



MANUAL DE VALUACION COMERCIAL PARA EL ESTADO DE PUEBLA



INDICE

A. MARCO DE REFERENCIA

INTRODUCCIÓN.	1
ANTECEDENTES.	1
Aspectos Históricos de la Valuación	2
La Valuación en el Siglo XX	3
La Valuación en el Pasado Reciente	5
La Valuación Comercial en el ICEP	6
OBJETIVOS DEL MANUAL DE VALUACIÓN COMERCIAL.	7
Objetivo General	7
Objetivos Particulares	7
COMPETENCIA.	7
MARCO JURÍDICO.	7
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	8
Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla	8
Plan Nacional de Desarrollo	9
Plan Estatal de Desarrollo	10
Ley de Catastro del Estado de Puebla	10
Decreto que Crea el Instituto de Catastro del Estado de Puebla	11
Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas	11
Ley de Obra Pública y Servicios Relacionados con la Misma Para el Estado de Puebla	11
Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento	12
Ley de Instituciones de Crédito	12
Ley de Transparencia y de Fomento al Crédito Garantizado	13
Ley General de Bienes Nacionales	14
Circular 1462 – Comisión Nacional Bancaria y de Valores	18
Circular 1516 – Comisión Nacional Bancaria y de Valores	19
Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Históricas	19
Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente	20
Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal	20

I. PRÁCTICAS Y PROCEDIMIENTOS

I.1	ANTECEDENTES.	22
I.2	OBJETIVOS DEL MANUAL DE VALUACIÓN COMERCIAL.	
	I.2.1 Objetivos Generales	22
	I.2.2 Objetivos Particulares	23
I.3	ETICA Y COMPETENCIA EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES.	
	I.3.1 Ética	23
	I.3.2 Competencia	23
I.4	PRÁCTICAS Y CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO.	
	I.4.1 Objetivo	24
	I.4.2 Especialidades	24
	Valuación Inmobiliaria	24
	Valuación Agropecuaria	24
	I.4.3 Requisitos	24
	I.4.4 Enfoques de Valuación	25
	I.4.4.1 Enfoque de Mercado	26
	I.4.4.2 Enfoque de Costos	26
	I.4.4.3 Enfoque de Ingresos	26
	I.4.5 Información requerida para la realización del Avalúo	26
	Avalúos Inmobiliarios	27
	Avalúos Agropecuarios	27
	I.4.6 Objeto del Avalúo	28
	I.4.7 Propósito del Avalúo	28
	I.4.8 Fecha del Avalúo	28
	I.4.9 Exclusión del Avalúo	28
	I.4.10 Limitantes para la Práctica del Avalúo	28
	I.4.11 Soporte Técnico y Memoria de Cálculo	29
	I.4.12 Conclusiones de Valores	29
	I.4.13 Declaraciones del Avalúo	29
	I.4.14 Criterios Generales	30
I.5	PRÁCTICAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO DE AVALUO.	
	I.5.1 Solicitud del servicio	31
	I.5.2 Formalización del Servicio	31
	I.5.3 Asignación a valuadores	31
	I.5.4 Elaboración del avalúo	
	Definición del Servicio	31

Identificación del Bien a Valuar	32
Levantamiento de Información	32
Procesamiento de Información	32
Certificación	33
I.5.5 Revisión del Avalúo	33
I.5.6 Certificación del Avalúo	33
I.5.7 Registro y Resguardo de la Información	33

II. VALUACIÓN INMOBILIARIA

II.1 ANTECEDENTES.	34
II.2 OBJETIVOS DEL MANUAL.	34
II.3 TABLAS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO	34
Régimen de Propiedad	35
Uso de Suelo	35
Forma de Terreno	37
Topografía y Relieve	37
Integración de la Clave de Clasificación Única (Terrenos)	38
II.4 TABLAS DE CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES	
II.4.1 Clasificación de Construcciones – Inmuebles Contemporáneos	38
Uso de la Construcción	38
Niveles de la Construcción	40
Clase de la Construcción	40
Grado de Conservación de la Construcción	43
Integración de la Clave de Clasificación Única	43
II.4.2 Clasificación de Construcciones – Inmuebles Históricos	44
Uso de la Construcción	45
Niveles de la Construcción	46
Clase de la Construcción	46
Grado de Conservación de la Construcción	49
Integración de la Clave de Clasificación Única	49
II.5 ENFOQUES DE VALUACIÓN	49
II.5.1 Enfoque de Mercado	50
II.5.2 Enfoque de Costos	50
II.5.3 Enfoque de Ingresos	50
II.5.4 Metodología de Aplicación	51
II.5.4.1 Método Comparativo de Mercado	51
II.5.4.2 Método Físico o del Valor Neto de Reposición	51

