

## SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

### **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.**

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

Mauricio Márquez Corona, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, con fundamento en lo previsto por los artículos 29, fracción XII y 101 de la Ley General de Bienes Nacionales; 2, apartado B, fracción XXXIV, inciso D, fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y 1, 3, fracción XXIII y 6, fracción X del Reglamento de este Instituto, y

#### **CONSIDERANDO**

Que la Ley General de Bienes Nacionales contempla dentro de las atribuciones de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público la de registrar a los peritos que en materia de Bienes Nacionales se requieran, en el Padrón Nacional de Peritos; así como designar de entre ellos a los que deberán realizar los trabajos técnicos específicos y, en su caso, suspender y revocar su registro;

Que en forma adicional a lo previsto en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Expropiación, la Ley de Asociaciones Público Privadas, Ley de Hidrocarburos, Ley de la Industria Eléctrica, Ley Agraria, 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 la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, facultades para realizar los servicios valuatorios previstos en las mismas;

Que el Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, en el artículo 6, fracción X, establece que corresponde al Titular de dicho Instituto, la atribución de expedir las presentes reglas;

Que con el objeto de garantizar el adecuado funcionamiento y operación del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, se requiere contar con un marco normativo que permita llevar a cabo los actos administrativos tendientes al otorgamiento, revalidación, suspensión y, en su caso, revocación de los registros relativos a los Peritos Valuadores que requiere el Instituto, para cumplir con las funciones que le son propias, por lo que he tenido a bien expedir las siguientes:

### **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**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **PRIMERA. OBJETIVO.**

Las presentes reglas son de observancia obligatoria para los servidores públicos del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, para los peritos valuadores aspirantes a formar parte del Padrón Nacional en comento, así como para los peritos valuadores que ya cuentan con registro en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y tienen por objeto, establecer el marco normativo para el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación del registro de peritos en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores a cargo del Instituto.

##### **SEGUNDA. DEFINICIONES.**

Adicionalmente a las definiciones contenidas en el artículo 2 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, para los efectos de las presentes Reglas se entenderá por:

**I. Asesor Técnico.** - Es aquella persona que aún sin reunir los requisitos para formar parte del Padrón, colabora con el perito valuator y reúne los requisitos mencionados en la Regla Quinta del presente documento, para poder asesorar al perito en una subespecialidad y firmar el Dictamen Valuatorio.

**II. Bienes Nacionales.** - Los considerados como tales en el artículo 3 de la Ley General de Bienes Nacionales.

**III. Comité.** - Al Comité Interno de Análisis de Servicios Valuadores, Propuestas y Evaluación de Peritos Valuadores (CIASV).

**IV. Dirección de Avalúos de Zona.** - Dirección de área adscrita a la Dirección General de Avalúos y Obras del Instituto que en el ámbito de su circunscripción territorial aplicará las presentes reglas.

**V. Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo.** - Dirección de Área adscrita a la Dirección General de Avalúos y Obras del Instituto, que da seguimiento al desarrollo de los avalúos y mantiene actualizado el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto.

**VI. Dirección General de Avalúos y Obras.** - Unidad Administrativa del Instituto, que tiene dentro de sus atribuciones determinar criterios y parámetros para evaluar el desempeño de los Peritos Valuadores y mantener actualizado el respectivo padrón.

**VII. Especialidad Valuatoria.** - Rama de la valuación acreditada con cédula de estudios de posgrado, expedida por la autoridad educativa competente, para el ejercicio de la práctica valuatoria correspondiente y certificación de colegio de profesionistas registrado ante la autoridad educativa respectiva con la que se constate el conocimiento y la experiencia del perito para la especialidad valuatoria correspondiente. Solamente si y solo si alguna especialidad (Alta Especialidad) no esté reconocida de la manera antes expuesta, el Instituto podrá solicitar que el perito demuestre la pericia valuatoria en dicha especialidad a través de los mecanismos que él defina.

**VIII. Evaluación de capacidades técnicas y normativas.** - Método a través del cual el Instituto identificará y calificará los conocimientos que un perito posee en la especialidad valuatoria respectiva.

**IX. Instituto o INDAABIN.** - Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

**X. Multiespecialidad.** - Es aquella que para fines exclusivos en la realización de los servicios valuadores regulados por el Instituto, se requiere otorgar a los peritos valuadores del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, a través de la combinación de haber obtenido dos registros de diferentes especialidades, el Instituto solicitará que el perito demuestre la pericia valuatoria en dicha multiespecialidad, a través de los mecanismos que éste defina.

**XI. Normas.** - ACUERDO por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuadores regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

**XII. Otorgamiento de Registro.** - Acto administrativo por el que el Instituto asigna el registro al aspirante para ingresar al Padrón Nacional de Peritos Valuadores, mediante la emisión del Acuerdo respectivo.

**XIII. Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.** - Listado de Peritos Valuadores autorizado por el Instituto.

**XIV. 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 valuator con registro del INDAABIN como persona física o como persona moral, el cual será responsable de los servicios valuadores de la especialidad que el Instituto le otorgue al perito, sin que pueda tener su registro de manera independiente con el INDAABIN.

**XV. Perito Valuador de Bienes Nacionales.** - La persona física o moral con registro autorizado por el INDAABIN para realizar servicios valuadores, que forma parte del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto.

**XVI. Perito Valuador Persona Física.** - Perito valuator con capacidad para contraer obligaciones y ejercer derechos, inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes en régimen de actividades profesionales independientes. Para la aplicación e interpretación de estas reglas, serán considerados peritos responsables técnicos de la o las especialidades de su registro.

**XVII. Perito Valuador Persona Moral.** - Perito que está inscrito fiscalmente como una agrupación de personas que se unen con un fin determinado, con antigüedad comprobable de haberse constituido con el objeto social para la realización de servicios valuadores como mínimo de dos años

**XVIII. Registro.** - Inscripción en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto.

**XIX. Revalidación.** - Acto por el cual se refrenda la vigencia del registro del perito valuador por un periodo consecutivo y determinado por el Instituto.

**XX. Revisor.** - Personal adscrito a la Dirección General de Avalúos y Obras, encargado de recibir y validar que el trabajo valuatorio cumpla y esté dentro de los parámetros establecidos en las metodologías, procedimientos y normativa aplicable en el servicio valuatorio.

**XXI. Revocación del Registro.** - Acto por el cual el Instituto cancela el registro para realizar servicios valuatorios regulados por el INDAABIN y determina la baja por cinco años o definitiva, de ser el caso, del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto.

**XXII. Solicitud.** - Expediente presentado por un perito aspirante a ser registrado en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto. Comprende tanto el formato de solicitud, como los documentos que den cumplimiento a los requisitos establecidos en las presentes reglas.

**XXIII. Subdirección de Rentas y Contratación de Peritos.** - Área adscrita a la Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo.

**XXIV. Subespecialidad valuatoria.** - Es aquella que para fines exclusivos en la realización de los servicios valuatorios regulados por el Instituto, se requiere otorgar a los peritos valuadores del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, aún y que esta deriva de una especialidad reconocida; el Instituto podrá solicitar que el perito demuestre la pericia valuatoria en dicha especialidad a través de los mecanismos que este defina.

**XXV. Suspensión.** - Acto por el cual el Instituto interrumpe temporalmente los derechos que el registro otorga al perito valuador, en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores para realizar servicios valuatorios regulados por el INDAABIN.

## CAPÍTULO PRIMERO

### DEL OTORGAMIENTO, REVALIDACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL REGISTRO

#### SECCIÓN PRIMERA

#### DEL OTORGAMIENTO DEL REGISTRO

##### TERCERA. INTEGRACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PADRÓN.

El Instituto, a través de la Dirección General de Avalúos y Obras, integrará y mantendrá permanentemente actualizado el Padrón Nacional de Peritos Valuadores.

##### CUARTA. ASIGNACIÓN DE NÚMERO DE REGISTRO.

El INDAABIN determinará, autorizará y asignará el número de registro correspondiente (clave única), previa verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos para tal efecto, mismo que será consecutivo y que los acreditará como miembros del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto.

##### QUINTA. SOLICITUD DE ESPECIALIDAD, MULTIESPECIALIDAD Y SUBESPECIALIDAD.

El registro de los Peritos Valuadores se otorgará conteniendo una o varias especialidades, por lo que los aspirantes podrán solicitar el registro en las siguientes especialidades:

- a) valuación inmobiliaria;
- b) valuación agropecuaria;
- c) valuación de negocios;
- d) valuación de maquinaria y equipo.

El Instituto, podrá incrementar el número de especialidades o subespecialidad de acuerdo con sus necesidades por medio de una convocatoria.

Adicionalmente existe la multiespecialidad de avalúos maestros que se puede solicitar con los siguientes requisitos:

- El solicitante debe contar con dos años de tener en conjunto en su registro las especialidades de valuación agropecuaria y valuación inmobiliaria.
- Contar con calificación promedio mínima de 8.00 en trabajos realizados en ambas especialidades en los dos años.
- Presentar la evaluación de capacidades técnicas y normativas en las especialidades de valuación agropecuaria y valuación inmobiliaria, aplicada por una institución educativa con validez oficial que para el efecto determine el Instituto. Lo anterior previo a un análisis de capacidades técnicas y normativas practicado por la Dirección General de Avalúos y Obras y una evaluación del Comité.
- Deberán acreditar treinta horas de capacitación en cada una de las especialidades de valuación agropecuaria y valuación inmobiliaria, conforme a los criterios establecidos en la Regla Décima Quinta de las presentes Reglas.

Se consideran las subespecialidades que se distribuyen de la siguiente manera:

1. Especialidad de inmuebles
  - Inmuebles Históricos
2. Especialidad de Agropecuarios
  - Tabuladores de BDT
3. Especialidad de Negocios
  - Apis
  - Intangibles
4. Especialidad de Maquinaria y Equipo
  - Aeronaves
  - Barcos
  - Propiedad personal

Estas subespecialidades se pueden solicitar con los siguientes requisitos:

- El solicitante deberá presentar cédula profesional, certificación o documento que faculte, para el ejercicio del Asesor Técnico en la subespecialidad.
- Presentar currículum del Asesor Técnico.
- Presentar 2 trabajos de la subespecialidad de que se trate, con una antigüedad que no exceda de cinco años.
- Presentar el Código de Ética firmado por el Asesor Técnico y documento en el cual declare que conoce el Código y se compromete a cumplirlo.
- Presentar declaración de competencia en la subespecialidad de que se trate por parte del Asesor Técnico.
- Presentar las constancias de las horas de capacitación en la subespecialidad cursadas por el Asesor técnico en las instancias competentes en la materia.

Consideraciones:

- La firma de un Asesor Técnico en un dictamen valuatorio del INDAABIN tendrá validez solamente si el dictamen se encuentra firmado por el representante legal del perito valuador y/o el Perito Responsable Técnico de la especialidad.
- El INDAABIN mediante la convocatoria anual, indicará las necesidades que el Instituto tiene de cada una de las subespecialidades, pudiendo haber otra convocatoria en el mes de julio si hubiese necesidad de una subespecialidad no considerada.
- Solamente durante el periodo de convocatoria podrán darse de alta los Asesores Técnicos que cumplan con los requisitos.

