

SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

ACUERDO por el que se constituye la integración y funcionamiento del Comité Interno de Análisis de Servicios Valuadores, Propuestas y Evaluación de Peritos Valuadores (CIASV).

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

ACUERDO POR EL QUE SE CONSTITUYE LA INTEGRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ INTERNO DE ANÁLISIS DE SERVICIOS VALUATORIOS, PROPUESTAS Y EVALUACIÓN DE PERITOS VALUADORES (CIASV).

SORAYA PÉREZ MUNGUÍA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, con fundamento en lo previsto por los artículos 29, fracción XII de la Ley General de Bienes Nacionales, 3, apartado B, y 85 del Reglamento de la Secretaría de la Función Pública y 1 y 6, fracción III, del Reglamento de este Instituto, y

CONSIDERANDO

Que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), de acuerdo con los artículos 3, apartado B y 85 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública y 1 de su propio Reglamento, es un órgano desconcentrado de dicha Secretaría, creado para ejercer, entre otras, diversas atribuciones en las materias inmobiliaria y valuatoria que le confiere a esta dependencia del Ejecutivo Federal la Ley General de Bienes Nacionales, Reglamentos, ordenamientos jurídicos de carácter federal y demás leyes aplicables.

Que entre otros servicios que proporciona a la Administración Pública Federal y demás Instituciones Públicas, el INDAABIN, de conformidad con los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales emite avalúos, justipreciaciones de rentas y trabajos valuatorios a nivel de consultoría, para atender las solicitudes de servicios valuatorios, para lo cual tiene la necesidad de contratar en términos de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público a diversos peritos valuadores que se encuentran registrados en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores.

Que en el Programa para un Gobierno Cercano y Moderno 2013-2018 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de agosto de 2013, en la estrategia 3.4 Promover una administración moderna y transparente del patrimonio inmobiliario federal se estableció la Línea de acción 3.4.5 Establecer mecanismos de coordinación interinstitucional para dictaminar de forma más certera y expedita los avalúos, de acuerdo a estándares internacionales, lo cual es fundamental para optimizar el uso de los recursos en la Administración Pública Federal.

Para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza al procedimiento de asignación de los trabajos valuatorios, y con fundamento en la fracción III del artículo 6 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE CONSTITUYE LA INTEGRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ INTERNO DE ANÁLISIS DE SERVICIOS VALUATORIOS, PROPUESTAS Y EVALUACIÓN DE PERITOS VALUADORES (CIASV).

CAPÍTULO I

CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ INTERNO DE ANÁLISIS DE SERVICIOS VALUATORIOS, PROPUESTAS Y EVALUACIÓN DE PERITOS VALUADORES (CIASV).

I.- CONSTITUCIÓN

1. Los integrantes del Comité deberán ser servidores públicos adscritos al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, conocedores de los objetivos que se persiguen con la formación del Comité, dispuestos a aportar su tiempo cuando sea necesaria su participación y a cumplir con las funciones que se les asignen. El carácter de servidor público no será necesario para el caso de los Comisionados que integran los Cuerpos Colegiados de Avalúos.
2. El Comité se integra de la forma siguiente:
 - I) Un Presidente que será el Titular del INDAABIN, quien será suplido en sus ausencias por el Director General de Avalúos y Obras del INDAABIN; y en ausencia de este último, será el Director General Adjunto de Avalúos.
 - II) Un Secretario que será el Director de Seguimiento y Gestión del Avalúo, en su ausencia, fungirá como tal, el Subdirector de Rentas y Contratación de Peritos, ambos adscritos a la Dirección General de Avalúos y Obras.

III) Vocales que serán:

- A.** El Director General Adjunto de Avalúos.
- B.** Un Comisionado integrante de los Cuerpos Colegiados de Avalúos
- C.** Directores de Avalúos de Zona A, B, C y D

IV) Asesores que serán:

- A.** El Contralor Interno de la Secretaría de la Función Pública o bien, el servidor público que éste designe para tal efecto.
- B.** El Titular de la Unidad Jurídica o el servidor público que éste designe para tal efecto.

V) Invitados

Podrán participar como invitados los demás servidores públicos del Instituto, cuando en opinión del Presidente del Comité se estime necesario o cuando lo solicite cualquiera de los miembros titulares del Comité y lo apruebe el propio Presidente. En los casos que lo ameriten, se podrá invitar a representantes de las dependencias o entidades que hayan solicitado los dictámenes y de los diversos colegios autorizados, así como expertos en las distintas ramas educativas que se consideren necesarios para una mejor toma de decisiones sobre la metodología de valuación y sobre los peritos a proponer.

- 3.** La constitución del Comité se formalizará mediante acta en que se asiente tal hecho, firmando cada uno de sus integrantes.
- 4.** De cada sesión se levantará una Acta con los asuntos tratados y los acuerdos tomados, recabando firma de los participantes en la reunión, turnándose para su aprobación dentro de las 48 horas siguientes a la reunión.

En caso de que no se reciban observaciones a más tardar un día hábil previo a la siguiente reunión, se entenderá que ésta ha sido aprobada, recabándose las firmas respectivas en dicha sesión.

II.- FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ

- 1.** La función del Comité consistirá en analizar las solicitudes de trabajos valuatorios, así como la presentación de propuestas de peritos valuadores registrados en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto y la Sección Específica para que generen sus cotizaciones para la realización de dichos trabajos y sean necesarios para dar cumplimiento a las necesidades de los promoventes, sujetándose a lo dispuesto por la norma aplicable. Asimismo, se pronunciará por las altas, suspensiones y bajas definitivas de peritos valuadores del Padrón Nacional y Sección Específica, con el propósito de mantenerlo actualizado.
- 2.** Son objetivos del Comité:
 - I)** Revisar la documentación e información mínima requerida para atender oportunamente las solicitudes de servicio que se presenten al Instituto.
 - II)** Evaluar la problemática de las condiciones, características, objetivos y complejidad de las solicitudes, en cada caso.
 - III)** Evaluar la dificultad del trabajo a realizar para proponer al perito o los peritos con experiencia y capacidad técnica, tomando en cuenta, entre otras, sus calificaciones por especialidad, a fin de dar respuesta a los requerimientos técnicos y de volumen de los avalúos, justipreciaciones y demás operaciones.
 - IV)** Aprobar las sanciones que, en su caso, aplicará la Dirección General de Avalúos y Obras, para aquel perito que haya incurrido en actos irregulares o ilícitos contemplados en este ordenamiento, en las Reglas para el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación del Registro de Peritos, en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y de la Sección Específica, y demás disposiciones aplicables.
 - V)** Verificar que exista el número óptimo de peritos valuadores en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores y la Sección Específica, capacitados para llevar a cabo el buen desempeño de los trabajos.
 - VI)** Aprobar el Padrón Nacional de Peritos Valuadores y de la Sección Específica, incluidas altas, bajas, revalidación, suspensiones, y revocaciones del registro de peritos valuadores al mismo.