II.5.4.3 Método de Capitalización de Rentas	52
II.5.4.4 Método Residual	53
II.5.4.4.1 Residual Estático	53
II.5.4.4.2 Residual Dinámico	54
II.5.4.5 Procedimientos	56
II.5.4.5.1 Procedimiento para Realizar un Avalúo Mediante el Método de Mercado.	57
II.5.4.5.2 Procedimiento para Realizar un Avalúo Mediante el Método Físico.	59
II.5.4.5.3 Procedimiento para Realizar un Avalúo Mediante el Método de Capitalización de Rentas.	61
II.5.4.5.4 Procedimiento para Realizar un Avalúo Mediante el Método Residual.	65
Estático	65
Dinámico	68
II.6 CRITERIOS GENERALES	71
II.7 ESTRUCTURA, CONTENIDO Y FORMATO DE AVALÚO INMOBILIARIO	73
II.7.1 Avalúos de Terreno	74
II.7.2 Avalúos de Terreno y Construcción	81
III. VALUACIÓN AGROPECUARIA	
III.1 ANTECEDENTES.	95
III.2 OBJETIVOS DEL MANUAL.	96
III.3 TABLAS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO AGROPECUARIO	96
Régimen de Propiedad	96
Uso de Suelo	97
Topografía y Relieve	97
Utilización de las Clasificaciones	98
III.4 TABLAS DE CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES AGROPECUARIAS	98
Uso de la Construcción	98
Niveles de la Construcción	99
Clase de la Construcción	99
Grado de Conservación de la Construcción	101
Utilización de las Clasificaciones	102

III.5 ENFOQUES DE VALUACIÓN	102
III.5.1 Enfoque de Mercado	102
III.5.2 Enfoque de Costos	102
III.5.3 Enfoque de Ingresos	102
III.5.4 Metodología de Aplicación	103
III.5.4.1 Método Comparativo de Mercado	103
III.5.4.2 Método Físico o del Valor Neto de Reposición	104
III.5.4.3 Método de Capitalización de Rentas o de Productividad Agropecuaria	105
III.5.4.3 Método Residual	106
III.5.4.3.1 Residual Dinámico	106
III.5.4.5 Procedimientos	107
III.5.4.5.1 Procedimiento para Realizar un Avalúo Mediante el Método de Mercado.	108
III.5.4.5.2 Procedimiento para Realizar un Avalúo Mediante el Método Físico.	109
III.5.4.5.3 Procedimiento para Realizar un Avalúo Mediante el Método de Capitalización de Rentas o de Productividad Agropecuaria	111
III.5.4.5.4 Procedimiento para Realizar un Avalúo Mediante el Método Residual. Dinámico	114
Dinámico	114
II.6 CRITERIOS GENERALES	118
II.7 ESTRUCTURA, CONTENIDO Y FORMATO DE AVALÚO AGROPECUARIO	120
II.7.1 Avalúos de Terreno	121
II.7.2 Avalúos de Terreno y Construcción	141
ANEXO 1. TABLAS DE CLASIFICACIÓN	
ANEXO 2. FACTORES DE AJUSTE	
ANEXO 3. EJERCICIOS	
ANEXO 4. GLOSARIO DE TÉRMINOS	
ANEXO 5. CLASIFICACIÓN CON FOTOGRAFÍA	
ANEXO 6. MODELO DE FORMATO DE AVALÚO	
BIBLIOGRAFÍA	

MARCO DE REFERENCIA

INTRODUCCIÓN

En una sociedad que actualmente estimula los procesos de adquisición de bienes inmuebles, y que de acuerdo a su dinámica, se caracteriza por la realización de transacciones de bienes públicos y privados de índole diversa y para múltiples fines, existe una necesidad constante de conocer el valor de la propiedad inmobiliaria.

En consecuencia, la valuación comercial de inmuebles surge como una actividad profesional que reviste una gran importancia, en virtud de que se emplea en las actividades económicas, gubernamentales, legales y sociales, dando respuesta a necesidades distintas, como para su enajenación; garantía de un préstamo bancario; para la determinación de la cantidad a pagar por derechos de regularización de las construcciones; disolución de sociedades; daciones en pago; juicios ejecutivos mercantiles; juicios especiales hipotecarios; juicios de sucesiones testamentarias; reexpresión de estados financieros y garantías de créditos fiscales, entre otras, siendo para ello esencial el poseer un conocimiento y un criterio profesional en esta materia. De ahí la importancia del avalúo comercial como un instrumento indispensable que da sustento a las acciones y operaciones citadas.

Dada la complejidad, características y amplitud de esta actividad, autoridades del orden federal, estatal y municipal, así como organismos privados, dentro del ámbito de su competencia, han orientado sus esfuerzos para diseñar e implementar varios instrumentos de carácter jurídico, técnico y administrativo; con el objeto de normar, reglamentar, acotar y controlar la práctica de esta especialidad en el mercado.