- Mediante el Comité de peritos de enero, y en su caso en la de julio se otorgarán las subespecialidades a los peritos valuadores que cumplan con los requisitos.
- Se le notificará al perito valuador por escrito de manera presencial o por medio del Sistema de Avalúos de la procedencia o no de su solicitud.

Ante la eventualidad de que el INDAABIN requiera de alguna subespecialidad que no tenga registrada para llevar a cabo un servicio valuatorio en específico, la Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo, podrá solicitarlo en cualquier momento. Esta solicitud se someterá previamente al Comité para que autorice o no la subespecialidad requerida y a los candidatos.

En el caso de que el perito valuador cambie de Asesor Técnico, perderá la subespecialidad hasta que trámite el alta de un nuevo Asesor Técnico.

El Asesor Técnico podrá ser el propio perito valuador, un responsable técnico o en su caso un tercero que no esté registrado en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

La calificación del servicio valuatorio de la subespecialidad que realice el revisor será aplicada en la estadística a la especialidad correspondiente.

El Asesor Técnico únicamente podrá ser registrado por un perito a la vez.

#### **SEXTA. SOLICITUD DE SECCIÓN ESPECÍFICA.**

El Instituto podrá incrementar el número de peritos a la Sección Específica de acuerdo con sus necesidades, por medio de una convocatoria.

Existirá una Sección Específica en materia energética, la cual estará integrada por los peritos valuadores que formen parte del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto, como personas físicas, o personas morales que deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Tener el registro en la subespecialidad de avalúos maestros al menos tres años.
- Con una calificación mínima promedio de 9.00 en trabajos realizados en las especialidades de valuación inmobiliaria, valuación agropecuaria y multiespecialidad (avalúos maestros) en los tres años.
- Deberá estar en la clasificación A o B que se señalan en la Regla Décimo Novena, de no ser así no obtendrá el otorgamiento a esta Sección.
- Presentar las evaluaciones de capacidades técnicas y normativas en las especialidades de valuación inmobiliaria y valuación agropecuaria, solicitada por el INDAABIN y aplicada a través de una institución educativa con validez oficial que para el efecto se determine, lo anterior previo a un análisis de capacidades técnicas y normativas practicado por la Dirección General de Avalúos y Obras y una evaluación y aprobación por parte del Comité.
- Acreditar treinta horas de capacitación en cada una de las especialidades de valuación inmobiliaria, valuación agropecuaria y Sección Específica (capacitación en la realización de servicios valuatorios específicamente indicados en la Ley de Hidrocarburos y la Ley de la Industria Eléctrica) conforme a los criterios establecidos en la Regla Décima Quinta de las presentes Reglas.

#### **SÉPTIMA. REQUISITOS PARA OTORGAMIENTO DE REGISTRO.**

El Instituto podrá otorgar el registro o incrementar el número de especialidades, subespecialidad o multiespecialidad (avalúo maestro) y Sección Específica de acuerdo con sus necesidades por medio de una convocatoria, tanto personas físicas como personas morales, deberán presentar la solicitud junto con los formatos ante la Dirección General de Avalúos y Obras, los cuales se encuentran disponibles en la página web del Instituto, junto con los requisitos siguientes:

NÚM.	REQUISITOS	PERSONA FÍSICA	PERSONA MORAL
------	------------	----------------	---------------

NÚM.	REQUISITOS	PERSONA FÍSICA	PERSONA MORAL
1	Solicitud de otorgamiento de registro en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto indicando la especialidad valuatoria requerida. En el formato disponible en la página web del Instituto. La subespecialidad de avalúo maestro o la Sección Específica de avalúos en materia energética solo podrán solicitarse en el periodo de revalidación o ampliación.	x	x
2	Llenar y presentar la cédula de identificación como persona física o persona moral. En el formato disponible en la página web del Instituto.		
	a.- Del solicitante.	x	x
	b.- Del Perito responsable técnico por especialidad valuatoria.	x	x
3	Copia de las cédulas profesionales de licenciatura y de posgrado en valuación expedidas por la Secretaría de Educación Pública u otra documentación requerida por el Instituto.		
	a.- Del solicitante.	x	x (Cuando aplique)
	b.- Del Perito responsable técnico por especialidad valuatoria.	x	x
4	Currículum vitae, anexando documentos probatorios tales como: avalúos realizados por el solicitante u otros registros valuatorios con los que se corrobore su experiencia mínima de 2 años en materia valuatoria.		
	a.- Del solicitante.	x	x
	b.- De los responsables técnicos por especialidad valuatoria.	x	x
5	Copia del Registro Federal de Contribuyentes, con domicilio fiscal del estado o entidad federativa que haya registrado el perito como su domicilio legal.	x	x
6	Certificado de opinión favorable de no adeudos fiscales emitido por el Sistema de Administración Tributaria (SAT) de la SHCP presentando la hoja de opinión positiva de la Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales de la última declaración mensual, que no tenga una antigüedad mayor a tres meses y con domicilio fiscal del estado o entidad federativa que haya registrado el perito como su domicilio legal.		
	a.- Del solicitante (De la persona moral deberá incluirse la opinión favorable de la empresa y del representante legal).	x	x
	b.- De los responsables técnicos por especialidad valuatoria.	x	x

7	Acta constitutiva con sus modificaciones protocolizadas ante Notario Público e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, indicando en el objeto social, la facultad de ejercer la actividad valuatoria, deberá tener como mínimo dos años con el objeto social de valuación.		x
8	Documento suscrito por parte del Representante Legal o de la Persona Física conforme al formato que emite el INDAABIN en el que autorice la firma de avalúos por parte del Perito Responsable Técnico en las especialidades solicitadas.		
	a.- Del solicitante (Cuando aplique).		x
	b.- Del Perito responsable técnico por especialidad valuatoria.	x	x
9	Copia del Poder Notarial del Representante Legal de las Personas Morales.		x
10	Organigrama de la empresa en forma gráfica, mostrando el nombre completo del titular de cada puesto, así como fecha de elaboración.	x	x
11	Escrito bajo protesta de decir verdad de no encontrarse inhabilitado por la Secretaría de la Función Pública.		
	a.- Del solicitante.	x	x
	b.- Del Perito responsable técnico por especialidad valuatoria.	x	x
12	Dos fotografías recientes, tamaño credencial a color, con fondo blanco.		
	a.- Del solicitante. Para el caso de persona moral, será la fotografía reciente del representante legal).	x	x
	b.- Del Perito responsable técnico por especialidad valuatoria.	x	x
13	Contar con Firma Electrónica Avanzada (FIEL).		
	a.- Del solicitante.	x	x
	b.- Del Perito responsable técnico por especialidad valuatoria.	x	x
14	Escrito bajo protesta de decir verdad donde describa los recursos con los que cuenta: humanos, materiales y financieros suficientes para solventar los trabajos que le sean solicitados.	x	x
15	Acreditar la evaluación de capacidades técnicas y normativas por especialidad valuatoria, de acuerdo con lo que establezca el Instituto		
	a.- Del solicitante (Para el caso de persona moral, en su caso será el representante legal cuando funja como perito en alguna especialidad valuatoria).	x	x
	b.- Del Perito responsable técnico por especialidad valuatoria.	x	x

16	Dos trabajos valuadores por especialidad solicitada que cumplan con las características técnicas aplicadas por el Instituto, mismos que serán revisados por el Director de Zona solicitante y los miembros del cuerpo colegiado de avalúos para su aprobación.		
	a.- Del solicitante.	x	x (Cuando aplique)
	b.- Del Perito responsable técnico por especialidad valuatoria.	x	x
17	Firma de conocimiento, aceptación y compromiso del Código de Ética del valuador de bienes nacionales, que forma parte del Acuerdo por el que se establecen las Normas.		
	a.- Del solicitante.	x	x
	b.- Del Perito responsable técnico por especialidad valuatoria.	x	x
18	Escrito de compromiso de confidencialidad disponible en la página web del Instituto.	x	x
19	Constancias de cursos de actualización en valuación afín a las especialidades en la que se solicita el registro, emitida(s) por institución(es) educativas con validez oficial o constancias de los cursos del programa de capacitación del INDAABIN, especificando la duración del mismo, preferentemente de temas de bienes Nacionales, acumulando un mínimo de 30 horas por especialidad, cursadas y aprobadas, con calificación mínima de ocho, del año vigente.	x	x
20	Constancia de haber aprobado la evaluación de capacidades técnicas y normativas por especialidad, misma que será aplicada por especialidad de acuerdo con lo que establezca el Instituto.		
	a.- Del solicitante.	x	x (en su caso)
	b.- Del Perito responsable técnico por especialidad valuatoria.	x	x

#### **OCTAVA. OTORGAMIENTO DE NÚMERO DE ESPECIALIDADES Y PERITO RESPONSABLE TÉCNICO.**

La Dirección General de Avalúos y Obras les podrá otorgar el registro en las especialidades valuatorias de la siguiente manera:

- Para las personas físicas se les podrá otorgar el registro con dos especialidades como máximo.
- Para las personas morales se les podrá otorgar la o las especialidades valuatorias que soliciten.

Para ambos casos se tendrá vigencia de un año o hasta su autorización de revalidación por parte del Comité.

Ningún perito responsable técnico que forme parte de la plantilla de personal de un perito persona moral o persona física, podrá:

- a. Ser registrado por más de un perito que forme parte del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto.
- b. Tener a la vez, registro activo en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto como perito persona física o persona moral.

Si se comprobara que un perito responsable técnico se encuentra en los supuestos de las fracciones VIII y IX del artículo 50 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, la Dirección General de Avalúos y Obras propondrá al Comité la revocación del registro o registros de los peritos valuadores involucrados.

Para el caso de persona moral, los dictámenes valuatorios deberán estar firmados obligatoriamente por el Representante Legal y por el o los peritos responsables técnicos, aplicará el mismo criterio si la persona física cuenta con responsable técnico en la especialidad que se trate. En el caso de que el representante legal cuente con la especialidad correspondiente, para la emisión del dictamen valuatorio solo será necesaria su firma.

#### **NOVENA. PROCESO PARA OTORGAMIENTO DE REGISTRO.**

Las solicitudes de otorgamiento de registro en las especialidades valuatorias correspondientes serán entregadas por el solicitante junto con la documentación prevista en los requisitos de la convocatoria y de este ordenamiento, en las oficinas que para tal efecto señale la Dirección General de Avalúos y Obras, las cuales serán turnadas a la Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo o el área que designe la Dirección General de Avalúos y Obras, para su revisión correspondiente y mismas que iniciarán el siguiente proceso:

**I.** La convocatoria para otorgamiento, revalidación y ampliación del registro en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores se publicará en la página web del Instituto a más tardar la última semana de agosto de cada año.

