



ACUSE

COFEMER
Comisión Federal
de Mejora Regulatoria

Comisión Federal de Mejora Regulatoria
Coordinación General de Mejora Regulatoria Institucional
Dirección de Salud, Educación, Laboral, Fiscal y Financiero



Oficio No. COFEME/16/2375

Asunto: 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.

Ciudad de México, a 6 de junio de 2016

ING. CÉSAR ANTONIO OSUNA GÓMEZ

Titular de la Unidad de Política de Recursos Humanos de la Administración Pública Federal

Secretaría de la Función Pública

Presente

Me refiero al anteproyecto denominado 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, (en adelante anteproyecto), así como a su respectivo formulario de Manifestación de Impacto Regulatorio (MIR) enviados por la Secretaría de la Función Pública, el 21 de abril de 2016, y a la respuesta a la solicitud de ampliaciones y correcciones a la MIR, emitido por la Comisión Federal de Mejora Regulatoria (COFEMER) mediante oficio COFEME/16/1958 de fecha 3 de mayo de 2016, a través del portal de Internet de la MIR, el 24 de mayo de 2016 y recibido por esta COFEMER el 25 de mayo del mismo año, de conformidad con el artículo 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA).

Sobre el particular, con fundamento en los artículos 69-E, 69-G y 69-J de la LFPA; 7, fracción III y 9 fracción XI y último párrafo, del Reglamento Interior de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria; y artículo Primero, fracción III y Segundo, fracción III del Acuerdo por el que se delegan facultades del Titular de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria a los servidores públicos que se indican, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 26 de julio de 2010, se emite el siguiente:

DICTAMEN TOTAL

1. Consideraciones generales

Los Bienes Nacionales forman parte del Patrimonio Federal, por lo que se encuentran protegidos desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y otorga mediante la Ley General de Bienes Nacionales la atribución a la Secretaría de la Función Pública (SFP) su resguardo en materia de avalúos, por medio del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; en este sentido y derivado de las diversas reformas a las leyes de Expropiación, Asociaciones Público Privadas, de Hidrocarburos y su Reglamento, la Ley de la Industria Eléctrica y su Reglamento, la Ley Agraria y su Reglamento, la Ley Minera,



la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación y su Reglamento, así como demás leyes relativas, la SFP tiene a bien expedir el anteproyecto de mérito.

2. Definición del problema y objetivos generales

En el numeral 2 de la MIR se solicita al regulador que identifique la problemática que da origen a la intervención gubernamental a través de la regulación propuesta.

Al respecto, esta Comisión requirió a esa Dependencia, exponer todos los objetivos que se pretenden alcanzar con la regulación, así como abundar sobre las razones por las que es necesaria la intervención gubernamental, más allá del cumplimiento de un mandato legal, por medio de la solicitud de ampliaciones y correcciones a la MIR realizadas mediante número de oficio COFEME/16/1958.

Derivado de lo anterior, esa Secretaría estableció en el numeral 2 de la MIR, que la problemática que da origen a la intervención gubernamental, deriva de las reformas a diferentes leyes (Ley de Expropiación, Ley de Asociaciones Público Privadas, Ley de Hidrocarburos, Ley de la Industria Eléctrica, Ley Agraria, Ley Minera, Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión y el Reglamento del Código Fiscal de la Federación), las cuales establecen que la Administración Pública Federal interviene en diversos proyectos encaminados a la adquisición, expropiación, arrendamiento u ocupación de manera superficial de bienes inmuebles en todo el territorio nacional – cerca de doce mil proyectos de manera anual –, por lo que de no contar con las normas para la elaboración correcta de los avalúos para estos bienes inmuebles, esta actividad se desarrollaría de manera arbitraria, abandonando la salvaguarda del patrimonio inmobiliario federal.

Para resolver dicha problemática, la SFP estableció en el numeral 1 de la MIR que los objetivos que persigue el anteproyecto son: i) regular la realización de los servicios valuatorios; ii) definir el contenido de las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico, por medio de los cuales se deben practicar los servicios valuatorios; iii) asegurar que los servicios valuatorios, contengan el marco conceptual (marco teórico), principios y enfoques reconocidos en las Normas Internacionales de Valuación para su correcta aplicación; iv) establecer los requisitos, obligaciones y capacidades profesionales y técnicas con los que deben contar los Valuadores de Bienes Nacionales; v) determinar las obligaciones de los Promoventes para solicitar servicios valuatorios; vi) establecer las bases mediante las cuales se desarrollará el procedimiento administrativo para la solicitud de los servicios valuatorios; vii) establecer el marco conceptual en el que se desarrollarán las normas, principios, enfoques de valuación, metodologías, guía técnica del dictamen valuatorio y memoria de cálculo, así como el reporte conclusivo y, viii) regular el documento por medio del cual se dictamina o determina, según sea el caso, los valores de los bienes inmuebles susceptibles a los diferentes proyectos establecidos en las reformas a las leyes mencionadas.

Por su parte, esta COFEMER considera que a través de las medidas previstas en el anteproyecto, en efecto, se podría resolver la problemática que da origen al anteproyecto.

[Handwritten signature]

3. Identificación de posibles alternativas regulatorias

La COFEMER recomendó a la SFP en la solicitud de ampliaciones y correcciones a la MIR, analizar todas las posibles alternativas regulatorias y no regulatorias para atender la problemática, así como cuantificar y monetizar los costos y beneficios de las alternativas seleccionadas, del mismo modo se solicitó establecer el panorama que se presentaría al no emitir regulación alguna, puesto que fue la opción seleccionada por esa Dependencia, lo anterior, a fin de robustecer la evidencia que la regulación propuesta es la mejor opción en términos económicos.

Al respecto, la SFP no consideró dentro del nuevo envío de la MIR, otras alternativas para tratar de resolver la problemática planteada, y atendiendo a la solicitud de establecer el panorama al no emitir la regulación, esa Secretaría proyecta que los avalúos para los proyectos a que hacen referencia las reformas a las diferentes leyes mencionadas, se realizarían de manera discrecional, por lo que se comprometería el erario federal y se generaría un daño patrimonial, lo que resultaría en la manipulación y retraso del mercado de bienes, exponiendo a que sus valores puedan ser fácilmente alterados.

Con respecto a la solicitud de cuantificar en términos económicos la alternativa seleccionada, esa Secretaría establece que no existe como tal un costo financiero por la falta de la regulación; sin embargo, establece que el no contar con un marco legal que proteja los valores de los bienes nacionales, se contribuye a la prevención de delitos y abusos, en la elaboración de los avalúos del patrimonio nacional.

En este sentido, este Órgano Desconcentrado recomienda a esa Dependencia, que en futuras ocasiones establezca dentro del apartado de la MIR, los costos económicos que pudiera sufrir el patrimonio nacional, al permitir la realización discrecional de los avalúos de dichos bienes inmuebles.

4. Impacto de la regulación

Trámites

Con relación al impacto que el anteproyecto representa en trámites, esta Comisión requirió a esa Secretaría en la solicitud de ampliaciones y correcciones a la MIR, especificar los datos del trámite que el anteproyecto de mérito crea en la norma Vigésimo Séptima, de conformidad con la definición establecida el artículo 69-B, segundo párrafo de la LFPA.

Al respecto, la SFP realizó las adecuaciones y precisiones pertinentes en el formato de la MIR, con respecto a la creación del trámite "Reconsideración de servicios valuatorios", estableciendo los requisitos que se deben adjuntar al trámite, el medio de presentación, plazos de prevención y máximo de resolución, la vigencia de la misma, y los casos en que se deberá presentar como justificación de la creación de dicho trámite.

OK



Costos y beneficios

En la solicitud de ampliaciones y correcciones a la MIR, esta Comisión solicita a esa Dependencia, cuantificar los costos y beneficios que derivan de la regulación para los promoventes (personas físicas o morales), al realizar la solicitud a que hace referencia la norma Vigésima Séptima.

Con base en lo anterior, esa Dependencia fue omisa en establecer los costos y beneficios solicitados, por lo que este Órgano Desconcentrado, exhorta a esa Secretaría a realizar las modificaciones en el apartado 9 de la MIR, con el objetivo de justificar que los beneficios del trámite son superiores a sus costos.

Sin perjuicio de lo anterior, esa Secretaría establece en el numeral 9 de la MIR, que los beneficios para los peritos valuadores es contar con una regulación que les otorgará certeza jurídica en los servicios valuatorios que realicen.

En contraparte, esa Dependencia establece que la regulación no genera costos de cumplimiento, ya que los requisitos que se solicitan para realizar los servicios valuatorios ya se regularon al realizar el ingreso de los interesados en el Registro de Peritos Valuadores a cargo del INDAABIN.

5. Consulta pública

Esa Secretaría estableció en el apartado VI de la MIR, que se realizó una consulta pública con el gremio de peritos valuadores, a efecto de diseñar la regulación, estableciendo que las modificaciones y observaciones fueron en cuestión de forma, con el propósito de actualizar la normatividad a las exigencias actuales, toda vez que se está tomando como base una disposición vigente.

Asimismo, se le informa a la SFP que, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 69-K de la LFPA, se han recibido los siguientes comentarios en la COFEMER, mismos que se hacen de su conocimiento, con la finalidad de que esa Dependencia los valore, brinde una respuesta puntual y, en su caso lleve a cabo las adecuaciones que considere pertinentes (se acompaña copia simple de los comentarios):

- Lic. María Esther García Álvarez / Lic. Susana Margarita Bravo Vieytez (B000161611).
- Nombre de usuario no público (B000161600).
- Maria Esther Garcia Álvarez (B000161601).

Cabe señalar, que los comentarios a los que se hace referencia pueden ser consultados en el siguiente expediente electrónico:

<http://www.cofemersimr.gob.mx/portales/resumen/40455>

6. Comentarios al anteproyecto

- I. En la norma Sexta del anteproyecto, se establecen una serie de metodologías que el INDÁABIN emitirá para la elaboración del Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio; asimismo, en la norma Vigésimo Segunda del anteproyecto de mérito, se plantea como obligación de los promoventes, establecer el uso del bien inmueble, con base en dichas metodologías.

En este sentido, esta Comisión observa que dentro de los transitorios del anteproyecto no se estipula una fecha aproximada para la emisión de dichas metodologías, ya que se prevé para varios procedimientos, lo anterior, con el objetivo de otorgar certidumbre a los interesados.

- II. Con relación a la creación del trámite en la norma Vigésimo Séptima, esta Comisión advierte que no se establecen en el anteproyecto de mérito, los requisitos que se deben adjuntar al trámite, el plazo máximo de resolución, la vigencia de la resolución, y el pago al que se hace referencia en el numeral 6 de la MIR, por lo que se requiere que esa Secretaría establezca dichos datos en el anteproyecto de referencia.

Por lo expuesto con antelación, la COFEMER queda en espera de que dicha Dependencia brinde las respuestas correspondientes al presente Dictamen Total No Final, manifestando sus consideraciones respecto de los comentarios vertidos por esta Comisión, y realice las modificaciones que correspondan al anteproyecto, o bien, conforme a lo señalado en el artículo 69-J de la LFPA, comunique por escrito las razones por las que no consideró pertinente su realización. Esta Comisión hace del conocimiento de la SFP, que una vez recibida dicha respuesta, se emitirá el dictamen final correspondiente dentro de los cinco días hábiles posteriores a su recepción.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente,
La Directora



LIC. CLAUDIA RÍOS LIÉVANO

1. The first part of the report is a general introduction to the subject of the study. It discusses the importance of the study and the objectives of the research.

2. The second part of the report is a detailed description of the methodology used in the study. It includes information about the sample size, the data collection methods, and the statistical analysis techniques.

3. The third part of the report is a discussion of the results of the study. It presents the findings of the research and discusses their implications for the field of study.

4. The fourth part of the report is a conclusion and a list of references. The conclusion summarizes the main findings of the study, and the references list the sources of information used in the research.

HSC-B000161611

De: **COORDINADORA SJLDE**
A: **COORDINADORA**
Cc: **MA ALVAREZ**
Asunto: **COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS CONFORME A LAS CUALES SE LLEVARAN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES"**, Expediente 09/0015/21416, SP
Fecha: **viernes, 6 de mayo de 2016 03:18:00 p. m.**
Archivos adjuntos: **comentarios al anteproyecto COERVENA.pdf**

Buenas tardes:

Se emite COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS CONFORME A LAS CUALES SE LLEVARAN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES", Expediente 09/0015/21416, Dependencia Secretaría de la Función Pública, Fecha de apertura 21/04/2016 y fecha de publicación en el portal 21/04/2016. Referencia SFP 40207.

Se adjunta archivo en PDF con los comentarios.

Atentamente

Lic. Ma. Esther García Álvarez y Lic. Susana Margarita Bravo Viquez

Enviado desde Correo para Windows 10

"La información de este correo así como la contenida en los documentos que se adjuntan, puede ser objeto de solicitudes de acceso a la información"



COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS CONFORME A LAS CUALES SE LLEVARAN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

Lic. MARIA ESTHER GARCIA ALVAREZ
Corredor Público No. 4 DEL D.F.
correo electrónico: megarcia@correduria4.com

Lic. SUSANA MARGARITA BRAVO VIENTEZ
Corredor Público No. 53 del D.F.
correo electrónico: correduria53@hotmail.com

1. COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS CONFORME A LAS CUALES SE LLEVARAN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

PRIMERO. - Una vez analizados los ordenamientos legales que invoca la Secretaría de la Función Pública como fundamento para emitir lineamientos de valuación regulados por el INDAABIN, comentaremos puntos importantes de los referidos lineamientos.

SEGUNDO. - EN TÉRMINOS GENERALES SE HACEN LAS OBSERVACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE ESTUDIO, SIN EMBARGO, SERÍA CONVENIENTE SOSTENER UNA CITTA CON LA SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA Y DEL INDAABIN PARA ACLARAR LAS DUDAS.

CUADRO DE COMENTARIOS

CONSIDERANDO	
Que la Ley General de Bienes Nacionales, en su artículo 142, establece la facultad de la Secretaría de la Función Pública para emitir las normas, procedimientos, criterios y metodologías, de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios previstos en la misma;	Es importante resaltar que tanto las normas, procedimientos, criterios y metodologías son únicamente de carácter técnico. La palabra "técnico" se define por el Diccionario de la Real Academia Española como: "Conjunto de procedimientos y recursos de que se sirve una ciencia o un arte. Del lat. mod. técnicos, y este del gr. <i>texnikos</i> técnicos, der. de <i>texnē</i> técnica "arte".
Que, de igual manera, el citado ordenamiento legal distingue los casos en que corresponde exclusivamente expedir avalúos a la Secretaría de la Función Pública, de aquellos en los que las dependencias y entidades pueden acudir a otras instancias valuatorias, ampliando las opciones para proporcionar servicios valuatorios, los cuales también deben observar la normatividad y demás disposiciones que en la materia expida esta dependencia;	Por un lado, el ARTÍCULO 54 Bis. Para efecto de determinar el valor de los inmuebles, respecto de los cuales las dependencias y entidades pueden acudir a la propiedad por cualquier medio, dichas dependencias y entidades podrán solicitar los avalúos correspondientes a la Secretaría de la Función Pública, a las instituciones de crédito o a corredores públicos. Dicha Secretaría emitirá las normas, procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico, conforme a los cuales se realizarán los avalúos. Considerando la diversidad de bienes y derechos objeto de valuación, así como sus posibles usos y demás características particulares. Artículo adicionado DOF 16-01-2012 El art.143 de la Ley General de Bienes Nacionales se refiere a los avalúos en los que la Secretaría de la Función Pública a través de INDAABIN le corresponde determinar el valor de los bienes y el art. 144 de la misma ley establece que podrán acudir a la Secretaría, a las instituciones de crédito o a los especialistas en materia de valuación con cédula

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO 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 AVALUOS DE BIENES NACIONALES".

profesional expedida por autoridad competente a dictaminar el valor de los bienes que interviene en las dependencias, la Presidencia General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, éstas. De igual forma en la mayoría de dichos ordenamientos legales se reconoce la intervención del Corredor Público, en algunas formando parte del Padrón Nacional de Puntos (Art. 3 Frac. XII de la Ley de Bienes Nacionales) y otras sin que forme parte del mismo. Que en forma adicional a lo previsto en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Expropiación, la Ley de Asociaciones Público Privadas, la Ley de Hidrocarburos, la Ley de la Industria Eléctrica, la Ley Agraria, la Ley Minera, la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación confieren al Instituto de Bienes Nacionales órgano descentrado de esta Secretaría de la Función Pública, facultades para realizar los servicios valuatorios previstos en las mismas.	Primera. Las presentes Normas tienen por objeto: I. Regular la realización de los servicios valuatorios, previstos en la Ley General de Bienes Nacionales, Ley de Asociaciones Público Privadas; la Ley de Hidrocarburos, Ley de la Industria Eléctrica, Ley Agraria, Ley Minera, Ley de Expropiación, Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación y las demás disposiciones aplicables que le confieran competencia al INDABAÍN; II. Definir el contenido de las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico que debe emitir el Presidente del INDABAÍN, por medio de los cuales se deben practicar los servicios valuatorios; III. Asegurar que los servicios valuatorios, contengan el marco conceptual (marco teórico) principios y enfoques reconocidos en las Normas Internacionales de Valuación para una correcta aplicación; IV. Establecer los requisitos, obligaciones y capacidad profesional y técnica a cargo del Valuador de Bienes Nacionales; V. Determinar las obligaciones del Valuador, para solicitar servicios Valuadores; VI. Establecer las bases mediante las cuales se desarrollará el procedimiento administrativo para la solicitud de los servicios valuatorios; VII. Establecer el marco conceptual en el que se desarrollarán las normas;
---	--

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO 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 AVALUOS DE BIENES NACIONALES".

principios, enfoques de valuación, metodologías, guía técnica de dictamen valuatorio y memoria de cálculo, así como el reporte conclusivo y. VIII. Regular el documento por medio del cual se dictamina o determina, según sea el caso, los valores a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Asociaciones Público Privadas; la Ley de Hidrocarburos, Ley de la Industria Eléctrica, Ley Agraria, Ley Minera, Ley de Expropiación, Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación y demás disposiciones aplicables.	Define al perito valuador de bienes nacionales a aquella persona que ha obtenido su registro en el INDABAÍN y por tanto forma parte de su Padrón de Valuadores; a los Cuerpos colegiados de avalúos; a los revisores y personal técnico de la Dirección General de Avalúos y Obras, a las Instituciones de Crédito, a los CORREDORES PÚBLICOS y a los Profesionistas con grado en valuación. COMENTARIO: AL PARECER TODOS DEBEN ESTAR REGULADOS POR INDABAÍN. Define al promovente como aquel que requiera servicios valuatorios del INDABAÍN (ya sea mexicana o extranjera). Establece la formación de CUERPOS COLEGIADOS DE AVALÚOS, estarán integrados por 2 representantes de Colegios de profesionistas y por un representante de INDABAÍN y podrán llevar a cabo trabajos complementarios con los servicios de valuación. Un punto muy importante es que será el INDABAÍN quien seleccionará y aprobará al Colegiado de Avalúos, ante los cuerpos colegiados de avalúos. Sin embargo, es el INDABAÍN quien seleccionará a los Colegios de profesionistas y aprobará al representante de éstos. COMENTARIO: SERÁ A JUICIO DEL INDABAÍN SI EL COLEGIO DE CORREDORES PUEDE FORMAR PARTE DE LOS CUERPOS COLEGIADOS DE AVALÚOS (CON LA NOTA DE QUE NUESTRO COLEGIO NO ES DE PROFESIONISTAS). Regula el documento "avalúo", llamándolo DICTAMEN VALUATORIO
--	---

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LAS CUALES SE LLEVARAN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

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

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "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 AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

valuación, que lleven a cabo servicios valuatorios regulados por el INDABIN.	el INDABIN se convierte en juez y parte.
Tercera.- Las presentes Normas son de observancia obligatoria tanto para los valuadores de bienes nacionales que realicen avalúos regulados por el INDABIN como para los promovientes.	
Cuarta.- La Secretaría, a través del INDABIN, interpretará para efectos administrativos las presentes Normas y resolverá cualquier situación no prevista en las mismas.	el INDABIN se convierte en juez y parte.
Quinta.- La vigilancia del cumplimiento de estas Normas corresponderá, en el ámbito de sus respectivas competencias, a la Secretaría, así como a los respectivos órganos internos de control de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades.	
DE LAS METODOLOGÍAS, CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS DE CARÁCTER TÉCNICO	
Sexta.- El INDABIN emitirá las metodologías que considere necesarias y adecuadas para la elaboración del Dictamen o el Reporte Conclusivo del servicio valuatorio a que se refiere el capítulo VII de las presentes Normas.	
De forma enunciativa, pero no limitativa, se establecen las siguientes Metodologías:	
- MT. 1 Valor Comercial (Valor Justo de Mercado); - MT. 2 Valores para Información Financiera; - MT. 3 Valor para Seguro contra Daños; - MT. 4 Valor de Unidades Económicas y Activos Intangibles; - MT. 5 Valor de Oportunidad para Proyectos Energéticos y Asociaciones Público Privadas; - MT. 6 Valor de Realización Ordenada y Liquidación Forzada; - MT. 7 Valor de Inmuebles Históricos;	

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "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"

MT. 8 Tabuladores sobre los Valores Promedio de la Tierra; MT. 9 Justipreciaciones de Rentas; MT. 10 Actualización de Valor; MT. 11 Monto de Indemnización; MT. 12 Valor para Fines Contables; MT. 13 Rango de Valores; MT. 14 Valor de Desecho; MT. 15 Tabuladores de Valores de Bienes Distintos de la Tierra; MT. 16 Valor Referido; MT. 17 Valor Cautelar; MT. 18 Valor de Oportunidad fundado en el Artículo 147 de la Ley; MT. 19 Valor de Regularización fundado en el Artículo 147 de la Ley; MT. 20 Valor de Regularización de la Propiedad para CORET u organismos gubernamentales de similares facultades; MT. 21 Valor de Indemnización por Regularización de la Propiedad para CORET u organismos gubernamentales de similares facultades.	Cada metodología contará con la siguiente estructura: 1. INTRODUCCIÓN 2. OBJETO 3. AMBITO DE APLICACIÓN 4. CONSIDERACIONES PREVIAS - Bienes objeto de la metodología - Actos jurídicos en los que se aplica 5. GENERALIDADES - Características del Informe - Requerimientos básicos 6. GUÍA TÉCNICA 7. INTERPRETACIÓN	Séptima. - El INDAABIN podrá emitir los criterios y procedimientos de carácter técnico que estime necesarios para la realización de servicios valuatorios regulados por dicho Instituto.
DEL VALUADOR DE BIENES NACIONALES REGULADOS POR EL INDAABIN Octava.- Corresponde al Valuador de Bienes Nacionales requeridos por el INDAABIN llevar a cabo los servicios		

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "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"

valuatorios, en atención a sus respectivos ámbitos de valoración fijados en los términos de la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Expropiación, la Ley de Asociaciones Públicas Privadas, la Ley de Hidrocarburos y Recursos Minerales, la Ley de la Industria Eléctrica y su Reglamento, la Ley Agraria y su Reglamento, la Ley de Minería y su Reglamento, la Ley de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación y su Reglamento, así como demás leyes relativas de conformidad con lo establecido en las presentes Normas. Novena. - Los Valuadores de Bienes Nacionales distintos al INDAABIN, podrán desempeñarse en las siguientes especialidades: Valuación Inmobiliaria; Valuación Agropecuaria; Valuación de Negocios; Maquinaria y Equipo o Propiedad Personal. Los Valuadores de Bienes Nacionales deberán acreditar su capacidad profesional y técnica ante el Promoviente, exhibiendo la siguiente documentación para cada especialidad valuatoria: I. Certificación vigente de perito valuador emitida por un colegio de profesionistas registrado ante autoridad competente conforme lo previsto en el artículo 50 inciso o) de la Ley Reglamentaria del So. Constitucional relativo al Ejercicio de las Profesiones en cada Entidad Federativa; II. Cédula profesional de especialista o posgrado en materia de valuación expedida por autoridad competente.	IMPORTANTE. - Los valuadores de Bienes Nacionales distintos al INDAABIN podrán desempeñarse en las siguientes especialidades: Valuación Inmobiliaria Valuación Agropecuaria. Valuación de Negocios. Maquinaria y equipo o propiedad personal. COMENTARIO: QUIERE DECIR QUE SI EL CORRECTOR SE SOMETIERA A ESTOS LINEAMIENTOS SOLO PODRÍA HACER LOS AVALÚOS SOBRE LAS MATERIAS ANTERIORES. - El valuador de INDAABIN, deberán acreditarle al promoviente (solicitante del avalúo) para cada especialidad: - Certificación de perito valuador emitida por Colegio de Profesionistas. - Cédula profesional de especialidad o postgrado. COMENTARIO: EN EL CASO DE CORRECTOR DEBERÁ EXHIBIRLE CERTIFICADO DE PERITO EMITIDO POR COLEGIO DE PROFESIONISTAS, TODA VEZ QUE EL COLEGIO DE CORREDORES NO ES UN COLEGIO DE PROFESIONISTAS, DEBEREMOS OBTENER UNA CERTIFICACIÓN DE UN COLEGIO DE VALUADORES. - Se establecen requisitos para ser valuador del INDAABIN, como ya lo comenté, contar con horas de capacitación y una serie interminable de requisitos, aunado a que en la práctica gran mayoría de peritos registrados y que con gran frecuencia cumplen con todo el requisito si acaso las horas de un avalúo en un período de un año, la mayoría de los valuadores obtiene su registro para incluirlo en su currículum.	Décima. - El Valuador de Bienes Nacionales deberá conservar en sus archivos o en respaldo electrónico, el
---	--	--

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS CONFORME A LAS CUALES SE LEVANTAN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y VALUOS DE BIENES NACIONALES"

expediente completo del servicio valuatorio por un plazo mínimo de tres años, contados a partir de la fecha de emisión del mismo. El INDAABIN, además se sujetará a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia.	
Décima Primera. - El INDAABIN, a través de la Dirección General de Avalúos y Obras, integrará y actualizará el Padrón Nacional de Peritos Valuadores en lo que corresponde a peritos valuadores, cuyas especialidades valoratorias deberán de cubrir adecuadamente las necesidades de valuación.	
Décima Segunda. - Los peritos valuadores registrados en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, se deberán abstener de realizar servicios valuatorios cuando se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, así como cuando se encuentren en cualquiera de los supuestos siguientes:	
I. Hubieren realizado trabajos técnicos o emitido a solicitud de cualquier persona física o jurídica, el dictamen del propio Instituto, un Dictamen Valuador de Justipreciación de Renta sobre el mismo bien;	
II. Tengan interés directo o indirecto en el asunto;	
III. Tengan dicho interés, terceros con los que mantengan relaciones profesionales, laborales o de negocios; sus socios, o las sociedades de las que formen o hayan formado parte los propios miembros de los cuerpos colegiados o las personas a que se refiere la siguiente fracción;	
IV. Tenga interés en el asunto su cónyuge, sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado, los colaterales dentro del cuarto grado o los afines del segundo grado;	
V. Personalmente, su cónyuge o sus hijos, mantengan vínculos estrechos con alguno de los interesados en el Servicio Valuatorio, derivados de algún acto religioso o civil sancionado o respetado por la costumbre;	
VI. Mantengan amistad estrecha con alguno de los interesados en el dictamen;	
VII. Tengan personalmente una relación directa o indirecta su cónyuge o hijos, la calidad de heredero, legatario, donante, donatario, arrendatario, arrendatario, socio, acreedor, deudor, fiador, fiduciario, principal, dependiente o comensal habitual de los interesados en el dictamen, o del administrador actual de sus bienes, así como cuando tengan el carácter de socio o accionista.	