Como parte de estos esfuerzos, el Instituto de Catastro del Estado de Puebla (ICEP), con base en las atribuciones que le confiere su Decreto de creación, para prestar el servicio de valuación en los dictámenes sobre el valor comercial de inmuebles, se ha planteado la necesidad de contar con el manual respectivo que responda a esos objetivos y permita que los avalúos que se realicen bajo su amparo se apeguen a principios valuatorios que sean normalmente aceptados en el ámbito nacional, y reflejen un nivel ético de calidad, transparencia y de competencia en protección de los usuarios de tales servicios.

Por lo anterior, con fundamento en la Ley de Catastro del Estado de Puebla y su Reglamento, así como el Decreto que crea al Instituto de Catastro del Estado de Puebla; el Instituto establece en el presente manual, las Políticas y Lineamientos Generales, así como los procedimientos técnicos y formatos con los que se desarrollará la Valuación Comercial dentro del Territorio Estatal.

ANTECEDENTES

Como un apartado importante del presente manual, previamente a la inclusión de los diferentes elementos técnicos que lo conforman, se incluyen algunos aspectos relevantes en cuanto al desarrollo histórico de la valuación en México, y las implicaciones que han tenido los cambios en cuanto a normatividad, sobre todo en el pasado reciente.

Aspectos Históricos de la Valuación.

La labor de tasación inmobiliaria se desarrolló en un principio dentro de un entorno plenamente público, considerando que se trataba de operaciones de compraventa entre los representantes del gobierno y los particulares que solicitaban en ese caso una porción de terreno, siendo los precedentes algunas operaciones por medio de las cuales se mercedaron o dieron en propiedad las tierras que pertenecían a las diferentes ciudades. Así, el 14 de agosto de 1528 se documenta el primer avalúo ordenado por el Cabildo de la ciudad de México.

Originalmente las personas con conocimientos de agrimensura (Arte de medir tierras) podían realizar un avalúo, hablar de precios y emitir una estimación, sin seguirse una técnica matemática específica, con una gran cantidad de apreciaciones personales que estaban en función de los conocimientos del valuador o tasador. En este proceso normalmente intervenía un representante del cabildo que era quien asignaba el valor de la propiedad y una persona con un cargo público relacionado con la construcción oficial o Alarife¹, que realiza todas las labores de medición y determinación de linderos y colindancias.

Este tipo de tasación es practicada desde el siglo XVI, sin embargo es hasta el siglo XVII cuando se encuentran más ejemplos. Es importante mencionar que durante este periodo de tiempo no existió el crédito como se conoce actualmente, sin embargo, para el siglo XVIII ya se cuenta con documentación que presenta algunas operaciones de préstamo con garantía hipotecaria en donde se requiere directamente un avalúo, tal es el caso de la solicitud hecha en 1767 para la obtención de dieciséis mil pesos del Real Fisco del Santo Oficio, con hipoteca de la Hacienda de ganado mayor y menor de San Nicolás de la Laguna Seca en el Nuevo Reino de Galicia, para lo cual se realiza un avalúo exhaustivo y descripción del inmueble².

No se puede hablar de una especialización como se concibe en la actualidad para definir a los valuadores de este periodo, sin embargo es posible ubicar a personas que se destacaron en esta disciplina, sobre todo a principios del siglo XIX, tal es el caso del Maestro mayor de arquitectura Don Joaquín de Heredia, quien realizara diferentes avalúos en la ciudad de México por orden del Regente de la Real Audiencia y Ministro Honorario del Consejo de Indias³.

El inicio de la valuación inmobiliaria en una forma aproximada a la actual se da a finales del siglo XIX, específicamente a partir del año de 1896⁴ cuando se publica la primera Ley del Catastro en el Distrito Federal, por lo que surge la necesidad de establecer valores como base para el cobro del impuesto predial.

A principios del siglo XX se inicia con la valuación catastral, contemplando solo el valor físico de los inmuebles y aplicando un demérito por edad.

¹ TERAN Bonilla José Antonio, Los Gremios de Albañiles en España y Nueva España, En revista IMAFRONTE, Universidad de Murcia, Nº 12-13, Murcia, 1988, P. 353.

² Archivo General de la Nación: Censos, Volumen 9, Expediente leg. 7 cuaderno 48, Foja 318-588.

³ Archivo General de la Nación: Judicial, Volumen 48, Expediente 22, Foja 343-454.

⁴ SANCHEZ Juárez Rafael, Historia moderna de la valuación en la República Mexicana, en CABIN-SEDESOL, Compendio de Procedimientos, Criterios Técnicos y Metodologías para la Valuación, México, 1994, P. 13.

La Valuación en el Siglo XX.

El 29 de diciembre de 1924 fue creada mediante decreto del Ejecutivo Federal la **Comisión Nacional Bancaria**, asignándosele la vigilancia del funcionamiento y desempeño de las instituciones de crédito y organizaciones auxiliares, quedando bajo su jurisdicción la actividad valuatoria que sería desempeñada por dichas instituciones⁵.