**II.** En la convocatoria se publicará el periodo de inscripción para la evaluación de capacidades técnicas y normativas por especialidad, misma que será aplicada por la institución educativa con validez oficial que el Instituto determine, la cual tendrá que ser aprobada previamente a la presentación del expediente correspondiente.

**III.** Una vez presentada la solicitud de otorgamiento de registro en las especialidades valuatorias correspondientes, de acuerdo a lo estipulado en la convocatoria, la Subdirección de Rentas y Contratación de Peritos revisará la documentación, verificará que acuerdo al escrito bajo protesta de decir verdad no se encuentren inhabilitados por la Secretaría de la Función Pública y en caso de existir duda con respecto a los documentos que integran el expediente presentado, enviará vía correo electrónico notificación señalando fecha y hora, a la que será citado para que se revise el debido cumplimiento de los requisitos establecidos en estas Reglas. Siempre, antes de la fecha señalada en la convocatoria como límite para entregar documentación.

**IV.** En caso de que la solicitud ingresada por el perito no cumpla con la totalidad de los requisitos establecidos en la Regla Séptima, o bien no acredite con calificación aprobatoria la evaluación de capacidades técnico-normativas, deberá notificarse al solicitante por escrito o de forma electrónica, la improcedencia de su registro en el padrón.

**V.** En el caso referido en el párrafo anterior, el perito aspirante podrá solicitar nuevamente el otorgamiento del registro al año siguiente.

**VI.** En el caso de cumplir satisfactoriamente con los requisitos y con la documentación solicitada, la Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo, llevará a cabo una mesa de trabajo en la que presentará la documentación de los aspirantes a peritos para otorgamiento de registro en la que estarán presentes los miembros del Cuerpo Colegiado, las Direcciones de Avalúos de Zona o el área que designe la Dirección General de Avalúos y Obras, para su revisión y visto bueno, posteriormente se presentará al titular de la Dirección General de Avalúos y Obras.

**VII.** La Dirección General de Avalúos y Obras analizará y verá la viabilidad y necesidad de incrementar el Padrón en esa zona y especialidad, de acuerdo con la Convocatoria publicada en la página web del Instituto, para su presentación al Comité, siendo el Comité quien decidirá la incorporación al Padrón.

**VIII.** De aprobar la Dirección General de Avalúos y Obras la presentación ante el Comité de la solicitud de otorgamiento de registro, la Subdirección de Rentas y Contratación de Peritos, integrará el informe de prospectos a ser registrados en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto que se presentará ante el Comité para la aprobación correspondiente de los peritos al Padrón, debiendo quedar asentado en la minuta respectiva.

**IX.** La Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo o el área que designe la Dirección General de Avalúos y Obras, posterior a la aprobación o no del Comité de la solicitud de otorgamiento de registro en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto, informará por escrito o de forma electrónica, al perito aspirante su incorporación o no al Padrón del Instituto.

**X.** En caso de la no aprobación, el solicitante tendrá el derecho de audiencia para aportar lo que a su derecho corresponda en los siguientes cinco días hábiles, a partir de haber recibido la notificación mencionada en el punto anterior. Y sólo en esos casos, de ser procedente, se podrá presentar ante el Comité en la siguiente sesión ordinaria para la revisión y, en su caso, aprobación de dicho registro.

Aún y cuando se cumplan con todos los requisitos para formar parte del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto será atribución del INDAABIN, a través del Comité, la decisión de aceptar e incorporar al padrón de acuerdo con lo expresado en la convocatoria sobre las necesidades por especialidad en cada una de las zonas del país, aquellos que cumplan los requisitos pero que no sean incorporados al padrón serán informados. Todos los expedientes presentados al Instituto para solicitar su registro no serán devueltos, salvo lo establecido en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados.

Las solicitudes y documentación para otorgamiento del registro podrán presentarse por el solicitante después de la publicación de la convocatoria de conformidad con lo señalado en la misma, pero como máximo hasta el treinta de noviembre del año previo al registro.

#### **DÉCIMA. SOLICITUD DE REGISTRO DESPUÉS DE UNA REVOCACIÓN.**

Para el caso de las personas físicas, personas morales y sus representantes legales, que les haya sido revocado el registro ante el Instituto, éstos podrán solicitar nuevamente el registro al Padrón después de cinco años.

#### **DÉCIMA PRIMERA. EVALUACIÓN DE CAPACIDADES TÉCNICAS Y NORMATIVAS.**

El Instituto, publicará en su página web, las guías de estudio para poder presentar la evaluación de capacidades técnicas y normativas; la escala de evaluación será de 0 a 10 puntos, siendo la calificación aprobatoria igual o mayor a 8. Esta evaluación se tendrá que presentar y aprobar cada tres años, el INDAABIN encargará la realización de dicha evaluación a una institución educativa con que se tenga convenio, el resultado de la evaluación será inapelable ante el Instituto.

En el caso de las subespecialidades será el Comité quien defina las características y alcances de la evaluación que se aplicará en cada caso.

#### **DÉCIMA SEGUNDA. UNA VEZ OTORGADO EL REGISTRO SE DEBERÁ REVALIDAR ANUALMENTE.**

El registro en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores se tendrá que revalidar anualmente, con base en el desempeño del perito, su capacitación y la mejora continua demostrada en los trabajos realizados, cada tres años tendrá que presentar y aprobar la evaluación de capacidades técnico normativas requerida por el Instituto por cada especialidad.

#### **DÉCIMA TERCERA. AMPLIACIÓN DE ESPECIALIDAD O SUBESPECIALIDAD.**

En el caso de que un perito valuador con registro en una especialidad valuatoria, solicite la ampliación de otra especialidad, subespecialidad o multiespecialidad (avalúo maestro), éste deberá cumplir con los requisitos señalados en las Reglas Séptima, Octava, Novena y Décima Primera de este ordenamiento.

En el caso de persona física, podrá tener su registro hasta en dos especialidades valuatorias como máximo.

En el caso de persona moral, podrán tener en su registro todas las especialidades, auxiliados por los peritos responsables técnicos, quienes no podrán registrar en el Instituto más de dos especialidades.

En el caso de las subespecialidades, podrán ser solicitadas sin restricción en número, siempre y cuando se cumpla con los requisitos enunciados en las presentes Reglas.

Los peritos valuadores con registro o peritos responsables técnicos no podrán participar con otros peritos o empresas que cuenten con registro en el padrón del INDAABIN, ni formar parte como socios, asesores o prestadores de servicios con las mismas; al perito valuador que se le confirme esta situación, su caso será presentado ante el Comité para que le sea revocado su registro definitivamente de conformidad con la regla Vigésima Séptima.

#### **DÉCIMA CUARTA. SOLICITUD POR CAMBIO DE RÉGIMEN FISCAL.**

El perito valuador registrado como persona física podrá solicitar su cambio a persona moral, siempre y cuando cumpla con los requisitos que para cada una de éstas se señalan en las Reglas Séptima, Octava, Novena y Décima Primera de este instrumento.

El número de registro de perito valuador será único, en caso de solicitar el cambio de persona física a persona moral, se otorgará un nuevo número de registro, quedando suspendido el número de registro anterior.

#### **DÉCIMA QUINTA. REQUISITOS PARA OTORGAMIENTO.**

Para obtener su registro los peritos valuadores deberán acreditar todos los requisitos de la Regla Séptima, complementando los puntos siguientes:

##### **CAPACITACIÓN**

- a. Presentar cada año ante la Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo o al área que designe la Dirección General de Avalúos y Obras, la correspondiente evidencia de haber cursado 30 horas de capacitación por especialidad, de igual manera para la sección específica.
  - De las cuales 20 horas serán de cursos o seminarios en materia valuatoria con temas de bienes Nacionales, ya sean en línea o de manera presencial, estos serán propuestos e impartidos por los Colegios y autorizados por el Instituto, dichos Colegios deberán tener convenio con alguna Institución con reconocimiento de validez oficial para capacitación y podrán ser acumulables para emitir la constancia es requisito acreditar la evaluación con calificación mínima de 8.00.
  - También serán acumulables hasta por 20 horas, los cursos o seminarios en materia valuatoria ya sean en línea o de manera presencial impartidos por instituciones que cuenten con validez oficial para capacitación. La constancia deberá indicar que la evaluación se acreditó con una calificación mínima de 8.00.
  - Las restantes 10 horas podrán ser en las modalidades antes mencionadas sin la necesidad de presentar examen y no son acumulables.
  - En el caso de los cursos o seminarios autorizados por el INDAABIN, la constancia será emitida únicamente por el Instituto e indicará el número de horas cursadas. Para efectos de validez oficial y que sean horas acumulables en la constancia aparecerá el logo de la institución educativa con que tenga convenio el Colegio.
  - Se le considerarán 15 horas comprobadas documentalmente si el perito demuestra que durante el último año calendario ha impartido cátedra, dado ponencias, publicado artículos en revistas especializadas, publicado algún libro o bien ha realizado otra actividad de tipo académico o científico en materia de valuación y deberá tomar algún curso de los mencionados en el párrafo anterior para acreditar las quince horas restantes sin excepción.

- b. Escrito bajo protesta de decir verdad de no estar inhabilitadas por la Secretaría de la Función Pública, para el caso de las personas físicas, para el caso de persona moral deberá ser el representante legal, así como el perito responsable técnico con autorización para firmar trabajos valuatorios, condición que será verificada por la Dirección General de Avalúos y Obras.
- c. Presentar su constancia de no adeudo fiscal actualizada, emitida por el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, presentando la hoja de opinión positiva de la Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales de la última declaración mensual que no tenga una antigüedad mayor a tres meses, de cada una de las personas físicas, la persona moral, el representante legal así como los peritos responsables técnicos con autorización para firmar trabajos valuatorios de las personas morales.
- d. Las personas físicas, la persona moral, el representante legal (cuando firme como perito), así como los peritos responsables técnicos con autorización para firmar trabajos valuatorios de las personas morales, deberán presentar y aprobar la evaluación de capacidades técnicas y normativas, la cual será aplicada según lo señalado en la Regla Décima Primera, previo a la fecha límite de presentación de la documentación, cuyo resultado será inapelable ante el Instituto.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **DE LA REVALIDACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DEL REGISTRO**

#### **DÉCIMA SEXTA. CONSIDERACIONES PARA REVALIDAR Y AMPLIAR EL REGISTRO.**

##### **CALENDARIO**

En el mes de diciembre de cada año la Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo o el área que designe la Dirección General de Avalúos y Obras, deberá presentar a la Dirección General de Avalúos y Obras, la propuesta de listado de Peritos Valuadores para llevar a cabo el otorgamiento, la revalidación y/o ampliación del registro en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores, pudiendo existir una segunda propuesta en el mes de junio. En los meses de enero y julio se llevará a cabo la sesión de Comité en donde se realizarán las revalidaciones y/ o ampliaciones.