- VII)** Analizar las capacidades técnicas de los Revisores de Servicios Valuorios del Instituto.
 - VIII)** Las demás acciones que sean necesarias para el cumplimiento de sus objetivos en opinión del propio Comité.
3. Las sesiones ordinarias se llevarán a cabo previa convocatoria del Secretario del Comité, que deberá remitirla conjuntamente con el orden del día e información complementaria de los asuntos a tratar, por lo menos con cuarenta y ocho horas de anticipación.
 4. El Comité sesionará en forma extraordinaria las veces que se requiera. Cuando así corresponda, a los integrantes les será enviada la convocatoria y el orden del día con por lo menos veinticuatro horas de anticipación.
 5. Para la realización de las sesiones se deberá contar con quórum, mismo que se computará considerando el cincuenta por ciento más uno de los integrantes del Comité con derecho a voto. El Presidente siempre deberá estar presente o el que designe o supla para ello en su ausencia para considerarse el quórum.
 6. En caso de no existir el quórum requerido, el Secretario del Comité, procederá a convocar a una nueva reunión en un plazo de treinta minutos, misma que se llevará a cabo con los miembros que asistan, siempre con la presencia del Presidente o el que designe o supla para ello en su ausencia.
 7. La toma de acuerdos se efectuará por votación; cuando no sea por unanimidad, se considerará la mayoría de votos. En caso de empate, el Presidente o el que designe o supla para ello en su ausencia tiene voto de calidad.

III.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INTEGRANTES DEL COMITÉ

1. Los integrantes del Comité están obligados a guardar secreto profesional de la información que se maneje en las reuniones y a no utilizarla en beneficio propio o de intereses ajenos a los del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales o de la Administración Pública Federal. De igual forma están sujetos a lo que señalan la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos y la Ley General de Responsabilidades Administrativas. Para el caso de los Comisionados integrantes de los Cuerpos Colegiados de Avalúos, le será aplicable lo dispuesto por la legislación civil y penal.
2. Los integrantes del Comité están facultados para solicitar al Secretario que incluya asuntos en el orden del día que sean competencia del Comité. La solicitud podrá hacerla el mismo día de la reunión y acompañar la solicitud, en su caso, de la información complementaria que haga posible conocer y desahogar el asunto.
3. De las atribuciones del Presidente del Comité:
 - I)** Instalar, presidir y clausurar las reuniones del Comité en el lugar, fecha y hora indicados.
 - II)** Autorizar órdenes del día. Cuando no autorice incluir algún asunto solicitado por cualquier integrante del Comité, en el acta se deberá asentar la razón.
 - III)** Constatar que en el orden del día se incluyan únicamente los asuntos relevantes y de la competencia del Comité.
 - IV)** De no existir observaciones en el acta de la sesión anterior, estará facultado para solicitar al Comité la dispensa de la lectura.
 - V)** Autorizar la participación de invitados en las sesiones del Comité.
 - VI)** Proponer la integración de grupos especiales de trabajo para atender tareas específicas.
 - VII)** Autorizar la realización de sesiones extraordinarias que, en lo personal, o a solicitud de los integrantes del Comité, considere necesarias.
4. De las atribuciones del Secretario:
 - I)** Preparar y organizar las sesiones del Comité.
 - II)** Convocar a los miembros del Comité, así como a los invitados.
 - III)** Someter a consideración del Presidente del Comité, el orden del día que se desahogará en cada sesión.
 - IV)** Registrar las solicitudes presentadas a los miembros del Comité por cada Director de Zona.
 - V)** Durante las votaciones, será el encargado del escrutinio.

- VI) Pasar lista de asistencia y elaborar el acta de la sesión, la cual deberá ser firmada por cada uno de los participantes en la siguiente sesión.
 - VII) Llevar el seguimiento de los acuerdos e informar al Presidente y al Comité sobre su cumplimiento.
5. De las atribuciones de los vocales:
- I) Los vocales son una instancia técnica de consulta, por lo que deben asesorar y emitir las opiniones que dentro del Comité les sean requeridas.
 - II) Proponer acciones alternativas que lleven al mejoramiento de las funciones que tiene encomendadas el Comité.
 - III) Hacer las recomendaciones necesarias que propicien una propuesta objetiva, justa y transparente de peritos por parte del Comité para cada una de las solicitudes.
 - IV) Emitir opinión técnica para la propuesta directa de peritos para los avalúos.
 - V) Los vocales tendrán voz y voto.
6. De las funciones de los Asesores del Comité:
- I) Dar sus puntos de vista y opinión, sin tener voto sobre los asuntos que sean tratados en el orden del día del Comité.
 - II) Brindar asesoría sobre la normativa aplicable.
 - III) Brindar asesoría sobre su especialidad.
7. De la participación de los invitados:
- Los invitados participarán previa solicitud y autorización del Presidente del Comité.
- Los invitados, apoyarán y emitirán las observaciones que de acuerdo a su especialidad en el tema consideren pertinentes o bien, cuando se los requiera el Comité.
- Los invitados estarán presentes en la sesión del Comité, únicamente en el momento en que se trate el tema para el cual fueron convocados, asistirán con voz pero sin voto.

CAPÍTULO II

CRITERIOS PARA EL ANÁLISIS DE SERVICIOS VALUATORIOS, PROPUESTAS Y EVALUACIÓN DE PERITOS VALUADORES

Con el propósito de que los integrantes del Comité Interno de Análisis de Servicios Valuadores, Propuestas y Evaluación de Peritos Valuadores (CIASV) del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales propongan a los peritos valuadores más adecuados, que aseguren los niveles de calidad técnica y oportunidad requeridos en un marco de transparencia y capacidad, se establecen los criterios para la propuesta de peritos para realizar cotizaciones de servicios valuatorios y su evaluación.

La aplicación de estos criterios permitirá una propuesta más equitativa y transparente de los servicios valuatorios y los honorarios pagados, generando así mayor compromiso, responsabilidad y participación de los peritos valuadores en apoyo a la calidad, eficiencia, efectividad y confiabilidad de los dictámenes valuatorios que emita el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

OBJETIVOS

- Proponer a los peritos valuadores técnicamente más calificados en las especialidades que previamente acrediten, conforme a los requisitos aplicables, de probada ética profesional, experiencia, disponibilidad y que cumplan sistemáticamente con la calidad y oportunidad para la atención de las solicitudes que así lo requieran.
- Aplicar propuestas claras, transparentes e imparciales para las cotizaciones de servicios valuatorios.
- Promover una mayor participación de los peritos valuadores del INDAAABIN.
- Analizar el Padrón Nacional de Peritos Valuadores y la Sección Específica.
- Considerar la capacidad técnica instalada de los peritos.

