

Boletín Inmobiliario

INDAABIN

3ra. EDICIÓN

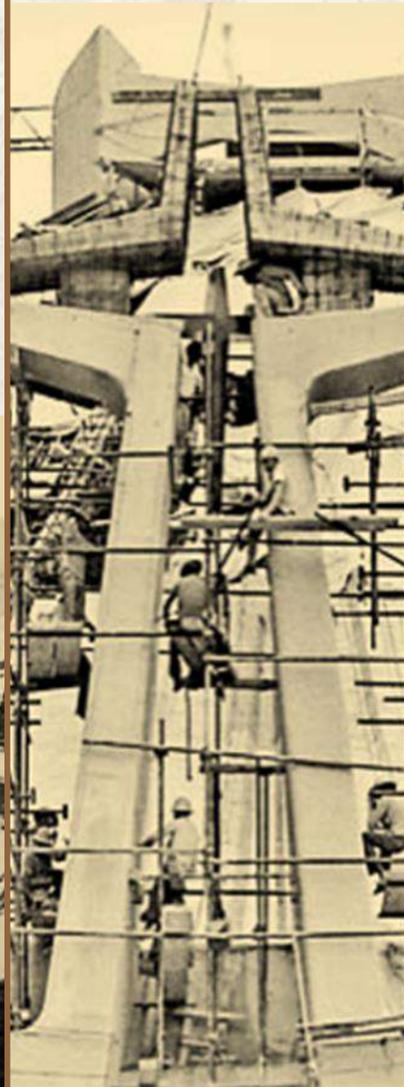
2023

La Valuación de Bienes Nacionales



Fotografía: <https://n9.cl/mrkh7>

RFI: 2-2194-0
Carretera Transpeninsular,
Ensenada, Baja California.



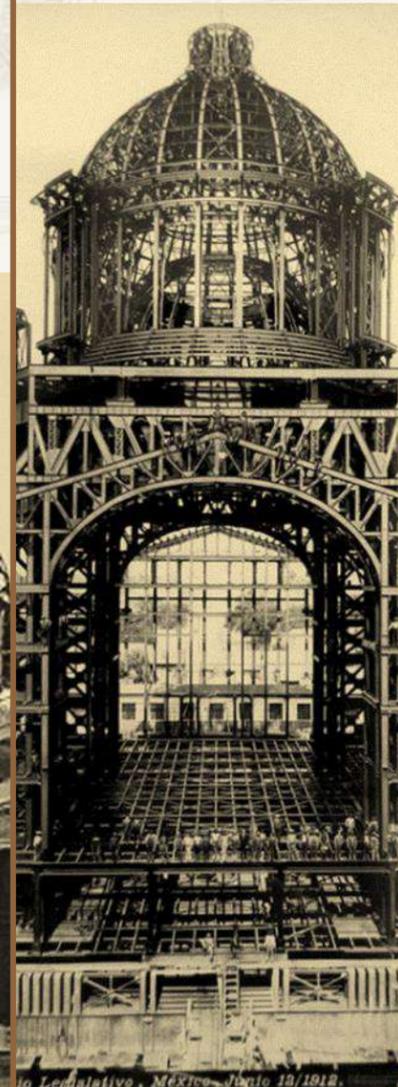
Fotografía: <https://n9.cl/ks6vq>

RFI: 9-9827-7
Basílica de Santa María de
Guadalupe, Gustavo A.
Madero, CDMX.



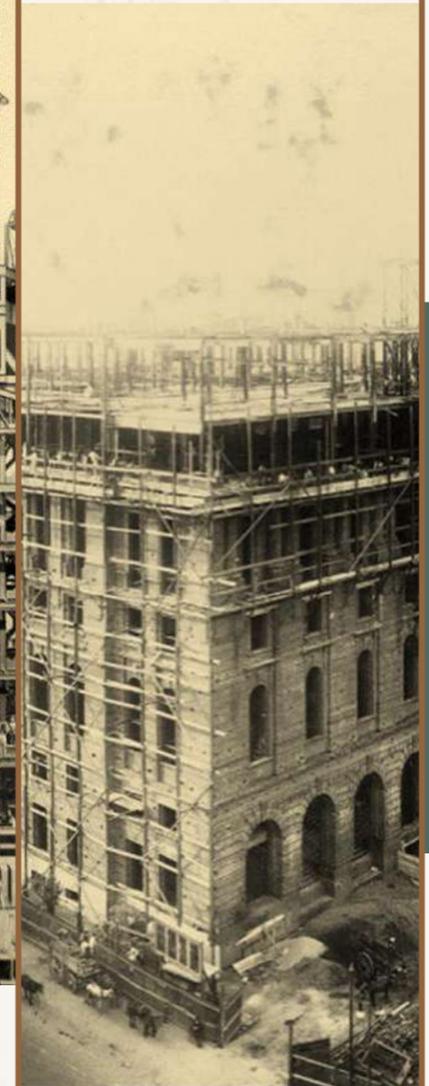
Fotografía: <https://n9.cl/clim1>

RFI: 9-17561-6
Palacio de Bellas Artes,
Cuauhtémoc, CDMX.



Fotografía: <https://n9.cl/dxs58>

RFI: 9-2100-1
Monumento a la Revolución
y Plaza de la Republica,
Cuauhtémoc, CDMX.



Fotografía: <https://n9.cl/fmoyd>

RFI: 9-17135-9
Administración de Correos
Palacio Postal, Cuauhtémoc,
CDMX.



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

CONTENIDOS

03 EDITORIAL



04 QUEHACER INSTITUCIONAL

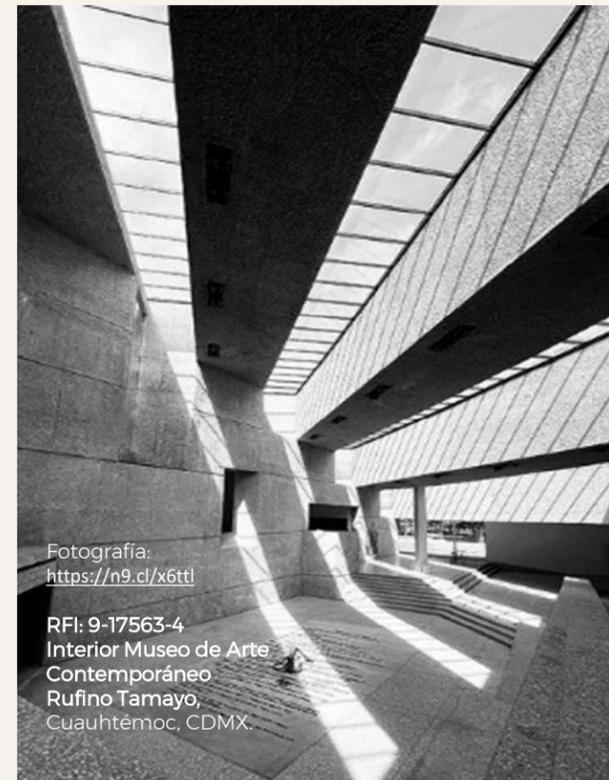


05 LÉXICO INDAABIN



07 APROVECHAMIENTO INMOBILIARIO

Acciones realizadas en atención a la Circular DGPGI/002/2023



19 COLUMNA INVITADA

Dr. Javier Furlong Salgado

Presidente de la FECOVAL

E. en V. Arq. Gustavo de la Cerda L.

Ex comisionado y perito Valuador del INDAABIN

Dr. Pablo Israel Escalona Almeraya

Director General de Avalúos y Obras



09

DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y OBRAS (DGAO)

- Valuación de Bienes Nacionales
- Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- Dirección General de Avalúos y Obras
- Dirección de Coordinación Técnica de Avalúos de Zonas.