##### **CÓDIGO DE ÉTICA**

La Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo o el área que designe la Dirección General de Avalúos y Obras, deberá verificar que los peritos valuadores propuestos cumplieron con lo establecido en el Código de Ética del Valuador de bienes Nacionales, y que los trabajos encomendados hayan sido realizados conforme a la normativa aplicable, así como lo establecido en estas Reglas y en el Acuerdo por el que se constituye el Comité.

##### **CALIFICACIÓN**

La Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo presentará el reporte del promedio anual de las calificaciones de cada uno de los peritos del listado, el perito propuesto para la revalidación deberá presentar un promedio mínimo de 7.00 en calificaciones aprobatorias en sus trabajos acumulados en los doce meses anteriores por especialidad.

En caso de que el perito valuador no cuente con asignaciones en el año, este tendrá como promedio anual la calificación máxima aprobatoria (Diez).

##### **CAMBIO DE PERITO RESPONSABLE TÉCNICO**

El perito valuador persona moral, tendrá la obligación de notificar por escrito a la Dirección General de Avalúos y Obras la baja o cambio de alguno de los peritos responsables técnicos por especialidad. En el caso de cambio los peritos responsables técnicos deberán cumplir con los requisitos establecidos en las Reglas Séptima y Décima Quinta, solicitando se incluya la necesidad del cambio en la próxima convocatoria.

## **DÉCIMA SÉPTIMA. REQUISITOS PARA REVALIDACIÓN DEL REGISTRO Y AMPLIACIÓN DE ESPECIALIDAD.**

Para ser revalidados y ampliados en las especialidades valuatorias de su registro los Peritos Valuadores deberán:

### **CAPACITACIÓN**

- a. Presentar cada año ante la Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo o al área que designe la Dirección General de Avalúos y Obras, la correspondiente evidencia de haber cursado 30 horas de capacitación por especialidad.
  - De las cuales 20 horas serán de cursos o seminarios en materia valuatoria con temas de bienes Nacionales, ya sean en línea o de manera presencial, estos serán propuestos e impartidos por los Colegios y autorizados por el Instituto, dichos Colegios deberán tener convenio con alguna Institución con reconocimiento de validez oficial para capacitación y podrán ser acumulables, para emitir la constancia es requisito acreditar la evaluación con calificación mínima de 8.00.
  - También serán acumulables hasta por 20 horas, los cursos o seminarios en materia valuatoria ya sean en línea o de manera presencial impartidos por instituciones que cuenten con validez oficial para capacitación, la constancia deberá indicar que la evaluación se acreditó con una calificación mínima de 8.00.
  - Las restantes 10 horas podrán ser en las modalidades antes mencionadas sin la necesidad de presentar examen y no son acumulables.
  - En el caso de los cursos o seminarios autorizados por el INDAABIN, la constancia será emitida únicamente por el Instituto e indicará el número de horas cursadas, para efectos de validez oficial y que sean horas acumulables en la constancia aparecerá el logo de la institución educativa con que tenga convenio el Colegio.
  - Se le considerarán 15 horas comprobadas documentalmente si el perito demuestra que durante el último año calendario ha impartido cátedra, dado ponencias, publicado artículos en revistas especializadas, publicado algún libro o bien ha realizado otra actividad de tipo académico o científico en materia de valuación y deberá tomar algún curso de los mencionados en el párrafo anterior para acreditar las quince horas restantes sin excepción.
- b. Escrito bajo protesta de decir verdad de no estar inhabilitadas por la Secretaría de la Función Pública, para el caso de las personas físicas, para el caso de persona moral deberá ser el representante legal, así como el perito responsable técnico con autorización para firmar trabajos valuatorios, condición que será verificada por la Dirección General de Avalúos y Obras.
- c. Presentar su constancia de no adeudo fiscal actualizada, emitida por el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, presentando la hoja de opinión positiva de la Opinión de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales de la última declaración mensual que no tenga una antigüedad mayor a tres meses, de cada una de las personas físicas, la persona moral, el representante legal así como los peritos responsables técnicos con autorización para firmar trabajos valuatorios de las personas morales.
- d. Las personas físicas, la persona moral, el representante legal (cuando firme como perito), así como los peritos responsables técnicos con autorización para firmar trabajos valuatorios de las personas morales, deberán presentar y aprobar la evaluación de capacidades técnicas y normativas, la cual será aplicada según lo señalado en la Regla Décima Primera, previo a la fecha límite de presentación de la documentación, cuyo resultado será inapelable ante el Instituto.

Las solicitudes y documentación para revalidación y ampliación del registro podrán presentarse por el solicitante después de la publicación de la convocatoria, pero como máximo hasta el treinta de noviembre del año previo al registro.

### **SECCIÓN TERCERA**

## DE LA CLASIFICACIÓN DE PERITOS

### DÉCIMA OCTAVA. COMPETENCIA.

El Instituto contará dentro del padrón con diferentes categorías de clasificación de peritos valuadores de acuerdo con su perfil académico y profesional.

### DÉCIMA NOVENA. CLASIFICACIÓN DE PERITOS.

La clasificación de los peritos como persona física y persona moral estará integrada por especialidad y por cada perito responsable técnico en dos apartados:

#### 1.- Perfil Académico que será el 25%

#### 2.- Perfil Profesional que será el 75%

Esta clasificación se llevará a cabo anualmente por parte de la Dirección General de Avalúos y Obras a través de la Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo o el área que designe la Dirección General de Avalúos y Obras.

El resultado obtenido será considerado para la asignación de servicios valuatorios.

#### 1.- Perfil Académico

##### 1.1 Certificación en materia de Valuación

A esta variable se le asignará un puntaje para cada tipo de Especialidad Valuatoria, considerando la certificación de peritos emitida por los Colegios correspondientes de acuerdo con el artículo 50 inciso o) de la Ley Reglamentaria del Artículo 5o. Constitucional.

**8 puntos** - Si el Perito Responsable Técnico cuenta con la Certificación de un colegio de profesionistas autorizado para certificar peritos.

##### 1.2 Doctorado en valuación

**5 puntos** - Si el Perito Responsable Técnico cuenta con Doctorado en Valuación.

##### 1.3 Maestría o Especialidad en Valuación

**5 puntos** - Si el Perito Responsable Técnico cuenta con Maestría o Especialidad en Valuación.

##### 1.4 Si se dedica a la Docencia en Valuación

**5 puntos** - Si los Peritos Responsables Técnicos se dedican a la docencia en valuación.

##### 1.5 El número de horas de capacitación acumulados en los cursos realizados en los últimos 2 años

En este apartado se considerará, el tema de capacitación en cuanto a horas, en la que se deben tomar en cuenta las horas totales de capacitación por especialidad que tomaron y aprobaron los Peritos Responsables Técnicos en los últimos 2 años, para lo que se tienen 4 rangos con una puntuación de la siguiente forma:

<u>Horas de cursos por Especialidad</u>	<u>Puntaje</u>
30	1
31 - 100	2
101 - 200	4
201 o más	6

##### 1.6 Si pertenecen a un colegio de profesionistas

**3 puntos** - si los Peritos Responsables Técnicos forman parte de un Colegio de Profesionistas.

##### 1.7. Designaciones

**3 puntos** - Si tiene alguna designación el Perito Responsable Técnico de alguna de las siguientes Instituciones por especialidad:

American Society of Appraisers (ASA)

Appraisal Institute (AI)

The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

## 2.- Perfil Profesional

### 2.1 Experiencia

Se tomará como evidencia del número de años realizando avalúos, la Cédula de posgrado en valuación u otro registro expedido por autoridad competente.

<u>Años como Valuador</u>	<u>Puntaje</u>
<u>2 - 5</u>	<u>2</u>
<u>5 - 10</u>	<u>5</u>
<u>10 o más</u>	<u>10</u>

### 2.2 Evaluaciones por trabajos realizados en el Instituto

Para la evaluación del trabajo realizado en los últimos dos años en el Instituto, se determinará tomando como base el promedio de la calificación de los avalúos por especialidad, siempre y cuando hayan tenido asignaciones en el periodo.

Para el caso de aquellos peritos que hayan obtenido su registro en el año de la evaluación y no cuenten con calificación en la especialidad valuatoria, se considerará un promedio de 7, que es la calificación mínima aprobatoria.

De acuerdo con el promedio obtenido se tendrá lo siguiente:

<u>Rango de calificación promedio</u>	<u>Puntaje</u>
<u>6 o menor</u>	<u>40</u>
<u>7</u>	<u>70</u>
<u>8</u>	<u>80</u>
<u>9</u>	<u>90</u>
<u>10</u>	<u>100</u>

Finalmente se suma la puntuación obtenida en el Perfil Académico más la puntuación del perfil Profesional, clasificándolo por especialidad de la siguiente manera:

<u>Clasificación</u>	<u>Rango de calificación</u>
<u>A</u>	<u>Arriba de 121 puntos</u>
<u>B</u>	<u>108 - 120</u>
<u>C</u>	<u>95 - 107</u>
<u>D</u>	<u>81 - 94</u>
<u>E</u>	<u>Menor a 81</u>

## SECCIÓN CUARTA

### DE LA EVALUACIÓN DE LOS PERITOS VALUADORES

#### VIGÉSIMA. EVALUACIÓN DE PERITOS POR PARTE DE LOS REVISORES.

Con fundamento en el artículo 12 fracciones III y XVII del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, se aplicarán las siguientes disposiciones concernientes a los criterios de evaluación y puntos de atención crítica que deberán ser observados en la elaboración por parte del perito valuador de la Memoria de Cálculo y Dictamen Valuatorio, considerando que su omisión puede impactar de manera significativa en la calificación obtenida.