CRITERIOS DE APLICACIÓN

1. Únicamente se propondrán peritos valuadores que cuenten con registro actualizado y vigente en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y la Sección Específica, en la especialidad que corresponda al servicio valuatorio solicitado al INDAAABIN.

2. Las propuestas de servicios valuatorios podrán recaer indistintamente en una persona física o moral.
3. Los peritos que cuenten con registro actualizado de perito valuador del INDAABIN o Sección Específica, serán susceptibles de ser propuestos a nivel nacional, independientemente del lugar donde radique su registro.

El territorio nacional se dividirá en zonas geográficas:

Zona A: Baja California, Baja California Sur, Sonora, Chihuahua, Sinaloa, Durango, Nayarit, Aguascalientes, Jalisco y Colima.

Zona B: Coahuila, Nuevo León, Tamaulipas, Zacatecas, San Luis Potosí, Guanajuato, Querétaro, Hidalgo.

Zona C: Estado de México, Michoacán, Ciudad de México, Morelos, Tlaxcala, Puebla, Guerrero, Oaxaca.

Zona D: Yucatán, Quintana Roo, Campeche, Chiapas, Tabasco y Veracruz.

4. Los peritos valuadores darán a conocer a la Dirección General de Avalúos y Obras, el área de cobertura en la cual realizarán los servicios valuatorios correspondientes, conforme a las siguientes opciones, seleccionando una de ellas:
 - a. Zona geográfica correspondiente a su domicilio fiscal.
 - b. A nivel nacional.
5. El CIASV únicamente podrá proponer a los peritos valuadores que cuenten, en el mes inmediato anterior, con calificaciones promedio mínimas de siete en la especialidad valuatoria correspondiente. De no registrar calificación, se tomará en consideración la calificación promedio anual del perito valuador. Cuando se trate de peritos de nuevo ingreso, o bien, de peritos valuadores que no cuenten con calificaciones por no haber realizado servicios valuatorios en el año, no les será aplicado este criterio.
6. El CIASV no propondrá para realizar servicios valuatorios por un periodo mínimo de treinta días naturales a aquellos peritos valuadores que tengan calificaciones promedio igual o mayor de seis y menor a siete en la especialidad de que se trate en el mes anterior. En el caso de que se obtenga una segunda calificación igual o mayor a seis y menor a siete en los siguientes doce meses, no se le propondrá para realizar servicios valuatorios por un periodo de sesenta días naturales. Si hay una tercera reincidencia en los siguientes doce meses perderá definitivamente el derecho a ser propuesto para cotizar servicios valuatorios.
7. El CIASV no propondrá para realizar servicios valuatorios por sesenta días naturales a los peritos valuadores que hayan obtenido calificaciones promedio inferiores a seis en la especialidad correspondiente. En el caso de que obtengan una segunda calificación inferior a seis en los siguientes doce meses perderá definitivamente el derecho a ser propuesto para cotizar servicios valuatorios.
8. Las solicitudes de servicio de actualización de avalúos y justipreciaciones de renta, se atenderán como una solicitud nueva, a las cuales podrá proponerse cualquier perito inscrito en el padrón o la sección específica en su caso.
9. El Secretario presentará mensualmente ante el CIASV la relación de los peritos que hayan obtenido en los servicios valuatorios realizados calificaciones promedio menores de siete y mayores o iguales a seis del mes anterior, para que éste determine la suspensión aplicable, que no será inferior a treinta días naturales en la especialidad valuatoria de que se trate. En el caso en que se obtenga una segunda calificación promedio menor de siete y mayor o igual a seis en los siguientes doce meses, se presentará ante el CIASV para que éste determine la suspensión aplicable, que no será inferior a sesenta días naturales. En el caso de que se obtenga una tercera reincidencia de los mismos promedios antes mencionados en los siguientes doce meses, se presentará ante el CIASV para que éste determine si es procedente su revocación definitiva. En los tres casos antes descritos se hará una notificación previa al perito valuador mediante oficio para que éste presente en los cinco días posteriores a la recepción del oficio, lo que a su derecho corresponda.
10. El Secretario presentará mensualmente ante el CIASV la relación de los peritos que hayan obtenido en los servicios valuatorios realizados calificaciones promedio menores a seis del mes anterior, para que éste determine la suspensión aplicable, que no será inferior a sesenta días naturales en la especialidad valuatoria de que se trate. En el caso en que se obtenga una segunda calificación

promedio menor a seis en los siguientes doce meses, se presentará ante el CIASV para que éste determine si es procedente su revocación definitiva. En los dos casos antes descritos se hará una notificación previa al perito valuador mediante oficio para que éste presente en los cinco días posteriores a la recepción del oficio lo que a su derecho corresponda.

CAPÍTULO III

DE LA EVALUACIÓN DE PERITOS VALUADORES

El INDAABIN coadyuva con el Gobierno Federal en la administración, preservación y protección de su patrimonio inmobiliario y en la racionalización del gasto público, mediante la realización de servicios valuatorios que le sean encomendados, atendiendo siempre el interés público y los aspectos pertinentes de la política inmobiliaria establecida.

Como órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública, el INDAABIN participa en la dictaminación de valores de aquellos actos jurídicos destinados no sólo a apoyar la producción de bienes o la prestación de servicios, sino también en la consolidación de la infraestructura que le garantice al Gobierno Federal la gestión de sus instituciones ante la sociedad.

Tanto la complejidad así como las nuevas disposiciones jurídicas han incrementado el universo de los servicios valuatorios encomendados al INDAABIN, esto ha hecho necesario apoyarse en la experiencia de los miembros del Padrón Nacional de Peritos Valuadores y la Sección Específica, exigiendo permanentemente a éstos, que los servicios valuatorios se realicen con calidad, oportunidad y sobre todo con honestidad y ética, cumpliendo con las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el INDAABIN, para lo cual se realiza una revisión exhaustiva de los mismos.

Una vez revisado el servicio valuatorio se procederá a calificar al perito valuador (ANEXO ÚNICO) con base en lo siguiente:

1. Criterios de Calificación

El análisis y calificación del dictamen valuatorio y memoria de cálculo que soporta el proyecto del servicio valuatorio que los peritos valuadores presentan a este Instituto, se centrará en tres grandes conceptos: capacidad (fondo), calidad (forma) y oportunidad.

2. Dictamen Valuatorio y Memoria de Cálculo

En este apartado, se verificará que el servicio valuatorio realizado por el perito valuador se apegue a la normativa definida por el INDAABIN para el trabajo en cuestión y que deberá estar debidamente sustentado, es decir, que cumpla con la consideración y aplicación de las diversas leyes, reglamentos, normas, procedimientos, metodologías y principios que regulan la valuación y que presente el correspondiente soporte documental, revisándose además la sintaxis y el desarrollo matemático.