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS CONFORME A LAS CUALES SE LEVANTAN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y VALUOS DE BIENES NACIONALES"

gerente, administrador o miembro del consejo de administración o de vigilancia, o apoderado de sociedad de la que formen parte dichos interesados en el dictamen; VIII. Ser tutor o responsable médico de alguno de los interesados en el Dictamen Valuatorio; IX. Cuando se encuentren en alguno de los supuestos previstos en el artículo 9 de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos; y X. En general, encontrarse en situación que pueda afectar y comprometer la imparcialidad de su trabajo como valuador de bienes regulados por el INDAABIN.	
DEL PROMOVENTE Décima Tercera. - La contratación de los Valuadores de Bienes Nacionales estará sujeta a los términos y condiciones establecidos en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público. Para la contratación de los servicios valuatorios a cargo del INDAABIN, los promovedores podrán observar lo establecido en el artículo 1 párrafo quinto de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.	Establece una diferencia para los Valuadores de Bienes Nacionales, pero no menciona exactamente cuál será para los primeros.
Décima Cuarta. - El promovedor no podrá solicitar el servicio valuatorio del mismo bien o bienes, si existe un servicio valuatorio vigente para el mismo fin en sus archivos, o en su caso, en los de la coordinadora del sector correspondiente, salvo que la vigencia de aquel haya concluido de conformidad con lo que establece el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.	¿Y en donde está la libertad para contratar, sin no se trata de un servicio público que ofrecen los Valuadores de Bienes Nacionales? el INDAABIN se convierte en juez y parte.
Décima Quinta. - Será obligación del promovedor dar aviso, en su caso, a su órgano interno de control cuando solicite un servicio valuatorio a un Valuador de Bienes Nacionales distinto al INDAABIN. Además, deberá capturar la información del contrato de prestación de servicios con el Valuador de Bienes Nacionales distinto al INDAABIN, en el portal de Internet del INDAABIN, en un plazo no mayor a diez días hábiles, contado a partir de su firma, registrando los datos que de manera enunciativa mas no limitativa a continuación se señalan: a) Servicio solicitado; b) Uso del dictamen; c) Finalidad del dictamen; d) Ubicación del bien per valor con sus coordenadas UTM;	Se está coartando la libertad para contratar, debido a que el promovedor puede ser una persona física o jurídica nacional o extranjera de acuerdo con la definición que da el mismo anteproyecto. el INDAABIN se convierte en juez y parte.

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "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 AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

e) Superficie del bien inmueble o, en su caso, cantidad de bienes muebles; f) Régimen de propiedad; g) Responsable de la solicitud del servicio valuatorio; h) Nombre completo del Valuador de Bienes Nacionales; i) Archivo digitalizado del servicio valuatorio; j) Fecha de emisión del servicio valuatorio, y k) Cualquier otro que requiera el INDAABIN.	el INDAABIN se convierte en juez y parte.
DE LOS CUERPOS COLEGIADOS DE AVALUOS DEL INDAABIN Décima Sexta. - Los cuerpos colegiados de avalúos se integrarán de la siguiente forma: I. Por un representante del INDAABIN, cuya designación y suplencia recaerá en el Director General de Avalúos y Obras, quien presidirá los respectivos cuerpos colegiados de avalúos y será suplido en sus ausencias por los servidores públicos que el mismo Director General designe, y II. Por dos representantes de colegios de profesionistas registrados en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, o en su caso, ante la autoridad educativa competente, los cuales serán seleccionados de acuerdo a la especialidad valuatoria que se requiera. El Presidente del INDAABIN seleccionará a los Colegios de profesionistas y aprobará al representante de éstos ante los Cuerpos Colegiados de Avalúos. Cada representante de los colegios de profesionistas, tendrá un suplente que será acreditado en la misma forma que el titular, para suplirlo en sus faltas temporales. La duración del encargo de los representantes de los colegios de profesionistas será hasta por dos años, prorrogable por otros dos periodos iguales, previa autorización del Presidente del INDAABIN. Los colegios de profesionistas podrán remover, en cualquier tiempo, a los titulares y suplentes que hayan acreditado. El Presidente del INDAABIN podrá requerir, en cualquier tiempo, la remoción de los representantes que los colegios de profesionistas hubiesen acreditado.	el INDAABIN se convierte en juez y parte.
Décima Séptima. - Los cuerpos colegiados de avalúos revisarán y podrán	el INDAABIN se convierte en juez y parte.

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "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 AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

realizar trabajos complementarios relacionados con los servicios valuatorios solicitados al INDAABIN, en los casos que así lo determine la Dirección General de Avalúos y Obras, para lo cual se sujetarán a las metodologías, técnicas y procedimientos de carácter técnico establecidos por el INDAABIN. Los cuerpos colegiados de avalúos sólo revisarán los servicios valuatorios una vez firmados por los Peritos Valuadores o por el personal técnico del INDAABIN que los haya realizado. Los cuerpos colegiados de avalúos podrán revisar los servicios valuatorios localizados en cualquier circunscripción territorial así como aquellos que se consideren por la especialidad, complejidad, singularidad, novedad, importancia, urgencia del servicio valuatorio a realizar.	el INDAABIN se convierte en juez y parte.
Décima Octava. - Los Cuerpos Colegiados de Avalúos funcionarán de acuerdo con las siguientes bases: I. El Presidente del cuerpo colegiado de avalúos designará a los Comisionados que por su especialidad y experiencia puedan revisar el servicio valuatorio; II. Los Comisionados podrán realizar aclaraciones, recomendaciones o trabajos complementarios que requiera el citado Cuerpo Colegiado de Avalúos; III. Los dictámenes previos a su emisión deberán estar consensuados por todos los integrantes del Cuerpo Colegiado de Avalúos. Solo en caso de aceptación de no haber consenso por escrito el dictamen, se tendrá por aprobado el que votó la mayoría, siempre que en dicha mayoría figure el Presidente del Cuerpo Colegiado de Avalúos, asentando en el mismo esta circunstancia. En el caso de que las opiniones de sus miembros fueren distintas, el Presidente del Cuerpo Colegiado de Avalúos aprobará el dictamen correspondiente, asentando en el mismo circunstancia, y IV. El Cuerpo Colegiado de Avalúos se podrá asesorar de los técnicos expertos en las materias que estime convenientes.	el INDAABIN se convierte en juez y parte.
Décima Novena. - Los miembros de los cuerpos colegiados de avalúos abstendrán de intervenir en la revisión de servicios valuatorios, cuando se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y	el INDAABIN se convierte en juez y parte.

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LAS CUALES SE LLEVARÁN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

Servicios del Sector Público y demás disposiciones relativas al conflicto de interés, señaladas en la norma Décima Segunda de las presentes normas.	
Vigésima. - Serán causas de remoción de cualquiera de los miembros de los cuerpos colegiados de avalúos, las siguientes: I. Ser condenado por sentencia definitiva por la comisión de un delito intencional; II. Estar inhabilitado por autoridad competente para desempeñar empleos, cargos o comisiones en el servicio público; III. Incumplir con alguno de los supuestos de la norma Décima Segunda. Lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades en que pudieran incurrir los miembros de los cuerpos colegiados de avalúos, en los términos de las leyes aplicables.	
DEL SERVICIO VALUATORIO Vigésima Primera. - El INDAABIN establecerá el procedimiento administrativo a que deberá sujetarse el promovente para solicitar servicios valuatorios a dicho Instituto. Vigésima Segunda. - En el contrato de prestación de servicios, profesionales nacionales distintos al INDAABIN, sobre servicios valuatorios regulados por dicho Instituto, el promovente señalará el uso que se pretende dar al servicio valuatorio de acuerdo a la matriz de metodologías y el tipo de bien materia de este último. Lo anterior, sin perjuicio de lo que establece la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público. En caso de presentarse alguna duda o discrepancia respecto de las solicitudes de servicios valuatorios a instituciones de crédito, a los corredores públicos o a los profesionistas con posgrado en valuación, el promovente dará intervención al INDAABIN, a efecto de que resuelva en definitiva lo procedente a la solicitud del servicio.	el INDAABIN se convierte en juez y parte.
Vigésima Tercera. - En el servicio valuatorio, el Valuador de Bienes Nacionales deberá apearse a los conceptos de uso, propósito y finalidad que se encuentren en el Glosario de Términos Valuatorios, así como a toda la normativa aplicable emitida por el INDAABIN.	Un punto importante es que en su dictamen, el profesional segundo parrafo establece, según segunda, se establece para el caso de presentarse alguna discrepancia o duda respecto a las solicitudes hechas a las instituciones de crédito o a los corredores públicos o a los profesionistas con posgrado en valuación, el promovente (solicitante) dará intervención al INDAABIN para que éste resuelva en definitiva lo procedente a la solicitud del servicio. COMENTARIO: Estamos sujetos los corredores a la decisión del INDAABIN hasta en las dudas que tenga el promovente. el INDAABIN se convierte en juez y parte.
CAPÍTULO VII DEL DICTAMEN Y DEL REPORTE	Los responsables de emitir el REPORTE CONCLUSIVO DEL

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LAS CUALES SE LLEVARÁN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

CONCLUSIVO DEL SERVICIO VALUATORIO	SERVICIO DE VALUACIÓN por
Vigésima Cuarta. - Los responsables de emitir el Dictamen del Servicio Valuatorio, serán el Perito Valuador del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, los integrantes del respectivo Cuerpo Colegiado de Avalúos y el Perito Valuador o el Personal Técnico del propio Instituto que hubiere realizado el respectivo servicio valuatorio; y en el caso de que el perito sea persona moral integrante del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, el o los Peritos Responsables Técnicos de la especialidad que corresponda y que elabore el dictamen. Los responsables de emitir el Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio, serán: I. En las instituciones de crédito, el funcionario responsable del área de avalúos, así como el valuador encargado de su realización; II. Cuando se trate de profesionistas con posgrado en valuación y en el caso de los corredores públicos, exclusivamente ellos.	a) Las Instituciones de Crédito, b) Cuando se trate de profesionistas con posgrado en valuación, y EN EL CASO DE LOS CORREDORES PÚBLICOS, EXCLUSIVAMENTE ELLOS. COMENTARIO. DEL INCISO ANTERIOR SE DESPRENDE QUE EL CORRECTOR NO ESTÁ SUJETO A LA REVISIÓN DEL INDAABIN EN CUANTO SE TRATE DEL DICTAMEN VALUATORIO, ESTOS LINEAMIENTOS LA POSIBILIDAD DE SER REVISADOS POR EL INDAABIN. el INDAABIN se convierte en juez y parte.
El Valuador de Bienes Nacionales establecerá en el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio, el propósito, la finalidad, la metodología, el criterio y el procedimiento de carácter técnico que corresponda y este surtirá efectos legales únicamente para el uso y la finalidad señalados en el mismo. Vigésima Quinta. - El Valuador de Bienes Nacionales, bajo su estricta responsabilidad, hará constar en el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio las circunstancias, condiciones limitantes o cualquier otra particularidad o características que afecten el valor de la bien materia de valuación.	
Vigésima Sexta. - La vigencia del Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio será la que establezca el artículo 148 de la Ley, y deberá señalarse expresamente en el propio dictamen.	En su cláusula vigésima sexta, establece la vigencia de los avalúos de conformidad con lo que establece el artículo 148 de la Ley de Bienes Nacionales. Es así que el ARTÍCULO 148 establece que la vigencia de los dictámenes valuatorios y de las apreciaciones de rentas, no excederá de un año contado a partir de la fecha de su emisión, salvo que dispongan otros ordenamientos jurídicos en materias específicas.
Vigésima Séptima. - El Promovente podrá solicitar al INDAABIN, a través de la Dirección General de Avalúos y Obras, la reconsideración de los dictámenes cuando existan circunstancias que lo ameriten dentro de los sesenta días naturales siguientes a su entrega, debiendo exponer los elementos de juicio necesarios que la	Establece que el promovente podrá solicitar al INDAABIN, la reconsideración de los dictámenes, estimo que no procede ya que anteriormente dijo que LOS CORREDORES SON LOS ÚNICOS RESPONSABLES y en todo caso sería una queja ante la Secretaría de Economía, sin embargo, establece la posibilidad de la revisión del avalúo.

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS CONFORME A LAS CUALES SE LLEVARAN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

Justifiquen. Una vez analizada la solicitud, el INDAABIN determinará la procedencia de emitir un nuevo dictamen, que podrá confirmar o modificar los valores determinados en el anterior. Si el Dictamen fue emitido por los Cuerpos Colegiados de Avalúos, la reconsideración también será analizada por éstos.	el INDAABIN se convierte en juez y parte.
Vigésima Octava.- El promovente que solicite servicios valuatorios regulados por el INDAABIN a instituciones de crédito, a corredores públicos o a profesionistas con posgrado en valuación, deberán incluir en los contratos de prestación de servicios profesionales que celebren para tal efecto, sin perjuicio de las disposiciones de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, una cláusula en la que se establezca que los servicios deberán solicitarse al INDAABIN, cubriendo previamente los aprovechamientos correspondientes.	Disposición muy importante ya que establece que en el caso de que el promovente solicite servicios valuatorios a Instituciones de Crédito, a corredores públicos, o peritos con cédula DEBERÁN incluir en los contratos de prestación de servicios deberán una cláusula en la que se establezca que las reconsideraciones de valor, deberán solicitarse al INDAABIN cubriendo previamente los aprovechamientos correspondientes.
Vigésima Novena.- El INDAABIN podrá revisar que el Reporte Conclusivo del servicio valuatorio emitido por un Valuador de Bienes Nacionales distinto al Instituto, se ajustó a las disposiciones contenidas en las presentes Normas y a las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico emitidos por el Instituto. También podrá hacerlo a solicitud de los promoventes o de cualquier órgano del Poder Judicial del Estado. En caso de encontrar irregularidades en el reporte conclusivo se informará al Órgano Interno de Control correspondiente.	COMENTARIO REPITIENDO EL ANTERIOR COMENTARIO PRIMERO DICEN LOS LINEAMIENTOS QUE LOS CORREDORES SON LOS UNICOS RESPONSABLES DE SUS AVALUO Y LUEGO DISPONE QUE ESTOS PUEDEN ESTAR SUJETOS A LA REVISION DEL INDAABIN. el INDAABIN se convierte en juez y parte.
CAPÍTULO VIII DE LA ACTUALIZACIÓN Y DIFUSIÓN Trigésima.- El INDAABIN deberá mantener actualizadas las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico en su caso, así como realizar clínicas, seminarios o cursos con el objeto de promover que los servicios valuatorios se realicen de acuerdo con la normativa aplicable.	el INDAABIN se convierte en juez y parte.

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS CONFORME A LAS CUALES SE LLEVARAN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

actividades referidas en la norma anterior y podrá celebrar convenios de colaboración con instituciones de carácter académico y gremial, entendiéndose estas últimas como colegios de profesionistas, institutos, sociedades y asociaciones en materia de valuación debidamente registradas ante la autoridad educativa correspondiente y que no persigan fines de lucro, a fin de que coadyuven en la difusión de las mismas a nivel nacional.	el INDAABIN se convierte en juez y parte.
Trigésima Segunda.- El INDAABIN promoverá que los valuadores de bienes nacionales, al emitir los dictámenes, participen en cursos que al efecto establezca el propio Instituto, para que ello fortalezca el uso de las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico, en su caso en la elaboración de los servicios valuatorios.	
CAPÍTULO IX DEL CÓDIGO DE ÉTICA Trigésima Tercera.- El Valuador de Bienes Nacionales deberá promover y preservar la confianza del público inherente a la práctica de la valuación mediante la observación del Código de Ética profesional, de acuerdo a los Estándares Internacionales de Valuación. El Valuador de Bienes Nacionales en los contratos de prestación de servicios valuatorios que suscriba, deberá manifestar expresamente que conoce y se obliga a cumplir el presente Código de Ética.	el INDAABIN se convierte en juez y parte.
Trigésima Cuarta.- Este Código de Ética se divide en cinco secciones: Conducta, Administración, Confidencialidad, Registro de Expedientes y Competencia , las cuales se aplican a todas las prácticas de valuación y revisión. I. Conducta: El Valuador de Bienes Nacionales deberá desarrollar sus actividades de valuación con imparcialidad, objetividad e independencia; y deberá abstenerse de: - Desarrollar sus actividades de valuación cuando exista conflicto de intereses con la Norma Decima Segunda del presente Instrumento y demás ETV; - Defender la causa o interés de alguna parte o asunto, debiendo ser imparciales; - Desvirtuar su rol cuando provea servicios profesionales que estén fuera de la práctica de valuación; - Comunicar los resultados del trabajo valuatorio asignado con la intención de confundir, engañar o defraudar;	el INDAABIN se convierte en juez y parte.

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "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 AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

• Usar o comunicar un Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio del cual el Valuador o Revisor tenga conocimiento que sirva para confundir, engañar o defraudar; • Permitir de manera consciente que otra persona comunique un Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio confuso, engañoso o fraudulento; • Incurrir, relacionarse o participar en conductas delictivas; • Violar intencional o conscientemente los requerimientos del archivo de expedientes; • Usar o depender de conclusiones no soportadas relacionadas con características tales como raza, color, religión, nacionalidad, género, estado civil, estatus familiar, edad, recepción de ingresos por programas sociales o discapacidad, y • Desarrollar una asignación de manera negligente. El Valuador de Bienes Nacionales deberá informar de inmediato al INDABIN, así como en cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio posterior, si comete alguna de las conductas anteriores, o si se descubre durante la realización del trabajo. • Cualquier interés que se tuviera en el sujeto de la valuación o entre las partes involucradas; y • Cualquier servicio profesional realizado al sujeto de la valuación en cuestión, elaborado por el Valuador de Bienes Nacionales en un periodo de tres años inmediatos anteriores a la aceptación del trabajo, como Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico, o con cualquier otro servicio profesional. II. Administración: El Valuador de Bienes Nacionales deberá informar, si previo a la obtención de una asignación de un servicio valuatorio, pago un honorario o comisión, o intercambio objetos de valor u obras de arte. El Valuador de Bienes Nacionales deberá abstenerse de aceptar una asignación, firmar un contrato de prestación de servicios, si esto conlleva a: 1. Que el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio de un resultado predeterminado; 2. Que favorezcan intencionalmente la causa del promoviente; 3. La obtención de un resultado acordado; 4. La ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con las	
--	--

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "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 AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

opiniones del Valuador o Revisor y propósitos específicos de la asignación. El Valuador de Bienes Nacionales deberá abstenerse de participar o solicitar asignaciones con información falsa, confusa o exagerada. El Valuador de Bienes Nacionales deberá incluir su firma para certificar el reconocimiento y aceptación de sus responsabilidades en una asignación de valuación o revisión de valuación. El Valuador de Bienes Nacionales se abstendrá de incluir la firma de otro Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico sin su consentimiento. III. Confidencialidad: El Valuador de Bienes Nacionales deberá proteger la confidencialidad de la información que resulte de la relación Perito Valuador, Revisor, Personal Técnico y promoviente. El Valuador de Bienes Nacionales deberá actuar en todo momento, de buena fe, con respecto a los intereses legítimos del promoviente en el uso de información confidencial y en la comunicación de los resultados de la asignación. El Valuador de Bienes Nacionales deberá cumplir con todas las leyes y normas de confidencialidad y privacidad aplicable en una asignación. El Valuador de Bienes Nacionales se abstendrá de proporcionar información confidencial, o los resultados del servicio valuatorio a persona alguna, con excepción de: • El promoviente; • Personas específicamente autorizadas por el promoviente; • Organismos reguladores; • Terceras partes que pueden ser autorizadas por el debido proceso legal; • Partes profesionales de un comité de revisión debidamente autorizados, excepto cuando tal revelación para un comité pueda violar la ley o regulación aplicable. Los miembros de algún comité de revisión debidamente autorizados, no deberán revelar información confidencial presentada a dicho comité. IV. Registro de Expedientes El Valuador de Bienes Nacionales deberá mantener o conservar un archivo de trabajo por cada asignación de valuación o revisión	
--	--

de valuación en medio físico o electrónico, antes de la emisión de cualquier Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio. El archivo de trabajo deberá contener: - Datos del Promoviente; - Copias auténticas de cualquier Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio, documentado en cualquier tipo de medios. Una copia auténtica es una réplica del Reporte Conclusivo del servicio valuatorio transmitido al Promoviente. Una fotocopia o una copia electrónica de dicho Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio transmitido al Promoviente satisface el requerimiento de una copia auténtica; - Un resumen del Reporte Conclusivo del servicio Valuatorio. Yo sea escrito o mediante transcripción, una transcripción del testimonio, incluyendo la firma del Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico y la fecha de certificación; y - Demás datos, información y documentación necesaria para soportar las opiniones y conclusiones del Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico y mostrar el cumplimiento con los ETV, o referencias de la ubicación de otra documentación. El Valuador de Bienes Nacionales deberá conservar su archivo de trabajo por un periodo no menor a cinco años, o por lo menos cinco años después de cualquier procedimiento judicial en el cual el Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico haya participado o brindado testimonio relacionado con la asignación. El Valuador de Bienes Nacionales deberá tener en custodia su archivo de trabajo, o hacer resguardo de su archivo de trabajo, acceder y en su caso recuperar los archivos de trabajo. Esto incluye la garantía de que un archivo de trabajo es almacenado y conservado en condiciones adecuadas y acordadas por el Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico durante todo el periodo de custodia de los registros. El Valuador de Bienes Nacionales que tenga la custodia de su archivo de trabajo, deberá permitir a otros valuadores de bienes nacionales con obligaciones en el archivo de trabajo relacionado a una asignación, el acceso y recuperación adecuada del archivo con el propósito de: - Cumplir con el debido proceso administrativo; - Atender alguna solicitud legal o sentencia;	1. La habilidad para identificar adecuadamente el problema a tratar; 2. El conocimiento y experiencia para completar la asignación; y el 3. Reconocimiento y cumplimiento de las leyes, regulaciones y demás disposiciones aplicables al Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico, o a la asignación. Si el Valuador de Bienes Nacionales determina que no es competente antes de aceptar una asignación, el Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico deberá: - Revelar la falta de conocimiento y/o experiencia al Promoviente antes de aceptar la asignación; - Tomar todas las medidas necesarias para completar de manera competente la asignación, incluyendo y teniendo a un Valuador de Bienes Nacionales competente que participe en ella y conjuntamente firme el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio; - Describir, en el Reporte Conclusivo del servicio valuatorio, la falta de conocimiento y/o experiencia y las medidas necesarias tomadas para completar de manera competente la asignación, y
--	---