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

<b>LA INFORMACIÓN QUE SE DESCRIBE A CONTINUACIÓN, ¿SE INCLUYÓ EN EL SERVICIO VALUATORIO, SE DESCRIBIÓ DE MANERA ADECUADA Y ES CORRECTA?</b>	
<b>DICTAMEN VALUATORIO</b>	
<b>1</b>	Número de solicitud
<b>2</b>	Número genérico del INDAABIN
<b>3</b>	Número secuencial del INDAABIN
<b>4</b>	Lugar y fecha de emisión del Dictamen Valuatorio
<b>5</b>	Nombre del promovente
<b>6</b>	Posibles usuarios
<b>7</b>	Bien(es) que se valúa(n)
<b>8</b>	Propietario del bien
<b>9</b>	Régimen de propiedad

10	Domicilio completo del bien (ubicación, número exterior o kilometraje, colonia o ejido, ciudad o población, alcaldía o municipio, código postal y entidad federativa)
11	Uso del Dictamen Valuatorio
12	Propósito del Dictamen Valuatorio
13	Finalidad del Dictamen Valuatorio
14	Fecha efectiva del valor
15	Superficie del terreno
16	Superficie de la construcción (en caso de aplicar)
17	Linderos y colindancias
18	Clasificación del terreno (uso de suelo)
19	Área vendible o área rentable (m <sup>2</sup> )
20	Características de la región
21	Descripción y uso del bien
22	Fotografías y croquis del bien sujeto a valuación
23	Mayor y mejor uso
24	Mayor y Mejor Uso incluyendo Mejoras
25	Supuestos extraordinarios
26	Condiciones hipotéticas
27	Condiciones limitantes
28	Resumen de información analizada, métodos, enfoques y técnicas de valuación empleadas
29	Fundamento legal
30	Reporte de valor
31	Conclusión del Dictamen Valuatorio
32	El Perito Valuador de bienes Inmuebles utilizó la metodología establecida en las Normas.
33	Certificación firmada del Perito Valuador de bienes nacionales
34	El Dictamen Valuatorio contiene las credenciales del Perito Valuador de bienes nacionales, es decir, incluye su No. de registro ante el INDAABIN y su especialidad
35	Los cálculos matemáticos utilizados por el Perito Valuador son correctos
36	El Perito Valuador manifiesta expresamente que conoce y se obliga a cumplir con el Código de Ética de Valuación del INDAABIN
<b>OTROS – MEMORIA DE CÁLCULO</b>	
37	Fecha de la inspección física del bien
38	Coordenadas geográficas
39	Tipo de construcción
40	No. Cajones de estacionamiento
41	Edad aproximada, vida útil remanente y vida total
42	Clasificación de la zona
43	Uso actual
44	No. de edificios
45	No. de niveles

46	Criterio técnico
47	Enfoque comparativo de mercado
48	Enfoque de costos
49	Enfoque de Ingresos
50	Descripción de las actividades y procedimientos realizados para llevar a cabo el servicio valuatorio
51	Información relevante del mercado donde se encuentra el bien.
52	Valor conclusivo de la memoria de cálculo
53	Fecha efectiva del valor
54	Definición del valor dictaminado utilizado de conformidad al uso, propósito y finalidad
55	Inconsistencias entre el Dictamen Valuatorio y la hoja de cálculo
<b>ENFOQUE DE MERCADO (ÚNICAMENTE PARA EL TERRENO)</b>	
56	¿Se utilizó el enfoque de mercado para valorar el terreno?
57	¿El Perito Valuador utilizó en su análisis comparable e información detallada, incluyendo croquis de la ubicación del bien?
58	¿El Perito Valuador especificó si los comparables utilizados son ofertas o ventas, en caso de ser ofertas aplicó el factor de ajuste de negociación correspondiente?
59	¿El Perito Valuador incluyó el nombre y teléfono de la fuente utilizada?
60	¿El Perito Valuador utilizó factores de ajuste para sus comparables en la tabla de homologación y están debidamente justificados?
61	¿El Perito Valuador utilizó comparables adecuados y consistentes con el sujeto a ser valuado?
62	¿El Perito Valuador utilizó un mercado suficiente y consistente con el sujeto a ser valuado?
<b>ENFOQUE DE MERCADO (TERRENO CON CONSTRUCCIONES)</b>	
63	¿Se utilizó el enfoque de mercado para valorar el terreno con construcciones?
64	¿El Perito Valuador utilizó en su análisis comparable e información detallada, incluyendo croquis de la ubicación del bien?
65	¿El Perito Valuador especificó si los comparables utilizados son ofertas o ventas, en caso de ser ofertas aplico el factor de ajuste de negociación correspondiente?
66	¿El Perito Valuador incluyó el nombre y teléfono de la fuente utilizada?
67	¿El Perito Valuador utilizó factores de ajuste para sus comparables en la tabla de homologación y están debidamente justificados?
68	¿El Perito Valuador utilizó comparables adecuados y consistentes con el sujeto a ser valuado?
69	¿El Perito Valuador utilizó un mercado suficiente y consistente con el sujeto a ser valuado?
<b>ENFOQUE DE MERCADO (MAQUINARIA Y EQUIPO Y PROPIEDAD PERSONAL)</b>	
70	¿Se utilizó el enfoque de mercado para valorar el bien?
71	¿El Perito Valuador utilizó en su análisis comparable e información detallada, incluyendo croquis de la ubicación del bien?
72	¿El Perito Valuador especificó si los comparables utilizados son ofertas o ventas, en caso de ser ofertas aplico el factor de ajuste de negociación correspondiente?
73	¿El Perito Valuador incluyó el nombre y teléfono de la fuente utilizada?
74	¿El Perito Valuador utilizó factores de ajuste para sus comparables en la tabla de homologación y están debidamente justificados?
75	¿El Perito Valuador utilizó comparables adecuados y consistentes con el sujeto a ser valuado?

76	¿El Perito Valuador utilizó un mercado suficiente y consistente con el sujeto a ser valuado?
<b>ENFOQUE DE COSTOS (INMUEBLES)</b>	
77	¿Se utilizó el enfoque de costos para valorar el bien?
78	¿El Perito Valuador sustentó el valor de reposición nuevo de las construcciones, obras complementarias e instalaciones especiales y son aceptables?
79	¿El Perito Valuador incluyó y justificó los otros indirectos en el valor de reposición nuevo?
80	¿El Perito Valuador sustentó la depreciación utilizada y es aceptable, considero la edad y el estado de conservación del bien?
81	¿El Perito Valuador consideró los factores de obsolescencia?
82	¿El Perito Valuador incluyó el valor del terreno para concluir con el valor final del bien?
83	¿El Perito Valuador incluyó el nombre y teléfono de la fuente utilizada de sus V.R.N.?
<b>ENFOQUE DE INGRESOS</b>	
84	¿Se utilizó el enfoque de ingresos para valorar el bien?
85	¿El Perito Valuador detalló en su análisis los comparables de renta de mercado utilizados e incluyó croquis de la ubicación del bien?
86	¿El Perito Valuador especificó si los comparables utilizados son ofertas o ventas, en caso de ser ofertas aplicó el Factor de ajuste de negociación correspondiente?
87	¿El Perito Valuador soportó la renta de mercado concluida, con una investigación de mercado?
88	¿De ser el caso, el Perito Valuador incluyó la información histórica de los ingresos?
89	¿El Perito Valuador incorporó el concepto de vacíos y faltantes en la determinación de la renta?
90	¿El Perito Valuador consideró los gastos de operación en la determinación de la renta?
91	¿El Perito Valuador analizó inmuebles comparables de mercado para definir la tasa de capitalización y/o de descuento?
92	¿El Perito Valuador soportó la tasa de capitalización y/o de descuento utilizada?
<b>OPORTUNIDAD</b>	
93	¿El Perito Valuador cumplió con los tiempos para acordar la visita de inspección con el promovente y llevarla a cabo?
94	¿El Perito Valuador cumplió con los tiempos para enviar a revisión el servicio valuatorio a través del sistema de avalúos?
95	¿El Perito Valuador cumplió con los tiempos para atender las observaciones que hizo el revisor al servicio valuatorio?
96	¿El Perito Valuador cumplió con los tiempos para capturar el Dictamen Valuatorio?

#### **A.1. Capacidad**

En lo relativo a la calificación de la Capacidad se aplican cinco puntos por considerarse centrales en el trabajo, representando un punto a cada uno de los siguientes conceptos:

##### **a) Comprensión y aplicación de la normativa vigente en la materia**

Para obtener un punto en este concepto se revisará que la información señalada a continuación sea incluida en el Servicio Valuatorio cuando la naturaleza del mismo lo requiera, y ésta sea plasmada de manera adecuada y correcta; en caso de no cumplir con la información que aplique de los seis requisitos que se indican en este inciso no se otorgará ningún punto; el perito comprenda y aplique correctamente la normativa vigente acorde a las características del servicio valuatorio encomendado. Para ello, el revisor deberá verificar que el trabajo elaborado por el perito cumpla con la normativa vigente en materia valuatoria como leyes, reglamentos, normas, metodologías, acuerdos y manuales; considerando los siguientes aspectos, los cuales se enlistan de manera enunciativa más no limitativa:

- Aplicación de las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el INDAABIN.
- Aplicación de la metodología indicada por la Dirección de Zona.
- Que se hayan considerado todos los apartados previstos en la metodología.

- Uso finalidad y propósito correctos.
- Definición clara y correcta del alcance del servicio.
- Fundamento legal correcto.

En caso de que el trabajo no cumpla con alguno de los aspectos enlistados, no se otorgará ningún punto.

#### **b) Aplicación correcta de los enfoques de valuación**

Para obtener un punto en este concepto, se revisará que el perito realice correctamente los Enfoques de Valuación aplicables de acuerdo con las características del servicio valuatorio encomendado. Para ello, el revisor deberá verificar que el trabajo elaborado por el perito cumpla, con la correcta aplicación de los enfoques de valuación, considerando, siempre que apliquen, los siguientes aspectos, los cuales se enlistan de manera enunciativa más no limitativa:

- Aplicación correcta de los enfoques que correspondan.
- Justificación correcta por la no aplicación de un enfoque.
- Análisis correcto en la decisión para la aplicación del enfoque.
- Aplicación correcta de formato de homologación.
- Aplicación correcta de tasas, factores, depreciaciones y obsolescencias.

En caso de que el trabajo no cumpla con alguno de los aspectos enlistados, no se otorgará ningún punto.

#### **c) Análisis correcto y oportuno de la solicitud de servicio y la base informativa**

Para obtener un punto en este concepto, se revisará que el perito haya recabado, a través de la solicitud de base informativa promovente o a través de investigación propia, información suficiente que permita identificar correctamente el bien a valorar y su contexto. En este sentido, es importante que el perito realice un correcto análisis de la información y que considere todos los aspectos, tanto intrínsecos como extrínsecos, que impacten en el valor del bien valuado. Para ello, el revisor deberá verificar que el trabajo elaborado por el perito cumpla, siempre que apliquen, con los siguientes aspectos, los cuales se enlistan de manera enunciativa más no limitativa:

- Identificación del problema (Paso 1 de la Guía técnica).
- Determinación del alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio (Paso 2 de la Guía técnica).
- Recolección de información y descripción del bien (Paso 3 de la Guía técnica).
- Análisis de la información (Paso 4 de la Guía técnica).

Todas aquellas situaciones que provoquen la suspensión de las solicitudes por aclaraciones una vez que el perito ha validado la base informativa y envía el trabajo a revisión, serán motivo de no aplicar ningún punto.

En caso de que el trabajo no cumpla con alguno de los aspectos enlistados, no se otorgará ningún punto.

#### **d) Soporte adecuado respecto a los supuestos, premisas y condicionantes del servicio valuatorio**

Para obtener un punto en este concepto, se revisará que el perito brinde soporte adecuado a los supuestos, supuestos extraordinarios, condiciones limitantes y condiciones hipotéticas que utilice en sus análisis y cálculos. Para ello, deberá proporcionar datos y soporte documental suficiente para dar sustento al servicio valuatorio encomendado. El revisor deberá verificar, siempre que aplique, que el trabajo elaborado por el perito proporcione información relativa a los siguientes aspectos, los cuales se enlistan de manera enunciativa más no limitativa:

- Las premisas de sus cálculos deben tener sustento.
- Los supuestos deben ser correctos respecto a las características del bien.
- Condiciones limitantes correctas y analizadas.
- Condiciones hipotéticas correctas, soportadas y analizadas.
- Aplicación correcta de tasas, factores, índices e indicadores.

