

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

CIRCULAR No. PRES/002/2020 dirigida a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Instituciones Públicas.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos. - HACIENDA. - Secretaría de Hacienda y Crédito Público. - Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. - Presidencia.

Circular No. PRES/002/2020

A LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, INSTITUCIONES PÚBLICAS.

Con fundamento en los artículos 4 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y 3, fracción XXIX, 5 y 12 fracciones I y III del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y tomando en consideración la calidad, eficiencia, efectividad, oportunidad y confiabilidad de los dictámenes valuatorios que emite este Instituto, así mismo las Normas Primera, Tercera, Cuarta, Vigésima Séptima y Trigésima del 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 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de julio de 2016 tengo a bien señalar lo siguiente:

La Circular 06-2014 contenida en el oficio No. DGAO/2298/2014 de fecha 29 de septiembre de 2014 y el criterio 1921, que corresponde a los señalados en el documento denominado "*Criterios Técnicos a los que deberán apegarse los peritos valuadores externos que presten sus servicios a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales*" emitido por el Presidente de la entonces Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, dado a conocer mediante la circular DGA/326/00 de fecha 29 de septiembre de 2000, quedan sin efectos legales a partir de esta fecha, como resultado de la actualización de la normativa valuatoria realizada a partir de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del 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 y 17 metodologías de servicios valuatorios regulados por el INDAABIN.

Para lo cual se presenta la actualización de los conceptos y puntos contenidos en el documento antes citado.

RECONSIDERACIONES

Las reconsideraciones proceden y se tramitan conforme a lo dispuesto en la Norma Vigésima Séptima del 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 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de julio de 2016

Para el caso de que el promovente este solicitando una reconsideración, pero de acuerdo con el análisis de la Dirección General de Avalúos y Obras en realidad se trate de un "cambio", se procederá de la siguiente forma:

CAMBIOS

Cuando la solicitud de reconsideración implique modificaciones en el dictamen valuatorio, ya sea de concepto, datos de identificación o ubicación, condiciones, especificaciones, dimensiones o estructura, que no hubieran sido presentados o indicados en la base informativa del servicio valuatorio original, esta causa, aún y cuando sea solicitada como reconsideración, es imputable al promovente y se considerará como cambio o cambios que el promovente agrega a su solicitud original, la que no se ingresara como reconsideración en el Sistema de Avalúos, pero si como un servicio valuatorio nuevo.

Los cambios pueden ser de dos tipos:

1. Cambio imputable al promovente que no alteran o afectan la estructura del bien valuado y por lo mismo no modifican el valor conclusivo del dictamen, ni fechas de visita, tales como datos de identificación del inmueble, datos del propietario, tipo de propiedad, entre otros.

Para este caso se ingresa una nueva solicitud en el Sistema de Avalúos, se emite un nuevo dictamen valuatorio autorizado por la Dirección General de Avalúos y Obras, con los cambios solicitados con base en las consideraciones valuatorias y normativas que proceden de acuerdo con el tipo de modificación, con base en lo siguiente:

El nuevo dictamen valuatorio conservará la vigencia del dictamen original e implica un nuevo cobro al promovente acorde a los aprovechamientos autorizados.

2. Cambio imputable al promovente que si altera o afecta la estructura del bien valuado y por lo mismo modifican el valor conclusivo del dictamen o la fecha de visita, tales como superficies de terrenos, áreas construidas, área rentable, modificaciones de uso de suelo, entre otros.

Al igual que en el caso anterior, se ingresa una nueva solicitud en el Sistema de Avalúos, se emite un nuevo dictamen valuatorio autorizado por la Dirección General de Avalúos y Obras, con los cambios solicitados con base en las consideraciones valuatorias y normativas que proceden acorde al tipo de modificación, conforme a lo siguiente:

El nuevo dictamen valuatorio tendrá un periodo de vigencia nuevo a partir de su emisión e implica un cobro al promovente como avalúo nuevo, de conformidad a los aprovechamientos autorizados.

Ninguno de los casos anteriores aplica a las justipreciaciones electrónicas, toda vez que los datos de gestión son responsabilidad del propio promovente, por lo cual deberán tramitar una nueva justipreciación electrónica.

RATIFICACIONES

Para emitir una Ratificación, únicamente se hará previa autorización de la Dirección General de Avalúos y Obras, y para operaciones inmobiliarias en que sean parte las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal respaldadas con dictámenes del INDAABIN y cuyo objeto sea regularizar y formalizar la compra o venta de inmuebles; estas ratificaciones generaran un cobro al promovente en base a los aranceles vigentes.

Las Ratificaciones que requieran los servidores públicos de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, únicamente se emitirán, cuando se revise y verifique que se cumple con al menos uno de los tres requisitos que se enlistan a continuación:

1. El promovente debe anexar a la solicitud de servicio, el contrato privado, contrato promesa de compraventa firmado entre las partes (el promovente y el particular), debiendo, además, satisfacer los siguientes ordenamientos:
 - El documento debe estar firmado dentro del periodo de la vigencia del dictamen valuatorio.
 - El precio pactado en el contrato debe estar dentro del límite de los valores del avalúo original, en apego al valor puntual señalado, al monto máximo o monto mínimo, según sea el caso, dictaminado por el INDAABIN, en el avalúo correspondiente a la operación.
 - Justificar por parte del promovente que es para efecto de concluir la formalización de la escritura.
2. El promovente debe anexar a la solicitud de servicio, el "Acuerdo del Órgano de Gobierno de la Entidad Paraestatal" para venta o cesión, mismo que debe cumplir con lo siguiente:
 - El Acuerdo debe haberse emitido formalmente dentro de la vigencia del dictamen que emite el INDAABIN.
 - El acuerdo debe considerar el precio de la operación dentro del límite de los valores, en apego al valor puntual, al monto máximo o al monto mínimo, según sea el caso, dictaminado por el INDAABIN, en el avalúo correspondiente a la operación.
 - El acuerdo deberá establecer una fecha posterior a su emisión, para perfeccionar la compraventa dentro o fuera de la vigencia del dictamen que emita el INDAABIN.
1. En ausencia de los dos primeros, el promovente debe anexar a la solicitud de servicio, oficio en el que su Órgano de Control Interno emita opinión favorable que indique la justificación y procedencia de la prórroga solicitada.

AVALÚOS MAESTROS

Cabe señalar que los avalúos maestros no se ratifican, toda vez que los valores contenidos en estos dictámenes valuatorios son de referencia y, se trata de un documento emitido en calidad de consultoría, que se utiliza para negociación.

AVALÚOS ESPECÍFICOS

La emisión de los avalúos específicos derivados de un avalúo maestro, se podrán solicitar y emitir dentro del límite de doce meses a partir de que el avalúo maestro pierda su vigencia, siempre y cuando se haya firmado por las partes un convenio o contrato promesa de compraventa dentro de la vigencia del avalúo maestro y dentro de los rangos de valor dictaminados en el mismo. Los avalúos específicos generaran un cobro al promovente en base a los aranceles vigentes.

Los avalúos específicos, son susceptibles de ratificarse siempre y cuando para su realización exista un acuerdo previo para una operación de compraventa sobre un inmueble en específico, de conformidad a los criterios y supuestos establecidos en el segundo párrafo del apartado Ratificaciones.

La vigencia de los dictámenes de Ratificación será de doce meses a partir de su emisión.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3, fracción XXIX, 5 y 12 fracciones I y III del Reglamento del Instituto, el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevaran a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de julio de 2016.

Atentamente

Ciudad de México, 9 de septiembre de 2020.- El Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Mauricio Márquez Corona**. - Rúbrica.