• Presentar información ante profesionales debidamente autorizados o al cuerpo colegiado de avalúos; o • Cumplir con los acuerdos de recuperación del archivo. El Valuador de Bienes Nacionales que intencionalmente o conscientemente no cumpla con las obligaciones de este registro de expedientes comete una violación al presente código. V. Competencia El Valuador de Bienes Nacionales deberá: - En todos los casos, desarrollar de manera competente toda la asignación. - Adquirir las competencias necesarias para desarrollar una asignación; - En caso contrario a las anteriores rechazar o retirarse de la asignación. Ser competente significa que el Valuador de Bienes Nacionales deberá determinar, antes de aceptar una asignación, si puede desarrollar la asignación de manera oportuna, con calidad y objetividad. La competencia requiere: - La habilidad para identificar adecuadamente el problema a tratar; - El conocimiento y experiencia para completar la asignación; y el - Reconocimiento y cumplimiento de las leyes, regulaciones y demás disposiciones aplicables al Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico, o a la asignación. Si el Valuador de Bienes Nacionales determina que no es competente antes de aceptar una asignación, el Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico deberá: - Revelar la falta de conocimiento y/o experiencia al Promoviente antes de aceptar la asignación; - Tomar todas las medidas necesarias para completar de manera competente la asignación, incluyendo y teniendo a un Valuador de Bienes Nacionales competente que participe en ella y conjuntamente firme el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio; - Describir, en el Reporte Conclusivo del servicio valuatorio, la falta de conocimiento y/o experiencia y las medidas necesarias tomadas para completar de manera competente la asignación, y	1. La habilidad para identificar adecuadamente el problema a tratar; 2. El conocimiento y experiencia para completar la asignación; y el 3. Reconocimiento y cumplimiento de las leyes, regulaciones y demás disposiciones aplicables al Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico, o a la asignación. Si el Valuador de Bienes Nacionales determina que no es competente antes de aceptar una asignación, el Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico deberá: - Revelar la falta de conocimiento y/o experiencia al Promoviente antes de aceptar la asignación; - Tomar todas las medidas necesarias para completar de manera competente la asignación, incluyendo y teniendo a un Valuador de Bienes Nacionales competente que participe en ella y conjuntamente firme el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio; - Describir, en el Reporte Conclusivo del servicio valuatorio, la falta de conocimiento y/o experiencia y las medidas necesarias tomadas para completar de manera competente la asignación, y
---	---

COMENTARIOS AL ANTEROPROYECTO 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 AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

4. Cuando los factores y condiciones son desfavorables durante el curso de una asignación, es causa suficiente para que el Valuador de Bienes Nacionales desista, en ese momento, si carece del conocimiento y/o experiencia requeridos para cumplir de manera competente la asignación, en ese caso, el mismo deberá: I. Notificar al Promoviente, II. Tomar todas las medidas necesarias o apropiadas para completar de manera competente la asignación, y III. Describir, en el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio, la falta de conocimiento y/o experiencia y las medidas necesarias tomadas para completar de manera competente la asignación. Si la asignación no puede ser completada de manera competente, el Valuador de Bienes Nacionales deberá rechazar la asignación.	
CAPÍTULO X ESTÁNDARES DE VALUACIÓN Y REVISIÓN DE AVALÚOS Trigésima Quinta. - Los EIV se componerán de cuatro grandes apartados: I. Bienes Inmuebles, Incluye Valuación Inmobiliaria y Valuación Agropecuaria; II. Maquinaria y equipo o propiedad personal; III. Valuación de Negocios, y IV. Revisión del Servicio Valuatorio. Los EIV establecen los requerimientos de valuación y de revisión, así como la manera en que cada uno de ellos es desarrollado y reportado. Bienes Inmuebles Desarrollo Objetivo. En el desarrollo de un Servicio Valuatorio de Bienes Inmuebles, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: a) Identificar el problema a resolver, b) Definir el alcance del trabajo que se necesita para resolver, y c) Completar correctamente la investigación y los análisis necesarios para obtener una valuación confiable, dejando constancia en un Dictamen o Reporte Conclusivo.	el INDABIN se convierte en Juez y parte.

COMENTARIOS AL ANTEROPROYECTO 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 AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

Reglas. 1. En el desarrollo de un servicio valuatorio de Bienes Inmuebles, el Valuador de Bienes Nacionales debe: a) Tener en cuenta, entender y emplear correctamente los métodos y técnicas reconocidas que sean necesarias para realizar una valuación confiable; b) No cometer errores sustanciales de omisión o comisión que pudieran afectar la valuación; c) No prestar servicios de valuación de manera descuidada o negligente, ni cometer errores que aun cuando de por sí no afectan la confiabilidad de los resultados de la valuación, en su conjunto impacten en la credibilidad del resultado. d) Identificar cualquier posible conflicto de intereses e informar por escrito al promoviente; e) Identificar al promoviente y otros posibles usuarios; f) Identificar el uso que se le pretende dar a las opciones y conclusiones del Valuador de Bienes Nacionales; g) Identificar la metodología y si la opinión del valor se desarrollará con base en el valor del mercado, y se deberá asegurar si dicho valor es el más probable: • En términos de efectivo, o • En términos de acuerdos financieros equivalentes a efectivo; o • En otros términos definidos con precisión, y • Si la opinión del valor está basada en un financiamiento no residencial o financiamiento con condicionalidad o incentivos inusuales, los términos de cada financiamiento deben ser claramente identificados y la opinión del valuador de sus contribuciones o su influencia negativa en el valor debe ser desarrollada por el análisis de datos del mercado relevantes. h) Identificar la fecha efectiva de las opiniones y conclusiones del Valuador de Bienes Nacionales;	
---	--

1)	Identificar las características de los inmuebles que son relevantes para su tipo y para la definición del valor, así como, el uso que se le pretende dar al servicio valuatorio, incluyendo: • Su ubicación, y sus atributos físicos, legales y económicos; • Los derechos del inmueble a ser valuado; • Cualquier propiedad personal, accesorios comerciales, partidas intangibles que no son bienes inmuebles pero que están incluidas en la valuación; • Cualquier servidumbre, restricción, gravamen, préstamos, reserva legal, convenios, contratos, declaraciones, cualquier reglamentación específica u otros ordenamientos de naturaleza similar; • Si la propiedad en cuestión es valuado parcialmente en sus derechos, esta segmentada físicamente o posesión parcial, y • El Valuador de Bienes Nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el Promoviente.
j)	Identificar cualquier supuesto extraordinario que sea necesario en el servicio valuatorio;
k)	Identificar cualquier condición hipotética necesaria en el servicio valuatorio, y
l)	Determinar el trabajo necesario a realizar para generar resultados confiables.
2.	Quando sea necesario, para obtener resultados confiables, en el desarrollo de la opinión del valor de mercado, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: a) Identificar y analizar el efecto sobre el uso y valor de las leyes y regulaciones de uso de suelo existentes, modificaciones razonablemente probables en las leyes y regulaciones de uso de suelo, la oferta y la demanda económica, la capacidad de adaptación física de los bienes inmuebles, y las tendencias del mercado, y

b)	Desarrollar una opinión del mayor y mejor uso del bien inmueble. 3. En el desarrollo de un servicio valuatorio de bienes inmuebles, el Valuador de Bienes Nacionales deberá reunir, verificar y analizar toda la información necesaria para obtener resultados confiables: a) Cuando sea aplicable utilizar el enfoque comparativo de mercado para obtener un resultado confiable, el Valuador de Bienes Nacionales deberá analizar los datos de ofertas y ventas disponibles para poder indicar una conclusión del valor; b) Cuando sea aplicable utilizar el enfoque de costos para obtener un resultado confiable, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: • Desarrollar una opinión del valor de la tierra por un método o técnica de valuación apropiada; • Analizar los datos de costos comparables que estén disponibles para estimar el valor de reposición nuevo de las construcciones, si es que existen, y • Analizar los datos comparables que estén disponibles para estimar la diferencia entre el valor de reposición nuevo y el valor de reposición de las construcciones. (depreciación acumulada); c) Cuando sea aplicable utilizar el enfoque de ingresos para obtener un resultado confiable, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: • Analizar los datos comparables de arrendamientos que estén disponibles y/o la capacidad potencial económica de los inmuebles para estimar el ingreso potencial bruto de la propiedad; • Analizar los datos comparables de los gastos de operación que estén disponibles para estimar los gastos de operación de los bienes inmuebles; • Analizar los datos comparables que estén disponibles para estimar las tasas de capitalización y/o tasas de descuentos, y • Las proyecciones base de ingresos futuros y/o el ingreso potencial
----	---

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO 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 AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

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

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO 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 AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

b) Conciliar la aplicabilidad y la relevancia de los enfoques, métodos y técnicas utilizadas para llegar al Valor Conclusivo.	
Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio de Bienes Nacionales	
Objetivo. Al reportar sobre los resultados del servicio valuatorio de bienes inmuebles, el Valuador de Bienes Nacionales deberá comunicar cada análisis, opinión y conclusión de una manera que no induzca a la confusión.	
Reglas.	
1. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio de bienes inmuebles debe:	
a) Exponer de forma clara y precisa la valoración de una manera que no induzca a la confusión;	
b) Contener información suficiente para que los usuarios a los que está dirigido el servicio valuatorio lo entiendan adecuadamente; y	
c) Mostrar de forma clara y precisa todos los supuestos, supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y las condiciones limitantes usadas en el servicio valuatorio.	
2. El contenido de un Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio debe ser consistente con el uso del servicio valuatorio, y como mínimo deberá:	
a) Especificar la identidad del promoviente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;	
b) Resumir la información de manera suficiente para identificar los bienes inmuebles incluidos en el servicio valuatorio, así como las características físicas, legales y económicas del inmueble que sean relevantes para el servicio valuatorio;	
c) Especificar los derechos sobre los bienes inmuebles valuados;	
d) Especificar el uso y el propósito del servicio valuatorio e indicar los términos en que se expresará dicho uso y propósito;	
e) Indicar la fecha efectiva del valor y la fecha del Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio;	

f) Resumir todo el trabajo realizado para desarrollar el servicio valuatorio;	g) Resumir la información analizada, los métodos y técnicas de valuación empleadas, y el razonamiento que respalda los análisis, opiniones y conclusiones; la exclusión del método de enfoque de mercado, enfoque de costos, o enfoque de ingresos debe ser explicado;	h) Especificar la fecha del valor de los bienes inmuebles que se reflejan en el servicio valuatorio;	i) Cuando una opinión de mayor y mejor uso fue desarrollada por el valuador, resumir el soporte y el razonamiento de dicha opinión;	j) El Valuador de Bienes Nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promovente;	k) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extrajurídicos y las condiciones hipotéticas; e indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio, e	l) Incluir una certificación firmada de acuerdo con los estándares de valuación citados anteriormente.	3. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio de bienes inmuebles deberá contener una leyenda debidamente firmada, por el Valuador de Bienes Nacionales responsable de emitir los mismos, que certifique lo siguiente:	Certifico bajo protesta de decir verdad que: - Las declaraciones de hechos contenidas en este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio son verdaderas y correctas. - Los análisis, las opiniones y conclusiones vertidas son limitadas sólo por los supuestos reportados y son por las condiciones limitantes y son mi personal e imparcial análisis profesional, opiniones y conclusiones. - No tengo interés presente o futuro en la propiedad objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y tampoco tengo interés personal con respecto a las partes involucradas.
---	--	--	---	--	--	--	--	--

- No he realizado servicios como Valuador ni en cualquier otro concepto sobre la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio que el plazo de tres años anteriores a la aceptación de esta revisión. - He sido imparcial con respecto a la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y con las partes involucradas en el mismo. - Mi compromiso en este servicio valuatorio no está supeditado a determinados, por lo que los resultados de este servicio valuatorio no están supeditados al desarrollo del Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio con un valor predeterminado o en dirección de un valor que favorezca la causa del promovente, el monto de la opinión de valor, la obtención de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con el uso previsto de este servicio valuatorio. - Mis análisis, opiniones y conclusiones y este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio fueron desarrollados y han sido preparados de conformidad con los estándares internacionales de valuación.	- He hecho (o no he hecho) personalmente, la inspección física de la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio. (Si más de una persona firma esta certificación, la certificación debe especificar claramente qué individuos hicieron y quiénes no hicieron una inspección personal del bien inmueble valuado.) - Nadie prestó asistencia significativa en la valuación de la propiedad a la persona que firma esta certificación. (Si hay excepciones, se debe indicar el nombre de cada persona que haya proporcionado asistencia significativa en la valuación de bienes inmuebles.)	Nombre, Firma y Fecha II. Maquinaria y Equipo o Propiedad Personal. Desarrollo Objetivo. En el desarrollo de un Servicio Valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales deberá:
---	--	--

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS CONFORME A LAS CUALES SE LLEVARAN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS RESULTADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

a) Identificar el problema a resolver; b) Definir el alcance del trabajo que se necesita para resolver; y c) Completar correctamente la investigación y los análisis necesarios para obtener una valuación confiable, dejando constancia en un Dictamen o Reporte Conclusivo.	
Reglas. 1. En el desarrollo de un Servicio Valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: a) Tener en cuenta, entender y emplear correctamente los métodos y técnicas reconocidos necesarios para obtener una valuación confiable; b) No cometer errores sustanciales de omisión o comisión que pudieran afectar la valuación; c) No prestar servicios de valuación de manera descuidada o negligente, ni cometer errores que aun cuando de manera individual pudieran no afectar de manera significativa los resultados de la valuación, o en su conjunto atenten contra la credibilidad del resultado. d) Identificar cualquier posible conflicto de intereses e informar por escrito al Promoviente; e) Identificar el promoviente y otros posibles usuarios; f) Identificar el uso que se le pretende dar a la opinión y conclusiones del Valuador de Bienes Nacionales; g) Identificar la metodología y si la opinión del valor se desarrollará con base en el valor del mercado, y se deberá asegurar si dicho valor es el más probable: • En términos de efectivo; o • En términos de acuerdos financieros equivalentes a efectivo; o • En otros términos definidos con precisión; y • Si la opinión del valor está basada en un financiamiento no mercantil o financiamiento con condiciones o incentivos inusuales, los términos de cada financiamiento deben ser claramente	

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS CONFORME A LAS CUALES SE LLEVARAN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS RESULTADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

Identificados y la opinión del Valuador de sus contribuciones o su influencia negativa en el valor del bien a ser desarrollada por el análisis de datos del mercado relevantes. h) Identificar la fecha efectiva de las opiniones y conclusiones del Valuador de Bienes Nacionales; i) Identificar las características de las propiedades personales que son relevantes para su tipo y para la definición del valor, así como el uso destinado al servicio valuatorio, incluyendo: • Las características necesarias para establecer la calidad de las partidas (y las partes del componente, cuando sea aplicable) dentro de su tipo; • Todos los demás atributos físicos y económicos con efecto significativo sobre el valor. • Derechos sobre la maquinaria y equipo o propiedad personal a ser valuados; • Cualquier restricción, gravámenes, arrendamientos, convenios, contratos, declaraciones, cualquier legislación específica, decretos u otras partidas conocidas de naturaleza similar si son relevantes para el Servicio Valuatorio; y • Cualquier bien inmueble, o intangible que no sea maquinaria y equipo o propiedad personal pero que sea incluido en la valuación; y • El Valuador de Bienes Nacionales debe verificar la exactitud de los datos que le proporcione el Promoviente. j) Identificar cualquier supuesto extraordinario que sea necesario en el Servicio Valuatorio; k) Identificar cualquier condición hipotética necesaria en el servicio valuatorio; y	
---	--

1)	Determinar el trabajo necesario a realizar para generar resultados confiables.
2.	Al desarrollar un Servicio Valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, cuando sea necesario para obtener resultados confiables, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: - Analizar el uso actual de la maquinaria y equipo o propiedad personal y usos alternativos relevantes para el tipo y definición del valor y el uso que se pretende dar al Servicio Valuatorio; - Definir y analizar el mercado apropiado consistente con el tipo y definición del valor, y - Analizar las condiciones económicas relevantes que afectan la efectividad de la valuación, incluyendo la aceptabilidad de mercado de la maquinaria y equipo o propiedad personal, la oferta y la demanda, la escasez o rareza.
3.	En el desarrollo de un servicio valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales debe reunir, verificar y analizar toda la información necesaria para obtener resultados confiables: - Cuando sea aplicable utilizar el enfoque comparativo de mercado para obtener un resultado confiable, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: - Analizar los datos de los comparables que estén disponibles para estimar el costo de reposición nuevo de la maquinaria y equipo o propiedad personal, y - Analizar los datos de los comparables que estén disponibles para estimar la diferencia entre el costo de reposición nuevo y el valor presente de la maquinaria y equipo o propiedad personal (depreciación acumulada); - Cuando sea aplicable utilizar el enfoque de ingresos para obtener un

	resultado confiable, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: - Analizar los datos de los comparables que estén disponibles para estimar los ingresos potenciales en el mercado de la maquinaria y equipo o propiedad personal; - Analizar los datos comparables de los gastos de operación que estén disponibles para estimar los gastos de operación de la maquinaria y equipo o propiedad personal; - Analizar los datos comparables que estén disponibles para estimar las tasas de capitalización y/o tasas de descuentos, y - Las proyecciones base de ingresos futuros y gastos de manera clara y con evidencia apropiada.
d)	Cuando se desarrolla una opinión del valor de una renta o gravamen sobre maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales debe analizar el efecto sobre el valor de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento o gravamen sobre el bien,
e)	Cuando se valúan varios objetos, el Valuador de Bienes Nacionales deberá considerar la importancia del valor de los bienes individuales para el resultado del servicio valuatorio. Los objetos que son más significativos para el resultado del servicio valuatorio deben ser el centro de atención del análisis y deben analizarse minuciosamente;
f)	Cuando se analiza ensamblando los valores de las diversas partes o componentes de una maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales debe analizar el efecto sobre el valor del inmueble en conjunto, si existe. El Valuador de Bienes Nacionales debe abstenerse de valorar únicamente la totalidad mediante la suma de los valores individuales de los diversos inmuebles o partes componentes;
g)	Al analizar las modificaciones anticipadas de la maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales debe analizar el efecto sobre el valor, si existiera, de los proyectos a desarrollar en la medida en que se reflejan en el mercado, y

COMENTARIOS AL ANTEROPUESTO DEL "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 AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

h) Cuando los bienes inmuebles o elementos intangibles se incluyan en la valuación, el Valuador de Bienes Nacionales debe analizar el efecto sobre el valor de estos bienes inmuebles o elementos intangibles. 4. Cuando la opinión de valor a desarrollar sea sobre el valor de mercado, el Valuador de Bienes Nacionales deberá señalar, si dicha información se encuentra normalmente disponible para él: a) Analizar todos los contratos de compraventa, propuestas de compra y las ofertas de la maquinaria y equipo o propiedad personal en cuestión, a la fecha del servicio valuatorio garantizada para el uso previsto de la valuación. b) Analizar todas las ventas previas de la maquinaria y equipo o propiedad personal en cuestión que ocurrieron dentro de un plazo razonable, si se dieron fuerza al uso previsto de la valuación y tipo de maquinaria y equipo o propiedad personal. 5. En el desarrollo de un servicio valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: a) Conciliar la calidad y cantidad de la información disponible y analizada dentro de los enfoques utilizados, y b) Conciliar la aplicabilidad y la relevancia de los enfoques, métodos y técnicas utilizadas para llegar a las conclusiones del valor. Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio de Maquinaria y Equipo o Propiedad Personal Objetivo. Al reportar sobre los resultados del servicio valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales debe comunicar cada análisis, opinión y conclusión de una manera que no induzca a la confusión. Reglas. 1. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal deberá: a) Exponer de forma clara y precisa la valuación de una manera que no induzca a la confusión;	
---	--

COMENTARIOS AL ANTEROPUESTO DEL "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 AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

b) Contener información suficiente para que los usuarios a los que está dirigido el servicio valuatorio lo entiendan adecuadamente, y c) Mostrar de forma clara y precisa todos los supuestos, supuestos razonables, y las condiciones implícitas usadas en el servicio valuatorio. 2. El contenido de un Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio debe ser consistente con el uso del Servicio Valuatorio, y como mínimo debe: a) Especificar la identidad del promotor y los posibles usuarios, por nombre o tipo; b) Resumir la información de manera suficiente para identificar la maquinaria y equipo o propiedad personal incluidos en el servicio valuatorio, así como las características físicas, legales y económicas que sean relevantes para el servicio valuatorio; c) Especificar los derechos sobre la maquinaria y equipo o propiedad personal valuados; d) Indicar el uso y el propósito del servicio valuatorio e indicar los términos en que se expresará dicho uso y propósito; e) Indicar la fecha efectiva de la valuación y la fecha del Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio; f) Resumir todo el trabajo realizado para desarrollar el servicio valuatorio; g) Resumir la información analizada, los métodos y técnicas de valuación empleadas, y el razonamiento que respalda los análisis, opiniones y conclusiones; la exclusión del método de enfoque de mercado, enfoque de costos, o enfoque de ingresos debe ser explicado; h) Especificar según proceda la clase de maquinaria y equipo o propiedad personal involucrados, el uso de los mismos existente a la fecha de valor y el uso reflejado en el servicio valuatorio; i) Cuando una opinión de mercado apropiado o nivel de mercado fue desarrollado por el Valuador de Bienes Nacionales, resumir el	
--	--

soporte y la justificación de la opinión; j) El Valuador de Bienes Nacionales debe verificar la exactitud de los datos que le proporcione el Promoviente; k) De manera clara y visible: indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; e indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio; y l) Incluir una certificación firmada de acuerdo con los estándares de valuación citados anteriormente. 3. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio escrito de maquinaria y equipo o propiedad personal debe contener una leyenda debidamente firmada, por el Valuador de Bienes Nacionales responsable de emitir los mismos, que certifique lo siguiente: Certifico bajo protesta de decir verdad que: - Las declaraciones de hechos contenidas en este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio son verdaderas y correctas; - Los análisis, las opiniones y conclusiones vertidas son limitadas sólo por los supuestos reportados y por las condiciones limitantes y son mi personal e imparcial análisis profesional, opiniones y conclusiones; - No tengo interés presente o futuro en la maquinaria y equipo o propiedad personal objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y tampoco interés personal con respecto a las partes involucradas; - No he realizado servicios como Valuador de Bienes Nacionales u otro concepto, sobre la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio en el plazo de tres años anteriores a la aceptación de esta revisión; - He sido imparcial con respecto a la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y con las partes involucradas en el mismo; - Me compromiso en este servicio valuatorio no está supeeditado a desarrollar o reportar resultados pre-determinados.	
---	--

• Mi contraprestación por completar este servicio valuatorio no está supeeditada al desarrollo del Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio con un valor pre-determinado en dirección de un valor que favorezca el caso del promoviente, el monto de la opinión de valor, la obtención de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con el uso previsto de este servicio valuatorio. • Mis análisis, opiniones y conclusiones y este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio fueron desarrollados y han sido preparados, de conformidad con los EIV. • He hecho (o no he hecho) personalmente, la inspección física de la maquinaria y equipo o propiedad personal objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio. (Si más de una persona firma esta certificación, la certificación debe especificar claramente que individuos hicieron y quiénes no hicieron una inspección personal del bien inmueble valuado.) • Nadie prestó asistencia significativa en la valuación de la propiedad a la persona que firma esta certificación. (Si hay excepciones, se debe indicar el nombre de cada persona que haya proporcionado asistencia significativa en la valuación de bienes inmuebles.) Nombre, Firma y Fecha	
III. Valuación de Negocios Desarrollo Objetivo. En el desarrollo de un servicio valuatorio de la participación en una empresa o activo intangible, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: a) Identificar el problema a resolver, b) Definir el alcance del trabajo que se necesita para resolver, y c) Completar correctamente la investigación y los análisis necesarios para obtener una valuación confiable, dejando constancia en un Dictamen o Reporte Conclusivo. Reglas. 1. En el desarrollo de un Servicio Valuatorio de la participación en una empresa o activo intangible, el Valuador de Bienes Nacionales deberá:	

a) Tener en cuenta, entender y emplear correctamente los métodos y técnicas reconocidas que sean necesarias para realizar una valuación confiable; b) No cometer errores sustanciales de omisión o comisión que pudieran afectar significativamente la valuación; c) No prestar servicios de valuación de manera descuidada o negligente, ni cometer errores que aun cuando de manera individual pudieran no afectar de manera significativa los resultados de la valuación, en su conjunto pudieran afectar la credibilidad del resultado. d) Identificar cualquier posible conflicto de intereses e informar por escrito al promotor; e) Identificar al promotor y otros posibles usuarios; f) Identificar el uso que se le pretende dar a las opciones y conclusiones del Valorador de Bienes Nacionales; g) El nivel (tipo) y la definición de valor y la premisa de valor; h) Identificar la fecha efectiva del servicio valuatorio; i) Identificar las características de los propiedad personal en cuestión que son relevantes para su nivel (tipo) y para la definición del valor, así como, el uso que se le pretende dar al servicio valuatorio, incluyendo: • La empresa o el activo intangible, si es aplicable; • Los derechos en la empresa, capital, activos o pasivos a valorar; • Todos los acuerdos de opción de compra-venta, carta de inversión de restricción de valores, carta corporativa restrictiva o cláusulas de los contratos de los socios, y las características o factores similares que puedan tener una influencia en el valor; • El grado que los derechos contienen elementos de control de la propiedad, y • El grado en que los derechos son comerciables y/o líquidos.	
---	--

j) Cualquier supuesto extraordinario que sea necesario en el servicio valuatorio; k) Cualquier condición hipotética necesaria en el servicio valuatorio, y l) Determinar el trabajo necesario a realizar para generar resultados confiables. 2. En el desarrollo de un servicio valuatorio de la participación en una empresa en la propiedad de Bienes Nacionales deberá investigar las posibilidades de que la empresa pueda tener un valor más alto por la liquidación de la totalidad o parte de la empresa que si continuará operando. Si la liquidación de la totalidad o parte de la empresa está indicada en la premisa de valor, la valuación del bien inmueble o de la propiedad personal que sea liquidada puede ser lo apropiado. 3. En el desarrollo de un servicio valuatorio de la participación en una empresa o activo intangible, el Valorador de Bienes Nacionales deberá reunir, verificar y analizar toda la información necesaria para obtener resultados confiables: a) El Valorador de Bienes Nacionales debe desarrollar una opinión y conclusión de valor por el uso de uno o más enfoques que sean necesarios para obtener un resultado confiable en el servicio valuatorio; b) El Valorador de Bienes Nacionales para obtener resultados confiables en el servicio valuatorio debe analizar el efecto sobre el valor conclusivo en los siguientes casos: • La naturaleza e historia de la empresa o activo intangible; • Las condiciones financieras y económicas que afectan a la empresa o activo intangible, su sector o industria y la economía en general; • Los resultados anteriores, las operaciones actuales y perspectivas futuras de la empresa; • Las ventas pasadas de capital social o de otras participaciones en la empresa o activos intangibles que se valúan;	
--	--