En caso de que el trabajo no cumpla con alguno de los aspectos enlistados, no se otorgará ningún punto.

#### **e) Servicio valuatorio elaborado sin errores numéricos.**

Para obtener un punto en este concepto, se revisará que el perito realice todos los cálculos del servicio valuatorio sin que exista error en captura de números, cálculos matemáticos y vínculos de celdas en el Excel. El revisor deberá verificar que tanto la memoria de cálculo como el proyecto de dictamen valuatorio no presenten errores en los siguientes aspectos, los cuales se enlistan de manera enunciativa más no limitativa:

- Homologaciones correctas.
- Fórmulas de operaciones correctas.
- Operaciones matemáticas correctas.

En caso de que el trabajo no cumpla con alguno de los aspectos enlistados, no se otorgará ningún punto.

En caso de que el Perito Valuador utilice Información de Mercado inadecuada y sin justificación, es decir:

- Información de mercado no corroborable y que no genere comparación;
- Que no cumpla o no sirva para generar un proceso de homologación, y/o
- Que se incluya un mercado o información ficticia o manipulada.

En esos casos se descontarán los cinco puntos del concepto A.1. CAPACIDAD, para la integración de su evaluación.

### **A.2. Calidad**

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

#### **a) Entrega de Dictamen Valuatorio y Memoria de Cálculo con formato y contenido adecuados**

Para obtener un punto en este concepto, se revisará que el Perito presente un Servicio Valuatorio en el formato y calidad apegados a lo establecido en las Normas y a la Metodología aplicable al caso. El revisor deberá verificar que tanto la Memoria de Cálculo como el Dictamen Valuatorio elaborados no presenten errores en los siguientes aspectos cuando apliquen, los cuales se enlistan de manera enunciativa más no limitativa:

- El dictamen y la memoria de cálculo deben contener todos los puntos indicados en las Normas y en la metodología correspondiente.
- En el formato que corresponde, con logotipos, tanto en encabezado como en pie de página.
- Verificar que en el formato no existan celdas ocultas o texto parcialmente visible.
- Revisar que no haya errores de ortografía o redacción que confundan.
- Verificar que se utilizan los términos de la Metodología correspondiente.

En caso de que el trabajo no cumpla con alguno de los aspectos enlistados, no se otorgará ningún punto.

#### **b) Número de devoluciones imputables al perito**

Se realizará la validación del dictamen valuatorio con dos devoluciones imputables al perito como máximo. En caso de una tercera devolución, no se otorgará ningún punto.

Si existiera una cuarta devolución imputable al perito se descontarán los dos puntos del rubro de calidad.

Todas las correcciones que sean llevadas a cabo serán contabilizadas para la evaluación del tiempo.

### **A.3. Oportunidad**

Por lo que corresponde a la oportunidad, esta será evaluada con tres puntos, esta calificación será binaria, se cumple (tres 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 10 días hábiles, contados a partir de contar con la base documental mínima requerida y la visita realizada para el caso de los servicios valuatorios arancelados, en tanto para los servicios cotizados será el tiempo determinado por el propio perito valuador en su cotización. 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.

También se considerará como no cumplida la oportunidad en el caso que el perito:

No atienda en el plazo de un día hábil las observaciones de la Dirección de Zona de Avalúos correspondiente.

Utilice más de 2 días hábiles para subsanar las observaciones señaladas en la primera revisión.

Utilice más de 1 día hábil para subsanar las observaciones señaladas en la segunda revisión.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS SANCIONES**

### **SECCIÓN PRIMERA DE LAS AMONESTACIONES Y REDUCCIÓN DE PUNTOS EN SU CLASIFICACIÓN**

#### **VIGÉSIMA PRIMERA. SANCIONES.**

En todo momento el perito valuador deberá observar el cumplimiento de la normativa técnico-legal vigente emitida por el Instituto en la realización de sus trabajos, en caso contrario, para el supuesto de que este no aplique la normativa técnico-legal vigente, se hará acreedor a la sanción consistente en una amonestación escrita y hasta una reducción de cuarenta puntos en su clasificación como perito, de acuerdo con lo que dictamine el Comité.

Las anteriores sanciones deberán seguir el procedimiento de la Regla Vigésima Segunda

Se entenderá como faltas a la normatividad técnico-legal vigente de forma enunciativa más no limitativa las siguientes:

#### **DEFICIENCIAS DE FONDO**

##### **Técnicas**

Cuando del análisis del debido cumplimiento de la normativa técnica que emite el Instituto, se determine que el perito valuador al presentar un trabajo valuatorio incurra en:

- a) La aplicación y/o desarrollo incorrecto de los enfoques de valuación.
- b) Información y/o datos sin sustento o fuentes no veraces.
- c) Resultados incorrectos de su análisis y/o argumentos incompletos o sin soporte.
- d) Elementos del avalúo incompletos en desapego a la normativa establecida.
- e) No apearse a la solicitud de servicio y/o documentación procedente (base informativa) y que ello propicie sesgos en la estimación de valor.

#### **DEFICIENCIAS DE FORMA**

Aplica cuando el perito valuador presenta un trabajo valuatorio que en cualquier parte de su texto presente:

- a) Deficiencias de cálculo numérico.
- b) Deficiencias u omisiones de redacción que impidan la clara identificación del bien y sus características, originando conclusiones o resultados erróneos o confusos.

#### **DEFICIENCIAS DE OPORTUNIDAD**

Esto se identifica como:

- a) Exceder el tiempo de entrega del trabajo valuatorio a revisión en más de 10 días hábiles o el comprometido de acuerdo con la cotización, sin que medie justificación mediante el Sistema de Avalúos, por escrito, o medio electrónico dirigido a la Dirección General de Avalúos y Obras o a la Dirección de Avalúos de Zona correspondiente.
- b) No atender oportunamente las observaciones de los revisores de la Dirección de Avalúos de Zona o de la Dirección General de Avalúos y Obras, el perito valuador contará con un día hábil para atender dichos requerimientos.
- c) No acudir en el plazo fijado en la convocatoria de la Dirección General de Avalúos y Obras o a la Dirección de Avalúos de Zona.

Y todas aquellas faltas al Código de Ética publicado en las Normas, cuando así lo considere el Comité.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LA SUSPENSIÓN DEL REGISTRO**

#### **VIGÉSIMA SEGUNDA. SUSPENSIÓN POR NO ATENDER REQUERIMIENTO.**

Será motivo de suspensión del registro en el padrón hasta por un año, cuando el perito valuador no responda por escrito a cualquier requerimiento, hecho por escrito o por correo electrónico de la Dirección de Avalúos de Zona o la Dirección General de Avalúos y Obras en un término de cinco días hábiles, contados a partir de la recepción de la notificación correspondiente, atendiendo al siguiente proceso:

I. La Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo, las Direcciones de Avalúos de Zona o el área que designe la Dirección General de Avalúos y Obras propondrá al Comité, para su análisis y dictamen, los casos de incumplimiento del perito, anexando la documentación necesaria.

II. En caso de resultar procedente, si el Comité encuentra elementos para la suspensión definirá el plazo, se notificará al perito valuador por escrito ya sea en forma presencial, mensajería o mediante el Sistema de Avalúos, a efecto de que manifieste lo que a su derecho convenga, en respeto a su derecho de audiencia, para lo cual contará con un término de cinco días hábiles, posteriores a la recepción de la notificación que le efectúe la Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo o el área que designe la Dirección General de Avalúos y Obras.

III. Prescrito el término previsto en la fracción que antecede, el Comité analizará los elementos existentes y aclaraciones aportadas por el perito valuador, a efecto de que, si lo considera procedente, aprobar a la Dirección General de Avalúos y Obras la suspensión del registro del perito valuador.

IV. La Dirección General de Avalúos y Obras emitirá e informará la determinación que corresponda, misma que tendrá el carácter de definitiva, la cual notificará por escrito al perito valuador, ya sea en forma presencial, mensajería o mediante el Sistema de Avalúos.

#### **VIGÉSIMA TERCERA. SUSPENSIÓN POR RECHAZAR ASIGNACIONES O COTIZACIONES.**

El Director General de Avalúos y Obras y/o la Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo o el área que designe la Dirección General de Avalúos y Obras, presentará ante el Comité los casos en los cuales el perito haya rechazado tres asignaciones consecutivas, en un periodo de seis meses o no haya presentado cotización para realizar trabajos cuando se le haya invitado en el mismo número de eventos y periodo antes mencionado, sin que medie justificación suficiente por escrito; cuando el perito valuador no notifique al Instituto a más tardar en el siguiente día hábil a la recepción de la invitación, su decisión de no participar en la cotización, esto se considerara como no presentada y será motivo de las sanciones correspondientes.

Se considerará como un evento las invitaciones en paquete que se realicen en el mismo día, es decir que para considerar que corresponden a eventos distintos, tendrán que realizarse en diferentes días.

El Comité aprobará y establecerá el periodo, de suspensión del registro hasta por un año del perito valuador, debiendo observarse el procedimiento previsto por la Regla Vigésima Segunda.

#### **VIGÉSIMA CUARTA. SUSPENSIÓN POR INCUMPLIMIENTO A LA NORMA.**

El Comité podrá aprobar suspensiones hasta por un año, por otras causas que deriven del incumplimiento a la normativa aplicable al ejercicio de la actividad valuatoria, observando el procedimiento previsto por la Regla Vigésima Segunda.

#### **VIGÉSIMA QUINTA. SUSPENSIÓN POR CALIFICACIÓN.**

Los peritos que obtengan calificaciones promedio igual o mayor de 6 y menor a 7 en la especialidad de que se trate, en el mes anterior, previa notificación por escrito o por correo electrónico, serán suspendidos 30 días naturales. En el caso de que se obtenga una segunda calificación igual o mayor a 6 y menor a 7 en los siguientes doce meses, tendrán una suspensión por un periodo de 60 días naturales.

Los peritos que obtengan calificaciones promedio inferiores a 6 en la especialidad de que se trate en el mes anterior previa notificación por escrito o por medio del Sistema de Avalúos serán suspendidos por 60 días naturales.

Para todos los casos, previa a la determinación, la Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo o el área que designe la Dirección General de Avalúos y Obras, notificará al perito, por escrito o bien por correo electrónico, otorgándole un término de cinco días hábiles a efecto de que manifieste lo que a su derecho convenga, en respeto a su derecho de audiencia, una vez prescrito dicho término, el Comité resolverá lo conducente.

#### **VIGÉSIMA SEXTA. SUSPENSIÓN POR NO APROBAR EVALUACIÓN.**

Será causa de suspensión del registro en la especialidad que corresponda cuando el perito no presente o apruebe su evaluación de capacidades técnicas y normativas. Esta suspensión terminará en cuanto se apruebe dicha evaluación, siempre y cuando sea en un lapso máximo de un año.

