuadores de bienes nacionales.

4. Políticas de operación

El promovente a través del servidor público que designe para efectos de solicitar trabajos y dictámenes valuatorios a los valuadores de bienes nacionales, será el responsable de la elaboración y gestión de las solicitudes de servicio.

El promovente durante el proceso de emisión de dictámenes valuatorios, podrá solicitar al valuador de bienes nacionales, que le aclare o amplíe cualquier condición particular respecto de los trabajos valuatorios.

La Dirección General de Avalúos o la Dirección General Jurídica del INDAABIN en el ámbito de sus respectivas competencias, serán las unidades administrativas facultadas para interpretar el contenido de este Procedimiento Administrativo.

5. Solicitud de servicio

El promovente, previo a la celebración de los actos jurídicos a que se refieren los artículos 143 y 144 de la Ley, solicitará al valuador de bienes nacionales, el avalúo, justipreciación de rentas o trabajo valuatorio a nivel de consultoría, mediante oficio o formato de solicitud en hoja membretada del promovente, que contendrá de manera enunciativa mas no limitativa lo siguiente:

- a. Lugar y fecha de emisión de la solicitud
- b. Nombre del promovente
- c. Referencias anteriores del dictamen solicitado (en su caso)
- d. Datos del bien por valorar:
 - I. Nombre del propietario o poseedor
 - II. Localización y domicilio del bien
 - III. Calle, número exterior e interior
 - IV. Fraccionamiento o colonia
 - V. Ciudad o Población
 - VI. Delegación o Municipio
 - VII. Entidad Federativa
 - VIII. Código Postal
 - IX. Tipo de bien por valorar
 - X. Inventario, cantidad y unidad de medida
- e. Régimen de propiedad del bien por valorar:
 - I. Pública
 - II. Privada
 - III. Social (ejidal o comunal)
- f. Servicio solicitado:
 - I. Avalúo
 - II. Reconsideración de valores
 - III. Ratificación
- g. Modalidad:
 - I. Avalúo nuevo
 - II. Actualización de valores
 - III. Reconsideración de valores

- h.** Uso del dictamen:
 - I.** Adquisición
 - II.** Enajenación
 - III.** Indemnización
 - IV.** Reexpresión de estados financieros
 - V.** Aseguramiento contra daños
- i.** Servidor Público:
 - I.** Responsable del servicio solicitado y del pago
 - II.** Nombre
 - III.** Cargo
 - IV.** Domicilio laboral
 - V.** Número de teléfono y número de Fax
 - VI.** Correo Electrónico
 - VII.** Firma
- j.** Persona que asiste al valuador de bienes nacionales en la visita de inspección:
 - I.** Nombre
 - II.** Cargo
 - III.** Domicilio laboral
 - IV.** Número de teléfono y número de Fax
 - V.** Correo Electrónico
 - VI.** Firma

El INDAABIN quedará exceptuado de presentar la solicitud en los términos que se señalan en este numeral, ya que cuenta con su propio formato de solicitud, que se encuentra publicado en su página de Internet (**¡Error! Marcador no definido.**)

6. Documentación requerida o precedente

Dependiendo del uso que se le dé al dictamen, las solicitudes de servicio deberán acompañarse de la documentación requerida señalada en la metodología y criterios técnicos aplicable al Uso del dictamen de que se trate.

El promovente no debe omitir la documentación requerida o necesaria para llevar a cabo el trabajo y dictamen valuatorio, en caso contrario el valuador podrá negarse a realizar el trabajo y dictamen valuatorio, salvo que el valuador de bienes nacionales con base en el conocimiento de la normativa, experiencia y dominio de la especialidad valuatoria, le exceptúe de la entrega total, sin detrimento de la calidad del trabajo y del dictamen de valor.

De proceder la excepción, el valuador de bienes nacionales lo informará al promovente mediante documento escrito, mismo que entregará al promovente antes de que acepte realizar el trabajo valuatorio encomendado.

7. Contratación

El promovente solicitará los dictámenes valuatorios que requiera, a los valuadores de bienes nacionales, atendiendo a las atribuciones otorgadas en términos de los artículos 143 y 144 de la Ley, tales como:

- a.** Para los actos jurídicos contenidos en el artículo 143 de la Ley, la solicitud de servicio se hará únicamente ante el INDAABIN

- b. Para los actos jurídicos contenidos en el artículo 144 de la Ley, la solicitud de servicio se podrá hacer ante el INDAABIN, las instituciones de crédito, los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente o los corredores públicos en materia de bienes muebles, estos últimos con fundamento en lo señalado en el párrafo sexto del artículo 132 de la Ley

Al solicitar un servicio de dictamen valuatorio con excepción de aquellos que se le requieran al INDAABIN (por contar con el Padrón Nacional de Peritos Valuadores), el promovente verificará la capacidad profesional y técnica del valuador de bienes nacionales conforme a las disposiciones, décima primera y décima segunda de las Normas.

Previo a solicitar dictámenes de avalúos, justipreciaciones de rentas o trabajos valuatorios a nivel de consultoría, el promovente verificará en sus archivos que no existan dictámenes previos vigentes que se refieran al mismo bien o bienes, y que hayan sido emitidos para el mismo uso, de existir éstos, no podrá solicitar un nuevo dictamen a otro valuador de bienes nacionales. La limitante perdurará hasta que la vigencia del dictamen antecedente haya concluido.