En 1925 se crea la **Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro**, para el otorgamiento de crédito hipotecario a los empleados federales, Contando con un Departamento de Valuación para establecer los valores reales de los inmuebles que eran adquiridos por los solicitantes de crédito.

En el periodo comprendido entre 1926 y 1930 se destaca la labor de la **Comisión de Avalúos e Inventarios de Ferrocarriles Nacionales de México**⁶, realizando los trabajos valuatorios para la adquisición de derechos de vía para el crecimiento de ramales como el Ferrocarril Sub-Pacífico y la línea de unión entre Sonora, Sinaloa y Chihuahua.

En 1933 se crea el **Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas**, con el fin de proporcionar crédito a los gobiernos estatales y municipales para la realización de obra pública, siendo necesario realizar avalúos y estudios financieros previos por parte de la institución.

Hasta 1938 los avalúos realizados por bancos seguían la técnica manejada por el Catastro, manejándose solamente valores de carácter físico o directo, es decir el costo del terreno más el valor por metro cuadrado de construcción multiplicado por el área cubierta, con la aplicación de un demérito expresado como un porcentaje que considera la edad y el estado de conservación, para obtener ".....El valor que puede ser natural en su estado actual"⁷. Algunos años después el Ing. Edmundo de la Portilla consideró la conveniencia de que los avalúos tuvieran un carácter realmente comercial por lo que debía considerarse la productividad de los inmuebles, traducida en rentas efectivas a las cuales se les dedujeran gastos como el impuesto predial, agua, administración, mantenimiento y vacíos efectivos o virtuales, para obtener un producto líquido anual que se capitalizaría a una tasa de interés que fuera acorde con el tipo de inmueble, y así obtener el Valor por Capitalización de Rentas, que es manejado hasta la actualidad.

La Ley General de Bienes Nacionales de 1944 confirió la facultad de realizar avalúos de los bienes de la nación a cuatro bancos: **El Banco de México, S.A.**; **Nacional Financiera, S.A.**; el **Banco Nacional de Comercio Exterior, S.A.** y el **Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas**, siendo este último el único de los cuatro que tenía un departamento de valuación lo que hizo que se convirtiera en el valuador oficial del gobierno federal.

⁵ ESPINOSA Gómez Mario L. (director), Anuario Financiero de México, Ejercicio de 1971, Asociación de Banqueros de México, México, 1972, P. 1451

⁶ MARQUEZ Martínez Teresa, El Museo Nacional de los Ferrocarriles Mexicanos, en Revista México en el Tiempo, Año 4, número 26, septiembre/octubre, 1998, P. 48

⁷ SANCHEZ Juárez Rafael, Historia moderna de la valuación en la República Mexicana, en CABIN-SEDESOL, Compendio de Procedimientos, Criterios Técnicos y Metodologías para la Valuación, México, 1994, P. 16.

En 1949 se realizó el avalúo de los extensos patios de la estación de ferrocarril de Buenavista, el patio de la estación de carga de Nonoalco, de la estación del Ferrocarril Interoceánico en San Lázaro y la estación del Ferrocarril de Hidalgo; naciendo así el denominado Avalúo Residual⁸, aplicable a grandes extensiones de terreno y consistente en el planteamiento del fraccionamiento y lotificación de esas superficies, determinando su valor de venta por medio de investigación de mercado y restándole los gastos que implica la realización de un proyecto de ese tipo, obteniendo así el valor de terreno en bruto.

En 1950 la integración de la economía a los diferentes procesos de modernización así como las presiones derivadas de la posguerra, propició la venta de bienes federales para la obtención de recursos aplicables a las diferentes áreas de desarrollo. Como resultado de lo anterior la Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa planteó la creación de un organismo independiente que pudiera valorar estos bienes. Así, el 13 de julio de 1950 se publicó el Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN)⁹.

También en 1950 se dio a conocer a las instituciones bancarias e hipotecarias que realizaban avalúos el formato diseñado por los Arquitectos Roberto Álvarez Espinosa y Miguel Cervantes, así como los Ingenieros Luis Videgaray Luna, Eduardo del Paso y Rafael Sánchez Juárez, mismo que fue aprobado por la Comisión Nacional Bancaria junto con el instructivo para su llenado y manejo.

Durante el sexenio 1952-1958 se derogo la disposición que obligaba a las compañías de seguros a canalizar todos sus avalúos al Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, dejando esta responsabilidad a cualquier institución bancaria que contara con la capacidad para realizar el trabajo valuatorio, mismo que quedaba bajo la supervisión del Departamento Técnico de la Comisión Nacional de Seguros.

Para 1955 la Tesorería del Distrito Federal realizó una de las reformas que más impactaron en la actividad de los valuadores; autorizó la fijación del valor catastral, base para el pago de impuesto predial, por medio de dos avalúos bancarios que no presentaran una diferencia entre si, mayor al 10 %, siendo el resultado el promedio entre ambos avalúos.