A. CRITERIOS PARA LA EVALUACIÓN DE LOS PERITOS VALUADORES

Para la evaluación de los peritos valuadores se considerará el promedio de las calificaciones que se obtengan de la revisión de los correspondientes servicios valuatorios realizados para cada especialidad, las cuales evaluarán la capacidad, calidad y oportunidad de dichos servicios.

El perito valuador en todo momento aplicará de manera obligatoria las normas valuatorias vigentes.

El perito valuador conforme a la especialidad o especialidades que tenga registradas colaborará con el INDAABIN en los servicios valuatorios que les hayan sido propuestos, con la oportunidad y calidad, tanto técnica como administrativa, confidencialidad y ética profesional requerida conforme a la normativa emitida por el Instituto.

La evaluación de los peritos valuadores corresponderá al personal técnico de la Dirección General Adjunta de Avalúos y/o de la Dirección de Avalúos de Zona respectiva, conforme a lo establecido en la norma vigente.

Calificación de los Servicios Valuatorios

En este apartado, se verificará que el Dictamen Valuatorio y la memoria de cálculo realizados por el perito valuador se apeguen a tres principios básicos: capacidad, calidad del entregable y oportunidad. Además, deberá sujetarse a las normas vigentes para el trabajo en cuestión y que deberá estar debidamente sustentado, es decir, que cumpla con la consideración y aplicación de las diversas leyes, reglamentos, normas, procedimientos, metodologías y principios que regulan la valuación de bienes nacionales y que presente el correspondiente soporte documental, revisándose además la sintaxis y el desarrollo matemático.

A.1. Capacidad

Por lo que corresponde a la calificación del servicio valuatorio en el aspecto de capacidad, quedará integrada por los conceptos siguientes:

a) Comprensión y aplicación de la norma vigente en la materia.

Este elemento de juicio para su evaluación se apoyará fundamentalmente en la Orden de Trabajo, en la que se especifica la norma con la que debe resolverse cada solicitud, en caso de duda o considerar que no es la norma adecuada, el perito valuador deberá hacerlo del conocimiento del INDAABIN a través de medios electrónicos.

En este concepto, se calificará que el dictamen valuatorio y la memoria de cálculo cubran todos y cada uno de los elementos que integran la norma vigente y aplicable, tales como los procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico, en los términos definidos por el INDAABIN, los cuales se deben tomar en cuenta y aplicarlos de acuerdo al servicio valuatorio requerido.

En lo no previsto por la normativa, se tomará como base la indicación que en el desarrollo del trabajo genere la Dirección General de Avalúos y Obras.

b) Aplicación correcta de los enfoques de Valuación.

Tendrán que usar los tres enfoques de valuación cuando apliquen, en caso de que uno o dos enfoques no sean aplicables, se tendrá que sustentar en la memoria de cálculo. El uso de cada enfoque deberá apegarse a la normativa vigente con todo el soporte necesario.

c) Información de Mercado adecuada.

Es aquella que conforme a la normativa vigente, contenga las operaciones realizadas, ofertas existentes, cotizaciones solicitadas, entre otras, cada caso deberá contener las referencias comerciales mínimas que permitan la aplicación del enfoque de mercado y un análisis correcto para definir el grado de confiabilidad y un nivel de comparabilidad adecuados.

d) Soporte Documental y Datos

Se centrará en la revisión de toda la base informativa entregada para revisión y que se ocupó en el proceso para la realización de la memoria de cálculo debiendo esta primera ser verídica, consistente y congruente con el propio servicio valuatorio realizado.

A.2. Calidad del Entregable

Por lo que corresponde a la calificación del servicio valuatorio a entregar por parte del perito valuador en el aspecto de presentación, quedará integrada por los conceptos siguientes:

a) Reporte fotográfico a color, de calidad adecuada y suficiente para su correcta visualización.

El Reporte Fotográfico deberá provenir de la visita realizada y se tomará en cuenta que las fotografías sean claras y expresen las generalidades y particularidades importantes del bien a valorar. Con la calidad y tamaño suficiente para su correcta visualización tanto electrónica como impresa.

Todas las fotografías que formen parte del dictamen valuatorio y memoria de cálculo deben de presentar un pie de foto con información descriptiva suficiente y correcta para su debida identificación.

b) Proyecto de Dictamen Valuatorio sin errores.

En lo concerniente al Proyecto de Dictamen Valuatorio, se tomará en consideración que se envíe debidamente redactado, sin faltas de ortografía, fechas y domicilio correctos, sin errores aritméticos, con el fundamento legal aplicable al tipo de dictamen valuatorio y en los medios que defina el INDAABIN, de acuerdo a la normativa vigente.

c) Entrega de dictamen valuatorio y memoria de cálculo.

El dictamen valuatorio y memoria de cálculo deberá adjuntarse en el Sistema de Avalúos y en caso de que se requiera, se enviará a la Dirección General de Avalúos y Obras en medios electrónicos como CD, DVD, USB entre otros. Siendo observable que los archivos sean enviados en la versión autorizada por el INDAABIN para su emisión y que los mismos puedan ser leídos y descargables.

d) Utilizar las Definiciones propias del Glosario de Términos de Valuación del INDAABIN vigente.

A.3. Oportunidad

La oportunidad se calificará con base en el cumplimiento de la entrega del dictamen valuatorio y memoria de cálculo a revisión, dentro de los diez días hábiles, contados a partir de la aceptación de la Orden de Trabajo, contar con la base documental mínima requerida y la visita realizada. El dictamen valuatorio y memoria de cálculo deberán ser enviados vía sistema (SA); en caso de que no se pueda cumplir con el plazo antes mencionado por causas no imputables al perito valuador, éste deberá hacerlo del conocimiento del Director de Avalúos de Zona a través del medio antes señalado.

B. METODOLOGÍA DE CALIFICACIÓN

La escala de calificación será de 0 a 10 puntos para los tres aspectos que conforman la evaluación del servicio valuatorio del perito valuador (capacidad, calidad y oportunidad).

La evaluación se llevará a cabo mediante un formato preestablecido que aplicará la persona designada para revisar los avalúos por parte de las Direcciones de Zona de Avalúos.

Dictamen Valuatorio y Memoria de Cálculo

El dictamen valuatorio y memoria de cálculo del perito valuador se subdivide para su calificación en tres conceptos: capacidad, calidad y oportunidad; los cuales representan el cien por ciento de la calificación, con diez puntos que como máximo se otorgará a cada expediente distribuido de la siguiente forma:

B.1. Capacidad

En lo relativo a la calificación de la Capacidad se consideran los siguientes conceptos con cuatro puntos por considerarse centrales en el trabajo, aportando un punto a cada uno de los siguientes conceptos:

- a) Comprensión y Aplicación de la normativa vigente en la materia,
- b) Aplicación correcta de los enfoques de Valuación,
- c) Información de Mercado adecuada, y
- d) Soporte Documental y Datos.