25

CONSULTA

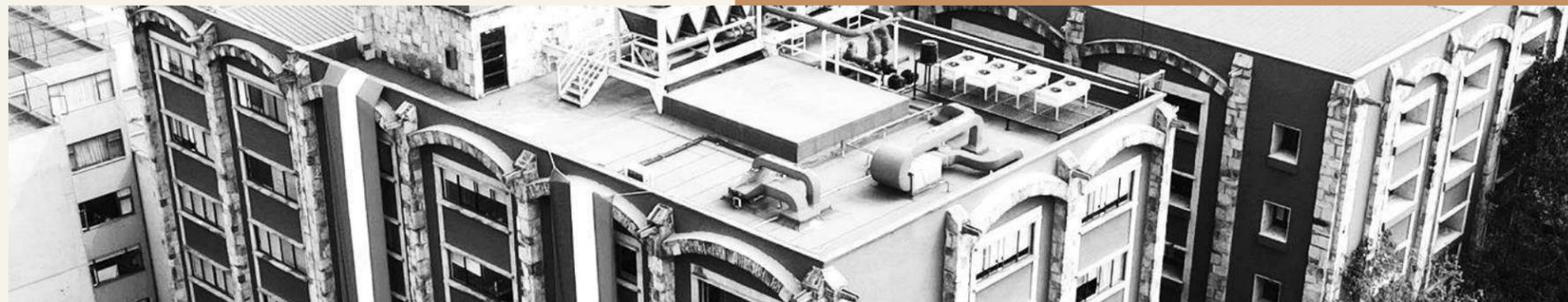
- Centro de reuniones, oficinas, salas, auditorios y otros espacios compartidos.
- Inmuebles de propiedad federal con superficies disponibles. 2023
- Programa de Prevención. ¿Qué Hacer en Caso de Sismo?





**Víctor J. Martínez
Bolaños**

Presidente del INDAABIN



EDITORIAL

Los seres humanos y los pueblos encuentran valor en diversos elementos y sus características; sin embargo, a la luz de lo que puede ser subjetivo, se han buscado maneras de darle estructura y formalidad a las peculiaridades que importan para determinar qué vale y cuánto vale. Determinar un valor, se traduce en reconocer la importancia y utilidad que tiene el patrimonio.

El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), como órgano encargado de administrar y valorar el patrimonio inmobiliario federal, cuenta como protagonistas de su actuar diario a los valuadores; quienes son hombres y mujeres con lealtad, vocación y compromiso. Y es que su ejercicio profesional también permite cuidar el patrimonio inmobiliario que nos pertenece a todas y todos los mexicanos.

Cumpliendo con la normativa, procedimientos, técnicas y metodologías nacionales e internacionales, los valuadores participan en cada acto jurídico donde está involucrado un bien federal y alguna institución pública. La actual administración del INDAABIN cumple en todo momento con la técnica apropiada, pero además con la ética que debe guiar a los valuadores; el principio de la honestidad es vital para hacer transacciones justas con los inmuebles de la nación.

El Presidente de la República, Lic. Andrés Manuel López Obrador, ha establecido que los valuadores se rijan bajo los principios que guían esta etapa de cambio en la vida pública del país y ese es uno de los principales objetivos que nos hemos puesto en el INDAABIN; porque de ser así alcanzaremos acuerdos por dictámenes justos para los bienes que nos pertenecen a todas y todos los mexicanos y no tratos por debajo del agua que fijen precios en detrimento del patrimonio de la nación. Esto, sobre todo en un momento en que el Gobierno de la República ha impulsado diversos proyectos estratégicos para la transformación del país.

Disfruten de la lectura de este Boletín Inmobiliario que permite acercarnos a los conceptos, herramientas y elementos en uso del área de valuación del INDAABIN; porque el ejercicio del buen gobierno no se limita a una buena administración de los bienes, también involucra la igualdad y la justicia en cada uno de los avalúos de #TuPatrimonioFederal.

Fotografía: Indalecio López Ibarra
(@gus_indalecio)

RFI: : 9-20082-6
INDAABIN, Coyoacán, CDMX.



Fotografía: Ing.
Alejandro Tenorio
Gasca

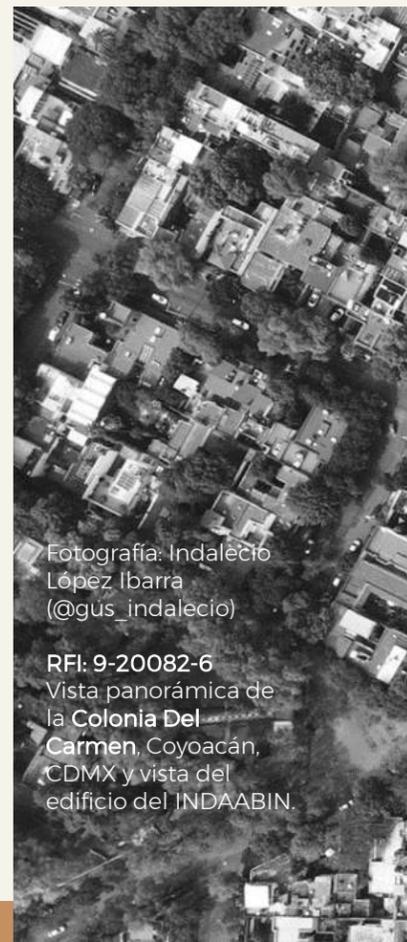
RFI: 6-1215-2
Vista del Recinto
Portuario de
Manzanillo, Colima.

Vista de la Terminal
Especializada de
Contenedores I (SSA
México)

Dentro de la Misión y Visión institucional y en concordancia a los objetivos de las mismas, la valuación de bienes nacionales desarrollada por la Dirección General de Avalúos y Obras del INDAABIN, en apego a lo señalado en la **Ley General de Bienes Nacionales** y a la **Normativa de valuación que de ella emana**, reviste singular importancia en la toma de decisiones al realizarse actos jurídicos en los que interviene la Administración Pública Federal y Paraestatal, **con la emisión de dictámenes valuatorios que son la herramienta base en la toma de decisiones.**

QUE HACER INSTITUCIONAL

Con base en el marco legal que rige a la administración y uso eficiente del patrimonio federal y paraestatal, **en la generación de un valor público**, la función y desempeño del **INDAABIN**, como una institución eficaz y sostenible en la emisión de dictámenes valuatorios oportunos y transparentes, otorga certeza jurídica y permite un mejor aprovechamiento inmobiliario en apego a la política de austeridad republicana.



Fotografía: Indalecio
López Ibarra
(@gus_indalecio)

RFI: 9-20082-6
Vista panorámica de
la Colonia Del
Carmen, Coyoacán,
CDMX y vista del
edificio del INDAABIN.