### **SECCIÓN TERCERA DE LA REVOCACIÓN DEL REGISTRO**

#### **VIGÉSIMA SÉPTIMA. PROCESO DE REVOCACIÓN.**

Las solicitudes de revocación de registro serán propuestas por la Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo, las Direcciones de Zona o el área que designe la Dirección General de Avalúos y Obras ante el Comité, previa verificación del sustento normativo, realizada por la Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo, pudiéndose auxiliar en la Unidad Jurídica del Instituto. La revocación deberá estar fundada y motivada, además deberá estar soportada mediante oficios, actas, minutas de Comité, memorándums y correos electrónicos, entre otros. Dichas revocaciones sólo podrán integrarse por las causas señaladas en la Regla Vigésima Novena.

#### **VIGÉSIMA OCTAVA. REVOCACIÓN DE REGISTRO.**

El Comité, será el único órgano con facultades para aprobar la revocación de registro, debiendo para tales efectos aplicar el siguiente proceso:

I. El Comité analizará y sancionará la pertinencia de la revocación y emitirá su aprobación con base en la motivación, fundamentación y soporte presentado por la Dirección General de Avalúos y Obras.

II. La Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo o el área que designe la Dirección General de Avalúos y Obras notificará por escrito al perito valuador de manera presencial, mensajería o mediante el Sistema de Avalúos, a efecto de que manifieste lo que a su derecho convenga, para lo cual contará con un término de cinco días hábiles, posteriores a la recepción de la notificación.

III. Consumado el término previsto en el párrafo que antecede, el Comité analizará los elementos existentes, especialmente los elementos y aclaraciones aportadas por el perito valuador, a efecto de que, si resulta procedente, aprobar la revocación del registro del perito valuador.

Una vez conocida la determinación del Comité, dentro del plazo de cinco días hábiles, la Dirección General de Avalúos y Obras informará la determinación que corresponda, misma que tendrá el carácter de definitiva, y notificará por escrito al perito valuador, de manera presencial, mensajería o mediante el Sistema de Avalúos.

#### **VIGÉSIMA NOVENA. CAUSALES DE REVOCACIÓN DEL REGISTRO.**

I. Cuando el perito valuador presente los documentos con que pretenda justificar los gastos y viáticos a comprobar, y éstos sean apócrifos o estén alterados o se detecte alguna irregularidad en los mismos, en este supuesto, la Dirección General de Avalúos y Obras, deberá informar y presentar tales documentos a la autoridad administrativa, fiscal y/o judicial correspondiente.

II. Cuando el perito valuador reporte información falsa u omite información, que afecte el resultado del avalúo, de igual manera cuando altere deliberadamente los datos del bien a valuar que resulte en un valor conclusivo sesgado del servicio valuatorio que le fue encomendado.

III. Cuando el perito valuador realice servicios valuatorios, estando en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el perito realice un servicio valuatorio para el Instituto y una vez emitido el dictamen, el perito realice por su cuenta el mismo servicio para el propietario u otro involucrado en el acto jurídico en un periodo de cinco años posteriores a la emisión del dictamen;
- b) Cuando el perito realice el avalúo y tenga interés o beneficio de forma directa o indirecta en el asunto;
- c) Tenga interés en el asunto su cónyuge o sus parientes hasta el cuarto grado;
- d) 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 peritos o las personas a que se refiere la siguiente fracción;
- e) Mantengan personalmente, su cónyuge o sus hijos, vínculos estrechos con alguno de los interesados en el trabajo valuatorio, derivados de algún acto religioso o civil sancionado o respetado por la costumbre;

- f) Tengan personalmente, su cónyuge o hijos, la calidad de heredero, legatario, donante, donatario, arrendador, arrendatario, socio, acreedor, deudor, fiado, fiador, principal, dependiente 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;
- g) Ser tutor o curador de alguno de los interesados en el Servicio Valuatorio, y
- h) En general, encontrarse en situación que pueda afectar la imparcialidad de su opinión.

En cualquiera de los casos anteriores, el perito deberá informar y solicitar la reasignación del servicio valuatorio al Director de Zona correspondiente para que éste proceda a la reasignación del servicio valuatorio.

IV. Cuando el perito valuador proporcione, comparta y/o revele información a terceros relativa al servicio valuatorio o los resultados del mismo.

V. Cuando el perito valuador asiente en los servicios valuatorios asignados, datos e información y éstos originen que el valor conclusivo sea incorrecto o tendencioso que derive en un valor sin justificación técnica.

VI. Cuando haya reincidencia en la Regla Vigésima Quinta, es decir, cuando un perito valuador tenga una calificación menor de 6 en un periodo de seis meses después de concluida su suspensión o cuando un perito valuador tenga una tercera incidencia con calificaciones promedio igual o mayor de 6 y menor a 7 en sus trabajos valuatorios en la especialidad de que se trate en los siguientes doce meses posteriores a su suspensión.

VII. Cuando el perito valuador tenga una reincidencia en doce meses siguientes a su suspensión con calificaciones promedio inferiores a 6 en sus trabajos valuatorios en la especialidad de que se trate.

VIII. Cuando el perito valuador no presente o apruebe su evaluación de capacidades técnicas y normativas en el lapso de un año en la especialidad de que se trate.

IX. Cuando el perito valuador no haya cumplido por dos años consecutivos con los requisitos documentales señalados en la Regla Séptima para la revalidación, incluidas las horas de capacitación.

X. Recibir cualquier tipo de compensación o gratificación por la realización inducida a un valor determinado de un servicio valuatorio del Instituto.

XI. Ser declarado culpable por delito doloso.

XII. Cuando el perito valuador utilice el número de registro como perito del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, así como la imagen institucional o logotipos del Instituto en trabajos valuatorios ajenos al mismo.

XIII. En el caso de que el perito sea inhabilitado por la Secretaría de la Función Pública.

XIV. Todas aquellas faltas al Código de Ética publicado en las Normas, cuando así lo considere el Comité.

El Comité podrá aprobar la revocación del registro de un perito valuador por actos que repercutan en un daño patrimonial a la Nación.

XV. Cuando el perito valuador utilizando los insumos o cualquier tipo de información del Instituto, falsifique o replique un dictamen valuatorio de forma total o parcial, el caso será revisado por el Comité para determinar la revocación definitiva de su registro.

XVI. Adicionalmente a lo indicado en la Norma Vigésima Novena de las normas, si el perito distinto al INDAABIN que hubiere realizado el reporte conclusivo con irregularidades, cuenta con registro de perito valuador del INDAABIN, y la irregularidad encontrada cause un daño patrimonial a la Nación, o se demuestre un evidente caso de dolo, mala fe, corrupción o abuso contra el promovente, el caso será revisado por el Comité para determinar la revocación definitiva de su registro.

XVII. Los peritos valuadores con registro o peritos responsables técnicos, no podrán participar con otros peritos o empresas que cuenten con registro en el padrón del INDAABIN, ni formar parte como socios, asesores o prestadores de servicios con las mismas; al perito valuador que se le confirme esta situación, su caso será presentado ante el Comité para que le sea revocado su registro definitivamente de conformidad con la regla Vigésima Séptima.

Cuando se revoque el registro de manera definitiva de un perito valuador persona moral, esta sanción recaerá en todas las personas físicas que forman parte de dicha empresa de acuerdo con el expediente de registro que obra en el archivo del Instituto.

De acuerdo con lo anterior ninguna de estas personas físicas podrá volver a tener registro en el Instituto, ya sea de manera individual como persona física, o formando parte de otra empresa como persona moral.

Todo lo anterior sin perjuicio de que el Instituto proceda conforme a las distintas leyes relativas a la aplicación de responsabilidades civiles, administrativas y penales.

#### **TRIGÉSIMA. REGISTRO DE REVOCACIÓN.**

Los acuerdos de revocación deberán quedar asentados en las actas correspondientes a las sesiones del Comité en donde fueron presentadas.

#### **TRIGÉSIMA PRIMERA. NOTIFICACIÓN.**

Para actuar en términos de lo previsto en estas Reglas, la Dirección General de Avalúos y Obras notificará las actuaciones al perito valuador en el último domicilio del que tenga conocimiento o haya sido registrado ante el Instituto o mediante el Sistema de Avalúos, o en su caso, conforme a lo dispuesto por la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

#### **TRIGÉSIMA SEGUNDA. PERIODOS DE SUSPENSIONES Y REVOCACIONES.**

Para actuar en términos de lo previsto en estas Reglas respecto a las suspensiones y revocaciones el Instituto tendrá un término hasta de cinco años para aplicarlas.

#### **TRIGÉSIMA TERCERA. SANCIÓN QUE APRUEBE EL COMITÉ.**

Cuando un perito valuador es sancionado civil, administrativa o penalmente o haya actuado contrariamente a lo señalado en el Código de Ética que forma parte del Acuerdo por el que se establecen las Normas, se aplicará la sanción que apruebe el Comité, y que podrá ser hasta la revocación del registro.

#### **TRIGÉSIMA CUARTA. APLICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ÉTICA.**

Los peritos, invariablemente deben observar, cumplir y hacer cumplir a sus peritos responsables técnicos el Código de Ética que forma parte del Acuerdo por el que se establecen las Normas y toda la normativa que emite y publica el Instituto.

#### **TRIGÉSIMA QUINTA. SUSPENSIÓN POR DESEMPEÑAR UN EMPLEO, CARGO O COMISIÓN PÚBLICA.**

En caso de que el perito sea designado para desempeñar un empleo, cargo o comisión pública, según lo estipulado en el primer párrafo del artículo 108 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, deberá solicitar la suspensión de carácter indefinida dentro del Padrón Nacional de Peritos Valuadores, señalando bajo protesta de decir verdad la designación que le fue conferida, y una vez que ésta concluya, éste deberá solicitar por escrito a la Dirección General de Avalúos y Obras la reactivación de su registro.

Para efectos de solicitar la reactivación, el perito deberá haber cumplido con toda la normativa que en materia de registro se encuentre establecida desde la fecha de su suspensión indefinida y hasta el momento de su reactivación.

#### **TRIGÉSIMA SEXTA. SUSPENSIÓN TEMPORAL.**

En caso de que el perito se encuentre incapacitado temporalmente o por así convenir a sus intereses, podrá solicitar por escrito la suspensión temporal a la Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo o al área que designe la Dirección General de Avalúos y Obras, indicando las razones y motivos, los cuales serán analizados y dictaminados por el Comité, quien autorizará, en su caso, al Director General de Avalúos y Obras para que conceda la suspensión.

Dicha suspensión tendrá una vigencia máxima de un año, pudiendo ser prorrogada por un año más por el Director General de Avalúos y Obras. Una vez terminado el plazo señalado por el perito valuador, deberá informar a la Dirección de Seguimiento y Gestión del Avalúo o al área que designe la Dirección General de Avalúos y Obras, por escrito su deseo de reactivar su registro.

Para efectos de solicitar la reactivación, el perito deberá haber cumplido con toda la normativa que en materia de registro se encuentre establecida desde la fecha de su licencia y hasta el momento de su reactivación.