B.2. Calidad

En lo relativo a la calificación de la Calidad se evaluarán con dos puntos por considerarse de importancia en el trabajo, aportando medio punto a cada uno de los siguientes conceptos:

- a) Reporte fotográfico a color, de calidad adecuada y suficiente para su correcta visualización,
- b) Proyecto de Dictamen Valuatorio sin errores,
- c) Entrega de dictamen valuatorio y memoria de cálculo, y
- d) Utilizar las Definiciones propias del Glosario de Términos de Valuación del INDAABIN vigente.

A continuación se presentan todas las características que serán evaluadas en términos de capacidad (fondo) y calidad (forma) en la revisión del servicio valuatorio:

INFORMACIÓN DEL SERVICIO VALUATORIO	
CONCEPTO	DESCRIPCIÓN
Número de identificación INDABIN genérico:	Es el número único asignado por el INDAABIN para identificar cada servicio valuatorio. Es un carácter alfanumérico que se compone como se indica a continuación: Tipo de Avalúo – Se indica con cualquiera de las siguientes letras, dependiendo del tipo de avalúo del que se trate: A-Rentas, G-Avalúo Inmueble o terreno, P-Pemex, S-Función Pública, D-Ciudad de México, R-Reconsideración, Rectificación o Ratificación. Número Natural – Es el número consecutivo de dicho avalúo; Número de Actualizaciones o Cambios de Superficie - Las actualizaciones se indican con letras A, B, C, etc., los Cambios de Superficies se indican con números 1, 2, 3, etc. Ejemplo: Tipo de Avalúo + No. Natural + No. de Actualizaciones o cambios en la superficie.
Número de identificación INDABIN secuencial:	Es el número único asignado por el INDAABIN para identificar cada servicio valuatorio. Es un número alfanumérico que se conforma de la siguiente manera: zona + año + número consecutivo de la zona.
Valuador:	Es el nombre del representante legal y número de identificación asignado a cada perito valuador, así como del perito responsable técnico con la especialidad autorizada por el INDAABIN.

Fecha de visita:	Es la fecha en la que el perito valuador llevó a cabo la visita.
Fecha del dictamen valuatorio:	Es la fecha en la que se emite el dictamen valuatorio.
Fecha de valores:	Es la fecha en la cual se determinan los valores.
Uso del avalúo:	Es el acto jurídico para cual se emite el dictamen valuatorio solicitado por el promovente.
Usuario del avalúo:	Es el promovente y cualquier otro usuario que pretenden utilizar el dictamen valuatorio.
Descripción de las actividades y procedimientos realizados para llevar a cabo el servicio valuatorio.	Descripción detallada de las actividades y procedimientos realizados para llevar a cabo el servicio valuatorio y concluir con un valor final.
INFORMACIÓN DEL SERVICIO VALUATORIO	
Valor a determinar:	Es la relación monetaria entre los bienes y los que compran, venden o usan esos bienes. Es el valor que expresa un concepto económico. Como tal, no es un hecho, pero siempre es una opinión del valor de un bien en un momento determinado, de acuerdo con una definición específica de valor. En la práctica de valuación, el valor siempre debe estar definido, por ejemplo, el valor de mercado, el valor de liquidación o el valor de la inversión. Concepto económico que refiere la cantidad expresada en términos monetarios que se le estime al bien objeto de la valuación, en función de su utilidad, demanda y oferta, en una fecha determinada.
Definición del valor a determinar utilizado:	Se debe definir el valor determinado utilizado en el servicio valuatorio de acuerdo al Artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales (LGBN).
INFORMACIÓN DEL BIEN	
Tipo de bien:	Es la descripción detallada del tipo del bien a valorar.
Dirección:	Indica la calle, número, colonia, alcaldía o municipio, código postal, ciudad y Estado.
Superficie del terreno:	Área del terreno en hectáreas o metros cuadrados.
Zona / uso permitido:	Es la zonificación y el uso del suelo permitido dentro de los lineamientos municipales en que se encuentra el bien.
No. de edificios:	Es el número de edificios que comprende el sujeto a valorar.
No. de niveles:	El número de niveles que conforman el sujeto a valorar.
Superficie de construcción:	Indicar el área construida en metros cuadrados.
Año de construcción:	Año en el que se construyó el bien objeto del avalúo.
Derechos del bien valuado:	Se refiere a la posición legal bajo la cual el bien se está valuando: arrendador, arrendatario, copropietario, propietario.
Mayor y mejor uso:	Uso probable y razonable que resulta en el mayor valor del terreno o propiedad construida, de entre los usos físicamente posibles, legalmente permitidos y económicamente factibles.
Mayor y mejor uso suponiendo mejoras:	Uso probable y razonable que resulta en el mayor valor del terreno o propiedad construida, de entre los usos físicamente posibles, legalmente permitidos y económicamente factibles suponiendo mejoras.
Tiempo estimado de exposición al mercado del bien:	El tiempo que se estima que el bien se encuentre en el mercado antes de ser vendido.