LÉXICO INDAABIN

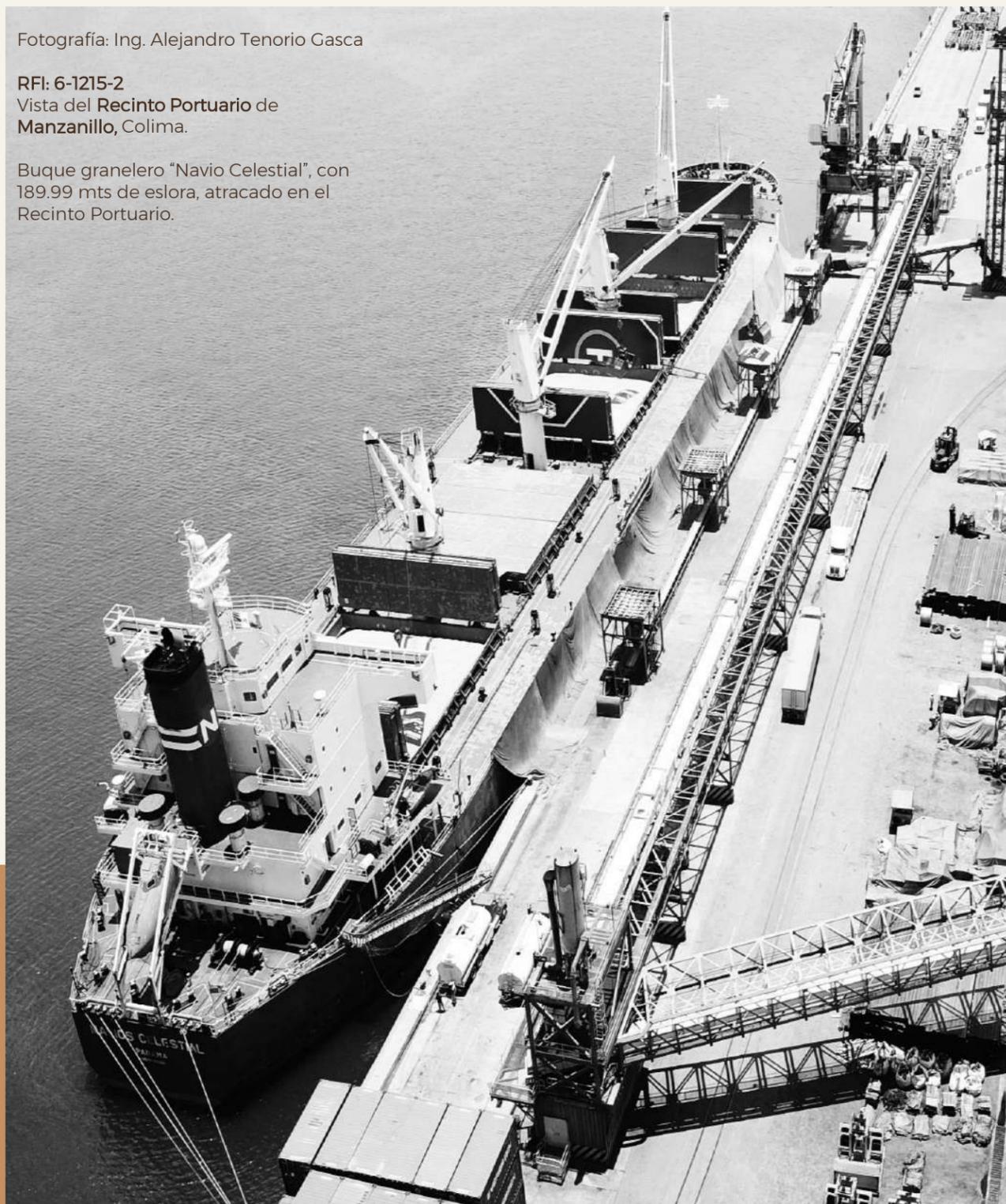
Avalúo

Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

Fotografía: Ing. Alejandro Tenorio Gasca

RFI: 6-1215-2
Vista del Recinto Portuario de
Manzanillo, Colima.

Buque granelero "Navio Celestial", con
189.99 mts de eslora, atracado en el
Recinto Portuario.



Comité CIASV

Comité Interno de Análisis de Servicios Valuorios, Propuestas y Evaluación de Peritos Valuadores

La función del Comité consistirá en analizar las solicitudes de trabajos valuorios, así como la presentación de propuestas de peritos valuadores registrados en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto y la Sección Específica para que generen sus cotizaciones para la realización de dichos trabajos y sean necesarios para dar cumplimiento a las necesidades de los promoventes, sujetándose a lo dispuesto por la norma aplicable.



Padrón de Peritos Valuadores del INDAABIN

La lista de las personas físicas y morales registradas y autorizadas como peritos valuadores externos en el INDAABIN.



Bienes nacionales

Son 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 los 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.



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

Documento que contiene las disposiciones generales que se habrán de seguir para la realización de avalúos, justipreciaciones de renta y trabajos valuorios a nivel de consultoría por parte de todos los Valuadores de Bienes Nacionales, a fin de promover que la práctica profesional valuatoria que requieran las dependencias, la Fiscalía General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades, y en su caso las demás Instituciones Públicas, se realice con transparencia, calidad y de acuerdo con la normatividad aplicable.



Promovente



Las dependencias, la Fiscalía General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades, así como las demás instituciones públicas, personas físicas o morales, nacionales o extranjeras que requieran servicios valuatorios emitidos por el INDAABIN.

Servicios de Valuación



Son los servicios relacionados con los aspectos de valor de la propiedad. Es el trabajo que un valuador realiza para un promovente, que está sujeto a estándares, incluyendo, pero no limitando, la valuación y revisión.



Fotografía: <https://n9.cl/so0vm8>

RFI: 6-1215-2
Recinto Portuario de
Manzanillo, Colima.

Perito Valuador de Bienes Nacionales



La persona física o moral con registro autorizado por el INDAABIN para realizar servicios valuatorios, que forma parte del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto.

Valuación



Es el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.



Fotografía: Ing. Alejandro
Tenorio Gasca

RFI: 6-1215-2
Recinto Portuario de
Manzanillo, Colima.

Vista de la Terminal
Especializada de Contenedores
I (SSA México)



PROVECHAMIENTO INMOBILIARIO

Fotografía:
<https://n9.cl/skqz3>

Skyline Santa Fe,
Cuajimalpa, México

Atención a la Circular DGPGI/002/2023

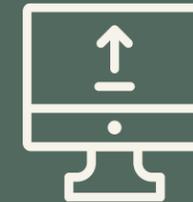
Acciones realizadas

En respuesta a la **Circular DGPGI/002/2023** del 27 de febrero del 2023, el INDAABIN, a través de la **DGPGI**, realizó las siguientes acciones:



42

Solicitudes atendidas de actualización de las Instituciones Públicas en el **Catálogo RFI/RIUF del RUSP**



688

Actualizaciones (altas, bajas y modificaciones) en el **Catálogo RFI/RIUF**, con corte al 15 de mayo del 2023.

Dichas actualizaciones **permiten contar con información veraz**, conveniente e idónea para realizar los análisis de gabinete e **identificar el aprovechamiento** de los inmuebles federales, en específico, permite la generación del Índice de Aprovechamiento (m²/puesto) de los inmuebles con uso de oficina administrativa.