El hecho de que la Tesorería del D.D.F. aceptara los avalúos bancarios para efectos tributarios hizo que se adoptara un formato o machote similar al creado por la Comisión Nacional Bancaria, con algunos datos adicionales como el número de cuenta predial. Así, para 1962 ya había quedado unificada la forma de presentación de los avalúos inmobiliarios en todas las instituciones que tenían necesidad de ellos, a excepción de la CABIN, que maneja un formato de presentación diferente.

El 29 de diciembre de 1970 se fusionan las Comisiones Bancaria y de Seguros¹⁰, uniéndose así las funciones de vigilancia y normatividad de la valuación realizada con fines hipotecarios con la que

⁸ SANCHEZ Juárez Rafael, Historia moderna de la valuación en la República Mexicana, en CABIN-SEDESOL, Compendio de Procedimientos, Criterios Técnicos y Metodologías para la Valuación, México, 1994, P. 21.

⁹ IBID, P. 23.

¹⁰ ESPINOSA Gómez Mario L. (director), Anuario Financiero de México, Ejercicio de 1971, Asociación de Banqueros de México, México, 1972, P. 1451.

se manejaba en el ámbito de las aseguradoras, para garantizar reservas técnicas, conocer montos de aseguramiento y pago de siniestros entre otros fines.

En lo referente a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, fue notorio el aumento de su actividad durante los años posteriores a 1970, esto en función de lo establecido en la Ley General de Bienes Nacionales de 1968 en la cual se le conferían facultades para emitir avalúos en el caso de la adquisición de bienes inmuebles por parte del Gobierno federal y organismos descentralizados. Así se incrementa el desarrollo de avalúos agropecuarios, industriales y justipreciaciones de rentas. Sin embargo, el crecimiento de real de esta actividad valuatoria se da hasta 1977 cuando la CABIN pasa a ser parte de la **Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas**, haciéndose cumplir todas las disposiciones legales y canalizando a la comisión todas las operaciones de venta, adquisición, renta o permuta de bienes inmuebles del Gobierno Federal y organismos paraestatales que aun eran manejadas por medio de valuación privada o bancaria.

La Valuación en el Pasado Reciente.

En 1983 se da la reforma constitucional que garantiza a los Municipios la existencia de un patrimonio y una fuente confiable de ingresos, fomentándose que estos tomen el control del catastro. Esta reforma obliga a la realización de estudios que mejoren la administración y la captación de ingresos por concepto de impuesto predial, planteando la importancia de la función del valuador para lograr que los valores manejados en este nivel sean cada vez más reales.

Otro de los cambios fundamentales que se da es el uso de los modernos sistemas de computo para la valuación, lo que permitió el atender un mayor número de solicitantes, sin perder la exactitud requerida. Así, se han podido atender los requerimientos de los catastros y de otros organismos como CORETT (Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra), quienes requieren de avalúos masivos. Otras de las áreas en donde se utilizan estos sistemas son las que se refieren a afectaciones por derecho de vía (Carreteras, gasoductos, oleoductos, etc.).

El principal órgano rector de la valuación en México continuó siendo la **Comisión Nacional Bancaria**, misma que mediante las **circulares 1201 y 1202**, emitidas el 14 de marzo de 1994, así como la circular 1462, emitida el 14 de febrero de 2000, presentó las disposiciones de carácter general para la prestación del servicio de avalúos y el formato a utilizar¹¹.

A partir del año 2000 iniciaron los esfuerzos para implantar las Normas internacionales de Valuación en México, con el fin de homologar los diversos procedimientos aplicados a nivel nacional, con los utilizados en otros países, considerando que esta actividad puede estar relacionada con la inversión de capitales extranjeros. Cabe señalar que estas Normas deberán adecuarse al marco jurídico existente.

El 24 de mayo del año 2002, la **Comisión Nacional Bancaria y de Valores** emitió la **circular 1516**, con el fin de realizar modificaciones a la Circular 1462 en cuanto a la prestación de los servicios de avalúo en materia de inmuebles, maquinaria y equipo y agropecuarios. En este sentido, esta

¹¹ COMISION NACIONAL BANCARIA, Circular 1201 y 1202, México, 14 de marzo de 1994.

circular definió la conveniencia de la autorregulación de las instituciones de crédito en cuanto a la prestación de los servicios de avalúo, dejando en manos de estas lo referente a la generación de manuales de valuación o la creación de padrones de peritos, mismos que solo quedaron al alcance de la Comisión de manera documental.

En el año 2004, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN) cambió de nombre por **Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN)**, con las modificaciones jurídicas correspondientes que tienen como efecto, entre otras cosas, que se asumiera el manejo del Patrimonio Inmobiliario Federal.

En este mismo año, La Sociedad Hipotecaria Federal (Antes FOVI) emitió normas definidas para el avalúo de inmuebles que sean garantía de crédito, especificando formas y contenido.