Supuestos extraordinarios:	Es un supuesto, cualquiera que supone hechos que el valuador asume que son ciertos a la fecha de la realización del avalúo, los cuales, en caso de ser falsos, podrían alterar las opiniones o conclusiones del valuador.
Condiciones hipotéticas:	Condiciones contrarias a lo existente, pero estas condiciones son afirmadas por el perito valuador para propósitos del análisis.
Conclusión del servicio valuatorio:	Conclusión del valor de un bien obtenido como resultado del Servicio Valuatorio.
Porcentaje de indiviso (en su caso):	Porcentaje de indiviso de conformidad con lo señalado en la escritura correspondiente.
INFORMACIÓN DEL BIEN	
Enfoque de mercado:	Proporciona un indicador de valor mediante la comparación de los activos en cuestión con activos idénticos o similares para los cuales está disponible la información de los precios. Es el análisis que se fundamenta en el examen de datos de ofertas, transacciones o comportamiento del mercado.
Enfoque de Ingresos:	Proporciona un indicador de valor mediante la conversión de los flujos de efectivo futuros a un valor único de capital actual. Es el análisis por el cual se obtiene el valor de un bien materia de la valuación con base en: la cantidad de las rentas o beneficios netos futuros que se obtienen durante la vida económica del bien, a una tasa que involucra la productividad y todos los riesgos asociados con el bien, derecho, obligación o servicio de que se trate.
Enfoque de costos:	Enfoque por el cual se obtiene el monto expresado en términos monetarios que se requiere para adquirir, crear o producir un bien, derecho, obligación o servicio.
REVISIÓN DEL SERVICIO VALUATORIO	
¿El perito valuador inspeccionó el bien?	Indicar si el perito valuador inspeccionó el bien o proporciona una fecha de inspección.
¿El perito valuador incluyó información relevante al mercado donde se encuentra el bien a valorar?	Indicar si el perito valuador proporciona información relevante a la ubicación y mercado donde se encuentra el bien, la cual ayuda a entender el contexto en donde la propiedad está ubicada.
¿El perito valuador incluye la información histórica de ventas, ofertas o precio de lista del bien?	Indicar si se incluye información histórica sobre el bien, si se cuenta con registros tales como: en cuánto se adquirió o se está vendiendo o si ha tenido ofertas recientes.
¿El perito valuador es coherente en sus cálculos matemáticos?	Indicar si el perito valuador es coherente con los cálculos matemáticos empleados en el servicio valuatorio para concluir con el valor final.
¿El dictamen valuatorio contiene una certificación firmada?	Indicar si el perito valuador ha firmado el dictamen valuatorio.
¿El perito valuador manifiesta expresamente que conoce y se obliga a cumplir el Código de Ética de Valuación del INDABIN?	Indicar si el perito valuador observa el Código de Ética de Valuación del INDABIN, y si en el contrato de prestación de servicios valuatorios que suscribe, manifiesta expresamente que conoce y se obliga a cumplir el presente Código de Ética.
¿El perito valuador firmó su declaración de competencias?	Indicar si el perito valuador firmó su declaración de competencias o si describe, en el dictamen del servicio valuatorio, la falta de conocimiento y/o experiencia y las medidas necesarias tomadas para completar de manera competente la asignación.
¿El Perito Valuador firmó su declaración de no existir conflicto de interés?	Indicar si el perito valuador firmó su declaración de no existir conflicto de interés.
¿El Perito Valuador firmó las declaraciones requeridas con base en estándares internacionales de valuación?	Indicar si el perito valuador firmó las declaraciones requeridas con base en estándares internacionales de valuación.

ENFOQUE DE MERCADO (ÚNICAMENTE PARA EL TERRENO)	
¿Se utilizó el enfoque de mercado para valorar el terreno?	Indicar si se utilizó esta metodología en el avalúo para valorar el bien.
¿El perito valuador utilizó comparables e información detallada incluyendo mapas en su análisis?	Indicar si los comparables utilizados en la tabla de homologación fueron detallados y se incluyó un mapa con sus ubicaciones.
¿El perito valuador especifica la fuente de la información utilizada?	Indicar si el perito valuador especifica la fuente de donde obtuvo los comparables, el contacto, teléfono o página de internet.
ENFOQUE DE MERCADO (ÚNICAMENTE PARA EL TERRENO)	
¿El perito valuador especifica si los comparables utilizados son cierres o precios de lista, en caso de ser precios de lista aplica el ajuste de negociación correspondiente?	Indicar si el perito valuador especifica si los comparables utilizados en la tabla de homologación son cierres o precios de lista que se encuentran siendo ofertados en el mercado. Para los comparables utilizados que no son cierres, el perito valuador aplica un ajuste de negociación, ya que el precio en el que se oferta puede variar al precio en el que se cierre el contrato.
¿El perito valuador confirmó los precios de lista o las ventas?	Indicar si el perito valuador menciona un nombre y número de contacto para que los comparables puedan ser confirmados.
¿El perito valuador realizó ajustes razonables para sus comparables en la tabla de homologación?	Indicar si en caso de que ningún comparable es idéntico, el perito valuador realizó los ajustes necesarios a los comparables utilizados en la tabla de homologación.
ENFOQUE DE MERCADO (INMUEBLES CON CONSTRUCCIONES)	
¿Se utilizó el enfoque de mercado para valorar el terreno y construcciones?	Indicar si se utilizó esta metodología en el avalúo para valorar el bien.
¿El perito valuador utilizó comparables e información detallada incluyendo mapas en su análisis?	Indicar si los comparables utilizados en la tabla de homologación fueron detallados y se incluyó un mapa con sus ubicaciones.
¿El perito valuador especifica la fuente de información utilizada?	Indicar si el perito valuador menciona la fuente de donde obtuvo los comparables, el contacto, teléfono o página de internet.
¿El perito valuador especifica si los comparables utilizados son cierres o precios de lista, en caso de ser precios de lista, aplica el ajuste de negociación correspondiente?	Indicar si el perito valuador especifica si los comparables utilizados en la tabla de homologación son cierres o precios de lista que se encuentran siendo ofertados en el mercado. Para los comparables utilizados que no son cierres, el valuador aplica un ajuste de negociación, ya que el precio en el que se oferta puede variar al precio en el que se cierre el contrato.
¿El perito valuador confirmó los precios de lista o las ventas?	Indicar si el perito valuador menciona un nombre y número de contacto donde los comparables puedan ser confirmados.
¿El perito valuador realizó ajustes razonables para sus comparables en la tabla de homologación?	Indicar si considerando que ningún comparable es idéntico, el perito valuador realizó los ajustes necesarios a los comparables utilizados en la tabla de homologación.
ENFOQUE DE MERCADO (MAQUINARIA Y EQUIPO, PROPIEDAD PERSONAL)	
¿El enfoque de mercado fue utilizado para valorar el activo fijo?	Indicar si se utilizó esta metodología en el avalúo para valorar el activo fijo.
¿El perito valuador especifica la fuente de la información utilizada?	Indicar si el perito valuador menciona la fuente de donde obtuvo los comparables, el contacto, teléfono o página de internet.
¿El perito valuador describe con detalle, quién es el usuario del avalúo, qué se está valuando, dónde está ubicado, cuándo o cuál es la fecha de valor, por qué o cuál es el objetivo del avalúo o que metodología emplea para obtener el valor concluido?	Indicar si el perito valuador proporciona suficientes detalles sobre el bien para entender y soportar todos los datos utilizados en la valuación.