El cruce de información entre el Sistema RUSP y el SIIFP permite **identificar el número de empleados por inmueble federal**, lo que da como resultado conocer el aprovechamiento real de los inmuebles federales.

Fotografía: Indalecio López Ibarra (@gus_indalecio)

RFI: 9-3115-1
Centro del Patrimonio Inmobiliario Federal, Coyoacán, CDMX.

Dirección
General
de
Avalúos y
Obras

D
G
A
O

Fotografía:
<https://n9.cl/8u80q>

Skyline Santa Fe,
Cuajimalpa, México

DGAO

Prefacio

Fotografía:
<https://n9.cl/vcm6n>

Zona Arqueológica de
Altavista, Chalchihuites,
Zacatecas.

La **Ley General de Bienes Nacionales**, en su artículo 142, establece la facultad de la **Secretaría de Hacienda y Crédito Público**, a través del **INDAABIN**, para emitir las normas, procedimientos, criterios y metodologías, de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios previstos en la misma.

Estas metodologías y criterios representan una importante herramienta de trabajo, obligatoria para los Valuadores de Bienes Nacionales, pues establecen los lineamientos a seguir para la realización de Servicios Valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Históricamente, ante la necesidad de llevar a cabo los trabajos valuatorios para la desincorporación y venta fuera de subasta de los bienes de la nación que ya no eran útiles a la Administración Pública Federal, **el 13 de julio de 1950**, se publica en el Diario Oficial de la Federación el **Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN)**, creándose como órgano desconcentrado de la entonces Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa, que a través de la Ley General de Bienes Nacionales y demás leyes, reglamentos y ordenamientos jurídicos de carácter federal, en ejercicio de sus atribuciones, le confirió la tarea de formular los avalúos de inmuebles federales competencia de la propia Secretaría.

Con fecha **2 de septiembre del año 2004**, se publica en el Diario Oficial de la Federación, el Reglamento del **Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales**, el cual en su artículo primero señalaba:

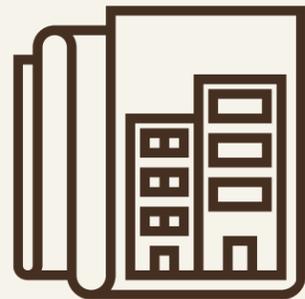
Se crea el **Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales**, como órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública, para el ejercicio de las atribuciones que a esta Dependencia del Ejecutivo Federal **le confieren la Ley General de Bienes Nacionales** y demás leyes, reglamentos y ordenamientos jurídicos de carácter federal, **en materia de avalúos, justipreciaciones de rentas; de inventario, registro y catastro de inmuebles federales y de los pertenecientes a entidades paraestatales, así como de administración, vigilancia, control, protección, adquisición, enajenación y afectación de inmuebles federales** competencia de la propia Secretaría.

Con la modificación del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) en el año 2017, el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) **se incorporó a esta dependencia como órgano administrativo desconcentrado.**

Es un objetivo preponderante del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), garantizar la adecuada valuación del patrimonio de la Nación, en los actos jurídicos que se relacionan con el mismo, y para ello se consolidó un marco normativo que permite unificar la utilización de conceptos, técnicas y procedimientos valuatorios congruentes con las normas internacionales de valuación, así como el ejercicio profesional de valuación que demanda la **Ley General de Bienes Nacionales.**

VALUACIÓN DE BIENES NACIONALES

Se refiere a la actividad profesional en la cual se dictaminan los valores de los **bienes propiedad de la Nación** y todos aquellos que sean del interés de la Administración Pública Federal (APF).



MARCO LEGAL Y TÉCNICO:

>**Constitución** Política de los Estados Unidos Mexicanos

>**Ley** General de Bienes Nacionales

>**Reglamento** del INDAABIN

>**Acuerdo** por el que se establecen las **Normas** conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el INDAABIN

>**Metodologías** y Criterios de carácter técnico

>**Reglas** para el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación del Registro de Peritos, en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN

>**Glosario** de términos de Valuación



¿Quiénes pueden valorar Bienes Nacionales?

Los Valuadores de Bienes Nacionales.- El INDAABIN con los peritos valuadores que conforman su Padrón Nacional de Peritos, sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y Obras; 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 General de Bienes Nacionales.



¿Quiénes son los solicitantes de trabajos valuatorios de bienes nacionales o del interés de la APF?

Promovente.- Las Dependencias, la Fiscalía General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las Entidades, las Empresas Productivas del Estado, las Instituciones Públicas, así como los particulares facultados por las Leyes.

PREMISAS EN LA VALUACIÓN DE BIENES NACIONALES



Uso.- Es el uso que se le pretende dar al dictamen valuatorio y corresponde a cualquiera de los nueve actos jurídicos señalados por la LGBN.



Propósito.- Es la intención expresa de determinar un tipo de valor que será estimado en función de los bienes a valorar y al uso del avalúo señalado por el promovente, y que da paso a las Metodologías.



Finalidad.- Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen como el monto máximo a pagar, o monto mínimo a cobrar, según lo establece el artículo 145 de la LGBN.

Fotografía:
<https://n9.cl/pbmpy>

RFI: 9-17560-7
Museo Nacional de Arte, Cuauhtémoc, CDMX.



Avalúo

Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y una investigación y análisis de mercado.



Justipreciación de rentas

Es el resultado del proceso de estimar el monto más probable para la renta de un activo, expresado en términos monetarios, a pagar o cobrar por dicho arrendamiento. (Técnicamente se trata de un trabajo valuatorio, en el que se determina el monto de la renta solicitada, con base en los Enfoques de Costos y Comparativo de Mercado de Rentas).



Trabajo valuatorio en calidad de consultoría

Es un dictamen de valor o justipreciación de renta, que se emite para efectos de atender solicitudes de Gobiernos de los Estados, Municipios, Organismos Autónomos, Poderes Judicial y Legislativo, además de otros tipos de trabajo que solicite el Gobierno Federal al INDAABIN, no contemplados en los Artículos 143 y 144 tales como estudios económicos, financieros, evaluación de proyectos, costo beneficio, etc. (Es la base del Avalúo Maestro, pero legalmente no tiene efecto para llevar a cabo un acto jurídico).



Dictamen valuatorio

Es el documento que únicamente emite el INDAABIN, por medio del cual se dan a conocer los resultados del servicio valuatorio solicitado por el Promovente. (Definición contenida en el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales).



Memoria de Cálculo

Es la información técnica del Servicio Valuatorio realizado por el Perito Valuador que sustenta la emisión del dictamen valuatorio. (Definición contenida en el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales).

Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el INDAABIN.

Las Normas, tienen por objeto, entre otros conceptos los siguientes:

Fotografía: <https://n9.cl/v8gbc>

RFI: 9-3346-0
Casa del Marqués del Apartado, Cuauhtémoc, CDMX



Regular la realización de los servicios valuatorios, previstos en la Ley General de Bienes Nacionales, Ley de Asociaciones Público-Privadas; la Ley de Hidrocarburos, Ley de la Industria Eléctrica, Ley Agraria, Ley Minera, Ley de Expropiación, Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación y las demás disposiciones aplicables que le confieran competencia al INDAABIN;

Aseguramiento de que los servicios valuatorios, contengan el marco conceptual (marco teórico) principios y enfoques reconocidos en las Normas Internacionales de Valuación para una correcta aplicación.