El promovente siempre solicitará y dejará asentado en el contrato de prestación de servicios profesionales que formalice con el valuador de bienes nacionales, que los trabajos y dictámenes de valor se realizarán con apego a las normas, metodologías, criterios, procedimientos de carácter técnico y plazos de elaboración que el INDAABIN emita, sin perjuicio de lo señalado en otras leyes.

En la elaboración de los contratos de prestación de servicios profesionales, se incluirá una cláusula en la que se establezca la obligación de los valuadores de bienes nacionales de reconsiderar el dictamen valuatorio, siempre y cuando existan circunstancias que lo ameriten y que el promovente lo solicite de manera oportuna.

Se deberá asentar en el contrato de prestación de servicios profesionales que el valuador de bienes nacionales conservará en sus archivos, ya sea en papel, o en respaldo magnético, el expediente completo del trabajo y dictamen valuatorio por un plazo mínimo de cinco años, contado a partir de la fecha de emisión del mismo. Por su parte, el INDAABIN se sujetará a las disposiciones legales y reglamentarias que existan en la materia.

El promovente capturará en el portal de Internet del INDAABIN (www.indaabin.gob.mx) la información del contrato de prestación de servicios profesionales, en un plazo no mayor a diez días hábiles contados a partir de su firma, para lo cual deberá solicitar previamente al INDAABIN la asignación de la clave de acceso y con ella la responsabilidad de la captura de la información.

8. Dictamen valuatorio

El promovente obtendrá del valuador de bienes nacionales, el dictamen valuatorio solicitado en hojas membretadas del propio valuador, el cual deberá ir acompañado del trabajo valuatorio (informe del perito) que en su caso proceda, en original y una copia, este segundo ejemplar contendrá la leyenda de "COPIA" en marca de agua cruzada a la mitad de la hoja.

Aunado a lo anterior y antes de que el promovente reciba el dictamen valuatorio solicitado, deberá revisar que el mismo se encuentra firmado por los responsables de su emisión, conforme a lo siguiente:

8.1. En el caso del INDAABIN

Por los integrantes del respectivo cuerpo colegiado de avalúos y el perito valuador o el personal técnico asignado del propio Instituto;

8.2. De las instituciones de crédito

Por el funcionario responsable del área de avalúos, así como por el perito valuador encargado de su realización;

8.3. De los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente

Exclusivamente por ellos, y

8.4. Cuando de trate de los corredores públicos

Tratándose de la valuación de los bienes muebles a que se refiere el artículo 132, párrafo sexto de la Ley, exclusivamente por ellos.

Cada hoja podrá estar rubricada al margen en apego a la normatividad específica que señale el área jurídica de cada institución pública, salvo la hoja en donde se señalan los valores conclusivos que deberá estar firmada al calce.

Es recomendable que el promovente por cada servicio de trabajo y dictamen valuatorio, abra un expediente para efectos de estandarizarlos y, en su caso, puedan ser revisables o auditables, para lo cual deberán contener al menos la siguiente documentación:

- a. Solicitud de servicio
- b. Documentación requerida o procedente
- c. Correspondencia diversa
- d. Trabajo y dictamen valuatorio

9. Reconsideraciones

El promovente podrá solicitar a través de un servidor público con cargo mínimo de Director General en las dependencias o su equivalente en las entidades, la reconsideración del dictamen valuatorio al valuador de bienes nacionales, dentro de los sesenta días naturales siguientes a la fecha de su emisión, debiendo exponer los elementos de juicio necesarios que la justifiquen.

Derivado de lo anterior registrará en la página de Internet del INDAABIN (www.indaabin.gob.mx), las reconsideraciones de los dictámenes que haya solicitado, utilizando para tal efecto la clave de acceso que el INDAABIN le proporcione y con ello la responsabilidad de la solicitud de reconsideración.

10. Disposiciones generales

A solicitud del promovente o de cualquier órgano fiscalizador federal de carácter público, el INDAABIN podrá revisar si el trabajo y el dictamen valuatorio generado por un valuador de bienes nacionales cumplió con las disposiciones contenidas en las normas, metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico que emite el INDAABIN.

Los promoventes y los valuadores de bienes nacionales en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán sujetarse a los conceptos y las definiciones del Glosario de Términos en Valuación de Bienes Nacionales que emite el INDAABIN.

En caso de duda o discrepancia respecto de las solicitudes de servicios de avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría requeridos a las instituciones de crédito o a los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, el promovente podrá solicitar al INDAABIN su intervención, con la finalidad de que analice si el servicio solicitado, cumplió con las disposiciones contenidas en las normas, metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico que emite el propio Instituto y resuelva en definitiva lo que considere procedente.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Procedimiento entrará en vigor a los 30 días naturales, siguientes a su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones emitidas con fecha anterior a su publicación en el Diario Oficial de la Federación que se opongan al presente procedimiento.

TERCERO. Los asuntos que a la fecha de entrada en vigor del presente Procedimiento se encontraren en trámite, continuarán siendo atendidos hasta su resolución conforme a la normatividad vigente.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 15 de octubre de 2008.- El Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Juan Pablo Gómez Morin Rivera.- Rúbrica.