Actualmente la actividad valuatoria, está regulada en el ámbito de su competencia, por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), y las autoridades catastrales estatales y municipales, las cuales establecen normas, criterios y lineamientos para la emisión de avalúos.

La Valuación Comercial en el ICEP.

El Instituto de Catastro del Estado de Puebla (ICEP), al igual que otras entidades y dependencias de la Administración Pública, se apega al Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Puebla 2005 - 2011, realizando esfuerzos para modernizar su funcionamiento y responder a la situación real de las exigencias y requerimientos de la información geográfica, catastral y de gestión valuatoria, por parte de los particulares así como de de las entidades de los tres niveles de gobierno.

La Ley de Catastro del Estado de Puebla, define al catastro como un **sistema de información territorial para usos múltiples**, estructurado por un conjunto de registros, tanto gráficos como numéricos, que contienen los datos referentes al inventario de inmuebles, de infraestructura y equipamiento urbano.

Con base en lo establecido en el Artículo 3, fracción IV del Decreto que crea el Instituto de Catastro del Estado de Puebla, se faculta a este para prestar el servicio como valuador en los dictámenes sobre el valor comercial de inmuebles, por lo que, con el fin de integrarse al proceso de evolución de la actividad valuatoria, se considera necesario el definir las políticas, lineamientos y procedimientos que deberán ser manejados en materia de valuación inmobiliaria en el Estado de Puebla, mismas que deberán reflejarse en un Manual de Valuación Comercial.

OBJETIVOS DEL MANUAL DE VALUACIÓN COMERCIAL

Objetivo General

- Establecer un marco técnico-normativo en materia de valuación comercial, para su aplicación específica en los distintos inmuebles ubicados en el territorio estatal, mediante un instrumento de observancia obligatoria, que coadyuve a la homologación de criterios técnicos en esta materia y al mejoramiento en la eficiencia y transparencia de los procesos de elaboración, revisión y emisión de avalúos comerciales.

Objetivos Particulares

- Mantener actualizada la normatividad del Instituto, relativa a la prestación del servicio de valuación comercial en el Estado.
- Promover que el servicio de valuación comercial cuente con procedimientos y metodologías que permitan proveer servicios con un nivel ético y de diligencia que aseguren que los avalúos sean de calidad y confiables, en protección de los intereses de los usuarios.
- Disponer de los procesos de revisión necesarios para la correcta elaboración del avalúo comercial.
- Refrendar y difundir la estricta observancia de las disposiciones de carácter general en materia de valuación inmobiliaria y agropecuaria, establecidas por el Instituto.
- Homologar los lineamientos valuatorios, así como la información mínima indispensable que debe contener el avalúo inmobiliario y agropecuario.

COMPETENCIA

En lo referente a la Competencia Institucional del ICEP en cuanto al desarrollo de la valuación comercial, delimitada en base al presente Manual, se puede definir lo siguiente:

- El ICEP tendrá competencia para la realización de avalúos comerciales en todo el territorio estatal, a través de sus oficinas centrales y sus diferentes delegaciones regionales, de conformidad con su marco jurídico.
- El ICEP podrá validar los avalúos comerciales realizados por peritos externos como promoción, siempre y cuando cumplan de manera estricta con el Manual de Valuación.

MARCO JURÍDICO

En lo referente al marco jurídico aplicable, este se dividió en dos partes, de acuerdo a su ámbito de aplicación. En primera instancia se consideran todos aquellos ordenamientos legales que dan soporte a la existencia del Instituto de Catastro del Estado de Puebla (ICEP) y a la función que este desempeña dentro de la estructura administrativa del gobierno estatal, incluyendo a la valuación comercial como parte de su competencia.

En segundo lugar se considera a todos los elementos jurídicos que conforman la normatividad aplicable a la valuación comercial en México, mismos que, por su naturaleza y competencia no inciden directamente en el funcionamiento del ICEP, pero pueden manejarse de manera

supletoria en cuanto a la realización de avalúos comerciales por parte de este. Es importante señalar que la inclusión de estos ordenamientos tiene como finalidad el que todos los involucrados en el proceso de valuación comercial de inmuebles realizado por el ICEP cuenten con una referencia de lo realizado en otros ámbitos, de las obligaciones existentes en estos, así como del alcance de cada uno de ellos.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La razón primaria de la existencia del ICEP como organismo encargado del manejo de información cuantitativa y cualitativa de los bienes inmuebles en el estado de Puebla, se encuentra en los conceptos contenidos en el Artículo 27, mismo que en su párrafo primero establece que "...La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada".

El mismo Artículo en su párrafo tercero establece que "...La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.....".

En el Artículo 73 fracción XXIX-C se establece que el Congreso de la Unión tiene facultades "...Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27.....".

En el Artículo 115 fracción IV se establece que "...Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.....", incluyéndose en lo anterior "...las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles".