Establecer los requisitos, obligaciones y capacidad profesional y técnica a cargo del Valuador de Bienes Nacionales.

Definir el contenido de las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico que debe emitir el Presidente del INDAABIN, por medio de los cuales se deben practicar los servicios valuatorios.

Fotografía: Ing. Alejandro Tenorio Gasca

RFI: 26-4249-0
Vista del Recinto Portuario de Guaymas, Sonora

El **INDAABIN** genera acciones para promover **una valuación moderna y transparente** del patrimonio inmobiliario federal, conforme a las siguientes premisas:



Establecer mecanismos de coordinación interinstitucional para **dictaminar de forma más certera y expedita los avalúos**, de acuerdo con estándares internacionales.



Entre los **servicios valuatorios que ofrece el INDAABIN**, en apego a lo señalado en la Ley General de Contabilidad Gubernamental, están los **avalúos paramétricos**. El servicio valuatorio se realiza a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, organismos autónomos y otras instituciones públicas que así lo soliciten.



Expedir las metodologías, criterios y procedimientos 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 correspondan a la Unidad de Normatividad de Contrataciones Públicas de la Secretaría.

Es así como a partir del día 6 de junio de 2017, se publicaron en el Diario Oficial de la Federación diecisiete nuevas **Metodologías**, basadas en los valores dictaminados por el Instituto, **acordes a estándares internacionales**.

En estas metodologías **se establecen las bases que permiten la utilización de conceptos, técnicas, principios básicos, enfoques establecidos, así como las directrices básicas a seguir para la ejecución de trabajos valuatorios**, que son la base para la Dictaminación del Valor de los bienes, muebles, inmuebles e intangibles propiedad de la Nación y de aquellos con régimen de propiedad particular o social, que sean del interés de la Administración Pública Federal, con el fin de apoyar la regularización de la tenencia de la tierra, el desarrollo urbano, la vivienda popular y de interés social, el reacomodo de personas afectadas por la realización de obras públicas o por desastres naturales, la constitución de reservas territoriales y de distritos de riego, el desarrollo turístico y las actividades de evidente interés general y de beneficio colectivo.

Fotografía:
<https://n9.cl/x6ttl>

RFI: 9-17563-4
Interior Museo de
Arte Contemporáneo
Rufino Tamayo,
Cuauhtémoc, CDMX.



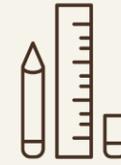
DGAO

Dirección General de Avalúos y Obras

Corresponden a la Dirección General de Avalúos y Obras, entre otras, las siguientes atribuciones en materia de valuación de Bienes Nacionales:



Dirigir y coordinar las **actividades de atención, seguimiento, control y evaluación** de las solicitudes de servicios valuatorios y de justipreciaciones de rentas;



Adoptar las medidas administrativas, técnicas y operativas para **asegurar la realización eficaz de los trabajos valuatorios** y de justipreciaciones de rentas;



Emitir los dictámenes de avalúos y de justipreciaciones de rentas, a excepción de los que corresponda emitir a los cuerpos colegiados de avalúos de oficinas centrales;



Coordinar la integración y las actividades de los **cuerpos colegiados** de avalúos;



Determinar los criterios y parámetros para **evaluar el desempeño de los peritos valuadores**, mantener actualizado el Padrón Nacional de Peritos;

Fotografía:
<https://n9.cl/u5p1d>

RFI: 9-17563-4
Formas del Museo de
Arte Contemporáneo
Rufino Tamayo,
Cuauhtémoc, CDMX.



Fotografía:
<https://n9.cl/u5p1d>

RFI: 9-17563-4
Museo de Arte
Contemporáneo Rufino
Tamayo, Cuauhtémoc,
CDMX.



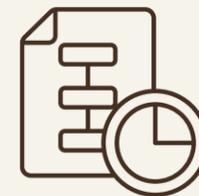


Fotografía: <https://n9.cl/emfm2>

RFI: 9-20140-2
Templo de San Pedro y San Pablo (Ex Hemeroteca Nacional) Hoy Museo de la Luz, Cuauhtémoc, CDMX.

Fotografía: <https://n9.cl/90fjzt>

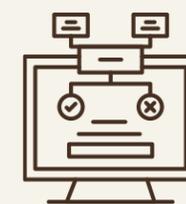
RFI: 9-20140-2
Templo de San Pedro y San Pablo (Ex Hemeroteca Nacional) Hoy Museo de la Luz, Cuauhtémoc, CDMX.



Elaborar y someter a la consideración del Presidente del Instituto, el **proyecto de arancel** para determinar el monto de los aprovechamientos que el propio 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;



Representar al Instituto en los cuerpos colegiados de avalúos, sin perjuicio de que el Presidente del Instituto pueda presidirlos cuando lo estime conveniente;



Seleccionar entre las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico aprobados, **los que resulten aplicables** a cada solicitud de **servicio valuatorio** que se presente;



Asignar en cada caso, con sujeción a lo dispuesto por la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público o la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, según corresponda, **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;



Determinar en cantidad líquida y notificar a los promoventes, **el monto de los aprovechamientos del Instituto** y de los gastos generados para la realización de los avalúos, justipreciaciones de rentas y demás servicios valuatorios y periciales.

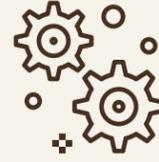
Todas estas actividades, son encaminadas para llevar a cabo el **Proceso Valuatorio**, desde la solicitud del servicio, hasta la entrega del Dictamen de Valor Conclusivo de la manera siguiente:

Solicitud de servicio valuatorio por parte del Promovente, a través del Sistema electrónico de Avalúos del INDAABIN.



1

Recepción de la solicitud, revisión de la base informativa y determinación del alcance del trabajo valuatorio en la DGAO.



2

Presentación de las propuestas de solicitudes de servicios valuatorios a la sesión del CIASV.



3

Aprobación del CIASV a las propuestas que cumplen con los requisitos y asignación del trabajo valuatorio a un perito titular.



4

El perito Valuador de Bienes Nacionales asignado debe realizar la inspección del bien por valorar.



5

Fotografía:
<https://n9.cl/xk7wd>

RFI: 31-275-3
Catedral de San Ildefonso,
Mérida, Yucatán,
Pasaje Revolución

Fotografía:
<https://n9.cl/xk7wd>

RFI: 31-11494-7
Ex Ateneo Peninsular,
Mérida, Yucatán,
Pasaje Revolución

6



En cumplimiento a lo señalado en las Metodologías del INDAABIN, el Perito debe realizar su trabajo de campo y gabinete, cumpliendo con los ocho pasos de la Guía Técnica.

7



El Perito envía por el Sistema de Avalúos la Memoria de Cálculo y proyecto de Dictamen para su revisión por parte del personal técnico de la DGAO, que verifica el cumplimiento de la Normativa Técnica de Valuación en cada caso.

8



De ser el caso, el Perito Valuador atiende las observaciones del Revisor de la DGAO, hasta la aprobación del trabajo.