¿El perito valuador realizó ajustes razonables para sus comparables en la tabla de homologación o soportó su conclusión de valor?	Indicar si considerando que ningún activo fijo es idéntico, el perito valuador realizó los ajustes necesarios a los comparables utilizados en la tabla de homologación
ENFOQUE DE COSTOS	
¿Se utilizó el enfoque de costos para valorar el bien?	Indicar si se utilizó este enfoque en el avalúo para valorar el bien.
¿El valor de reposición nuevo de las construcciones, maquinaria, equipo o propiedad personal fue sustentado y es aceptable?	Indicar si se proporciona la fuente utilizada para obtener el valor de reposición nuevo.
¿El valor de reposición nuevo incluye utilidad del desarrollador?	Indicar si en el enfoque de costos se incluye la utilidad del desarrollador.
¿La depreciación utilizada está sustentada y es aceptable, se consideró la edad y estado de conservación del activo?	Indicar si la depreciación utilizada está sustentada con el procedimiento realizado para obtenerla.
¿Se consideraron factores de obsolescencia?	Indicar si se utiliza el factor de obsolescencia en la tabla de ajustes en caso de estar valuando maquinaria y equipo o inmuebles.
¿Se incluyó el valor del terreno para concluir con el valor final del bien?	Indicar si en caso de que aplique se incluye el valor del terreno para concluir con el valor final del bien.
ENFOQUE DE INGRESOS	
¿El perito valuador utilizó el enfoque de ingresos para obtener el valor del bien?	Indicar si se utilizó este enfoque en el avalúo para valorar el bien.
¿Los comparables de renta de mercado utilizados están lo suficientemente detallados e incluyen mapas de sus ubicaciones?	Indicar si los comparables utilizados en la tabla de homologación fueron detallados y se incluyó un mapa con sus ubicaciones.
¿El perito valuador especifica si los comparables utilizados son cierres o precios de lista, en caso de ser precios de lista aplica el ajuste de negociación correspondiente?	Indicar si se especifica si los comparables utilizados en la tabla de homologación son cierres o precios de lista que se encuentran siendo ofertados en el mercado. Para los comparables utilizados que no son cierres, el perito valuador aplica un ajuste de negociación, ya que el precio en el que se oferta puede variar al precio en el que se cierre el contrato.
¿El perito valuador incorporó el factor de vacíos y faltantes en el análisis de la renta?	Indicar si se incorporó la reducción en el ingreso, la cual equivale al tiempo que permanece un inmueble desocupado dentro de un periodo determinado y a las pérdidas por cobranzas no recibidas en el mismo periodo del análisis.
¿El perito valuador incorporó los gastos de operación?	Indicar si se incorporaron los gastos de operación generados al tener un ingreso tales como: impuesto predial, seguros, reparaciones, mantenimiento y honorarios administrativos.
¿El perito valuador proporciona comparables de tasas de capitalización?	Indicar si se muestran comparables de tasas de capitalización utilizadas en transacciones similares.
¿El perito valuador especifica la fuente de la información utilizada?	Indicar si el perito valuador especifica la fuente de donde obtuvo los comparables, el contacto, teléfono o página de internet.
¿El perito valuador soportó la tasa de capitalización utilizada?	Indicar si el perito valuador soportó el cálculo de la tasa de capitalización utilizada.

CONCLUSIÓN DE REVISIÓN DEL SERVICIO VALUATORIO					
Enfoques utilizados:					
Enfoque de mercado:	Excelente	Bueno	Aprobado	Declinado	N/A
Enfoque de costos:	Excelente	Bueno	Aprobado	Declinado	N/A
Enfoque de ingresos:	Excelente	Bueno	Aprobado	Declinado	N/A
COMENTARIOS FINALES DEL REVISOR					
CONCLUSIÓN DE LA REVISIÓN DEL SERVICIO VALUATORIO			Aceptado	Declinado	

B.3. Oportunidad

Por lo que corresponde a la oportunidad, ésta será evaluada con cuatro puntos, esta calificación será binaria, se cumple (cuatro puntos) o no se cumple (cero puntos), considerando lo siguiente:

La oportunidad se calificará con base en el cumplimiento de la entrega del dictamen valuatorio y memoria de cálculo a revisión, dentro de los diez días hábiles, contados a partir de la aceptación de la orden de trabajo, contar con la base documental mínima requerida y la visita realizada. El dictamen valuatorio y memoria de cálculo deberán ser enviados vía sistema de avalúos (SA); en caso de que no se pueda cumplir con el plazo antes mencionado por causas no imputables al perito, éste deberá hacerlo del conocimiento del Director de Avalúos de Zona a través del medio antes señalado.

El método de calificación parte de un valor máximo de diez puntos al cual, mediante una resta, se descuentan las deficiencias en que incurran los peritos valuadores en el desarrollo de sus trabajos.

Con base en los resultados que se deriven de la revisión que se realice al trabajo del perito valuador bajo los criterios definidos en cada uno de los conceptos señalados, entre otras herramientas aplicando el cuestionario citado se determinará si el perito valuador alcanza la máxima puntuación o si se procede a descontar puntos, por cada omisión o error que presente su servicio valuatorio.

Para este propósito, se han asignado valores a cada omisión o error que generalmente se observan en los trabajos, mismos que conforman la "Hoja de Evaluación del Servicio Valuatorio del Perito Valuador" (Anexo único).

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES GENERALES

1. Del lugar de las reuniones:
 - I) Las sesiones del Comité (CASV) tendrán lugar en el domicilio oficial de la Dirección General de Avalúos y Obras.
 - II) Cuando por algún motivo o trabajo específico así lo amerite, las sesiones podrán llevarse a cabo en cualquiera de las entidades federativas del país.
2. Para los casos no previstos y las dudas respecto a la interpretación de este instrumento serán resueltas por el Director General de Avalúos y Obras.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, dejando sin efectos el Acuerdo por el que se constituye la integración y el funcionamiento del Comité de Asignación de Trabajos y Evaluación de Peritos Valuadores publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 2014.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Acuerdo.

TERCERO.- El presente Acuerdo se sujetará a lo previsto en el Transitorio Tercero del Decreto por el que se reforma y deroga diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en Materia de Control Interno del Ejecutivo Federal publicada en el Diario Oficial de la Federación el 18 de julio de 2016.

Ciudad de México, a primero de agosto de dos mil dieciséis.- La Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Soraya Pérez Munguía**.- Rúbrica.

ANEXO ÚNICO
REVISIÓN DEL SERVICIO VALUATORIO

Información del Servicio Valuatorio			
Número Genérico:			
Número Secuencial:			
Valuador:			
Fecha del reporte de valuación:	Sí	No	N/A
Fecha de la valuación:	Sí	No	N/A
Uso del avalúo:	Sí	No	N/A
Usuario del avalúo:	Sí	No	N/A
Descripción de las actividades y procedimientos realizados para llevar a cabo el avalúo:	Sí	No	N/A
Valor estimado:	Sí	No	N/A
Definición del Valor Estimado Utilizado:	Sí	No	N/A
Información de la Propiedad			
Tipo de propiedad:	Sí	No	N/A
Dirección:	Sí	No	N/A
Ciudad:	Sí	No	N/A
Terreno (m2):	Sí	No	N/A
Zona / Uso permitido:	Sí	No	N/A
No. de edificios:	Sí	No	N/A
No. de niveles:	Sí	No	N/A
Construcción (m2):	Sí	No	N/A
Año de construcción:	Sí	No	N/A
Interés valuado:	Sí	No	N/A
Mejor y mayor uso:	Sí	No	N/A
Mayor y mejor uso suponiendo mejoras:	Sí	No	N/A
Tiempo estimado de exposición al mercado de la propiedad:	Sí	No	N/A
Supuestos extraordinarios:	Sí	No	N/A
Condiciones hipotéticas:	Sí	No	N/A
Conclusión de valor:	Sí	No	N/A
Enfoque de Mercado:	Sí	No	N/A
Enfoque de Ingresos:	Sí	No	N/A
Enfoque de Costos:	Sí	No	N/A