- La venta de capital social o de otras participaciones en empresas comerciales similares; - Los precios, términos, y condiciones que afectan las ventas pasadas de las participaciones similares en el activo a ser valuado o uno similar; - El beneficio económico de los bienes tangibles e intangibles, y - El Valorador de Bienes Nacionales debe verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promovente.	c) El Valorador de Bienes Nacionales para obtener resultados confiables en el servicio valuatorio, debe analizar los efectos sobre el valor de su caso, de los acuerdos de opción de compra-venta, carta de inversión de restricción de valores, carta corporativa restrictiva o cláusula de los contratos de los socios, y las características o factores similares que pueden influir en el valor, y d) El Valorador de Bienes Nacionales para obtener resultados confiables en el servicio valuatorio, debe analizar los efectos sobre el valor, en su caso, el nivel en que los derechos valuados contengan elementos de control accionario y se pueda comercializar y/o liquidar.
4. En el desarrollo de un servicio valuatorio de la participación en una empresa o bien intangible, el Valorador de Bienes Nacionales debe: a) Conciliar la calidad y cantidad de la información disponible y analizada dentro de los enfoques utilizados, y b) Conciliar la aplicabilidad y la relevancia de los enfoques, métodos y técnicas utilizadas para llegar al Valor Conclusivo.	4. En el desarrollo de un servicio valuatorio de la participación en una empresa o bien intangible, el Valorador de Bienes Nacionales debe: a) Conciliar la calidad y cantidad de la información disponible y analizada dentro de los enfoques utilizados, y b) Conciliar la aplicabilidad y la relevancia de los enfoques, métodos y técnicas utilizadas para llegar al Valor Conclusivo.
Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio de Valuación de Negocios Objetivo. Al reportar sobre los resultados del servicio valuatorio de la participación en una empresa o activo intangible, el Valorador de Bienes Nacionales debe comunicar cada análisis, opinión y conclusión de una manera que no induzca a la confusión. Reglas.	Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio de Valuación de Negocios Objetivo. Al reportar sobre los resultados del servicio valuatorio de la participación en una empresa o activo intangible, el Valorador de Bienes Nacionales debe comunicar cada análisis, opinión y conclusión de una manera que no induzca a la confusión. Reglas.

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

énfoque de costos, o enfoque de ingresos debe ser explicado; j) El Valuador de Bienes Nacionales debe verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promuevente; j) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos, estimaciones y las condiciones hipotéticas, indicando que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio; y k) Incluir una certificación firmada de acuerdo con los estándares de valuación citados anteriormente. 3. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio escrito de la participación en una empresa o activos intangibles debe contener una leyenda debidamente firmada, por el Valuador de Bienes Nacionales responsable de emitir los mismos, que certifique lo siguiente: Certifico bajo protesta de decir verdad que: - Las declaraciones de hechos contenidas en este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio son verdaderas y correctas; - Los análisis, las opiniones y conclusiones emitidas son fundamentadas sólo por los supuestos reportados y por las condiciones limitantes y son mi personal e imparcial análisis y conclusiones; - No tengo interés presente o futuro en la propiedad objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y tampoco interés personal con respecto a las partes involucradas; - No he realizado servicios como Valuador ni en cualquier otro concepto, sobre la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio en el plazo de tres años anteriores a la aceptación de esta revisión; - He sido imparcial con respecto a la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y con las partes involucradas en el mismo; - Me comprometo en este servicio valuatorio no está sujeta a desarrollo o reportar resultados predeterminados; - Me comprometo a completar este servicio valuatorio no está	
---	--

superada al desarrollo del Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio con un valor predeterminado o en dirección de un valor que favorezca la causa del promuevente, el monto de la opinión de valor, la obtención de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con el uso previsto de este servicio valuatorio. - Mis análisis, opiniones y conclusiones y este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio fueron desarrollados y han sido preparados, de conformidad con los EIV. - He hecho (o no he hecho) personalmente, la inspección física de la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio. (Si más de una persona firma esta certificación, la certificación debe especificar claramente que individuos hicieron y quienes no hicieron una inspección personal del bien inmueble valuado.) - Nadie prestó asistencia significativa en la valuación de negocios o activos intangibles a la persona que firma esta certificación. (Si hay excepciones, se debe indicar el nombre de cada persona que haya proporcionado asistencia significativa en la valuación de bienes inmuebles.) Nombre, Firma y Fecha _____ IV. Revisión de Servicios Valuatorios Desarrollo y Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio Objetivo. En el desarrollo de una asignación de revisión de un servicio valuatorio, el Revisor debe identificar el o los problemas a resolver, determinar el alcance del trabajo necesario para resolver el problema, y cumplir correctamente con la revisión y análisis necesarios para producir una revisión de un servicio valuatorio confiable. En el reporte de los resultados de cualquier asignación de revisión de un servicio valuatorio, el Revisor debe comunicar cada análisis, opinión y conclusión de manera clara y objetiva que no induzca a la confusión. Reglas. - En el desarrollo de una revisión de un servicio valuatorio, el Revisor debe: - Tener en cuenta, entender y emplear correctamente los métodos y	
--	--

técnicas reconocidas que sean necesarias para realizar una valuación confiable;	
b) No cometer errores sustanciales de omisión o comisión que pudieran afectar la valuación;	
c) No prestar servicios de revisión del servicio valuatorio de manera descuidada o negligente, ni cometer errores que aun cuando de manera individual pudieran no afectar de manera significativa los resultados de la revisión de la valuación, en su conjunto pudieran afectar la credibilidad del resultado.	
d) Identificar al promovente y otros posibles usuarios;	
e) Identificar el uso que se le pretende dar a las opiniones y conclusiones del Valuador de Bienes Nacionales;	
f) Identificar el propósito de la revisión del servicio valuatorio, considerando a su vez, si la revisión incluye el desarrollo de la propia opinión del valor del revisor o la opinión de este relacionada con el trabajo sujeto a revisión;	
g) Identificar el trabajo que está en revisión y las características del mismo que son relevantes para el propósito que se le pretende dar y el propósito del servicio valuatorio, incluyendo: • Cualquier derecho en la propiedad que está sujeta al trabajo de revisión; • La fecha del servicio valuatorio sujeto a revisión y la fecha efectiva de las opiniones y conclusiones del trabajo; • El Valuador de Bienes Nacionales que realizó el trabajo sujeto a revisión; • Las características físicas, legales y económicas de la propiedad, tipo de inmueble, personal y zona de mercado del trabajo sujeto a revisión, en su caso.	
h) Identificar la fecha efectiva de las opiniones y conclusiones del servicio valuatorio;	
i) Identificar cualquier supuesto extraordinario que sea necesario en la revisión del servicio valuatorio;	

j) Identificar cualquier condición hipotética necesaria en la revisión del servicio valuatorio, y	
k) Determinar el trabajo necesario a realizar para generar resultados confiables.	
2. En el desarrollo de una revisión de un servicio valuatorio, el Revisor debe aplicar los métodos y técnicas de revisión de valuación que sean necesarias para obtener un resultado confiable.	
a) Cuando sea necesario, para obtener resultados confiables en la revisión de los análisis, opiniones y conclusiones, el Revisor debe: • Desarrollar una opinión sobre si los análisis son apropiados en el contexto de los requerimientos aplicables a este trabajo; • Desarrollar una postura sobre si las opiniones y conclusiones son confiables, en el contexto de los requerimientos aplicables a este trabajo, y • Desarrollar los motivos de cualquier desacuerdo.	
b) Cuando sea necesario para obtener resultados confiables en el Reporte de revisión, este debe: • Desarrollar una opinión sobre si el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio es apropiado y no confuso en el contexto de los requerimientos aplicables a este trabajo, y • Desarrollar los motivos de cualquier desacuerdo.	
c) Cuando el alcance del servicio valuatorio incluya que el Revisor desarrolle su propia opinión sobre el valor o su opinión de revisión, este debe cumplir con los estándares aplicables al desarrollo de su opinión. • Los requisitos de los estándares aplicables a la opinión de valor del Revisor sobre el valor del bien, que es objeto de la revisión; y • Los requisitos aplicables a la opinión del Revisor de la calidad del trabajo objeto de la revisión.	
3. Cada Reporte de revisión del servicio valuatorio debe estar separado del trabajo objeto de revisión y:	

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS CONFORME A LAS CUALES SE LLEVARAN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

2) Establecer de forma clara y precisa la revisión del servicio valuatorio de una manera que no induzca a la confusión;	
b) Contener información suficiente para que los usuarios de la revisión del servicio valuatorio entiendan el mismo, y	
c) Mostrar de forma clara y precisa todos los supuestos, los supuestos extraordinarios y condiciones hipotéticas usadas en la revisión.	
4. El contenido de un Reporte de revisión del servicio valuatorio debe ser consistente con su uso y, como mínimo debe:	
a) Especificar la identidad del promoviente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;	
b) Especificar el uso que se pretende dar al servicio valuatorio;	
c) Indicar el propósito de la revisión del servicio valuatorio;	
d) Presentar información suficiente para identificar:	
• El trabajo que se examina, incluyendo cualquier derecho en el bien que está sujeto al trabajo de revisión;	
• La fecha del servicio valuatorio sujeto a revisión;	
• La fecha efectiva de las opiniones y conclusiones del servicio valuatorio sujeto a revisión; y	
• El valuador de Bienes Nacionales que completó el servicio valuatorio sujeto a revisión, a menos que su identidad sea reservada por el promoviente.	
e) Indicar la fecha efectiva de la revisión del servicio valuatorio y la fecha del Reporte del mismo;	
f) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas, e indicar que su uso podría haber afectado los resultados de la revisión; y	
g) Indicar el alcance de trabajo utilizado para desarrollar la revisión del servicio valuatorio;	
h) Indicar las opiniones y conclusiones del Revisor sobre el servicio	

44

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS CONFORME A LAS CUALES SE LLEVARAN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

1) Cuando el alcance del servicio valuatorio incluya el desarrollo de la opinión de valor o la opinión de revisión del Revisor relacionados con el mismo, el Revisor debe:	
• Indicar cual información, análisis, opiniones y conclusiones del servicio valuatorio sujeto a revisión son aceptadas por el como contables y usadas en el desarrollo de la opinión y conclusiones del mismo;	
• Como mínimo, resumir cualquier información adicional en la que se basó y el razonamiento para la opinión de valor o la opinión de revisión, relacionados con el servicio valuatorio sujeto a revisión;	
• De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas relacionadas con la opinión de valor o la opinión de revisión relacionadas con el servicio valuatorio sujeto a revisión; e indicar que su uso podría haber afectado los resultados de la revisión.	
5. Cada Reporte escrito de revisión de servicio valuatorio deberá contener una leyenda debidamente firmada, por el Valuador de Bienes Nacionales responsable de emitir los mismos, que certifique lo siguiente:	
Certifico bajo protesta de decir verdad que:	
• Las declaraciones de hechos contenidas en este Reporte de Revisión son verdaderas y correctas;	
• Los Reportes de los servicios valuatorios analizados, las opiniones y conclusiones son limitadas sólo por los supuestos reportados y por las condiciones limitantes y son mi personal e imparcial análisis y conclusiones;	
• No tengo interés presente o futuro en el bien objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y tampoco interés personal con respecto a las partes involucradas;	
• No he realizado servicios como Valuador ni en cualquier otro concepto, sobre el bien que es objeto de revisión en el plazo de tres años anteriores a la aceptación de esta revisión.	

45

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS CON LAS CUALES SE LLEVARAN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y VALUOS DE BIENES NACIONALES"

• He sido imparcial con respecto al bien que es objeto de revisión y con las partes involucradas en el mismo. • Mi compromiso en esta revisión no está supeditada a resultados o acordados. • Mi contraprestación no depende de una acción o evento que resulte del análisis, opiniones o conclusiones de esta revisión o de su uso. • Mi contraprestación por completar esta revisión no está supeditada al desarrollo o Reporte de los resultados de una revisión predeterminada o acordada, o de resultados de una revisión que favorezcan la causa del promovente, la obtención de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con el uso previsto de esta revisión del servicio valuatorio. • Mis análisis, opiniones y conclusiones y este reporte de revisión fueron desarrollados y han sido preparados, de conformidad con los EIV. • He hecho (o no he hecho) personalmente, la inspección física de la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio. (Si más de una persona firma esta certificación, la certificación debe especificar claramente que individuos hicieron y quiénes no hicieron una inspección personal del bien valuado sujeto a revisión); y • Nadie prestó asistencia significativa en la revisión del servicio valuatorio a la persona que firma esta certificación. (Si hay excepciones, se debe indicar el nombre de cada persona que haya proporcionado asistencia significativa en la revisión).	Nombre, Firma y Fecha
CAPÍTULO XI DE LAS SANCIONES Trigésima Sexta.- Los servidores públicos, incluyendo a los peritos integrantes del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, respecto de los trabajos técnicos que realicen, serán responsables de cualquier violación a las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico que contiene la Ley, y estarán sujetos a las sanciones administrativas de los Servidores Públicos y demás leyes aplicables.	

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS CON LAS CUALES SE LLEVARAN A CABO LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y VALUOS DE BIENES NACIONALES"

Trigésima Séptima.- Las instituciones de crédito en su carácter de Valuadores de Bienes Nacionales, los profesionistas con posgrado en valuación y los corredores públicos, serán responsables de cualquier violación a las presentes Normas, así como a las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico que emita el INDAABIN. Y, en su caso, les aplicarán las sanciones establecidas en los contratos que celebren con los promoventes y demás leyes aplicables, además de reportar irregularidades a quienes corresponda.	el INDAABIN se convierte en juez y parte.
TRANSITORIOS Primero. - Las presentes Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. Segundo. - Se derogan las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de mayo de 2012 y todos aquellos criterios y procedimientos de carácter técnico y demás disposiciones que se contrapongan a las presentes Normas. Tercero.- Las dependencias y entidades podrán asignar trabajos valuatorios a los peritos públicos en los casos previstos por los artículos 68 y 69 del Primer Libro de la Ley de Asociaciones Públicas Privadas, de la Ley General de Bienes Nacionales y 10 párrafo segundo de la Ley de Expropiación, una vez que dichos corredores públicos reciban la autorización a que se refiere el precepto legal citado de la Ley de Expropiación, y en los términos que fijen las citadas disposiciones legales, y sus respectivos reglamentos y demás disposiciones aplicables. Ciudad de México a los ____ días del mes de ____ de dos mil dieciséis.	

2. CONCLUSIONES

PRIMERO. - El Anteproyecto en cuestión no establece en forma clara la distinción entre PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES Y VALUADOR DE BIENES NACIONALES:

Perito Valuador de Bienes Nacionales: La persona física o moral con registro autorizado por el INDAABIN para realizar servicios valuatorios, que forman parte del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto	Valuador de Bienes Nacionales: El INDAABIN con los peritos valuadores que conforman el Padrón Nacional de Peritos Valuadores y sus asociaciones, sus Cuerpos Colegiados de Avalúos, Peritos y el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y Obras; las Instituciones de
---	--

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO 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 VALUOS DE BIENES NACIONALES"

Credito: los Corredores Públicos y los profesionistas con posgrado en valuación, que lleven a cabo servicios valuatorios regulados por el INDAABIN.

De acuerdo con la Ley General de Bienes Nacionales, la Secretaría de la Función Pública, a través del INDAABIN, le correspondió determinar el valor de los bienes nacionales en forma exclusiva (art. 143) y en otros se podrá determinar también por particulares (54 bis 144), pero la ley de la materia no establece que estos últimos sean regulados en forma exclusiva por el INDAABIN, por lo tanto existen una serie de violaciones a los derechos de los particulares al pretender regular dicho anteproyecto a lo que en el mismo se ha denominado "VALUADOR DE BIENES NACIONALES" debido a que solamente están facultados para regular al PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES".

SEGUNDO. Viola la unidad del Sistema Nacional de Planeación Democrática y el principio de la Supremacía Constitucional, consagrado en el artículo 133 de la carta magna, debido a que no garantiza la unidad del sistema normativo mexicano y provoca inseguridad e incertidumbre jurídica.

En este punto cabe resaltar las siguientes tesis jurisprudenciales:

"DIVISION DE PODERES. SISTEMA CONSTITUCIONAL DE CARÁCTER FLEXIBLE.

La división de poderes que consagra la Constitución Federal no constituye un sistema rígido e inflexible, sino que admite excepciones expresamente consignadas en la propia Carta Magna, mediante las cuales permite que el Poder Legislativo, el Poder Ejecutivo o el Poder Judicial ejerzan funciones que, en términos generales, corresponden a la esfera de las atribuciones del otro poder. Así, el artículo 109 constitucional otorga el derecho de facultades Jurisdiccionales, que son propias del Poder Judicial, a las Comisiones de los Poderes Legislativo y Ejecutivo, y los artículos 29 y 151 de la propia Constitución consagran la posibilidad de que el Poder Ejecutivo ejerza funciones legislativas en los casos y bajo las condiciones previstas en el artículo 29. Así mismo, el sistema de división de poderes que consagra la Constitución General de la Federación es de carácter flexible, ello no significa que las Poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial puedan, motu proprio, arrogarse facultades que corresponden a otro poder, ni que las leyes ordinarias puedan atribuir, en cualquier caso, a uno de los poderes en quienes se deposita el ejercicio del Supremo Poder de la Federación, facultades que incumben a otro poder. Para que sea válido, desde el punto de vista constitucional, que uno de los Poderes de la Unión ejerza funciones propias de otro poder, es necesario, en primer lugar, que así lo consigne expresamente la Carta Magna o que la función respectiva sea estrictamente necesaria para hacer efectivas las facultades que le son exclusivas. Y, en segundo lugar, que la función se ejerza únicamente en los casos expresamente autorizados o indispensables para hacer efectiva una facultad propia, puesto que es de explorado derecho que las reglas de excepción son de aplicación estricta.

Amparo en revisión 2609/81. Sucesión de Carlos Manuel Huaste Osorio y otro. 22 de octubre de 1981. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Jorge Mártil.

Voluntades 115-120, página 65. Amparo en revisión 4277/77. Héctor Mestre Martínez y coadyuvados (acumulados). 30 de noviembre de 1978. Cinco votos. Ponente: Carlos del Río Rodríguez.

"LEY. CARÁCTER DE LA.
Para que una disposición dictada por el poder público tenga el carácter de ley, se necesita no solamente que sea de naturaleza general, abstracta, imperativa y permanente; sino que, además emane del órgano constitucionalmente facultado para legislar, ya que nuestro sistema de gobierno se ha adoptado en régimen de separación de poderes; se ha otorgado al Poder Legislativo la facultad de legislar; está prohibido delegar esa potestad en otros poderes y enfáticamente está prohibida la concesión al Ejecutivo de facultades extraordinarias para legislar, salvo casos graves y excepcionales señalados expresamente. En consecuencia, la autoridad formal de una disposición es requisito forzoso para que tenga el carácter de ley.

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO 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 VALUOS DE BIENES NACIONALES"

Amparo administrativo en revisión 68/49. Vázquez Negri Rafael. 3 de diciembre de 1953. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Rivera Pérez Campos."

Naturaleza jurídica del acto administrativo:

Dentro del ámbito jurídico, es posible distinguir diferentes clases de actos. Uno de ellos es el administrativo, que consiste en la declaración que se manifiesta de manera voluntaria en el marco del accionar de la función pública y tiene la particularidad de producir, en forma inmediata, efectos jurídicos individuales. En otras palabras, es una expresión del poder administrativo que puede imponerse imperativa y unilateralmente.

Al ser declaraciones, los actos materiales de la administración pública no se incluyen dentro de sus actos administrativos, estos últimos, por otra parte, se califican como ejecutivos característicos y que éstos sean de cumplimiento obligatorio.

Existen muchas corrientes que se han encargado de identificar los diferentes tipos de actos administrativos, entre todas ellas, la más aceptada se apoya en la segmentación realizada por Gabino Fraga. Según esta teoría los actos podían clasificarse:

Por su naturaleza: se tiene en cuenta la voluntad de quien los realiza. Si su objetivo es modificar la ley o causar un efecto en los derechos que ésta regula, son jurídicos. Si no posee la voluntad de causar efectos jurídicos, sino que es creado con el fin de ejecutar atribuciones de la administración pública como pavimentación de calles o limpieza, se los denomina actos materiales o de ejecución;

Por las voluntades que permiten su creación: según los organismos que lo forman, pueden ser unilaterales si sólo afecta a la organización que lo realiza, o pluralateral si expresan la voluntad de dos o más personas o entidades. Dentro de los plurilaterales se encuentran los actos colegiales, los colectivos, los de condición y los contractuales;

Por la relación que existe entre su voluntad y la ley: de acuerdo a los derechos y obligaciones que imponga la ley, los actos pueden ser obligatorios (también llamados regados o vinculados, las personas o entidades deben acatar todos los aspectos impuestos por la ley y no hay espacio para las decisiones individuales) o discrecionales (se permiten ciertas licencias y las personas pueden tomar decisiones). Es necesario destacar que ambos actos son observados por la ley, por lo que ninguno puede obviar las condiciones que ella determine;

Por el radio en el que repercute su accionar: en esta clasificación se puede diferenciar entre actos internos y externos. Los primeros hacen referencia a aquellas acciones realizadas para regular el funcionamiento interno de la administración. Los segundos comprenden las actividades más importantes del Estado a través de las cuales el mismo ordena y controla la acción de los actos internos o individuales;

Por su finalidad: son intermediarios, o ejercen de herramientas para que los actos fundamentales de la actividad administrativa tengan un destino eficaz. De acuerdo a la razón por la que los actos sean realizados, pueden dividirse en preliminares (acciones que son imprescindibles para que la Administración desempeñe las facultades propias del Poder Público, afectan directa o indirectamente a los particulares), de decisión (declaraciones unilaterales de voluntad donde se deja constancia de la modificación, extinción o reconocimiento de una situación jurídica subjetiva puntual) y de ejecución (acciones que deben hacer cumplir las resoluciones tomadas y las decisiones administrativas en todos los actos desempeñados por particulares, ya sean de carácter material o jurídico);

Por su contenido y consecuencias jurídicas: en esta clasificación pueden encontrarse otros que permiten diferenciar entre actos realizados para ampliar la esfera jurídica, otros para limitar dicha esfera y aquellos que permiten tener constancia de la existencia de un Estado.

Cuando la tipificación de los actos administrativos obedece a aquellos a quienes están destinados, puede distinguirse entre los de carácter general (sus destinatarios no están determinados) y los de carácter singular (que se dirigen a un individuo).

Los actos también pueden mantener un vínculo con normativas previas. Son, en estos casos, los actos administrativos reglados (relacionados con una norma que determina su contenido), a diferencia de los no reglados (cuando se puede esbozar entre diferentes resoluciones).