#### **TRIGÉSIMA SÉPTIMA. INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS.**

El incumplimiento en la aplicación de las presentes Reglas por parte de los Servidores Públicos será sancionado conforme a lo dispuesto por la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Las sanciones previstas en estas Reglas no excluyen la posible comisión y materialización de infracciones y delitos en materias civil, administrativa o penal.

#### **TRIGÉSIMA OCTAVA. SITUACIONES NO PREVISTAS.**

La interpretación de las presentes Reglas corresponde a la Dirección General de Avalúos y Obras con el apoyo de la Unidad Jurídica del Instituto, quien resolverá cualquier situación no prevista en las mismas.

#### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Las presentes Reglas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**SEGUNDO.** Se derogan las Reglas para el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación de registro de peritos, en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de agosto del 2016 y todas las que se opongan a las Reglas emitidas por el presente Acuerdo.

Ciudad de México, a 25 de octubre de 2021.- Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Mtro. **Mauricio Márquez Corona**.- Rúbrica.

<b>ANEXO ÚNICO</b>			
<b>HOJA DE EVALUACIÓN DEL TRABAJO VALUATORIO DEL PERITO</b>			
No. de solicitud:	<input type="text"/>	Fecha de calificación:	<input type="text"/>
Perito valuador:	<input type="text"/>		
Promovente:	<input type="text"/>		
Fecha de O.D.T.:	<input type="text"/>	Fecha de visita:	<input type="text"/>
Fecha de 1er envío a revisión:	<input type="text"/>	Incidencias imputables al promovente:	<input type="text"/>

**a) Correcta aplicación de la normativa vigente en materia de bienes nacionales** 

Para obtener un punto en este concepto, se revisará que el perito comprenda y aplique correctamente la normativa vigente acorde a las características del servicio valuatorio encomendado. Para ello, el revisor deberá verificar que el trabajo elaborado por el perito cumpla con la normativa vigente en materia valuatoria como leyes reglamentos normas metodologías, acuerdos y manuales; considerando los siguientes aspectos, los cuales se enlistan de manera enunciativa más no limitativa:

Aplicación de las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el INDAABIN.

Aplicación de la metodología correcta.

Que se hayan considerado todos los apartados previstos en la metodología.

Uso Finalidad y Propósito correctos.

Definición clara y correcta del alcance del servicio.

Fundamento legal correcto.

**En caso de que el trabajo no cumpla con alguno de los aspectos enlistados, no se otorgará ningún punto.**

**b) Aplicación correcta de los enfoques de valuación** 

Para obtener un punto en este concepto, se revisará que el perito realice correctamente los Enfoques de Valuación aplicables de acuerdo con las características del servicio valuatorio encomendado. Para ello, el revisor deberá verificar que el trabajo elaborado por el perito cumpla, con la correcta aplicación de los enfoques de valuación, considerando, siempre que apliquen, los siguientes aspectos, los cuales se enlistan de manera enunciativa más no limitativa:

Aplicación correcta de los enfoques que correspondan.

Justificación correcta por la no aplicación de un enfoque.

Análisis correcto en la decisión para la aplicación del enfoque.

Aplicación correcta de formato de homologación.

Aplicación correcta de Tasas, factores, depreciaciones y obsolescencias.

**En caso de que el trabajo no cumpla con alguno de los aspectos enlistados, no se otorgará ningún punto.**

**c) Información suficiente e interpretación correcta de la misma** 

Para obtener un punto en este concepto, se revisará que el perito haya recabado, a través de la solicitud de base informativa promovente o a través de investigación propia, información suficiente que permita identificar correctamente el bien a valorar y su contexto. En este sentido, es importante que el perito realice un correcto análisis de la información y que considere todos los aspectos, tanto intrínsecos como extrínsecos, que impacten en el valor del bien valuado. Para ello, el revisor deberá verificar que el trabajo elaborado por el perito cumpla, siempre que apliquen, con los siguientes aspectos, los cuales se enlistan de manera enunciativa más no limitativa:

Identificación del problema (Paso 1 de la Guía técnica).

Determinación del alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio (Paso 2 de la Guía técnica).

Recolección de información y descripción del bien (paso 3 de la Guía técnica).

Análisis de la información (Paso 4 de la Guía técnica).

Todas aquellas situaciones que hacen que se deba suspender las solicitudes por aclaraciones una vez que el perito ha validado la base informativa y envía el trabajo a revisión, serán motivo de no aplicar ningún punto.

C  
A  
P  
A  
C  
I  
D  
A  
D

En caso de que el trabajo no cumpla con alguno de los aspectos enlistados, no se otorgará ningún punto.

**d) Soporte suficiente y adecuado respecto a los supuestos, premisas y condicionantes del servicio valuatorio**

Para obtener un punto en este concepto, se revisará que el perito brinde soporte adecuado a los supuestos, supuestos extraordinarios, condiciones limitantes y condiciones hipotéticas que utilice en sus análisis y cálculos. Para ello, deberá de proporcionar datos y soporte documental suficiente para dar sustento al servicio valuatorio encomendado. El revisor deberá verificar, siempre que aplique, que el trabajo elaborado por el perito proporcione información relativa a los siguientes aspectos, los cuales se enlistan de manera enunciativa más no limitativa:

Las premisas de sus cálculos deben tener sustento.

Los supuestos deben ser correctos respecto a las características del bien.

Condiciones limitantes correctas y analizadas.

Condiciones hipotéticas correctas, soportadas y analizadas.

Aplicación correcta de tasas, factores, índices e indicadores.

**En caso de que el trabajo no cumpla con alguno de los aspectos enlistados, no se otorgará ningún punto.**

**e) Servicio valuatorio elaborado sin errores numéricos**

Para obtener un punto en este concepto, se revisará que el perito realice todos los cálculos del servicio valuatorio sin que exista error en captura de números, cálculos matemáticos y vínculos de celdas en el Excel. El revisor deberá verificar que tanto la memoria de cálculo como el proyecto de dictamen valuatorio no presenten errores en los siguientes aspectos, los cuales se enlistan de manera enunciativa más no limitativa:

Homologaciones correctas.

Fórmulas de operaciones correctas.

Operaciones matemáticas correctas.

**En caso de que el trabajo no cumpla con alguno de los aspectos enlistados, no se otorgará ningún punto.**

**En caso de que el perito valuador utilice información de mercado inadecuada y sin justificación, es decir:**

- Información de mercado no corroborable y que no genere comparación;
- Que no cumpla o no sirva para generar un proceso de homologación; y/o
- Que se incluya un mercado o información ficticia o manipulada.

El máximo puntaje de todo el apartado de Capacidad son 5 puntos.

**a) Servicio valuatorio con formato y calidad apeados a los lineamientos** 

Para obtener un punto en este concepto, se revisará que el Perito presente un Servicio Valuatorio en el formato y calidad apeados a lo establecido en las Normas conforme a las cuales se llevaran a cabo los servicios valuatorios regulados por el INDAABIN y a la Metodología aplicable al caso. El revisor deberá verificar que tanto la Memoria de Cálculo como el Dictamen Valuatorio elaborados no presenten errores en los siguientes aspectos cuando apliquen, los cuales se enlistan de manera enunciativa más no limitativa:

C  
A  
L  
I  
D  
A  
D

El dictamen y la memoria de cálculo deben contener todos los puntos indicados en las Normas y en la metodología correspondiente.

En el formato que corresponde, con logotipos, tanto en encabezado como en pie de página.

Verificar que en el formato no existan celdas ocultas o texto parcialmente visible.

Revisar que no haya errores de ortografía o redacción que confundan.

Verificar que se utilizan los términos de la Metodología correspondiente.

**En caso de que el trabajo no cumpla con alguno de los aspectos enlistados, no se otorgará ningún punto.**

**b) Número de devoluciones imputables al perito.** 

Se realizará la validación del dictamen valuatorio con dos devoluciones imputables al perito como máximo, en caso de una tercera devolución, no se otorgará ningún punto.

Y si existiera una cuarta devolución imputable al perito se descontarán los dos puntos del rubro de calidad.

**a) Oportunidad en el envío inicial** O  
P  
O  
R  
T  
U  
N  
I  
D  
A  
D

La oportunidad se calificará con base en el cumplimiento de la entrega del Dictamen Valuatorio y Memoria de Cálculo a revisión, dentro de los 10 días hábiles, a partir de contar con la base documental mínima requerida y la visita realizada para el caso de los servicios valuatorios arancelados, en tanto para los servicios cotizados será el tiempo determinado por el propio perito valuador en su cotización. Esta calificación será binaria, se cumple (tres puntos) o no se cumple (cero puntos).

**b) Oportunidad en la atención de revisiones** 

También se considerará como no cumplida la oportunidad en el caso que el perito:

No atienda en el plazo de un día hábil las observaciones de la Dirección de Zona de Avalúos correspondiente.

Utilice más de 2 días hábiles para subsanar las observaciones señaladas en la primera revisión.

Utilice más de 1 días hábiles para subsanar las observaciones señaladas en la segunda revisión.

	<b>CALIFICACIÓN TOTAL</b>	
<b>OBSERVACIONES:</b>		
<b>NOMBRE Y FIRMA DE REVISOR</b>		
<b>NOMBRE Y FIRMA DE DZ</b>		

<b>ANEXO ÚNICO</b>			
<b>HOJA DE EVALUACIÓN DEL TRABAJO VALUATORIO DEL PERITO</b>			
No. de solicitud:		Fecha de calificación:	
Perito valuador:			
Promovente:			
Fecha de O.D.T.:		Fecha de visita:	
Fecha de 1er envío a revisión:		Incidencias imputables al promovente:	

<b>C A P A C I D A D</b>	<b>a) Correcta aplicación de la normativa vigente en materia de bienes nacionales</b>	<input type="checkbox"/>
	<b>b) Aplicación correcta de los enfoques de Valuación</b>	<input type="checkbox"/>
	<b>c) Información suficiente e interpretación correcta de la misma</b>	<input type="checkbox"/>
	<b>d) Soporte suficiente y adecuado respecto a los supuestos, premisas y condicionantes del servicio valuatorio</b>	<input type="checkbox"/>
	<b>e) Servicio valuatorio elaborado sin errores numéricos</b>	<input type="checkbox"/>
	<p><b>En caso de que el perito valuador utilice información de mercado inadecuada y sin justificación, es decir:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Información de mercado no corroborable y que no genere comparación;</li> <li>Que no cumpla o no sirva para generar un proceso de homologación; y/o</li> <li>Que se incluya un mercado o información ficticia o manipulada.</li> </ul>	

C A L I D A D	a) Servicio valuatorio con formato y calidad apegados a los lineamientos	
	b) Número de devoluciones imputables al perito	

O P O R T U N I D A D	a) Oportunidad en el envío inicial	
	b) Oportunidad en la atención de revisiones	

		CALIFICACIÓN TOTAL	
OBSERVACIONES:			
<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>			
NOMBRE Y FIRMA DE REVISOR			
NOMBRE Y FIRMA DE DZ			