9



Una vez aprobada la Memoria de Cálculo y el Proyecto de Dictamen, el Perito Valuador emite su trabajo y lo firma.

10



El Director de Zona, en su caso, o el Director General de Avalúos y Obras, como presidente del Cuerpo Colegiado, en su caso aprueban, firman y emiten el Dictamen con el Valor Conclusivo del bien valuado.

11



Cubiertos los aprovechamientos del servicio valuatorio por parte del Promovente, se hace entrega del Dictamen de Valor al mismo.

Dirección de Coordinación Técnica de Avalúos de Zonas

Apoyan en el desarrollo de sus actividades, en la valuación de bienes nacionales, a la Dirección General de Avalúos y Obras:

Dirección de Coordinación Técnica de Avalúos de Zonas

-  Dirección de Zona A
-  Dirección de Zona B
-  Dirección de Zona C
-  Dirección de Zona D

Cobertura de las Direcciones de Avalúos por Zona, todas con sede en la Ciudad de México:

DIRECCIÓN DE AVALÚOS ZONA "A".- En los Estados de Baja California, Baja California Sur, Sonora, Sinaloa, Chihuahua, Durango, Nayarit, Jalisco, Colima y Aguascalientes.

DIRECCIÓN DE AVALÚOS ZONA "B".- En los Estados de Coahuila, Nuevo León, Tamaulipas, Zacatecas, San Luis Potosí, Querétaro y Guanajuato.

DIRECCIÓN DE AVALÚOS ZONA "C".- En la Ciudad de México, Estado de México, los Estados de Puebla, Hidalgo, Tlaxcala, Morelos, Michoacán, Guerrero y Oaxaca.

DIRECCIÓN DE AVALÚOS ZONA "D".- En los Estados de Veracruz, Tabasco, Campeche, Yucatán, Quintana Roo, Chiapas.

Fotografía:
<https://n9.cl/wxub6>

Panorámica de la CMDX

COLUMNA INVITADA

**Dr. Javier
Furlong
Salgado**

Presidente de la
FECOVAL



**E. en V. Arq.
Gustavo de la
Cerde L.**

Ex comisionado y
perito Valuador del
INDAABIN



**Dr. Pablo Israel
Escalona
Almeraya**

Director General de
Avalúos y Obras



Fotografía: <https://n9.cl/qnckc>

Panorámica de la CMDX y
Palacio de Bellas Artes.

R.F.I.: 9-17561-6

EL AVALÚO

Dr. Javier Furlong Salgado

Doctorado en Administración y Maestría en Valuación, con más de 15 años de experiencia como valuator profesional, actualmente Presidente de la Federación de Colegios Valuadores A.C. (FECOVAL).



El patrimonio del Estado Mexicano está compuesto de un conjunto de bienes cuyo dominio pertenece a la nación, están situados dentro del territorio nacional y pertenecen a todos los mexicanos; para el ejercicio de sus funciones, el Gobierno Federal se sirve de la Administración Pública Federal.

Cualquier Nación del mundo requiere de bienes materiales, ya sean bienes inmuebles, muebles, maquinaria y equipo para proporcionar los servicios públicos, que son los medios para alcanzar objetivos estratégicos del quehacer gubernamental.

Los inmuebles, además de ser ese medio para desarrollar sus tareas, también constituyen un espacio legítimo para el ejercicio del poder. Un Estado democrático, justo y equitativo debe disponer de los bienes necesarios para lograr planes estratégicos y dotar de servicios e infraestructura que promuevan el desarrollo y bienestar de los ciudadanos. La administración de estos bienes debe ser transparente en su gestión y uso, por lo que el Gobierno debe transparentar y rendir cuentas a los ciudadanos al administrar estos bienes que se constituyen como el patrimonio federal, en especial el inmobiliario.

Desde que la tierra empezó a considerarse propiedad privada, el patrimonio inmobiliario ha estado presente en la historia de la humanidad y ha sido de gran importancia en el bienestar de las personas y en el desarrollo de las sociedades. Los gobiernos de los países no han sido la excepción y en esa importante responsabilidad de administrar el patrimonio federal crean instituciones para tal fin y en el caso de México, las funciones que realiza el INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES (INDAABIN), cobran una relevancia fundamental al otorgar certeza jurídica al patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, por la tarea de administrar y valorar dicho patrimonio así como procurar una Administración Pública que cuente con los inmuebles adecuados para el pleno ejercicio administrativo.

Dentro de la tarea de brindar certeza jurídica al patrimonio federal de nuestro país, la valuación de los bienes ha sido un eje fundamental, por lo que esta actividad ha ido evolucionando con el tiempo, pasando de una actividad basada en técnicas empíricas a la profesionalización con estudios de posgrado y



Fotografía: <https://n9.cl/ua84p>

RFI: 12-13012-4
Museo del Fuerte de San Diego, Acapulco, Guerrero

cédulas profesionales emitidas por la autoridad competente.

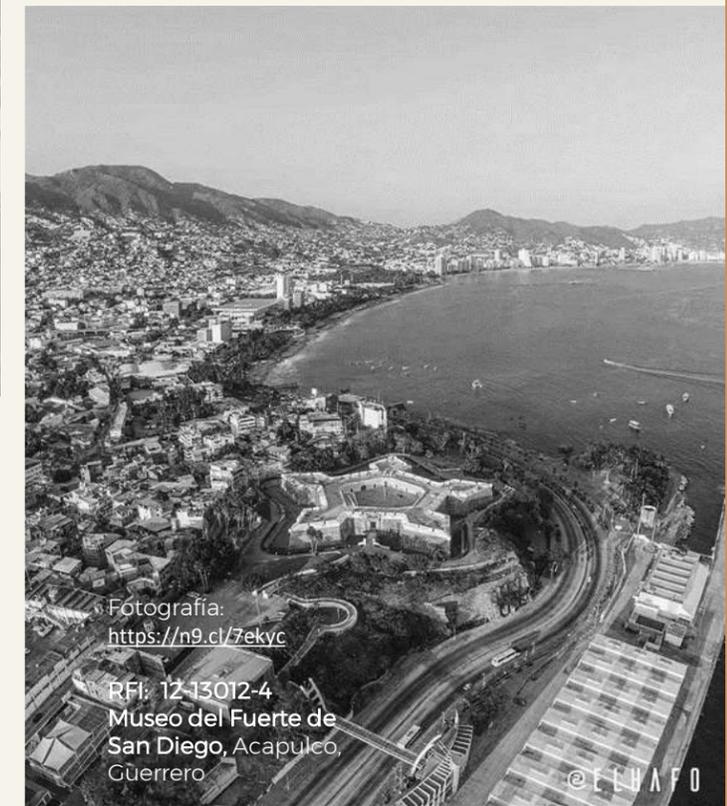
Los valuadores hemos estado relacionados con el INDAABIN desde su inicio con una participación muy activa, siempre buscando actualizar conocimientos. Los Colegios de Profesionistas en Valuación que se encuentran afiliados a la Federación de Colegios de Valuadores FECOVAL, han trabajado creando sinergias con el Instituto, en programas de educación continua, actualización de normas y procedimientos metodológicos apegados a estándares internacionales, siendo una de las instituciones que más ha trabajado en el país por adoptar altos estándares de calidad e impulsar la formación de los valuadores que integran el Padrón Nacional de Valuadores de Bienes Nacionales.