De acuerdo a lo anterior, las funciones que desarrolla el Instituto de Catastro del Estado de Puebla se fundamentan y están en concordancia con lo establecido a nivel Constitucional, en cuanto a la propiedad inmobiliaria, las modalidades que sobre esta pueden existir, la transmisión de dominio a particulares y las mecánicas para su manejo en sentido tributario.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla.

A nivel estatal, el Instituto de Catastro del Estado de Puebla fundamenta su actividad en el concepto de Propiedad y en los diferentes derechos y obligaciones que se observan alrededor

del mismo; a este respecto, el Artículo 16 determina que "...La ley protegerá el derecho de propiedad para que sus titulares obtengan los beneficios que son susceptibles de proporcionar los bienes".

En el Artículo 103 se establece que "...Los Municipios tienen personalidad jurídica, patrimonio propio que los Ayuntamientos manejarán conforme a la Ley, y administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que la Legislatura del Estado establezca a favor de aquéllos....", considerándose entre estos a "...Las contribuciones, incluyendo las tasas adicionales que se aprueben sobre propiedad inmobiliaria, fraccionamientos de ésta, división, consolidación, traslación, mejora y las que tengan como base el valor de los inmuebles", tal y como se indica en la fracción I del mismo Artículo.

Así mismo, en la fracción III, inciso b se establece que "... Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a la legislatura del Estado, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, aprovechamientos, contribuciones de mejoras y productos; así como las zonas catastrales y las tablas de valores unitarios de suelo y construcción que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria".

De conformidad con lo anterior, las funciones que desarrolla el Instituto de Catastro del Estado de Puebla tienen su soporte y están enfocadas al cumplimiento de lo establecido en la Constitución Estatal, en cuanto a la propiedad inmobiliaria y su manejo en lo referente a contribuciones, teniendo como base el valor de los inmuebles, lo cual da especial relevancia a la función del ICEP dentro de la valuación.

Plan Nacional de Desarrollo.

Tomando en cuenta el Marco Constitucional que da razón de ser al ICEP y a las funciones que desempeña, mismo que se basa en el concepto de PROPIEDAD, es importante considerar lo establecido en el Eje 1 del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, referente al Estado de Derecho y Seguridad, mismo que marca como objetivo 3 el Garantizar la Protección a los Derechos de Propiedad¹².

Así, como Estrategia 3.1 del citado objetivo se plantea Mejorar la Regulación de los Derechos de Propiedad en general, incluyendo materias como la expropiación y la tenencia de la tierra.

Para lo anterior se especifica que "...la modernización y homologación de los registros públicos de la propiedad y los catastros municipales y rurales, así como la obligatoriedad de registrar públicamente las propiedades inmuebles, son fundamentales para ofrecer la certidumbre jurídica que necesitan las familias en aspectos tan relevantes como potenciar el valor de su patrimonio, garantizar que pueda ser heredado o se pueda transmitir su dominio sin conflicto y acceder a fuentes formales de financiamiento....".

¹² Presidencia de la República, Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, Gobierno Federal, México, 2007, P. 49

Dentro de este proceso de modernización se consideran las diferentes funciones que realiza el Instituto de Catastro del Estado de Puebla, específicamente la de valuación comercial, misma que incide directamente en los aspectos mencionados.

Plan Estatal de Desarrollo.

En concordancia con lo anterior y considerando que el Plan Estatal de Desarrollo 2005-2011 es un instrumento dinámico, se toma en cuenta lo establecido en el Addendum a este, realizado en 2008 con el fin de actualizarlo y alinearlo con el Plan Nacional de Desarrollo.

En este sentido como parte del Eje 1 - Puebla, Estado de Derecho y Justicia; en su Capítulo 1.1 - Estado de Derecho, se observa la inclusión de los contenidos del Plan Nacional de Desarrollo citados con anterioridad.

En este sentido se contempla también el proceso de modernización de las diferentes funciones que realiza el Instituto de Catastro del Estado de Puebla, incluyendo a la valuación comercial.

Ley de Catastro del Estado de Puebla.

A partir del Marco Constitucional, y considerando la facultad del Ejecutivo del Estado para efectuar la administración del Catastro Estatal con la participación de los Municipios, en su caso; como parte de los procesos de modernización y desarrollo de la Administración pública, se aprobó la Ley de Catastro del Estado de Puebla.

De acuerdo al Artículo 4 de esta Ley, el Catastro se define como un sistema de información territorial de usos múltiples que se conforma por un conjunto de registros, gráficos y numéricos, que contienen los datos correspondientes a los inmuebles existentes, a la infraestructura y al equipamiento urbano existente en la Entidad.

En cuanto a la actividad valuatoria, el Artículo 12 en su fracción XXVII establece dentro de las atribuciones del Director General del Instituto de Catastro del Estado de Puebla el "...Determinar los valores correspondientes a bienes inmuebles, y revisar y aprobar los avalúos de éstos, con apego a las normas y políticas de valuación aplicables, para efectos diversos a los de orden fiscal municipal....".