[illegible]

TERCERO. El Anteproyecto en cuestión **EL ARTICULO 13 EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 21 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS** que previene que nadie puede ser juzgado por leyes privativas ni por tribunales especiales, pretendiendo asimilar la norma de valuación de servicios de valuación a una norma jurídica y violando el sistema normativo jurídico y ocasionando inseguridad e incertidumbre jurídica

Asociado a:
Quinta época
Instancia: Tercera Sala
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: XXVI
Página: 802

Para interpretar el espíritu del artículo 13 constitucional, que previene que nadie pueda ser juzgado por leyes privativas ni por tribunales especiales, debe atenderse a que la penalidad, en materia civil, se refiere al derecho de la persona, y en materia penal, al derecho de la sociedad; y al establecer la Constitución, la garantía enunciada se refiere tanto a la materia civil como a la penal. De entenderse que el artículo 13 se refiere solamente a la materia penal, se llegaría al error de que el Poder Legislativo invadiera las atribuciones de las autoridades judiciales, puesto que el artículo 21 de la Carta Magna manda que las instituciones de justicia sean las que, dentro de la ley, impongan las penas y excluyan de las mismas a quienes no corresponden, como a las autoridades judiciales. Si, por el contrario, se interpreta el artículo 13 como una invasión, que resultaría contraria a lo dispuesto por el artículo 13, que, dada su colocación, entre los textos constitucionales, indudablemente entraña una prohibición de carácter general, de expedir leyes privativas y de que las autoridades judiciales

puedan aplicar. Además, el artículo 12 constitucional se refiere a la igualdad natural de los hombres, y el 13 a la igualdad ante la ley, que existe tanto en materia civil como en materia penal y que nuestros códigos civiles comienzan, en general, consignando este principio, que dimana del tan repetido artículo 13: "a las leyes les es igual para todos", añadiendo después "ninguna persona o corporación puede gozar de fueros", y luego, según el diccionario, significa: "privilegio, extensión concedida a alguna provincia, sociedad o persona".

El artículo 13 garantiza la igualdad de trato y de trato equitativo, en materia alburna, a las garantías relativas a la seguridad personal, a las que debe ser sometido todo ciudadano, en el proceso, porque esas garantías están expresamente señaladas en los artículos 14 y 15 de la Constitución, y en los artículos 1, 2 y 3 de la Ley Orgánica de Garantías Fundamentales, en los órdenes: legislativo, administrativo y judicial. La función jurídica del Estado son de tres: legislativa, administrativa y judicial. La primera, mediante la primera, formula el derecho objetivo, indica la forma como ha de realizarse; mediante la segunda, crea una situación de derecho subjetivo o condicional, por un acto individual, el nacimiento de una condición legal; mediante la tercera, hace constar la existencia y la extensión de una obligación, o de una situación de hecho, en caso de violación o contienda, y dispone las medidas que han de adoptarse para asegurar el respeto debido a la condición, función, se lleva a cabo para asegurar el cumplimiento de la ley, pero en el sentido material, sólo es la que tiene el carácter y tiene a la realización del derecho, significando, este último, que debe tener en cuenta únicamente su realidad social, su objeto de realización de derecho con exclusión completa del individuo o persona, sujeto a este derecho, que aun cuando es el fin de la ley, no debe considerarse de una manera particular, dentro de la misma, y seguramente a los caracteres de generalidad y abstracción, son a los que se refiere el artículo 13 de la Constitución, y al prohibir que sean juzgados por leyes privativas ni por tribunales especiales y al prohibir que se establezcan excepciones, dentro del artículo correlativo de la prohibición del Estado de expedir leyes privativas ni la asunción que se le ha dado, de que no reúnan los requisitos de generalidad y abstracción.

Amparo civil en revisión 4518/27. Chirinos viuda de Guzmán Adela. 25 de mayo de 1929. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente."

Quinta Época
 Instancia: Segunda Sala
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 Materia (s): Constitucional
 Tomo: LXII
 Página: 6716
 No. de Registro: 326,948

CUARTO. El Anteproyecto en cuestión viola EL ARTICULO 5 DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

"LEYES Y REGLAMENTOS, DIFERENCIA ENTRE LOS.

[illegible]

COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DEL "ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS
NORMAS CONFORMES A LAS CUALES SE DEBE ENDEJAR EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS
REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES"

disposiciones no pueden ser modificadas por un reglamento. Este principio es reconocido en el inciso 4º del artículo 72 de la Constitución, que previene que, en la interpretación, reforma o derogación de las leyes o decretos, se observen los mismos términos establecidos para su formación. Como en la misma Constitución, hay garantías individuales sólo puede hacerse, salvo casos excepcionales, por medio de una ley, en sentido formal: del mismo modo que se necesita una ley para imponer contribuciones y penas para organizar la guardia nacional, etcétera. De modo que si bien existen algunas relaciones entre el reglamento y la ley, no pueden tener ambos el mismo alcance, ni por razón del órgano que los expide, ni por razón de la materia que consignan, ni por la fuerza y autonomía que en sí tienen. Ya que el reglamento tiene que estar necesariamente subordinado a la ley, de lo cual depende su validez, no pudiendo derogar, modificar, ampliar y restringir el contenido de la misma, ya que sólo tiene por objeto proveer la exacta observancia de las leyes que expide el Congreso de la Unión, de donde se deduce que si el artículo 4º, Constitucional exige una ley previa para que se restrinja la libertad de comercio y trabajo y la ley que establece la restricción no es más que un reglamento, como los artículos constitucionales no pueden ser reglamentados sino por una ley, está fuera de duda que la reglamentación administrativa está en pugna con la Constitución, pues el artículo 89, fracción 1, de la Constitución vigente, sólo establece la facultad reglamentaria por lo que hace a las leyes expedidas por el Congreso de la Unión, y el mismo espíritu impera en todas las constituciones anteriores.

Aprobado el 1º de mayo de 1935, en la sesión de 19 de mayo de 1935, por los señores: Agustín Guzmán Campes, Jefe de la Comisión, y José María Truquillo, Relator. Agustín Guzmán Campes.

Nota: El artículo 4º, a que se refiere esta tesis, corresponde al actual 5º.

• Consultas

• Reportes

• Gráfico de Visitas por Ubicación

Estás aquí: Inicio / respuesta_texto_encuestas/663

Comentario al Expediente

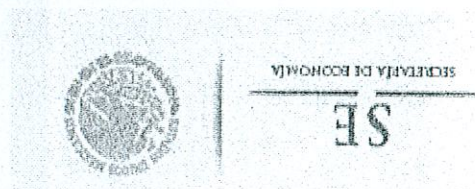
Los comentarios no deberán contener palabras ofensivas, de lo contrario, su comentario podría ser moderado.

Comentario:

no fue consultado al gremio de los corredores públicos

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA - ALGUNOS DERECHOS RESERVADOS © 2016

- facebook
- twitter
- youtube



Bvd. Adolfo López Mateos No. 3025, piso 8, San Jerónimo Aculco, Del. Magdalena Contreras C.P. 10400 México, Ciudad de México
Tel. (55) 5629-9500 ext. 22602.
Política de privacidad y manejo de datos personales.

×Close

Confirmar cuenta

Se ha enviado un correo electrónico de confirmación de usuario

- Inicio
- Regresar

Usuario: Héctor Javier Salas Camacho Rol: Coordinador Mensajes 0

Salir

SE

SECRETARÍA DE ECONOMÍA



COFIDE
Comisión Federal
de Mejora Regulatoria

Sistema de Manifestación de Impacto Regulatorio



- Buzón
- Buzón de MIR's
- MIR's Asignadas y Enviadas
- Documentos recibidos
- Documentos Emitidos
- Configuraciones MIR
- Folios Cancelados
- Ir a portal de ante-proyectos
- Administración
- Cambiar Contraseña
- Usuarios
- Buscar Plantilla
- Mensajes
- Unidades administrativas

- Inicio
- Regresar

Usuario: Héctor Javier Salas Carracho Rol: Coordinador Mensajes Sair

SE
SECRETARÍA DE ECONOMÍA



GOBIERNO FEDERAL
de México

Sistema de Manifestación de Impacto Regulatorio



- Buzón
- Buzón de MIRs
- MIRs Asignadas y Enviadas
- Documentos recibidos
- Documentos Emitidos
- Configuraciones MIR
- Folios Cancelados
- Ir a portal de ante-proyectos
- Administración
- Cambiar Contraseña
- Usuarios
- Buscar Plantilla
- Mensajes
- Unidades administrativas

- Consultas
- Reportes
- Gráfico de Visitas por Ubicación

Estás aquí: Inicio / respuesta_texto_encuestas/664

Comentario al Expediente

Los comentarios no deberán contener palabras o frases, de lo contrario, su comentario podría ser moderado.

Comentario:

Lic. MARIA ESTHER GARCIA ALVAREZ Lic. SUSANA MARGARITA BRAVO VIENTEZ Corredor Público No. 4 DEL D.F. Corredor Público No. 53 del D.F. correo electrónico: mega@correduria4.com correo electrónico: correduria53@hotmail.com 1. COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO 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" PRIMERO. - Una vez analizados los ordenamientos legales que invoca la Secretaría de la Función Pública como fundamento para emitir lineamientos de valuación regulados por el INDAABIN, comentaremos puntos importantes de los referidos lineamientos. SEGUNDO. - EN TÉRMINOS GENERALES SE HACEN LAS OBSERVACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE ESTUDIO. SIN EMBARGO, SERÍA CONVENIENTE SOSTENER UNA CITA CON LA SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA Y DEL INDAABIN PARA ACLARAR LAS DUDAS. CUADRO DE COMENTARIOS TEXTO DEL PROYECTO COMENTARIOS CONSIDERANDO Que la Ley General de Bienes Nacionales, en su artículo 142, establece la facultad de la Secretaría de la Función Pública para emitir las normas, procedimientos, criterios y metodologías, de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios previstos en la misma. Es importante resaltar que tanto las normas, procedimientos, criterios y metodologías son únicamente de carácter técnico. La palabra "técnico" se define por el Diccionario de la Real Academia Española como: "Conjunto de procedimientos y recursos de que se sirve una ciencia o un arte. Del lat. mod. technicus, y este del gr. τεχνικός technikós, der. de τέχνη téchnē 'arte'" Que, de igual manera, el citado ordenamiento legal distingue los casos en que corresponde exclusivamente expedir avalúos a la Secretaría de la Función Pública, de aquellos en los que las dependencias y entidades pueden acudir a otras instancias valuatorias, ampliando las opciones para proporcionar servicios valuatorios, los cuales también deben observar la normatividad y demás disposiciones que en la materia expida esta dependencia. Por un lado, el ARTÍCULO 54 Bis. Para efecto de determinar el valor de los inmuebles respecto de los cuales las dependencias y entidades pretendan adquirir la propiedad por cualquier medio, dichas dependencias y

entidades podrán solicitar los avalúos correspondientes a la Secretaría de la Función Pública, a las instituciones de crédito o a corredores públicos. Dicha Secretaría emitirá las normas, procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico, conforme a los cuales se realizarán los avalúos, considerando la diversidad de bienes y derechos objeto de valuación, así como sus posibles usos y demás características particulares. Artículo adicionado DOF 16-01-2012 El art.143 de la Ley General de Bienes Nacionales se refiere a los avalúos en los que la Secretaría de la Función Pública a través de INDAABIN le corresponde dictaminar el valor de los bienes y el art. 144 de la misma ley establece que podrán solicitar a la a la Secretaría, a las instituciones de crédito o a los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente a dictaminar el valor de los bienes 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. Que en forma adicional a lo previsto en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Expropiación, la Ley de Asociaciones Público Privadas, La Ley de Hidrocarburos, Ley de la Industria Eléctrica, la Ley Agraria, la Ley Minera, Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación confieren al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales órgano desconcentrado de esta Secretaría de la Función Pública, facultades para realizar los servicios valuatorios previstos en las mismas; De igual forma en la mayoría de dichos ordenamientos legales se reconoce la intervención del Corredor Público, en algunas formando parte del Padrón Nacional de Peritos (Art. 3 Frac. XII de la Ley de Bienes Nacionales) y otras sin que forme parte del mismo. Primera. -Las presentes Normas tienen por objeto: I. Regular la realización de los servicios valuatorios, previstos en la Ley General de Bienes Nacionales, Ley de Asociaciones Público Privadas; la Ley de Hidrocarburos, Ley de la Industria Eléctrica, Ley Agraria, Ley Minera, Ley de Expropiación, Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación y las demás disposiciones aplicables que le confieran competencia al INDAABIN; II. Definir el contenido de las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico que debe emitir el Presidente del INDAABIN, por medio de los cuales se deben practicar los servicios valuatorios; III. Asegurar que los servicios valuatorios, contengan el marco conceptual (marco teórico) principios y enfoques reconocidos en las Normas Internacionales de Valuación para una correcta aplicación; IV. Establecer los requisitos, obligaciones y capacidad profesional y técnica a cargo del Valuador de Bienes Nacionales; V. Determinar las obligaciones del Promoviente para solicitar servicios valuatorios; VI. Establecer las bases mediante las cuales se desarrollará el procedimiento administrativo para la solicitud de los servicios valuatorios; VII. Establecer el marco conceptual en el que se desarrollarán las normas, principios, enfoques de valuación, metodologías, guía técnica del dictamen valuatorio y memoria de cálculo, así como el reporte conclusivo y; VIII. Regular el documento por medio del cual se dictamina o determina, según sea el caso, los valores a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, Ley de Asociaciones Público Privadas; la Ley de Hidrocarburos, Ley de la Industria Eléctrica, Ley Agraria, Ley Minera, Ley de Expropiación, Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Reglamento del

Código Fiscal de la Federación y demás disposiciones aplicables. • En sus considerandos el anteproyecto del acuerdo que se comenta establece: a) Que es la Secretaría de la Función Pública la facultada para emitir normas, procedimientos, criterios y metodologías DE CARÁCTER TÉCNICO conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios. b) Establece asimismo los casos en que únicamente será dicha Secretaría quien expedirá dichos avalúos ampliando la facultad de aquellos casos en que las dependencias y entidades pueden acudir a otras instancias valuatorias, los cuales TAMBIÉN deben observar la NORMATIVIDAD expedida por la Secretaría, esto es, el corredor deberá ajustarse a dicha normatividad. • De igual forma en la mayoría de dichos ordenamientos legales se reconoce la intervención del Corredor Público, en algunas formando parte del Padrón Nacional de Peritos (Art. 3 Frac. XII de la Ley de Bienes Nacionales) y otras sin que forme parte del mismo. Por lo que debería haber una excepción en dicho párrafo reconociendo la independencia del Corredor Público para actuar como perito valuador en términos del art. 6 frac.II de la Ley Federal de Correduría Pública. Segunda. -Adicionalmente a las definiciones contenidas en el artículo 2 de la Ley General de Bienes Nacionales, para los efectos de las presentes Normas se entenderá por: I. Comisionado: Representante de los colegios de profesionistas, que participa en los cuerpos colegiados de avalúos. II. Cuerpo Colegiado de Avalúos: Cada uno de los grupos tripartitos conformados por dos miembros de los colegios de profesionistas y por el servidor público del INDAABIN que señalan las presentes Normas. III. Dictamen Valuatorio: El documento que únicamente emite el INDAABIN, por medio del cual se dan a conocer los resultados del servicio valuatorio solicitado por el Promoviente. IV. Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Electrónica: El documento que emite el INDAABIN utilizando un sistema electrónico, en el que se determina el monto de renta máximo que una Institución Pública podrá pagar por el uso temporal de inmuebles propiedad de terceros, con base en estudios valuatorios y de mercado previos, o por el cual se determina el monto mínimo a cobrar en los casos donde la Institución Pública funcione como Arrendadora; V. Dictamen Valuatorio de Justipreciación de Renta Tradicional: El documento que emite el INDAABIN, en el que se determina el monto de renta máximo que una Institución Pública podrá pagar por el uso temporal de inmuebles propiedad de terceros, en cuya metodología se incluye la visita al inmueble, o por el cual se determina el monto mínimo a cobrar en los casos donde la Institución Pública funcione como Arrendadora VI. EIV: Estándares Internacionales de Valuación. VII. INDAABIN o Instituto: El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. VIII. Ley: Ley General de Bienes Nacionales. IX. Memoria de Cálculo: Es la información técnica del Servicio Valuatorio realizado por el Perito Valuador que sustenta la emisión del dictamen valuatorio. X. Normas: Las presentes Normas. XI. Perito Responsable Técnico: Es aquel profesional que cumple con los requisitos de las Reglas para el Otorgamiento, Revalidación, Suspensión y Revocación del Registro de Peritos en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto y que trabaja con un perito con registro del INDAABIN como persona física con actividad empresarial o como persona moral, el cual será responsable de los servicios valuatorios de la especialidad que el Instituto le otorgue al perito, sin que pueda tener su registro de manera independiente con el INDAABIN.

XII. Perito Valuador de Bienes Nacionales: La persona física o moral con registro autorizado por el INDAABIN para realizar servicios valuatorios, que forman parte del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto. XIII. Promoviente: Las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades, así como las demás instituciones públicas, personas físicas o morales nacionales o extranjeras que requieran servicios valuatorios regulados por el INDAABIN. XIV. Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio: El documento mediante el cual el valuador de bienes nacionales, distinto al INDAABIN, emite el resultado del servicio valuatorio. XV. Secretaría: Secretaría de la Función Pública. XVI. Servicio Valuatorio: El relativo al avalúo, justipreciación de renta o trabajo valuatorio a nivel de consultoría regulado por el INDAABIN. XVII. Valuador de Bienes Nacionales: El INDAABIN con los peritos valuadores que conforman su Padrón Nacional de Peritos Valuadores y su sección específica, sus Cuerpos Colegiados de Avalúos, los revisores y el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y Obras; las Instituciones de Crédito; los Corredores Públicos y los profesionistas con posgrado en valuación, que lleven a cabo servicios valuatorios regulados por el INDAABIN. • Define al perito valuador de bienes nacionales a aquella persona que ha obtenido su registro en el INDAABIN y por tanto forma parte de su Padrón de Valuadores; a los Cuerpos colegiados de avalúos; a los revisores y personal técnico de la Dirección General de Avalúos y Obras, a las Instituciones de Crédito, a los CORREDORES PÚBLICOS y a los profesionistas con grado en valuación. COMENTARIO: AL PARECER TODOS DEBEN ESTAR REGULADOS POR INDAABIN. • Define al promoviente como aquel que requiera servicios valuatorios del INDAABIN (ya sea mexicana o extranjera). • Establece la formación de CUERPOS COLEGIADOS DE AVALÚOS, estarán integrados por 2 representantes de Colegios de profesionistas y por un representante de INDAABIN y podrán llevar a cabo trabajos complementarios con los servicios de valuación. Un punto muy importante es que será el INDAABIN quien seleccionará y aprobará al representante ante los cuerpos colegiados de avalúos. Sin embargo, es el INDAABIN quien seleccionará a los colegios de profesionistas y aprobará al representante de éstos. COMENTARIO: SERÁ A JUICIO DEL INDAABIN SI EL COLEGIO DE CORREDORES PUEDE FORMAR PARTE DE LOS CUERPOS COLEGIADOS DE AVALÚOS (CON LA NOTA DE QUE NUESTRO COLEGIO NO ES DE PROFESIONISTAS). • Regula el documento "avalúo", llamándolo DICTAMEN VALUATORIO que solamente podrá emitir el INDAABIN y el Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio: El documento mediante el cual el valuador de bienes nacionales, distinto al INDAABIN, emite el resultado del servicio valuatorio. Tercera.-Las presentes Normas son de observancia obligatoria tanto para los valuadores de bienes nacionales que realicen avalúos regulados por el INDAABIN como para los promovientes. el INDAABIN se convierte en juez y parte. Cuarta.-La Secretaría, a través del INDAABIN, interpretará para efectos administrativos las presentes Normas y resolverá cualquier situación no prevista en las mismas. el INDAABIN se convierte en juez y parte. Quinta.-La vigilancia del cumplimiento de estas Normas corresponderá, en el ámbito de sus respectivas competencias, a la Secretaría, así como a los respectivos órganos internos de control de las

dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades. DE LAS METODOLOGÍAS, CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS DE CARÁCTER TÉCNICO Sexta.-El INDAABIN emitirá las metodologías que considere necesarias y adecuadas para la elaboración del Dictamen o el Reporte Conclusivo del servicio valuatorio a que se refiere el capítulo VII de las presentes Normas. De forma enunciativa, pero no limitativa, se establecen las siguientes Metodologías: • MT. 1 Valor Comercial (Valor Justo de Mercado); • MT. 2 Valores para Información Financiera; • MT. 3 Valor para Aseguramiento contra Daños; • MT. 4 Valor de Unidades Económicas y Activos Intangibles; • MT. 5 Valor de Oportunidad para Proyectos Energéticos y Asociaciones Público Privadas; • MT. 6 Valor de Realización Ordenada y Liquidación Forzada; • MT. 7 Valor de Inmuebles Históricos; • MT. 8 Tabuladores sobre los Valores Promedio de la Tierra; • MT. 9 Justipreciaciones de Rentas; • MT. 10 Actualización de Valor; • MT. 11 Monto de Indemnización; • MT. 12 Valor para Fines Contables; • MT. 13 Rango de Valores; • MT. 14 Valor de Desecho; • MT. 15 Tabuladores de Valores de Bienes Distintos a la Tierra; • MT. 16 Valor Referido; • MT. 17 Lucro Cesante; • MT. 18 Valor de Oportunidad fundado en el Artículo 147 de la Ley; • MT. 19 Valor de Regularización fundado en el Artículo 147 de la Ley; • MT. 20 Valor de Regularización de la Propiedad para CORETT u organismos gubernamentales de similares facultades; • MT. 21 Valor de Indemnización por Regularización de la Propiedad para CORETT u organismos gubernamentales de similares facultades. Cada metodología contará con la siguiente estructura: 1. INTRODUCCIÓN 2. OBJETO 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN 4. CONSIDERACIONES PREVIAS • Bienes objeto de la metodología • Actos jurídicos en los que se aplica 5. GENERALIDADES • Características del Informe • Requerimientos básicos 6. GUÍA TÉCNICA 7. INTERPRETACIÓN Séptima.- El INDAABIN podrá emitir los criterios y procedimientos de carácter técnico que estime necesarios para la realización de servicios valuatorios regulados por dicho Instituto. DEL VALUADOR DE BIENES NACIONALES REGULADOS POR EL INDAABIN Octava.- Corresponde al Valuador de Bienes Nacionales regulados por el INDAABIN llevar a cabo los servicios valuatorios, en atención a sus respectivos ámbitos de valuación fijados en los términos de la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Expropiación, la Ley de Asociaciones Público Privadas, la Ley de Hidrocarburos y su Reglamento, la Ley de la Industria Eléctrica y su Reglamento, la Ley Agraria y su Reglamento, la Ley Minera, la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación y su Reglamento, así como demás leyes relativas de conformidad con lo establecido en las presentes Normas. Novena.- Los Valuadores de Bienes Nacionales distintos al INDAABIN, podrán desempeñarse en las siguientes especialidades: Valuación Inmobiliaria, Valuación Agropecuaria, Valuación de Negocios, Maquinaria y Equipo o Propiedad Personal. Los Valuadores de Bienes Nacionales deberán acreditar su capacidad profesional y técnica ante el Promoviente, exhibiendo la siguiente documentación para cada especialidad valuatoria: 1. Certificación vigente de perito valuador emitida por un colegio de profesionistas registrado ante autoridad competente conforme lo previsto en el artículo 50 inciso o) de la Ley Reglamentaria del 5o. Constitucional

relativo al Ejercicio de las Profesiones en cada Entidad Federativa; II. Cédula profesional de especialista o posgrado en materia de valuación expedida por autoridad competente. IMPORTANTE. - Los valuadores de Bienes Nacionales distintos al INDAAABIN podrán desempeñarse en las siguientes especialidades: Valuación Inmobiliaria Valuación Agropecuaria. Valuación de Negocios Maquinaria y equipo o propiedad personal. COMENTARIO: QUIERE DECIR QUE SI EL CORREDOR SE SOMETIERA A ESTOS LINEAMIENTOS SOLO PODRÍA HACER LOS AVALUOS SOBRE LAS MATERIAS ANTERIORES. • El valuador de INDAAABIN, deberán acreditarle al promovente (solicitante del avalúo) para cada especialidad: 1. Certificación de perito valuador emitida por Colegio de Profesionistas. 2. Cédula profesional de especialidad o posgrado. COMENTARIO: EN EL CASO DE CORREDOR DEBERÁ EXHIBIRLE CERTIFICADO DE PERITO EMITIDO POR COLEGIO DE PROFESIONISTAS, TODA VEZ QUE EL COLEGIO DE CORREDORES NO ES UN COLEGIO DE PROFESIONISTAS, DEBEREMOS OBTENER UNA CERTIFICACIÓN DE UN COLEGIO DE VALUADORES. • Se establecen requisitos para ser valuador del INDAAABIN, como ya lo comenté, contar con horas de capacitación y una serie interminable de requisitos, aunado a que en la práctica gran mayoría de peritos registrados y que con gran esfuerzo han cumplido con todo el requisito si acaso se les ha solicitado un avalúo en un periodo de un año, la mayoría de los valuadores obtiene su registro para incluirlo en su curriculum. Décima. -El Valuador de Bienes Nacionales deberá conservar en sus archivos o en respaldo electrónico, el expediente completo del servicio valuatorio por un plazo mínimo de cinco años, contados a partir de la fecha de emisión del mismo. El INDAAABIN, además se sujetará a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia. Décima Primera. - El INDAAABIN, a través de la Dirección General de Avalúos y Obras, integrará y actualizará el Padrón Nacional de Peritos Valuadores en lo que corresponde a peritos valuadores, cuyas especialidades valoratorias deberán de cubrir adecuadamente las necesidades de valuación. Décima Segunda. -Los peritos valuadores registrados en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAAABIN, se deberán abstener de realizar servicios valuatorios cuando se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, así como cuando se encuentren en cualquiera de los supuestos siguientes: I. Hubieren realizado trabajos técnicos o emitido a solicitud de cualquier persona física o moral distinta del propio Instituto, un Dictamen Valuatorio o de Justipreciación de Renta sobre el mismo bien; II. Tengan interés directo o indirecto en el asunto; III. Tengan dicho interés, terceros con los que mantengan relaciones profesionales, laborales o de negocios; sus socios, o las sociedades de las que formen o hayan formado parte los propios miembros de los cuerpos, colegiados o las personas a que se refiere la siguiente fracción: IV. Tenga interés en el asunto su cónyuge, sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado, los colaterales dentro del cuarto grado o los afines del segundo grado; V. Personalmente, su cónyuge o sus hijos, mantengan vínculos estrechos con alguno de los interesados en el Servicio Valuatorio, derivados de algún acto religioso o civil sancionado o respetado por la costumbre; VI. Mantengan amistad estrecha con alguno de los interesados en el dictamen; VII. Tengan personalmente una