Los valuadores que integramos la FECOVAL vemos el futuro de nuestra profesión como un gran reto, requerimos de la incorporación y adopción de nuevas tecnologías que nos apoyen como herramientas para fortalecer nuestro trabajo, siempre con el fin de brindar certidumbre a los dictámenes valuatorios.



Fotografía: <https://n9.cl/pet9ii>

RFI: 12-13012-4
Museo del Fuerte de San Diego, Acapulco, Guerrero



Fotografía: <https://n9.cl/7ekyc>

RFI: 12-13012-4
Museo del Fuerte de San Diego, Acapulco, Guerrero

Vivimos una época de grandes cambios donde la resiliencia es una herramienta importante para continuar en la vanguardia del ejercicio de la profesión; esto nos lleva a la necesidad de dar impulso a la capacitación y actualización hacia dos ramas fundamentales, la capacitación en el tema técnico, para mejorar las metodologías valuatorias siempre en sintonía con la normativa y por otro lado, la capacitación constante en el tema de la ética, puesto que al ser una actividad que le da certidumbre al patrimonio, cobra importancia fundamental.



E. en V. Arq. Gustavo de la Cerda L.

Especialista en valuación con más de 25 años de experiencia, perito del INDAABIN, ex comisionado y actual vicepresidente del Colegio Nacional de Valuadores Interdisciplinarios al Servicio de la Comunidad A.C. (COLNAVAL).

DEBER DEL VALUADOR

Podría pensarse que una vez cumplidos sus deberes para con el cliente y la sociedad, el Valuador Profesional puede estar en paz con su conciencia. Y esto no es cabalmente verdad. Queda una voz interior que tiene derecho a formularle demandas y a exigirle cumplimientos. El haber escogido ser Valuador Profesional del INDAABIN le obliga a tener lealtad a su vocación y a su compromiso. A ser Valuador Profesional del INDAABIN en verdad, pequeño o grande, no un forzado de la profesión que cumple su tarea con desgano y con irresponsabilidad.

Ser Valuador Profesional del INDAABIN no entraña la obligación de ser sabio o figura eminente; pero si un **profesional limpio, laborioso y merecedor de la confianza de sus clientes; implica la obligación de no frustrarse, de estudiar, de renovarse y de no caer en la mediocridad, que lo empujaría a la ineficiencia;** en otros términos, procurar con ahínco su educación continua si ha de llevar con decoro la insignia de una cédula profesional y una autorización del INDAABIN para la ejecución del mismo.

También, exige la obligación de cultivarse. El hombre de ciencia solo puede lograr el equilibrio de su yo con la cultura general, que le amplía los horizontes de su vida como hombre y como ciudadano; que le fija los valores de bondad, de justicia y de deber, por lo que tiene que regir sus actuaciones que le embellece y le ennoblece la vida con el goce estético. Y si el Valuador Profesional del INDAABIN ha de ser consejero y guía y figura respetada en su medio, está obligado a ensanchar la visión de su mundo y buscar la comprensión de su tiempo, puliendo su cultura general.

La forma que el escoja para servir, aparte de su trabajo profesional, es lo de menos; lo que importa es que el Valuador Profesional sea, además de Valuador, un catalizador de energías en su medio, un propulsor del progreso social. Y para ello debe tener presente que en la sociedad de nuestro tiempo quien no contribuye a su progreso suele convertirse en factor que lo detiene.



Fotografía:
<https://n9.cl/d41vp>

RFI: 10-5178-3
Instituto
Tecnológico de
Durango, Zona
Sur, Durango



Fotografía:
<https://n9.cl/g8hzs>

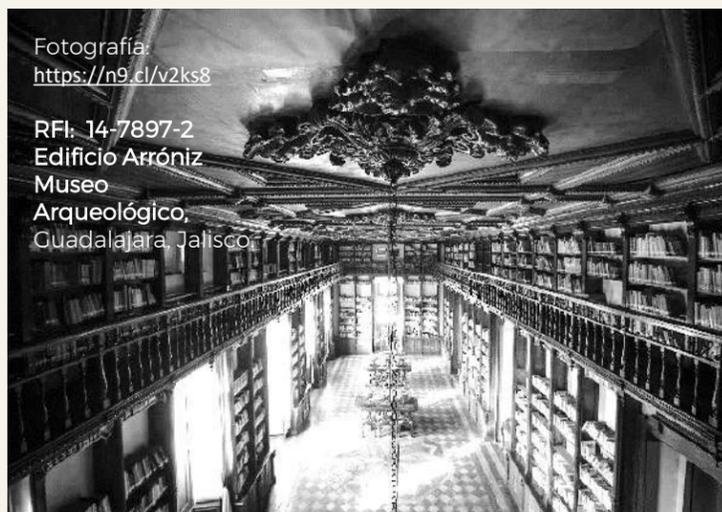
RFI: 11-10837-0
Casa Hidalgo,
Guanajuato,
Guanajuato.



BREVE HISTORIA DE LA VALUACIÓN EN MÉXICO

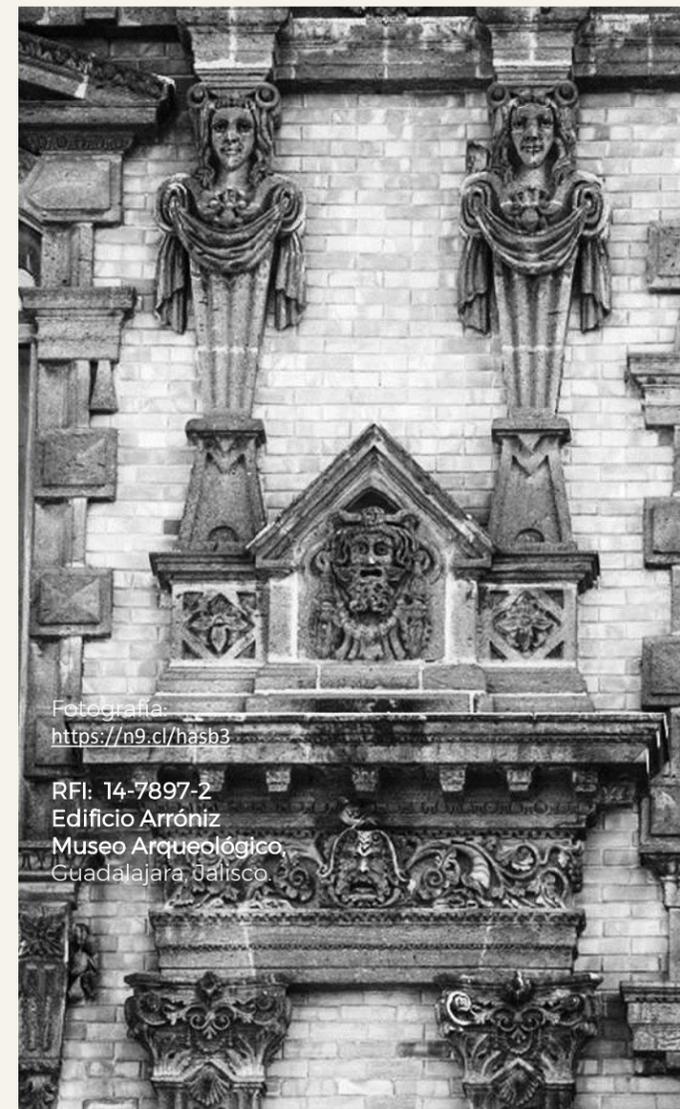
Dr. Pablo Israel Escalona Almeraya

Miembro del Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México y de la Sociedad de Arquitectos Mexicanos, 18 años de experiencia en el sector público y actual Director General de Avalúos y Obras en el INDAABIN.