Revisión del Servicio Valuatorio			
¿El valuador inspeccionó la propiedad?	Sí	No	N/A
¿El valuador incluyó información relevante al mercado donde se encuentra la propiedad?	Sí	No	N/A
¿El valuador incluye la información histórica de ventas, ofertas o precio de lista de la propiedad?	Sí	No	N/A
¿El valuador es coherente en sus cálculos matemáticos?	Sí	No	N/A
¿El avalúo contiene una certificación firmada?	Sí	No	N/A
¿El avalúo contiene las credenciales del valuador?	Sí	No	N/A
Enfoque de Mercado (únicamente para el terreno):			
¿Se utilizó el Enfoque de Mercado para valuar el terreno de la propiedad?	Sí	No	N/A
¿El valuador utilizó comparables e información detallada incluyendo mapas en su análisis?	Sí	No	N/A
¿El valuador especifica la fuente de la información utilizada?	Sí	No	N/A
¿El valuador especifica si los comparables utilizados son cierres o precios de lista, en caso de ser precios de lista aplica el ajuste de negociación correspondiente?	Sí	No	N/A
¿El valuador confirmó los precios de lista o las ventas?	Sí	No	N/A
¿El valuador realizó ajustes razonables para sus comparables en la tabla de homologación?	Sí	No	N/A
Enfoque de Mercado (Inmuebles con Construcciones):			
¿El Enfoque de Mercado fue utilizado para valuar la propiedad (terreno y construcciones)?	Sí	No	N/A
¿Los comparables utilizados están lo suficientemente detallados e incluyen mapas de su ubicación?	Sí	No	N/A
¿El valuador especifica la fuente de la información utilizada?	Sí	No	N/A
¿El valuador especifica si los comparables utilizados son cierres o precios de lista, en caso de ser precios de lista aplica el ajuste de negociación correspondiente?	Sí	No	N/A
¿El valuador confirmó los precios de lista o las ventas?	Sí	No	N/A
¿El valuador realizó ajustes razonables para sus comparables en la tabla de homologación?	Sí	No	N/A
Enfoque de Mercado (Maquinaria, equipo, propiedad personal):			
¿El Enfoque de Mercado fue utilizado para valuar el activo fijo?	Sí	No	N/A
¿El Valuador especifica la fuente de la información utilizada?	Sí	No	N/A
¿El valuador describe con detalle; quién es el usuario del avalúo, qué se está valuando, dónde está ubicado, cuándo o cuál es la fecha de valor, por qué o cuál es el objetivo del avalúo o qué metodología emplea para obtener el valor concluido?	Sí	No	N/A
¿El valuador realizó ajustes razonables para sus comparables en la tabla de homologación o soportó su conclusión de valor?	Sí	No	N/A

Enfoque de Mercado (Tabulador):					
¿El valuador respalda la información utilizada del tabulador emitido por el INDAABIN?	Sí	No	N/A		
Enfoque de Costos					
¿Se utilizó el Enfoque de Costos para valorar la propiedad?	Sí	No	N/A		
¿El Valor de Reposición Nuevo de las construcciones, maquinaria, equipo o propiedad personal fue sustentado y es aceptable?	Sí	No	N/A		
¿El Valor de Reposición Nuevo incluye utilidad del desarrollador?	Sí	No	N/A		
¿La depreciación utilizada está sustentada y es aceptable, se consideró la edad y estado de conservación del activo?	Sí	No	N/A		
¿Se consideraron factores de obsolescencia?	Sí	No	N/A		
¿Se incluyó el valor del terreno para concluir con el valor final de la propiedad?	Sí	No	N/A		
Enfoque de Ingresos					
¿El valuador utilizó el Enfoque de Ingresos para obtener el valor de la propiedad?	Sí	No	N/A		
¿Los comparables de renta de mercado utilizados están lo suficiente detallados e incluyen mapas de sus ubicaciones?	Sí	No	N/A		
¿El valuador especifica si los comparables utilizados son cierres o precios de lista, en caso de ser precios de lista aplica el ajuste de negociación correspondiente?	Sí	No	N/A		
¿El valuador soportó la renta de mercado concluida con una investigación de mercado?	Sí	No	N/A		
¿El valuador incorporó el factor de vacíos y faltantes en la recolección de la renta?	Sí	No	N/A		
¿El valuador incorporó los gastos de operación?	Sí	No	N/A		
¿El valuador proporciona comparables de tasas de capitalización?	Sí	No	N/A		
¿El valuador especifica la fuente de la información utilizada?	Sí	No	N/A		
¿El valuador soportó la tasa de capitalización utilizada?	Sí	No	N/A		
Conclusión de Revisión del Servicio Valuatorio					
Enfoques Utilizados:					
Enfoque de Mercado:	Excelente	Bueno	Aprobado	Declinado	N/A
Enfoque de Costos:	Excelente	Bueno	Aprobado	Declinado	N/A
Enfoque de Ingresos:	Excelente	Bueno	Aprobado	Declinado	N/A
Comentarios finales del Revisor					
Conclusión de la Revisión del Servicio Valuatorio	Aceptado		Declinado		

ANEXO ÚNICO
HOJA DE EVALUACIÓN DEL TRABAJO VALUATORIO DEL PERITO

CAPACIDAD

a) Comprensión y Aplicación de la normatividad vigente en materia.

☐

b) Aplicación correcta de los enfoques de Valuación.

☐

c) Información de Mercado adecuada.

☐

d) Soporte Documental y Datos.

☐

CALIDAD

a) Reporte Fotográfico a color, de calidad adecuada y suficiente para su correcta visualización.

☐

b) Proyecto de Dictamen sin errores.

☐

c) Entrega de reporte de informe y memoria de cálculo.

☐

d) Utilizar las definiciones propias del Glosario de Términos de Valuación del INDAABIN vigente.

☐

OPORTUNIDAD

a) Tiempo de entrega.

☐

CALIFICACIÓN TOTAL

☐

OBSERVACIONES:

PERITO VALUADOR:

No. DE SOLICITUD:

PROMOVENTE:

SECUENCIAL:

FECHA DE ODT:

GENÉRICO:

FECHA DE DEVOLUCIÓN:

REVISOR:

FECHA DE
CALIFICACIÓN:

NOMBRE Y FIRMA D.Z.