relación directa o indirecta su cónyuge o hijos, la calidad de heredero, legatario, donante, donatario, arrendador, arrendatario, socio, acreedor, deudor, fiador, principal, dependiente o comensal habitual de los interesados en el dictamen, o del administrador actual de sus bienes, así como cuando tengan el carácter de socio o accionista, gerente, administrador o miembro del consejo de administración o de vigilancia, o apoderado de sociedad de la que formen parte dichos interesados en el dictamen; VIII. Ser tutor o responsable médico de alguno de los interesados en el Dictamen Valuatorio; IX. Cuando se encuentren en alguno de los supuestos previstos en el artículo 9 de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos, y X. En general, encontrarse en situación que pueda afectar y comprometer la imparcialidad de su opinión como valuador de bienes regulados por el INDAAABIN. DEL PROMOVENTE Décima Tercera. -La contratación de los Valuadores de Bienes Nacionales estará sujeta a los términos y condiciones establecidos en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público. Para la contratación de los servicios valuatorios a cargo del INDAAABIN, los promoventes podrán observar lo establecido en el artículo 1 párrafo quinto de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público. Establece una diferencia para los Valuadores de Bienes Nacionales e INDAAABIN, pero no menciona exactamente cuál será para los primeros. Décima Cuarta. -El promovente no podrá solicitar el servicio valuatorio del mismo bien o bienes, si existe un servicio valuatorio vigente para el mismo fin en sus archivos, o en su caso, en los de la coordinadora del sector correspondiente, salvo que la vigencia de aquel haya concluido de conformidad con lo que establece el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público. ¿Y en dónde está la libertad para contratar, sin no se trata de un servicio público que ofrecen los Valuadores de Bienes Nacionales? el INDAAABIN se convierte en juez y parte. Décima Quinta. -Será obligación del promovente dar aviso, en su caso, a su órgano interno de control cuando solicite un servicio valuatorio a un Valuador de Bienes Nacionales distinto al INDAAABIN. Además, deberá capturar la información del contrato de prestación de servicios con el Valuador de Bienes Nacionales distinto al INDAAABIN, en el portal de Internet del INDAAABIN, en un plazo no mayor a diez días hábiles, contado a partir de su firma, registrando los datos que de manera enunciativa mas no limitativa a continuación se señalan: a) Servicio solicitado; b) Uso del dictamen; c) Finalidad del dictamen; d) Ubicación del bien por valuar con sus coordenadas UTM; e) Superficie del bien inmueble o, en su caso, cantidad de bienes muebles; f) Régimen de propiedad; g) Responsabilidad de la solicitud del servicio valuatorio; h) Nombre completo del Valuador de Bienes Nacionales; i) Archivo digitalizado del servicio valuatorio; j) Fecha de emisión del servicio valuatorio, y k) Cualquier otro que requiera el INDAAABIN. Se está coactuando la libertad para contratar, debido a que el promovente puede ser una persona física o moral nacional o extranjera de acuerdo con la definición que da el mismo anteproyecto. el INDAAABIN se convierte en juez y parte. DE LOS CUERPOS COLEGIADOS DE AVALÚOS DEL INDAAABIN Décima Sexta. -Los cuerpos colegiados de avalúos se integrarán de la siguiente forma: I. Por un representante del INDAAABIN, cuya designación y suplencia recaerá en el Director General de Avalúos y Obras, quien presidirá los respectivos cuerpos

colegiados de avalúos y será suplido en sus ausencias por los servidores públicos que el mismo Director General designe, y II. Por dos representantes de colegios de profesionistas registrados en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, o en su caso, ante la autoridad educativa competente, los cuales serán seleccionados de acuerdo a la especialidad valorativa que se requiera. El Presidente del INDABIN seleccionará a los colegios de profesionistas y aprobará al representante de éstos ante los Cuerpos Colegiados de Avalúos. Cada representante de los colegios de profesionistas, tendrá un suplente que será acreditado en la misma forma que el titular, para suplirlo en sus faltas temporales. La duración del encargo de los representantes de los colegios de profesionistas será hasta por dos años, prorrogable por otros dos periodos iguales, previa autorización del Presidente del INDABIN. Los colegios de profesionistas podrán remover, en cualquier tiempo, a los titulares y suplentes que hayan acreditado. El Presidente del INDABIN podrá requerir, en cualquier tiempo, la remoción de los representantes que los colegios de profesionistas hubiesen acreditado. El INDABIN se convierte en juez y parte. Décima Séptima.- Los cuerpos colegiados de avalúos revisarán y podrán realizar trabajos complementarios relacionados con los servicios valorativos solicitados al INDABIN, en los casos que así lo determine la Dirección General de Avalúos y Obras, para lo cual se sujetarán a las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico expedidos por el INDABIN. Los cuerpos colegiados de avalúos sólo revisarán los servicios valorativos una vez firmados por los Peritos Valuadores o por el personal técnico del INDABIN que los haya realizado. Los cuerpos colegiados de avalúos podrán revisar los servicios valorativos localizados en cualquier circunscripción territorial así como aquellos que se consideren por la especialidad, complejidad, dimensión, singularidad, novedad, confidencialidad o urgencia del servicio valorativo a realizar. El INDABIN se convierte en juez y parte. Décima Octava.- Los Cuerpos Colegiados de Avalúos funcionarán de acuerdo con las siguientes bases: I. El Presidente del cuerpo colegiado de avalúos designará a los Comisionados que por su especialidad y experiencia puedan revisar el servicio valorativo; II. Los Comisionados podrán realizar aclaraciones, recomendaciones o trabajos complementarios que requiera el citado Cuerpo Colegiado de Avalúos; III. Los dictámenes previos a su emisión deberán estar consensuados por todos los integrantes del Cuerpo Colegiado de Avalúos. Solo en caso de excepcionalidad de no haber consenso para decidir el contenido del dictamen, se tendrá por aprobado el que acepte la mayoría, siempre que en dicha mayoría figure el Presidente del Cuerpo Colegiado de Avalúos, asentando en el mismo esta circunstancia. En el caso de que las opiniones de sus miembros fueran distintas, el Presidente del Cuerpo Colegiado de Avalúos aprobará el dictamen correspondiente, asentando en el mismo esta circunstancia, y IV. El Cuerpo Colegiado de Avalúos se podrá asesorar de los técnicos expertos en las materias que estime convenientes. El INDABIN se convierte en juez y parte. Décima Novena.- Los miembros de los cuerpos colegiados de avalúos, se abstendrán de intervenir en la revisión de servicios valorativos, cuando se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y demás disposiciones relativas al conflicto de interés, señaladas en la norma Décima Segunda de las presentes normas. El INDABIN se convierte en juez y parte.

Vigésima.- Serán causas de remoción de cualquiera de los miembros de los cuerpos colegiados de avalúos, las siguientes: I. Ser condenado por sentencia definitiva por la comisión de un delito intencional; II. Estar inhabilitado por autoridad competente para desempeñar empleos, cargos o comisiones en el servicio público; III. Incumplir con alguno de los supuestos de la norma Décima Segunda. Lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades en que pudieran incurrir los miembros de los cuerpos colegiados de avalúos, en los términos de las leyes aplicables. DEL SERVICIO VALUATORIO Vigésima Primera.- El INDABIN establecerá el procedimiento administrativo a que deberá sujetarse el promoviente para solicitar servicios valorativos a dicho Instituto el INDABIN se convierte en juez y parte. Vigésima Segunda.- En el contrato de prestación de servicios profesionales celebrado con un valorador de bienes nacionales distinto al INDABIN, sobre servicios valorativos regulados por dicho Instituto, el promoviente señalará el uso que se pretende dar al servicio valorativo de acuerdo a la matriz de metodologías y el tipo de bien materia de este último. Lo anterior, sin perjuicio de lo que establece la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público. En caso de presentarse alguna duda o discrepancia respecto de las solicitudes de servicios valorativos a instituciones de crédito, a los corredores públicos o a los profesionistas con posgrado en valuación, el promoviente dará intervención al INDABIN, a efecto de que resuelva en definitiva lo procedente a la solicitud del servicio. • Un punto importante es que en su cláusula Vigésima segunda. Se establece en su segundo párrafo que, para el caso de presentarse alguna discrepancia o duda respecto a las solicitudes hechas a las Instituciones de Crédito, a los corredores públicos o a los profesionistas con posgrado en valuación, el promoviente (solicitante) dará intervención al INDABIN para que éste resuelva en definitiva lo procedente a la solicitud del servicio. COMENTARIO: Estamos sujetos los corredores a la decisión del INDABIN hasta en las dudas que tenga el promoviente. El INDABIN se convierte en juez y parte. Vigésima Tercera.- En el servicio valorativo, el Valorador de Bienes Nacionales deberá apearse a los conceptos de uso, propósito y finalidad que se encuentren en el Glosario de Términos Valorativos, así como a toda la normativa aplicable emitida por el INDABIN. CAPÍTULO VII DEL DICTAMEN Y DEL REPORTE CONCLUSIVO DEL SERVICIO VALUATORIO Vigésima Cuarta.- Los responsables de emitir el Dictamen del Servicio Valorativo, serán el Perito Valuador del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDABIN, los integrantes del respectivo Cuerpo Colegiado de Avalúos y el Perito Valuador o el Personal Técnico del propio Instituto que hubiere realizado el respectivo servicio valorativo, y en el caso de que el perito sea persona moral integrante del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDABIN, el o los Peritos Responsables Técnicos de la especialidad que corresponda y que elabore el dictamen. Los responsables de emitir el Reporte Conclusivo del Servicio Valorativo, serán: I. En las instituciones de crédito, el funcionario responsable del área de avalúos, así como el valorador encargado de su realización; II. Cuando se trate de profesionistas con posgrado en valuación y en el caso de los corredores públicos, exclusivamente ellos. El Valorador de Bienes Nacionales establecerá en el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valorativo, el propósito, la finalidad, la metodología, el criterio y el

procedimiento de carácter técnico que corresponda y este surtirá efectos legales únicamente para el uso y la finalidad señalados en el mismo. • Los responsables de emitir el REPORTE CONCLUSIVO DEL SERVICIO DE VALUACIÓN son a) Las Instituciones de Crédito, b) Cuando se trate de profesionistas con posgrado en valuación, y EN EL CASO DE LOS CORREDORES PÚBLICOS, EXCLUSIVAMENTE ELLOS. COMENTARIO. DEL INCISO ANTERIOR SE DESPRENDE QUE EL CORREDOR NO ESTÁ SUJETO A LA REVISIÓN DEL INDAAABIN EN CUANTO SE TRATE DEL DICTAMEN VALUATORIO, SIN EMBARGO, CONTEMPLAN ESTOS LINEAMIENTOS LA POSIBILIDAD DE SER REVISADOS POR EL INDAAABIN. el INDAAABIN se convierte en juez y parte. Vigésima Quinta. -El Valuador de Bienes Nacionales, bajo su estricta responsabilidad, hará constar en el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio las circunstancias, condiciones limitantes o cualquier otra particularidad o características que afecten el valor de la bien materia de valuación. Vigésima Sexta. -La vigencia del Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio será la que establece el artículo 148 de la Ley, y deberá señalarse expresamente en el propio dictamen. En su cláusula vigésima sexta, establece la vigencia de los avalúos de conformidad con lo que establece el artículo 148 de la Ley de Bienes Nacionales: Es así que el ARTÍCULO 148 establece que: - La vigencia de los dictámenes valuatorios y de justipreciaciones de rentas, no excederá de un año contado a partir de la fecha de su emisión, salvo lo que dispongan otros ordenamientos jurídicos en materias específicas. Vigésima Séptima. -El Promoviente podrá solicitar al INDAAABIN, a través de la Dirección General de Avalúos y Obras, la reconsideración de los dictámenes cuando existan circunstancias que lo ameriten dentro de los sesenta días naturales siguientes a su entrega, debiendo exponer los elementos de juicio necesarios que la justifiquen. Una vez analizada la solicitud, el INDAAABIN determinará la procedencia de emitir un nuevo Dictamen, que podrá confirmar o modificar los valores determinados en el anterior. Si el Dictamen fue emitido por los Cuerpos Colegiados de Avalúos, la reconsideración también será analizada por éstos. Establece que el promoviente podrá solicitar al INDAAABIN, la reconsideración de los dictámenes, estimo que no procede ya que anteriormente dijo que LOS CORREDORES SON LOS ÚNICOS RESPONSABLES y en todo caso sería una quijá ante la Secretaría de Economía, sin embargo, establece la posibilidad de la revisión del avalúo. el INDAAABIN se convierte en juez y parte. Vigésima Octava.- El promoviente que solicite servicios valuatorios regulados por el INDAAABIN a instituciones de crédito, a corredores públicos o a profesionistas con posgrado en valuación, deberán incluir en los contratos de prestación de servicios profesionales que celebren para tal efecto, sin perjuicio de las disposiciones de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, una cláusula en la que se establezca que las reconsideraciones de valor de estos servicios deberán solicitarse al INDAAABIN, cubriendo previamente los aprovechamientos correspondientes Disposición muy importante ya que establece que en el caso de que el promoviente solicite servicios valuatorios a Instituciones de Crédito, a corredores públicos, o peritos con cédula DEBERÁN incluir en los contratos de prestación de servicios deberán una cláusula en la que se establezca que las reconsideraciones de valor, deberán solicitarse al INDAAABIN cubriendo

previamente los aprovechamientos correspondientes. COMENTARIO REPITIENDO EL ANTERIOR COMENTARIO PRIMERO DICEN LOS LINEAMIENTOS QUE LOS CORREDORES SON LOS ÚNICOS RESPONSABLES DE SUS AVALÚO Y LUEGO DISPONE QUE ÉSTOS PUEDEN ESTAR SUJETOS A LA REVISIÓN DEL INDAAABIN. el INDAAABIN se convierte en juez y parte. Vigésima Novena. -El INDAAABIN podrá revisar que el Reporte Conclusivo del servicio valuatorio emitido por un Valuador de Bienes Nacionales distinto al Instituto, se ajustó a las disposiciones contenidas en las presentes Normas y a las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico emitidos por el Instituto. También podrá hacerlo a solicitud de los promoventes o de cualquier órgano fiscalizador federal de carácter público. En caso de encontrar irregularidades en el reporte conclusivo se informará al Órgano Interno de Control correspondiente COMENTARIO REPITIENDO EL ANTERIOR COMENTARIO PRIMERO DICEN LOS LINEAMIENTOS QUE LOS CORREDORES SON LOS ÚNICOS RESPONSABLES DE SUS AVALÚO Y LUEGO DISPONE QUE ÉSTOS PUEDEN ESTAR SUJETOS A LA REVISIÓN DEL INDAAABIN. el INDAAABIN se convierte en juez y parte. . CAPÍTULO VIII DE LA ACTUALIZACIÓN Y DIFUSIÓN Trigésima. -El INDAAABIN deberá mantener actualizadas las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico en su caso, así como realizar clínicas, seminarios o cursos con el objeto de promover que los servicios valuatorios se realicen de acuerdo con la normativa aplicable. . Trigésima Primera. -El INDAAABIN determinará los temas y contenidos de las actividades referidas en la norma anterior y podrá celebrar convenios de colaboración con instituciones de carácter académico y gremial, entendiéndose estas últimas como colegios de profesionales, institutos, sociedades y asociaciones en materia de valuación debidamente registradas ante la autoridad educativa correspondiente y que no persigan fines de lucro, a fin de que coadyuven en la difusión de las mismas a nivel nacional. el INDAAABIN se convierte en juez y parte. Trigésima Segunda. -El INDAAABIN promoverá que los valuadores de bienes nacionales tomen las clínicas, seminarios o cursos que al efecto establezca el propio Instituto, para que ello fortalezca el uso de las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico, en su caso en la elaboración de los servicios valuatorios. el INDAAABIN se convierte en juez y parte. CAPÍTULO IX DEL CÓDIGO DE ÉTICA Trigésima Tercera. El Valuador de Bienes Nacionales deberá promover y preservar la confianza del público inherente a la práctica de la valuación mediante la observación del Código de Ética profesional, de acuerdo a los Estándares Internacionales de Valuación. El Valuador de Bienes Nacionales en los contratos de prestación de servicios valuatorios que suscriba, deberá manifestar expresamente que conoce y se obliga a cumplir el presente Código de Ética. el INDAAABIN se convierte en juez y parte. Trigésima Cuarta. Este Código de Ética se divide en cinco secciones: Conducta, Administración, Confidencialidad, Registro de Expedientes y Competencia, las cuales se aplican a todas las prácticas de valuación y revisión. I. Conducta. El Valuador de Bienes Nacionales deberá desarrollar sus actividades de valuación con imparcialidad, objetividad e independencia; y deberá abstenerse de: • Desarrollar sus actividades de valuación cuando exista conflicto de interés de conformidad con lo establecido en la Norma Decima Segunda del presente instrumento y demás

El V, • Defender la causa o interés de alguna parte o asunto, debiendo ser imparciales; • Desvirtuar su rol cuando provea servicios profesionales que estén fuera de la práctica de valuación; • Comunicar los resultados del trabajo valoratorio asignado con la intención de confundir, engañar o defraudar; • Usar o comunicar un Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio del cual el Valuador o Revisor tenga conocimiento que sirva para confundir, engañar o defraudar; • Permitir de manera consciente que otra persona comunique un Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio con conductas delictivas; • Violar intencional o conscientemente los requerimientos del archivo de expedientes; • Usar o depender de conclusiones no soportadas relacionadas con características tales como raza, color, religión, nacionalidad, género, estado civil, estatus familiar, edad, recepción de ingresos por programas sociales o discapacidad; y • Desarrollar una asignación de manera negligente. El Valuador de Bienes Nacionales deberá informar de inmediato al INDAABIN, así como en cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valoratorio posterior, si conoce antes de aceptar una asignación, o si se descubre durante la realización del trabajo: • Cualquier interés que se tuviera en el sujeto de la valuación o entre las partes involucradas; y • Cualquier servicio profesional realizado al sujeto de la valuación en cuestión, elaborado por el Valuador de Bienes Nacionales en un periodo de tres años inmediatos anteriores a la aceptación del trabajo, como Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico, o con cualquier otro servicio profesional. II. Administración. El Valuador de Bienes Nacionales deberá informar, si previo a la obtención de una asignación de un servicio valoratorio, pagó un honorario o comisión, o intercambio objetos de valor u obras de arte. El Valuador de Bienes Nacionales deberá abstenerse de aceptar una asignación, o firmar un contrato de prestación de servicios, si esto conlleva a: 1. Que el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valoratorio de un resultado predeterminado; 2. Que favorezcan intencionalmente la causa del promoviente; 3. La obtención de un resultado acordado; o 4. La ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con las opiniones del Valuador o Revisor y propósitos específicos de la asignación. El Valuador de Bienes Nacionales deberá abstenerse de participar o solicitar asignaciones con información falsa, confusa o exagerada. El Valuador de Bienes Nacionales deberá incluir su firma para certificar el reconocimiento y aceptación de sus responsabilidades en una asignación de valuación o revisión de valuación. El Valuador de Bienes Nacionales se abstendrá de incluir la firma de otro Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico sin su consentimiento. III. Confidencialidad: El Valuador de Bienes Nacionales deberá proteger la confidencialidad de la información que resulte de la relación Perito Valuador, Revisor, Personal Técnico y promoviente. El Valuador de Bienes Nacionales deberá actuar en todo momento, de buena fe, con respecto a los intereses legítimos del promoviente en el uso de información confidencial y en la comunicación de los resultados de la asignación. El Valuador de Bienes Nacionales deberá cumplir con todas las leyes y normas de confidencialidad y privacidad aplicable en una asignación. El Valuador de Bienes Nacionales se abstendrá de proporcionar información confidencial, o los resultados del servicio valoratorio a persona alguna, con excepción de: • El promoviente; • Personas específicamente autorizadas por el

promoviente; • Organismos regulatorios; • Terceras partes que pueden ser autorizadas por el debido proceso legal; o • Partes profesionales de un comité de revisión debidamente autorizados, excepto cuando tal revelación para un comité pueda violar la ley o regulación aplicable. Los miembros de algún comité de revisión debidamente autorizados, no deberán revelar información confidencial presentada a dicho comité. IV. Registro de Expedientes El Valuador de Bienes Nacionales deberá mantener o conservar un archivo de trabajo por cada asignación de valuación o revisión de valuación en medio físico o electrónico, antes de la emisión de cualquier Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valoratorio. El archivo de trabajo deberá contener: • Datos del Promoviente; • Copias auténticas de cualquier Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valoratorio, documentado en cualquier tipo de medios. Una copia auténtica es una réplica del Reporte Conclusivo del servicio valoratorio transmitido al Promoviente. Una fotocopia o una copia electrónica de dicho Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio transmitido al Promoviente satisface el requerimiento de una copia auténtica. • Un resumen del Reporte Conclusivo del servicio valoratorio ya sea escrito o mediante testimonios, o una transcripción del testimonio, incluyendo la firma del Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico y la fecha de certificación; y • Demás datos, información y documentación necesaria para soportar las opiniones y conclusiones del Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico y mostrar el cumplimiento con los EIV, o referencias de la ubicación de otra documentación. El Valuador de Bienes Nacionales deberá conservar su archivo de trabajo por un periodo no menor a cinco años, o por lo menos cinco años después de cualquier procedimiento judicial en el cual el Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico haya participado o brindado testimonio relacionado con la asignación. El Valuador de Bienes Nacionales deberá tener en custodia su archivo de trabajo, o hacer respaldo adecuado para conservar, acceder y en su caso recuperar con la instantánea que tiene bajo custodia los archivos de trabajo. Esto incluye la garantía de que un archivo de trabajo es almacenado y conservado en condiciones adecuadas acordadas por el Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico durante todo el periodo de custodia de los registros. El Valuador de Bienes Nacionales que tenga la custodia de su archivo de trabajo, deberá permitir a otros valuadores de bienes nacionales con obligaciones en el archivo de trabajo relacionado a una asignación, el acceso y recuperación adecuada del archivo con el propósito de: • Cumplir con el debido proceso administrativo; • Atender alguna solicitud legal o sentencia; • Presentar información ante profesionales debidamente autorizados o al cuerpo colegiado de avalúos; o • Cumplir con los acuerdos de recuperación del archivo. El Valuador de Bienes Nacionales que intencionalmente o conscientemente no cumpla con las obligaciones de este registro de expedientes comete una violación al presente código. V. Competencia El Valuador de Bienes Nacionales deberá: • En todos los casos, desarrollar de manera competente toda la asignación; • Adquirir las competencias necesarias para desarrollar una asignación; • En caso contrario a las anteriores rechazar o retirarse de la asignación. Ser competente significa que el Valuador de Bienes Nacionales deberá determinar antes de aceptar una asignación, si puede desarrollar la asignación de manera oportuna, con calidad y objetividad. La competencia requiere: 1. La habilidad para identificar adecuadamente el problema a tratar; 2. El conocimiento y

experiencia para completar la asignación; y el 3. Reconocimiento y cumplimiento de las leyes, regulaciones y demás disposiciones aplicables al Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico, o a la asignación. Si el Valuador de Bienes Nacionales determina que no es competente antes de aceptar una asignación, el Perito Valuador, Revisor o Personal Técnico deberá: 1. Revelar la falta de conocimiento y/o experiencia al Promoviente antes de aceptar la asignación; 2. Tomar todas las medidas necesarias para completar de manera competente la asignación, incluyendo y teniendo a un Valuador de Bienes Nacionales competente que participe en ella y conjuntamente firme el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio; 3. Describir, en el Reporte Conclusivo del servicio valuatorio, la falta de conocimiento y/o experiencia y las medidas necesarias tomadas para completar de manera competente la asignación; y 4. Cuando los factores y condiciones son descubiertas durante el curso de una asignación, es causa suficiente para que el Valuador de Bienes Nacionales determine, en ese momento, si carece del conocimiento y experiencia requeridos para completar de manera competente la asignación, en ese caso, el mismo deberá: I. Notificar al Promoviente, II. Tomar todas las medidas necesarias o apropiadas para completar de manera competente la asignación, y III. Describir, en el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio, la falta de conocimiento y/o experiencia y las medidas necesarias tomadas para completar de manera competente la asignación. Si la asignación no puede ser completada de manera competente, el Valuador de Bienes Nacionales deberá rechazar la asignación. el INDABIN se convierte en juez y parte. CAPÍTULO X ESTÁNDARES DE VALUACIÓN Y REVISIÓN DE AVALÚOS Trigésima Quinta. -Los EIV se compondrán de cuatro grandes apartados: I. Bienes Inmuebles, incluye Valuación Inmobiliaria y Valuación Agropecuaria; II. Maquinaria y equipo o propiedad personal; III. Valuación de Negocios, y IV. Revisión del Servicio Valuatorio. Los EIV establecen los requerimientos de valuación y de revisión, así como la manera en que cada uno de ellos es desarrollado y reportado. I. Bienes Inmuebles Desarrollo Objetivo. En el desarrollo de un Servicio Valuatorio de bienes inmuebles, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: a) Identificar el problema a resolver, b) Definir el alcance del trabajo que se necesita para resolver, y c) Completar correctamente la investigación y los análisis necesarios para obtener una valuación confiable, dejando constancia en un Dictamen o Reporte Conclusivo. Reglas. 1. En el desarrollo de un servicio valuatorio de Bienes Inmuebles, el Valuador de Bienes Nacionales debe: a) Tener en cuenta, entender y emplear correctamente los métodos y técnicas reconocidas que sean necesarias para realizar una valuación confiable; b) No cometer errores sustanciales de omisión o comisión que pudieran afectar la valuación; c) No prestar servicios de valuación de manera descuidada o negligente, ni cometer errores que aun cuando de manera individual pudieran no afectar de manera significativa los resultados de la valuación, en su conjunto impacten en la credibilidad del resultado. d) Identificar cualquier posible conflicto de intereses e informar por escrito al Promoviente; e) Identificar al Promoviente y otros posibles usuarios; f) Identificar el uso que se le pretende dar a las opiniones y conclusiones del Valuador de Bienes Nacionales; g) Identificar la metodología y si la opinión del valor se desarrollará con base en el valor del mercado, y se deberá asegurar si dicho valor es el más probable; • En términos de efectivo; o • En