Fotografía:
<https://n9.cl/v2ks8>

RFI: 14-7897-2
Edificio Arróniz
Museo
Arqueológico,
Guadalajara, Jalisco



Fotografía:
<https://n9.cl/hasb3>

RFI: 14-7897-2
Edificio Arróniz
Museo Arqueológico,
Guadalajara, Jalisco



Fotografía:
<https://n9.cl/ovb2k>

RFI: 14-7897-2
Edificio Arróniz
Museo Arqueológico,
Guadalajara, Jalisco

El 23 de diciembre de 1896

Se publicó la primera **Ley del Catastro del Distrito Federal**, con ello dio inicio la valuación inmobiliaria en México con fines tributarios del impuesto predial, en esta Ley se fijaron las normas para la formulación de los avalúos catastrales, que desde su inicio hasta la fecha son de carácter físico.

El 19 de agosto de 1925

Se crea la **Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro**, esta institución otorgaba crédito hipotecario a los servidores de los Poderes de la Unión, para la compra de sus casas habitación. El Departamento de Valuación establecía los valores de los inmuebles que pretendían adquirir los empleados solicitantes del crédito con la realidad del mercado inmobiliario.

El 23 de febrero de 1933

Se creó el **Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, S.A.**, (actual BANOBRAS), con el objeto de abrir una fuente de crédito a los gobiernos de estados y municipios, para llevar a cabo las obras públicas. El otorgamiento de estos créditos estaba sujeto a previos avalúos y estudios financieros sobre la recuperación del préstamo.

El 31 de octubre de 1941

Se publica la **Ley General de Bienes Nacionales**, que en su artículo 41, confería a cuatro bancos nacionales la facultad de valuar los bienes de la nación. Estos eran: el Banco de México, S.A.; la Nacional Financiera, S.A.; el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.A.; y el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A.

El 13 de julio de 1950

Se creó la **Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN)**, que tenía la facultad de valuar los bienes de la nación que fuesen vendidos fuera de subasta.

El 20 de diciembre de 1968

Se reforma la **Ley General de Bienes Nacionales** y se amplían las funciones a la **CABIN**, haciendo obligatoria su intervención en la adquisición de los bienes inmuebles cuando interviniesen el Gobierno Federal y los organismos descentralizados.

El 9 de marzo de 1999

La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, publica el **Acuerdo que establece los Lineamientos a seguir por los Corredores Públicos para emitir avalúos**, donde se indica el contenido mínimo para la elaboración de avalúos.

El 14 de febrero del **2000**

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicó las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, el Anexo 42 incluye los **"Lineamientos Generales para la Valuación Bancaria"**, cuyo objetivo es emitir avalúos de conformidad con el Manual de Valuación de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

El 2 de septiembre de **2004**

Se publica el Decreto por el que se expide el **Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN)**, sustituyendo a la CABIN, donde entre sus funciones está el practicar los avalúos y justipreciaciones de rentas que soliciten las dependencias y entidades.

El 27 de septiembre de **2004**

La Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., publica las **"Reglas de carácter general que establecen la Metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda"**.

El 27 de septiembre de **2006**

La Secretaría de la Función Pública, anuncia las **Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a los que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales**.

El 13 de septiembre de **2007**

La Secretaría de Economía publica la **Norma Mexicana NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007**, "servicios de valuación", que establece los requisitos generales que deben cumplirse para la valuación.



A partir del 9 de enero de **2009**

El INDAABIN publica los **Procedimientos Técnicos de valuación**, basados en el Octágono de Control de los ocho actos jurídicos: adquisición, arrendamiento, aseguramiento contra daños, concesión, diligencias judiciales, enajenación, indemnización y re expresión de estados financieros.

El 10 de marzo de **2016**

La Secretaría de Economía, publica la **Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015 "Servicios de Valuación - Metodología"** (cancela a la NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007). Esta Norma Mexicana establece los requisitos y reglas de los servicios de valuación.

El 25 de julio de **2016**

La Secretaría de la Función Pública, publica en el DOF el **Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales**.

A partir del 6 de junio de **2017**

Se publican las 17 Metodología de los servicios valuatorios regulados por el INDAABIN (cancelan los Procedimientos Técnicos de Valuación).

CRONOLOGÍA DE LA VALUACIÓN EN MÉXICO

Fotografía:
<https://n9.cl/v8xql>

RFI: 11-11228-4
Palacio Federal de
San Felipe, Casa
Juárez, Guanajuato.



Fotografía: <https://n9.cl/0io4k>

RFI: 1-1147-5
Museo de la Insurgencia,
Pabellón de Hidalgo,
Aguascalientes.



Fotografía:
<https://n9.cl/ctu9e>
RFI: 2-2637-4
Puerto Fronterizo
Mexicali, Baja California.



Fotografía:
<https://n9.cl/akhxi>
RFI: 2-2285-8
Puerto Fronterizo
Mexicali II, Baja California.

CONSULTA



**Centro de reuniones, oficinas,
salas, auditorios y otros
espacios compartidos.**



**Inmuebles de propiedad
federal con superficies
disponibles.
2023**

Para mayor información favor de comunicarse a la Dirección de Planeación Inmobiliaria, al número telefónico:

**(55) 55 63 26 99
Ext. 102 o 140**

PROGRAMA DE PREVENCIÓN.

¿QUÉ HACER EN CASO DE SISMO?



Estate atento a las indicaciones de Protección Civil de tu localidad

Entre todos podemos fortalecer la cultura de la prevención para implementar acciones preventivas ante fenómenos naturales que puedan derivar en una emergencia.

En el INDAABIN lo más importante es tu seguridad y la de tu familia.



CRÉDITOS

Víctor J. Martínez Bolaños
Presidente del INDAABIN

Gabriela Guerrero Aguilar
Directora General de Administración
del Patrimonio Inmobiliario Federal

Pablo Israel Escalona Almeraya
Director General de Avalúos y Obras

Vianey Doroteo Valdez
Titular de la Unidad Jurídica

Pedro Enrique Martínez Franco
Titular de la Unidad de
Administración y Finanzas

Irene G. Correa Pérez
Directora General de Política y
Gestión Inmobiliaria

Elaboración:
Indalecio López Ibarra

Apoyo Técnico:
Oficina de Presidencia del
INDAABIN



Fotografía:
<https://n9.cl/1bf2y>

RFI: 14-556-4
Basilica de
Zapopan, Jalisco.

INDAABIN

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

**SÍGUENOS
EN NUESTRAS
REDES SOCIALES**
ESCANEA EL CÓDIGO QR



 **IndaabinOficial**

 **indaabin_mx**

 **@INDAABIN**



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

INDAABIN
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

 [gob.mx/indaabin](https://www.gob.mx/indaabin)