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

comparables que estén disponibles para estimar las tasas de capitalización y/o tasas de descuentos, y • Las proyecciones base de ingresos futuros y/o el ingreso potencial bruto y los gastos con evidencia clara y apropiada. d) Cuando se desarrolle una opinión del valor de los derechos del arrendatario o de los derechos del arrendador de un inmueble, el Valuador de Bienes Nacionales deberá analizar los efectos sobre el valor del inmueble, si existen, de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento; e) Cuando se analiza ensamblando los valores de las diversas partes o componentes de un inmueble, el Valuador de Bienes Nacionales deberá analizar el efecto sobre el valor del inmueble en conjunto, si existe. El Valuador de Bienes Nacionales deberá abstenerse de valorar únicamente la totalidad mediante la suma de los valores individuales de los diversos inmuebles o partes componentes; f) Cuando se analiza los proyectos por desarrollar, ya sean públicos o privados, que se encuentran dentro o fuera del inmueble, el Valuador de Bienes Nacionales deberá analizar el efecto sobre el valor, si existiera, de los proyectos a desarrollar en la medida en que se reflejan en el mercado, y g) Cuando se incluyen en el servicio valuatorio la propiedad personal, bienes muebles, instalaciones especiales removibles o elementos intangibles, se deberá analizar el efecto sobre el valor de dichos bienes sobre el inmueble. 4. Cuando la opinión de valor a desarrollar sea sobre el valor de mercado, el Valuador de Bienes Nacionales deberá, si dicha información se encuentra normalmente disponible para él: a) Analizar todos los contratos de compraventa, propuestas de compra y las ofertas de la propiedad sujeta, a la fecha del servicio valuatorio, y b) Analizar todas las ventas de la propiedad sujeta que se produjeron en los últimos tres años a la fecha del servicio valuatorio. 5. En el desarrollo de un servicio valuatorio de bienes inmuebles, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: a) Conciliar la calidad y cantidad de la información disponible y que haya sido analizada dentro de los enfoques utilizados, y b) Conciliar la aplicabilidad y la relevancia de los enfoques, métodos y técnicas utilizadas para llegar al Valor Conclusivo. Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio de Bienes Inmuebles Objetivo. Al reportar sobre los resultados del servicio valuatorio de bienes inmuebles, el Valuador de Bienes Nacionales deberá comunicar cada análisis, opinión y conclusión de una manera que no induzca a la confusión. Reglas. 1. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio de bienes inmuebles debe: a) Exponer de forma clara y precisa la valoración de una manera que no induzca a la confusión; b) Contener información suficiente para que los usuarios a los que está dirigido el servicio valuatorio lo entiendan adecuadamente; y c) Mostrar de forma clara y precisa todos los supuestos, supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y las condiciones limitantes usadas en el servicio valuatorio. 2. El contenido de un Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio debe ser consistente con el uso del servicio valuatorio, y como mínimo deberá: a) Especificar la identidad del promotor y los posibles usuarios, por nombre o tipo; b) Resumir la información de manera suficiente para identificar los bienes inmuebles incluidos en el servicio valuatorio, así como las características físicas, legales y económicas del inmueble que sean relevantes para el servicio valuatorio; c) Especificar los derechos sobre los bienes inmuebles valorados; d) Especificar el uso y el propósito del servicio valuatorio e indicar los términos en que se expresará dicho uso y propósito; e) Indicar la fecha

efectiva del valor y la fecha del Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio. f) Resumir todo el trabajo realizado para desarrollar el servicio valuatorio. g) Resumir la información analizada, los métodos y técnicas de valoración empleadas, y el razonamiento que respalda los análisis, opiniones y conclusiones; la exclusión del método de enfoque de mercado, enfoque de costos, o enfoque de ingresos debe ser explicado; h) Especificar la fecha del valor de los bienes inmuebles que se reflejan en el servicio valuatorio; i) Cuando una opinión de mayor y mejor uso fue desarrollada por el valuador, resumir el soporte y el razonamiento de dicha opinión; j) El Valuador de Bienes Nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promotor; k) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; e indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio, e l) Incluir una certificación firmada de acuerdo con los estándares de valoración citados anteriormente. 3. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio de bienes inmuebles deberá contener una leyenda debidamente firmada, por el Valuador de Bienes Nacionales responsable de emitir los mismos, que certifique lo siguiente: Certifico bajo protesta de decir verdad que: ☐ Las declaraciones de hechos contenidas en este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio son verdaderas y correctas. ☐ Los análisis, las opiniones y conclusiones vertidas son limitadas sólo por los supuestos reportados y por las condiciones limitantes y son mi personal e imparcial análisis profesional, opiniones y conclusiones. ☐ No tengo interés presente o futuro en la propiedad objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y tampoco tengo interés personal con respecto a las partes involucradas. ☐ No he realizado servicios como Valuador ni en cualquier otro concepto, sobre la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio en el plazo de tres años anteriores a la aceptación de esta revisión. ☐ He sido imparcial con respecto a la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y con las partes involucradas en el mismo. ☐ Mi compromiso en este servicio valuatorio no está supeditado a desarrollar o reportar resultados predeterminados. ☐ Mi contraprestación por completar este servicio valuatorio no está supeditada al desarrollo del Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio con un valor predeterminado o en dirección de un valor que favorezca la causa del promotor, el monto de la opinión de valor, la obtención de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con el uso previsto de este servicio valuatorio. ☐ Mis análisis, opiniones y conclusiones y este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio fueron desarrollados y han sido preparados, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación. ☐ He hecho (o no he hecho) personalmente, la inspección física de la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio. (Si más de una persona firma esta certificación, la certificación debe especificar claramente qué individuos hicieron y quienes no hicieron una inspección personal del bien inmueble valorado.) ☐ Nadie prestó asistencia significativa en la valoración de la propiedad a la persona que firma esta certificación. (Si hay excepciones, se debe indicar el nombre de cada persona que haya proporcionado asistencia significativa en la valoración de bienes inmuebles.) _____ Nombre, Firma y

Fecha II. Maquinaria y Equipo o Propiedad Personal. Desarrollo Objetivo. En el desarrollo de un Servicio Valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: a) Identificar el problema a resolver; b) Definir el alcance del trabajo que se necesita para resolver; y c) Completar correctamente la investigación y los análisis necesarios para obtener una valuación confiable, dejando constancia en un Dictamen o Reporte Conclusivo. Reglas. 1. En el desarrollo de un Servicio Valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: a) Tener en cuenta, entender y emplear correctamente los métodos y técnicas reconocidas necesarias para obtener una valuación confiable; b) No cometer errores sustanciales de omisión o comisión que pudieran afectar la valuación; c) No prestar servicios de valuación de manera descuidada o negligente, ni cometer errores que aun cuando de manera individual pudieran no afectar de manera significativa los resultados de la valuación, o en su conjunto atenten contra la credibilidad del resultado; d) Identificar cualquier posible conflicto de intereses e informar por escrito al Promoviente; e) Identificar el promoviente y otros posibles usuarios; f) Identificar el uso que se le pretende dar a la opinión y conclusiones del Valuador de Bienes Nacionales; g) Identificar la metodología y si la opinión del valor se desarrollará con base en el valor del mercado, y se deberá asegurar si dicho valor es el más probable; • En términos de efectivo; o • En términos de acuerdos financieros equivalentes a efectivo; o • En otros términos definidos con precisión; y • Si la opinión del valor está basada en un financiamiento no mercantil o financiamiento con condiciones o incentivos inusuales, los términos de cada financiamiento deben ser claramente identificados y la opinión del valuador de sus contribuciones o su influencia negativa en el valor debe ser desarrollada por el análisis de datos del mercado relevantes. h) Identificar la fecha efectiva de las opiniones y conclusiones del Valuador de Bienes Nacionales; i) Identificar las características de las propiedades personales que son relevantes para su tipo y para la definición del valor, así como el uso destinado al servicio valuatorio, incluyendo: • Las características necesarias para establecer la identidad de las partidas incluyendo el método de identificación; • Las características necesarias para establecer la calidad de las partidas (y las partes del componente, cuando sea aplicable) dentro de su tipo; • Todos los demás atributos físicos y económicos con efecto significativo sobre el valor. • Derechos sobre la maquinaria y equipo o propiedad personal a ser valuados; • Cualquier restricción, gravámenes, arrendamientos, convenios, contratos, declaraciones, cualquier reglamentación específica, decretos u otras partidas conocidas de naturaleza similar si son relevantes para el Servicio Valuatorio; y • Cualquier bien inmueble o intangible que no sea maquinaria y equipo o propiedad personal pero que sea incluido en la valuación. y • El Valuador de Bienes Nacionales debe verificar la exactitud de los datos que le proporcione el Promoviente. j) Identificar cualquier supuesto extraordinario que sea necesario en el Servicio Valuatorio. k) Identificar cualquier condición hipotética necesaria en el servicio valuatorio, y l) Determinar el trabajo necesario a realizar para generar resultados confiables. 2. Al desarrollar un Servicio Valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, cuando sea necesario para obtener resultados confiables, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: a) Analizar el uso actual de la maquinaria y equipo o propiedad personal y usos alternativos

relevantes para el tipo y definición del valor y el uso que se pretende dar al Servicio Valuatorio; b) Definir y analizar el mercado apropiado consistente con el tipo y definición del valor, y c) Analizar las condiciones económicas relevantes que existen a la fecha efectiva de la valuación, incluyendo la aceptabilidad de mercado de la maquinaria y equipo o propiedad personal, la oferta y la demanda, la escasez o rareza. 3. En el desarrollo de un servicio valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales debe reunir, verificar y analizar toda la información necesaria para obtener resultados confiables: a) Cuando sea aplicable utilizar el enfoque comparativo de mercado para obtener un resultado confiable, el Valuador de Bienes Nacionales debe analizar los datos de ofertas y ventas disponibles para poder indicar una conclusión del valor; b) Cuando sea aplicable utilizar el enfoque de costos para obtener un resultado confiable, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: • Analizar los datos de los comparables que estén disponibles para estimar el costo de reposición nuevo de la maquinaria y equipo o propiedad personal, y • Analizar los datos de los comparables que estén disponibles para estimar la diferencia entre el costo de reposición nuevo y el valor presente de la maquinaria y equipo o propiedad personal (depreciación acumulada); c) Cuando sea aplicable utilizar el enfoque de ingresos para obtener un resultado confiable, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: • Analizar los datos de los comparables que estén disponibles para estimar los ingresos potenciales en el mercado de la maquinaria y equipo o propiedad personal; • Analizar los datos comparables de los gastos de operación que estén disponibles para estimar los gastos de operación de la maquinaria y equipo o propiedad personal; • Analizar los datos comparables que estén disponibles para estimar las tasas de capitalización y/o tasas de descuentos, y • Las proyecciones base de ingresos futuros y gastos de manera clara y con evidencia apropiada. d) Cuando se desarrolla una opinión del valor de una renta o gravamen sobre maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales debe analizar el efecto sobre el valor de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento o gravamen sobre el bien; e) Cuando se valúan varios objetos, el Valuador de Bienes Nacionales deberá considerar la importancia del valor de los bienes individuales para el resultado del servicio valuatorio. Los objetos que son más significativos para el resultado del servicio valuatorio deben ser el centro de atención del análisis y deben analizarse minuciosamente; f) Cuando se analiza ensamblando los valores de las diversas partes o componentes de una maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales debe analizar el efecto sobre el valor del inmueble en conjunto, si existe. El Valuador de Bienes Nacionales debe abstenerse de valorar únicamente la totalidad mediante la suma de los valores individuales de los diversos inmuebles o partes componentes; g) Al analizar las modificaciones anticipadas de la maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales debe analizar el efecto sobre el valor, si existiera, de los proyectos a desarrollar en la medida en que se reflejan en el mercado, y h) Cuando los bienes inmuebles o elementos intangibles se incluyen en la valuación, el Valuador de Bienes Nacionales debe analizar el efecto sobre el valor de estos bienes inmuebles o elementos intangibles. 4. Cuando la opinión de valor a desarrollar sea sobre el valor de mercado, el Valuador de Bienes Nacionales deberá señalar, si dicha

información se encuentra normalmente disponible para él: a) Analizar todos los contratos de compraventa, propuestas de compra y las ofertas de la maquinaria y equipo o propiedad personal en cuestión, a la fecha del servicio valuatorio garantizada para el uso previsto de la valuación; b) Analizar todas las ventas previas de la maquinaria y equipo o propiedad personal en cuestión que ocurrieron dentro de un plazo razonable, si dieron fortaleza al uso previsto de la valuación y tipo de maquinaria y equipo o propiedad personal. 5. En el desarrollo de un servicio valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: a) Conciliar la calidad y cantidad de la información disponible y analizada dentro de los enfoques utilizados, y b) Conciliar la aplicabilidad y la relevancia de los enfoques, métodos y técnicas utilizadas para llegar a las conclusiones del valor. Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio de Maquinaria y Equipo o Propiedad Personal. Objetivo. Al reportar sobre los resultados del servicio valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal, el Valuador de Bienes Nacionales debe comunicar cada análisis, opinión y conclusión de una manera que no induzca a la confusión. Reglas. 1. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio de maquinaria y equipo o propiedad personal deberá: a) Exponer de forma clara y precisa la información de una manera que no induzca a la confusión; b) Contener información suficiente para que los usuarios a los que está dirigido el servicio valuatorio lo entiendan adecuadamente, y c) Mostrar de forma clara y precisa todos los supuestos, supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y las condiciones limitantes usadas en el servicio valuatorio. 2. El contenido de un Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio debe ser consistente con el uso del Servicio Valuatorio, y como mínimo debe: a) Especificar la identidad del promotor y los posibles usuarios, por nombre o tipo; b) Resumir la información de manera suficiente para identificar la maquinaria y equipo o propiedad personal incluidos en el servicio valuatorio, así como las características físicas, legales y económicas que sean relevantes para el servicio valuatorio; c) Especificar los derechos sobre la maquinaria y equipo o propiedad personal valuados; d) Indicar el uso y el propósito del servicio valuatorio e indicar los términos en que se expresará dicho uso y propósito; e) Indicar la fecha efectiva de la valuación y la fecha del Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio; f) Resumir todo el trabajo realizado para desarrollar el servicio valuatorio; g) Resumir la información analizada, los métodos y técnicas de valuación empleadas, y el razonamiento que respalda los análisis, opiniones y conclusiones; la exclusión del método de enfoque de mercado, enfoque de costos, o enfoque de ingresos debe ser explicado; h) Especificar según proceda la clase de maquinaria y equipo o propiedad personal involucrados, el uso de los mismos existente a la fecha de valor y el uso reflejado en el servicio valuatorio; i) Cuando una opinión de mercado apropiado o nivel de mercado fue desarrollado por el Valuador de Bienes Nacionales, resumir el soporte y la justificación de la opinión; j) El Valuador de Bienes Nacionales debe verificar la exactitud de los datos que le proporcione el Promotor; k) De manera clara y visible: indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; e indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio, y l) Incluir una certificación firmada de acuerdo con los estándares de valuación citados anteriormente. 3. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio

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

Negocios Desarrollo Objetivo. En el desarrollo de un servicio valuatorio de la participación en una empresa o activo intangible, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: a) Identificar el problema a resolver; b) Definir el alcance del trabajo que se necesita para resolver, y c) Completar correctamente la investigación y los análisis necesarios para obtener una valuación confiable, dejando constancia en un Dictamen o Reporte Conclusivo. Reglas. 1. En el desarrollo de un Servicio Valuatorio de la participación en una empresa o activo intangible, el Valuador de Bienes Nacionales deberá: a) Tener en cuenta, entender y emplear correctamente los métodos y técnicas reconocidas que sean necesarias para realizar una valuación confiable; b) No cometer errores sustanciales de omisión o comisión que pudiera afectar significativamente la valuación; c) No prestar servicios de valuación de manera descuidada o negligente, ni cometer errores que aun cuando de manera individual pudieran no afectar de manera significativa los resultados

de la valuación, en su conjunto pudieran afectar la credibilidad del resultado.

d) Identificar cualquier posible conflicto de intereses e informar por escrito al promotor; e) Identificar al promotor y otros posibles usuarios; f) Identificar el uso que se le pretende dar a las opiniones y conclusiones del Valuador de Bienes Nacionales; g) El nivel (tipo) y la definición de valor y la premisa de valor; h) Identificar la fecha efectiva del servicio valuatorio; i) Identificar las características de los bienes inmuebles y la propiedad personal en cuestión que son relevantes para su nivel (tipo) y para la definición del valor, así como, el uso que se le pretende dar al servicio valuatorio, incluyendo: • La empresa o el activo intangible, si es aplicable; • Los derechos en la empresa, capital, activos o pasivos a valorar; • Todos los acuerdos de opción de compra-venta, carta de inversión de restricción de valores, carta corporativa restrictiva o cláusulas de los contratos de los socios, y las características o factores similares que puedan tener una influencia en el valor; • El grado que los derechos contienen elementos de control de la propiedad, y • El grado en que los derechos son comerciables y/o líquidos. j) Cualquier supuesto extraordinario que sea necesario en el servicio valuatorio; k) Cualquier condición hipotética necesaria en el servicio valuatorio, y l) Determinar el trabajo necesario a realizar para generar resultados confiables. 2. En el desarrollo de un servicio valuatorio de la participación en una empresa con la capacidad de causar liquidación, el Valuador de Bienes Nacionales deberá investigar las posibilidades de que la empresa pueda tener un valor más alto por la liquidación de la totalidad o parte de la empresa que si continuará operando. Si la liquidación de la totalidad o parte de la empresa está indicada en la premisa de valor, la valuación del bien inmueble o de la propiedad personal que sea liquidada puede ser lo apropiado. 3. En el desarrollo de un servicio valuatorio de la participación en una empresa o activo intangible, el Valuador de Bienes Nacionales deberá reunir, verificar y analizar toda la información necesaria para obtener resultados confiables: a) El Valuador de Bienes Nacionales debe desarrollar una opinión y conclusión de valor por el uso de uno o más enfoques que sean necesarios para obtener un resultado confiable en el servicio valuatorio; b) El Valuador de Bienes Nacionales para obtener resultados confiables en el servicio valuatorio debe analizar el efecto sobre el valor conclusivo en los siguientes casos: • La naturaleza e historia de la empresa o activo intangible; • Las condiciones financieras y económicas que afectan a la empresa o activo intangible, su sector o industria y la economía en general; • Los resultados anteriores, las operaciones actuales y perspectivas futuras de la empresa; • Las ventas pasadas de capital social o de otras participaciones en la empresa o activos intangibles que se valúan; • La venta de capital social o de otras participaciones en empresas comerciales similares; • Los precios, términos, y condiciones que afectan las ventas pasadas de las participaciones similares en el activo a ser valuado o uno similar; • El beneficio económico de los bienes tangibles e intangibles, y • El Valuador de Bienes Nacionales debe verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promotor. c) El Valuador de Bienes Nacionales para obtener resultados confiables en el servicio valuatorio, debe analizar los efectos sobre el valor, en su caso, de los acuerdos de opción de compra-venta, carta de inversión de restricción de valores, carta corporativa restrictiva o cláusula de los contratos de los socios, y las características o factores similares que pueden influir en el valor, y d) El Valuador de Bienes Nacionales para obtener

resultados confiables en el servicio valuatorio, debe analizar los efectos sobre el valor, en su caso, el nivel en que los derechos valuados contienen elementos de control accionario y se pueda comercializar y/o liquidar. 4. En el desarrollo de un servicio valuatorio de la participación en una empresa o bien intangible, el Valuador de Bienes Nacionales debe: a) Conciliar la calidad y cantidad de la información disponible y analizada dentro de los enfoques utilizados, y b) Conciliar la aplicabilidad y la relevancia de los enfoques utilizados, y c) Conciliar las técnicas utilizadas para llegar al Valor Conclusivo. Dictamen o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio de Valuación de Negocios Objetivo. Al reportar sobre los resultados del servicio valuatorio de la participación en una empresa o activo intangible, el Valuador de Bienes Nacionales debe comunicar cada análisis, opinión y conclusión de una manera que no induzca a la confusión. Reglas. 1. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio de la participación en una empresa o activos intangibles deberá: a) Exponer de forma clara y precisa la valuación de una manera que no induzca a la confusión; b) Contener información suficiente para que los usuarios a los que está dirigido el Servicio Valuatorio lo entiendan adecuadamente; y c) Mostrar de forma clara y precisa todos los supuestos, supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y las condiciones limitantes usadas en el servicio valuatorio. 2. El contenido de un Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio debe ser consistente con el uso del servicio valuatorio, y como mínimo debe: a) Especificar la identidad del promotor y los posibles usuarios, por nombre o tipo; b) Resumir la información de manera suficiente para identificar las empresas y bienes intangibles y los derechos valuados; c) Indicar la medida en que los derechos que fueron valuados contienen elementos de control accionario, incluyendo las bases para su determinación; d) Indicar la medida en que los derechos que fueron valuados carecen de elementos de comercialización y liquidez, incluyendo las bases para su determinación; e) Especificar el uso y el propósito del servicio valuatorio e indicar los términos en que se expresará dicho uso y propósito; f) Indicar la fecha efectiva del valor y la fecha del Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio; g) Resumir todo el trabajo realizado para desarrollar el servicio valuatorio; h) Resumir la información analizada, los métodos y técnicas de valuación empleadas, y el razonamiento que respalda los análisis, opiniones y conclusiones; la exclusión del método de enfoque de mercado, enfoque de costos, o enfoque de ingresos debe ser explicado; i) El Valuador de Bienes Nacionales debe verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promotor; j) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; e indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio, y k) Incluir una certificación firmada de acuerdo con los estándares de valuación citados anteriormente. 3. Cada Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio escrito de la participación en una empresa o activos intangibles debe contener una leyenda debidamente firmada, por el Valuador de Bienes Nacionales responsable de emitir los mismos, que certifique lo siguiente: Certifico bajo protesta de decir verdad que: 1 Las declaraciones de hechos contenidas en este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio son verdaderas y correctas. 2 Los análisis, las opiniones y conclusiones vertidas son limitadas sólo por los supuestos reportados y por las condiciones limitantes y son mi personal e

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

Revisión de Servicios Valuatorios Desarrollo y Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio Objetivo. En el desarrollo de una asignación de revisión de un servicio valuatorio, el Revisor debe identificar el o los problemas a resolver, determinar el alcance del trabajo necesario para resolver el problema, y cumplir correctamente con la revisión y análisis necesarios para producir una revisión de un servicio valuatorio confiable. En el reporte de los resultados de cualquier asignación de revisión de un servicio valuatorio, el Revisor debe comunicar cada análisis, opinión y conclusión de manera clara y objetiva que no induzca a la confusión. Reglas. 1. En el desarrollo de una revisión de un servicio valuatorio, el Revisor debe: a) Tener en cuenta, entender y emplear correctamente los métodos y técnicas reconocidas que sean necesarias para realizar una valuación confiable; b) No cometer errores sustanciales de omisión o comisión que pudieran afectar la valuación; c) No prestar servicios de revisión del servicio valuatorio de manera descuidada o negligente, ni cometer errores que aun cuando de manera individual pudieran no afectar de manera significativa los resultados de la revisión de la valuación, en su conjunto pudieran afectar la credibilidad del resultado. d) Identificar al promovente y otros posibles usuarios; e) Identificar el uso que se le pretende dar a las opiniones y conclusiones del Valuador de Bienes Nacionales; f) Identificar el propósito de la revisión del servicio valuatorio, considerando a su vez, si la revisión incluye el desarrollo de la propia opinión del valor del revisor o la opinión de este relacionada con el trabajo sujeto a

revisión; g) Identificar el trabajo que está en revisión y las características del mismo que son relevantes para el uso que se le pretende dar y el propósito del servicio valuatorio, incluyendo: • Cualquier derecho en la propiedad que está sujeta al trabajo de revisión; • La fecha del servicio valuatorio sujeto a revisión y la fecha efectiva de las opiniones y conclusiones del trabajo; • El Valuador de Bienes Nacionales que realizó el trabajo sujeto a revisión; • Las características físicas, legales y económicas de la propiedad, tipo de propiedad personal y zona de mercado del trabajo sujeto a revisión, en su caso. h) Identificar la fecha efectiva de las opiniones y conclusiones del servicio valuatorio; i) Identificar cualquier supuesto extraordinario que sea necesario en la revisión del servicio valuatorio; j) Identificar cualquier condición hipotética necesaria en la revisión del servicio valuatorio. y k) Determinar el trabajo necesario a realizar para generar resultados confiables. 2. En el desarrollo de una revisión de un servicio valuatorio, el Revisor debe aplicar los métodos y técnicas de revisión de valuación que sean necesarias para obtener un resultado confiable. a) Cuando sea necesario, para obtener resultados confiables en la revisión de los análisis, opiniones y conclusiones, el Revisor debe: • Desarrollar una opinión sobre si los análisis son apropiados en el contexto de los requerimientos aplicables a este trabajo; • Desarrollar una postura sobre si las opiniones y conclusiones son confiables, en el contexto de los requerimientos aplicables a este trabajo, y • Desarrollar los motivos de cualquier desacuerdo. b) Cuando sea necesario para obtener resultados confiables en el Reporte de revisión, este debe: • Desarrollar una opinión sobre si el Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio es apropiado y no confuso en el contexto de los requerimientos aplicables a este trabajo, y • Desarrollar los motivos de cualquier desacuerdo. c) Cuando el alcance del servicio valuatorio incluya que el Revisor desarrolle su propia opinión sobre el valor o su opinión de revisión, este debe cumplir con los estándares aplicables al desarrollo de su opinión. • Los requisitos de los estándares aplicables a la opinión de valor del Revisor sobre el valor del bien, que es objeto de la revisión; y • Los requisitos aplicables a la opinión del Revisor de la calidad del trabajo objeto de la revisión. 3. Cada Reporte de revisión del servicio valuatorio debe estar separado del trabajo objeto de revisión y: a) Establecer de forma clara y precisa la revisión del servicio valuatorio de una manera que no induzca a la confusión; b) Contener información suficiente para que los usuarios de la revisión del servicio valuatorio entiendan el mismo, y c) Mostrar de forma clara y precisa todos los supuestos, los supuestos extraordinarios y condiciones hipotéticas usadas en la revisión. 4. El contenido de un Reporte de revisión del servicio valuatorio debe ser consistente con su uso y, como mínimo debe: a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo; b) Especificar el uso que se pretende dar al servicio valuatorio; c) Indicar el propósito de la revisión del servicio valuatorio; d) Presentar información suficiente para identificar: • El trabajo que se examina, incluyendo cualquier derecho en el bien que está sujeta al trabajo de revisión; • La fecha del servicio valuatorio sujeto a revisión; • La fecha efectiva de las opiniones y conclusiones del servicio valuatorio sujeto a revisión, y • El Valuador de Bienes Nacionales que completó el servicio valuatorio sujeto a revisión, a menos que su identidad sea reservada por el promovente. e) Indicar la fecha efectiva de la revisión del servicio valuatorio y la fecha del

Reporte del mismo; f) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; e indicar que su uso podría haber afectado los resultados de la revisión; y g) Indicar el alcance de trabajo utilizado para desarrollar la revisión del servicio valuatorio; h) Indicar las opiniones y conclusiones del Revisor sobre el servicio valuatorio sujeto a revisión, incluyendo los motivos de cualquier desacuerdo; i) Cuando el alcance del servicio valuatorio incluya el desarrollo de la opinión de valor o la opinión de revisión del Revisor relacionados con el mismo, el Revisor debe: • Indicar cual información, análisis, opiniones y conclusiones del servicio valuatorio sujeto a revisión son aceptadas por él como confiables y usadas en el desarrollo de la opinión y conclusiones del mismo; • Como mínimo, resumir cualquier información adicional en la que se basó y el razonamiento para la opinión de valor o la opinión de revisión, relacionados con el servicio valuatorio sujeto a revisión; • De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas relacionadas con la opinión de valor o la opinión de revisión relacionadas con el servicio valuatorio sujeto a revisión; e indicar que su uso podría haber afectado los resultados de la revisión. 5. Cada Reporte escrito de revisión de servicio valuatorio deberá contener una leyenda debidamente firmada, por el Valuador de Bienes Nacionales responsable de emitir los mismos, que certifique lo siguiente: Certifico bajo protesta de decir verdad que: ☐ Las declaraciones de hechos contenidas en este Reporte de Revisión son verdaderas y correctas. ☐ Los Reportes de los servicios valuatorios analizados, las opiniones y conclusiones son limitadas sólo por los supuestos reportados y por las condiciones limitantes y son mi personal e imparcial análisis profesional, opiniones y conclusiones. ☐ No tengo interés presente o futuro en el bien objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y tampoco interés personal con respecto a las partes involucradas. ☐ No he realizado servicios como Valuador ni en cualquier otro concepto, sobre el bien que es objeto de revisión en el plazo de tres años anteriores a la aceptación de esta revisión. ☐ He sido imparcial con respecto al bien que es objeto de revisión y con las partes involucradas en el mismo. ☐ Mi compromiso en esta revisión no está supeditada a desarrollar o reportar resultados predeterminados o acordados. ☐ Mi contraprestación no depende de una acción o evento que resulte del análisis, opiniones o conclusiones de esta revisión o de su uso. ☐ Mi contraprestación por completar esta revisión no está supeditada al desarrollo o Reporte de los resultados de una revisión predeterminada o acordada, o de resultados de una revisión que favorezcan la causa del promovente, la obtención de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con el uso previsto de esta revisión del servicio valuatorio. ☐ Mis análisis, opiniones y conclusiones y este reporte de revisión fueron desarrollados y han sido preparados, de conformidad con los EIV. ☐ He hecho (o no he hecho) personalmente, la inspección física de la propiedad que es objeto de este Dictamen o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio. (Si más de una persona firma esta certificación, la certificación debe especificar claramente que individuos hicieron y quiénes no hicieron una inspección personal del bien valuado sujeto a revisión); y ☐ Nadie prestó asistencia significativa en la revisión del servicio valuatorio a la persona que firma esta certificación. (Si hay excepciones, se debe indicar el nombre de cada persona que haya

proporcionado asistencia significativa en la revisión).
convierte en juez y parte. CAPÍTULO XI DE LAS SANCIONES TRIGÉSIMA Sexta.- Los servidores públicos, incluyendo a los peritos integrantes del Padrón Nacional de Peritos valuadores del INDAABIN, respecto de los trabajos técnicos que realicen, serán responsables de cualquier violación a las presentes Normas, así como a las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico a que se refiere la Ley, y estarán sujetos a las sanciones previstas en la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos y demás leyes aplicables. el INDAABIN se convierte en juez y parte. Trigésima Séptima.- Las instituciones de crédito en su carácter de Valuadores de Bienes Nacionales, los profesionistas con posgrado en valuación y los corredores públicos, serán responsables de cualquier violación a las presentes Normas, así como a las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico que emita el INDAABIN y, en su caso, les aplicarán las sanciones establecidas en los contratos que celebren con los promoventes y demás leyes aplicables, además de reportar irregularidades a quienes corresponda. el INDAABIN se convierte en juez y parte. TRANSITORIOS Primero.- Las presentes Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. Segundo. - Se derogan las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de mayo de 2012 y todos aquellos criterios y procedimientos de carácter técnico y demás disposiciones que se contrapongan a las presentes Normas. Tercero. - Las dependencias y entidades podrán asignar trabajos valuatorios a los corredores públicos en los casos previstos por los artículos 68 párrafo primero de la Ley de Asociaciones Público Privadas, 54 bis de la Ley General de Bienes Nacionales y 10 párrafo segundo de la Ley de Expropiación, una vez que dichos corredores públicos reciban la autorización a que se refiere el precepto legal citado de la Ley de Expropiación, y en los términos que fijen las citadas disposiciones legales, sus respectivos reglamentos y demás disposiciones aplicables. Ciudad de México a los _____ días del mes de _____ de dos mil dieciséis. 2. CONCLUSIONES PRIMERO. -El Anteproyecto en cuestión no establece en forma clara la distinción entre PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES Y VALUADOR DE BIENES NACIONALES: Perito Valuador de Bienes Nacionales: La persona física o moral con registro autorizado por el INDAABIN para realizar servicios valuatorios, que forman parte del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto Valuador de Bienes Nacionales: El INDAABIN con los peritos valuadores que conforman su Padrón Nacional de Peritos Valuadores y su sección específica, sus Cuerpos Colegiados de Avalúos, los revisores y el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y Obras: las Instituciones de Crédito; los Corredores Públicos y los profesionistas con posgrado en valuación, que lleven a cabo servicios valuatorios regulados por el INDAABIN. De acuerdo con la Ley General de Bienes Nacionales, la Secretaría de la Función Pública, a través del INDAABIN, le corresponderá dictaminar el valor de los bienes nacionales en forma exclusiva (art. 143) y en otros se podrá dictaminar también por particulares (54 bis y 144), pero la ley de la materia no establece que estos últimos sean regulados en forma

exclusiva por el INDAABIN, por lo tanto existen una serie de violaciones a los derechos de los particulares al pretender regular dicho anteproyecto a lo que en el mismo se ha denominado "VALUADOR DE BIENES NACIONALES" debido a que solamente están facultados para REGULAR AL PERTO VALUADOR DE BIENES NACIONALES". SEGUNDO, viola la unidad del Sistema Nacional de Planeación Democrática y el principio de la Supremacía Constitucional, consagrado en el artículo 133 de la carta magna, debido a que no garantiza la unidad del sistema normativo mexicano y provoca inseguridad e incertidumbre jurídica. En este punto cabe resaltar las siguientes tesis jurisprudenciales: "DIVISION DE PODERES. SISTEMA CONSTITUCIONAL DE CARÁCTER FLEXIBLE. La división de poderes que consagra la Constitución Federal no constituye un sistema rígido e inflexible, sino que admite excepciones expresamente consignadas en la propia Carta Magna, mediante las cuales permite que el Poder Legislativo, el Poder Ejecutivo o el Poder Judicial ejerzan funciones que, en términos generales, corresponden a la esfera de las atribuciones del otro poder. Así, el artículo 109 constitucional otorga el ejercicio de facultades jurisdiccionales, que son propias del Poder Judicial, a las Cámaras que integran el Congreso de la Unión, en los casos de delitos oficiales cometidos por altos funcionarios de la Federación, y los artículos 29 y 131 de la propia Constitución consagran la posibilidad de que el Poder Ejecutivo ejerza funciones legislativas en los casos y bajo las condiciones previstas en dichos numerales. Aunque el sistema de división de poderes que consagra la Constitución General de la República es de carácter flexible, ello no significa que los Poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial puedan, motu proprio, arrogarse facultades que corresponden a otro poder, ni que las leyes ordinarias puedan atribuir, en cualquier caso, a uno de los poderes en quienes se deposita el ejercicio del Supremo Poder de la Federación, facultades que incumben a otro poder. Para que sea válido, desde el punto de vista constitucional, que uno de los Poderes de la Unión ejerza funciones propias de otro poder, es necesario, en primer lugar, que así lo consagre expresamente la Carta Magna o que la función respectiva sea estrictamente necesaria para hacer efectivas las facultades que le son exclusivas. Y, en segundo lugar, que la función se ejerza únicamente en los casos expresamente autorizados o indispensables para hacer efectiva una facultad propia, puesto que es de explorado derecho que las reglas de excepción son de aplicación estricta. Amparo en revisión 2606/81. Sucesión de Carlos Manuel Huastle Osorio y otro. 22 de octubre de 1981. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Jorge Iñárritu. Volúmenes 115-120, página 65. Amparo en revisión 4271/77. Héctor Mestre Martínez y coagraviados (acumulados). 30 de noviembre de 1978. Cinco votos. Ponente: Carlos del Río Rodríguez." "LEY. CARÁCTER DE LA. Para que una disposición dictada por el poder público tenga el carácter de ley, se necesita no solamente que sea de naturaleza general, abstracta, imperativa y permanente, sino que, además emane del órgano constitucionalmente facultado para legislar, ya que nuestro sistema de gobierno se ha adoptado en régimen de separación de poderes; se ha otorgado al Poder Legislativo la facultad de legislar; está prohibido delegar esa potestad en otros poderes y enfáticamente está prohibida la concesión al Ejecutivo de facultades extraordinarias para legislar, salvo casos graves y excepcionales señalados expresamente. En consecuencia, la autoridad formal de una disposición es requisito forzoso para

que tenga el carácter de ley. Amparo administrativo en revisión 68/49. Vázquez Negri Rafáel. 3 de diciembre de 1953. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Rivera Pérez Campos." "Naturaleza jurídica del acto administrativo: Dentro del ámbito jurídico, es posible distinguir diferentes clases de actos. Uno de ellos es el administrativo, que consiste en la declaración que se manifiesta de manera voluntaria en el marco del accionar de la función pública y tiene la particularidad de producir, en forma inmediata, efectos jurídicos individuales. En otras palabras, es una expresión del poder administrativo que puede imponerse imperativa y unilateralmente. Al ser declaraciones, los actos materiales de la administración pública no se incluyen dentro de sus actos administrativos; estos últimos, por otra parte, se califican como ejecutivos debido a que no requieren de una autorización por parte del Poder Judicial para fijar sus características y que éstas sean de cumplimiento obligatorio. Clasificación de los actos administrativos Existen muchas corrientes que se han encargado de identificar los diferentes tipos de actos administrativos; entre todas ellas, la más aceptada se apoya en la segmentación realizada por Gabino Fraga. Según esta teoría, los actos podrían clasificarse: Por su naturaleza: se tiene en cuenta la voluntad de quien los realiza. Si su objetivo es modificar la ley o causar un efecto en los derechos que ésta regula, son jurídicos. Si no posee la voluntad de causar efectos jurídicos, sino que es creado con el fin de ejecutar atribuciones de la administración pública como pavimentación de calles o limpieza, se los denomina actos materiales o de ejecución. Por las voluntades que permiten su creación: según los organismos que lo formen, pueden ser unilaterales si sólo afecta a la organización o lo realice, o plurilateral si expresan la voluntad de dos o más personas o entidades. Dentro de los plurilaterales se encuentran los actos colegiales, los colectivos, los de condición y los contractuales. Por la relación que existe entre su voluntad y la ley: de acuerdo a los derechos y obligaciones que imponga la ley, los actos pueden ser obligatorios (también llamados reglados o vinculados, las personas o entidades deben acatar todos los aspectos impuestos por la ley y no hay espacio para las decisiones individuales) o discrecionales (se permiten ciertas licencias y las personas pueden tomar decisiones). Es necesario destacar que ambos actos son observados por la ley, por lo que ninguno puede obviar las condiciones que ella determine. Por el radio en el que repercute su accionar: en esta clasificación se puede diferenciar entre actos internos y externos. Los primeros hacen referencia a aquellas acciones realizadas para regular el funcionamiento interno de la ley en una administración. Los segundos comprenden las actividades más importantes del Estado, a través de las cuales el mismo ordena y controla la acción de los actos internos o individuales. Por su finalidad: son intermedios, o ejercen de herramientas para que los actos fundamentales de la actividad administrativa tengan un destino eficaz. De acuerdo a la razón por la que los actos sean realizados, pueden dividirse en preliminares (acciones que son imprescindibles para que la Administración desempeñe las facultades propias del Poder Público, afectan directa o indirectamente a los particulares), de decisión (declaraciones unilaterales de voluntad donde se deja constancia de la modificación, extinción o reconocimiento de una situación jurídica subjetiva puntual) y de ejecución (acciones que deben hacer cumplir las resoluciones tomadas y las decisiones administrativas en todos los actos desempeñados por particulares, ya sean de

carácter material o jurídico); Por su contenido y consecuencias jurídicas: en esta clasificación pueden encontrarse otras que permiten diferenciar entre actos realizados para ampliar la esfera jurídica, otros para limitar dicha esfera y aquellos que permiten tener constancia de la existencia de un Estado. Cuando la tipificación de los actos administrativos obedece a aquellos a quienes están destinados, puede distinguirse entre los de carácter general (sus destinatarios no están determinados) y los de carácter singular (que se dirigen a un individuo). Los actos también pueden mantener un vínculo con normativas previas. Son, en estos casos, los actos administrativos reglados (relacionados con una norma que determina su contenido), a diferencia de los no reglados (cuando se puede escoger entre diferentes resoluciones). TERCERO. El Anteproyecto en cuestión EL ARTICULO 13 EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 21 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS que previene que nadie puede ser juzgado por leyes privativas ni por tribunales especiales, pretendiendo asimilar la norma de valuación de servicios de valuación a una norma jurídica y violando el sistema normativo jurídico y ocasionando inseguridad e incertidumbre jurídica. En este punto cabe resaltar la siguiente tesis: "Asociado a: No. de registro 364,658 Quinta Época aislada Instancia: Tercera Sala Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo: XXVI Página: 802 LEYES PRIVATIVAS Para interpretar el espíritu del artículo 13 constitucional, que previene que nadie puede ser juzgado por leyes privativas ni por tribunales especiales, debe atenderse a que la facultad de juzgar, en materia civil, se refiere al derecho de la persona, y en materia penal, al derecho de la sociedad, y al establecer la Constitución, la garantía enunciada, se refiere tanto a la materia civil como a la penal. De entenderse que el artículo 13 de la Constitución sólo se refiere a materias penales, se llegaría al error de que el Poder Legislativo invadiera las facultades constitucionales del judicial, puesto que el artículo 21 de la Carta Magna manda que la imposición de penas es propia y exclusiva de las autoridades judiciales; y la circunstancia de que una ley, que debe dimanar, como todas las leyes, del Poder Legislativo, impusiera penas, constituiría, a no dudarlo, esa invasión, que resultaría contraria a lo dispuesto por el artículo 13 que, dada su colocación entre los textos constitucionales, indudablemente entraña una prohibición de carácter general, de expedir leyes privativas y de que las autoridades judiciales las puedan aplicar. Además, el artículo 12 constitucional se refiere a la igualdad natural de los hombres, y el 13 a la igualdad ante la ley, que existe tanto en materia civil como en materia penal y, que nuestros códigos civiles comienzan, en general, consignando este principio, que dimana del tan repetido artículo 13: "La ley civil es igual para todos", añadiendo después "ninguna persona o corporación puede gozar de fueros", y fuero, según el diccionario, significa: "privilegio, exención concedida a alguna provincia, sociedad o persona". El artículo 13 garantiza la igualdad ante la ley; no se refiere, en manera alguna, a las garantías relativas a la seguridad personal, a las que deben tener los individuos sujetos a proceso, porque esas garantías están expresamente señaladas en los artículos subsiguientes de la Constitución. Las funciones jurídicas del Estado son de tres órdenes: legislativa, administrativa y jurisdiccional; mediante la primera, formula el derecho objetivo, indica la forma como ha de realizarse; mediante la segunda, crea una situación de derecho subjetivo o condiciiona, por un acto individual,

el nacimiento de una condición legal; mediante la tercera, hace constar la existencia y la extensión de una regla de derecho, o de una situación de hecho, en caso de violación o contienda, y dispone las medidas necesarias para asegurar el respeto debido a su decisión. La primera función, se lleva a cabo por el Poder Legislativo, que establece reglas u organiza situaciones destinadas a asegurar el cumplimiento de una regla de derecho; pero en el sentido material, sólo es la ley la que tiene el carácter y tiende a la realización del derecho; además, la ley debe tener otros dos caracteres esenciales: los de fijeza y de abstracción; significando, este último, que debe tener en cuenta únicamente su calidad social, su objeto de realización de derecho, con exclusión completa del individuo o persona, sujeto a ese derecho, que aun cuando es el fin de la ley, no debe considerarse de una manera particular, dentro de la misma, y seguramente a los caracteres de generalidad y abstracción, son a los que se refiere el artículo 13 constitucional, al decir que nadie puede ser juzgado por leyes privativas ni por tribunales especiales y al prohibir los fueros, privilegios o exenciones, derecho individual correlativo de la prohibición para el Estado de expedir leyes materiales, en la acepción que se le ha dado, de que no reúnan los requisitos de generalidad y abstracción. Amparo civil en revisión 4518/27. Chirinos viuda de Guzmán Adela. 25 de mayo de 1929. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente." "Quinta Época Instancia: Segunda Sala No. de Registro: 326,948 Fuente: Semanario Judicial de la Federación Materia (s): Constitucional Tomo: LXXII Página: 6716 CUARTO. El Anteproyecto en cuestión viola EL ARTICULO 5 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. "LEYES Y REGLAMENTOS, DIFERENCIA ENTRE LOS. El carácter propio de la ley, aunque no reside en su generalidad ni en la impersonalidad de las órdenes que da, ya que ese carácter puede tenerlo también los reglamentos, si consiste en el hecho de que la ley es una expresión de la voluntad nacional, manifestada mediante los Congresos, lo que no puede decirse de un reglamento, que es la expresión de la voluntad de los administradores o de los órganos del poder administrativo. Los Reglamentos deben estar sujetos a una ley cuyos preceptos no pueden modificar; así como las leyes deben circunscribirse a la esfera que la Constitución les señala, la misma relación debe guardar el reglamento en relación con la ley respectiva, según nuestro régimen constitucional. Algún tratadista dice: que la ley es una regla general escrita, a consecuencia de una operación de procedimiento, que hace intervenir a los representantes de la nación, que declara obligatorias las relaciones sociales que derivan de la naturaleza de las cosas, interpretándolas desde el punto de vista de la libertad, el reglamento es una manifestación de voluntad, bajo la forma de regla general, emitida por una autoridad que tiene el poder legislativo y que tiende a la organización y a la policía del Estado, con un espíritu a la vez constructivo y autoritario; (hasta aquí el tratadista). Cuando mucho, se podrá admitir que el reglamento, desde el punto de vista material, es un acto legislativo, pero nunca puede serlo bajo el aspecto formal, ni contener materias que están reservadas a la ley, o sea actos que puedan emanar de la facultad que corresponde al poder legislativo, porque desaparecería el régimen constitucional de separación de funciones. La ley tiene cierta preferencia, que consiste en que sus disposiciones no pueden ser modificadas por un reglamento. Este principio es reconocido en el inciso "f"

Confirmar cuenta

Se ha enviado un correo electrónico de confirmación de usuario

del artículo 72 de la Constitución, que previene que, en la interpretación, reforma o derogación de las leyes o decretos, se observarán los mismos trámites establecidos para su formación. Conforme a la misma Constitución, hay materias que solo pueden ser reguladas por una ley. La reglamentación de las garantías individuales sólo puede hacerse, salvo casos excepcionales, por medio de una ley, en sentido formal; del mismo modo que se necesita una ley para imponer contribuciones y penas para organizar la guardia nacional, etcétera. De modo que si bien existen algunas relaciones entre el reglamento y la ley, no pueden tener ambos el mismo alcance, ni por razón del órgano que los expide, ni por razón de la materia que consignan, ni por la fuerza y autonomía que en sí tienen, ya que el reglamento tiene que estar necesariamente subordinado a la ley, de lo cual depende su validez, no pudiendo derogar, modificar, ampliar y restringir el contenido de la misma, ya que solo tiene por objeto proveer la exacta observancia las leyes que expide el Congreso de la Unión, de donde se deduce que si el artículo 4º. Constitucional exige una ley previa para que se restrinja la libertad de comercio y trabajo y la ley que establece la restricción no es más que un reglamento, como los artículos constitucionales no pueden ser reglamentados sino por una ley, está fuera de duda que la reglamentación administrativa está en pugna con la Constitución, pues el artículo 89, fracción I, de la Constitución vigente, sólo establece la facultad reglamentaria por lo que hace a las leyes expedidas por el Congreso de la Unión, y el mismo espíritu imperó en todas las Constituciones anteriores. Amparo administrativo en revisión 58/33. "Revendadores de Boletos de Espectáculos Públicos", S.C.L. y coags-15 de noviembre de 1935. Mayoría de tres votos. Disidentes: Jesús Garza Cabello y José María Truchuelo, Relator: Agustín Gómez Campos. Nota: El artículo 4º., a que se refiere esta tesis, corresponde al actual 5º."

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA - ALGUNOS DERECHOS RESERVADOS ©
2016

- facebook
- twitter
- youtube
-

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

SE



Bivd. Adolfo López Mateos No. 3025, piso 8, San Jerónimo Aculco, Del. Magdalena Contreras C.P.
10400 México, Ciudad de México
Tel. (55) 5629-9500 ext. 22602.

Política de privacidad y manejo de datos personales.

×Close