En base a lo anterior, dentro de las funciones generales que desarrolla el Instituto de Catastro del Estado de Puebla se encuentra el de determinar valores inmobiliarios, destacando específicamente la realización de avalúos para efectos diferentes a lo tributario, lo cual da soporte a su desarrollo dentro de la valuación comercial.

Decreto que Crea el Instituto de Catastro del Estado de Puebla.

Tomando en cuenta la necesidad de la Administración Pública Estatal de contar con lo que se define como Catastro multifinanciado para realizar la función de toda la información cuantitativa y cualitativa sobre los bienes raíces, concentrándolos en una sola Institución, se

creó el Organismo Público Descentralizado del Estado, denominado INSTITUTO DE CATASTRO DEL ESTADO DE PUEBLA (ICEP).

En el Artículo 3, fracción IV de su Decreto de creación se determina que como parte del objeto del ICEP esta el “.....Prestar el servicio como valuador en los dictámenes sobre el valor comercial de inmuebles que sean necesarios en todo tipo de contratos, y ante todas las Autoridades Federales, Estatales y Municipales, según corresponda; radicadas dentro del territorio de Estado. Asimismo, para figurar lo mismo como valuador inmobiliario, que como perito en los demás dictámenes periciales que deban practicarse y rendirse ante ellas, en cuanto a identificación, apeos o deslindes, cuando así se solicite, así como ante las personas físicas o morales que lo requieran, previo acreditamiento del Derecho de propiedad o justificación de la causa de la posesión que tenga sobre el bien inmueble de que se trata”.

Lo anterior faculta plenamente al Instituto de Catastro del Estado de Puebla para la prestación del servicio de valuación comercial en el territorio del estado de Puebla.

Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas.

En lo referente a este ordenamiento, es importante señalar que en su Artículo 4, fracción VII, se considera como servicios relacionados con las obras públicas “.....Los dictámenes, peritajes, avalúos y auditorías técnico normativas, y estudios aplicables a las materias que regula esta Ley.....”.

En base a lo citado y en concordancia con el Artículo 3, fracción IV del Decreto de creación del ICEP, este podrá prestar los servicios de valuación comercial como servicio relacionado a las obras públicas, a solicitud de las diferentes instancias de la Administración Pública Federal radicadas en el Estado, dentro del ámbito de su competencia y sin contravenir lo dispuesto por otros ordenamientos legales aplicables.

Ley de Obra Pública y Servicios Relacionados con la Misma para el Estado de Puebla.

A nivel estatal este ordenamiento señala en su Artículo 5, fracción VII, que se considera como servicios relacionados con la obra pública a “.....Los dictámenes, peritajes, avalúos y auditorías técnico-administrativas, y estudios aplicables a las materias que regula esta Ley.....”.

En base a lo citado y en concordancia con el Artículo 3, fracción IV del Decreto de creación del ICEP, este podrá prestar los servicios de valuación comercial como servicio relacionado a la obra pública, a solicitud de las diferentes instancias de la Administración Pública Estatal, dentro del ámbito de su competencia y sin contravenir lo dispuesto por otros ordenamientos legales aplicables.

De acuerdo a las antes citado, tanto la existencia del Instituto de Catastro del Estado de Puebla, como las funciones que desempeña, en especial la valuación comercial cuentan con soporte a nivel Constitucional y en las leyes secundarias relacionadas, incluyéndose su actuación y modernización dentro de las estrategias planteadas en los instrumentos de planeación para el desarrollo a nivel federal y estatal.

En cuanto a la valuación comercial en México existe un marco jurídico extenso que la norma, mismo que cuenta con características específicas definidas por su ámbito de aplicación. Los ordenamientos que lo conforman no inciden directamente en la función valuatoria del ICEP, sin embargo, son una referencia directa y pueden ser manejados de manera supletoria para definir diferentes aspectos relacionados con la emisión de dictámenes sobre el valor comercial de inmuebles en el estado de Puebla.

Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento.

Esta Ley determina en su Artículo 6 fracción II que a los Corredores Públicos, en su calidad de agentes auxiliares del comercio que brindan un servicio profesional podrán “.....Fungir como perito valuador, para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración, por nombramiento privado o por mandato de autoridad competente.....”.

En este sentido, los avalúos emitidos por un Corredor Público proporcionan una seguridad jurídica que no se observa en los avalúos practicados por particulares, ya que cuentan con valor probatorio en materia fiscal, procesal civil y mercantil entre otras. Para estos efectos, el Corredor Público realiza valuación comercial de inmuebles.

La seguridad y valor probatorio mencionados se fundamentan en elementos como el Artículo 4 del Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, en el que se establece la obligación por parte del corredor para “.....guardar reserva sobre los asuntos pasados ante él.....”, quedando sujeto a las diversas disposiciones sobre secreto profesional y confidencialidad que están establecidas en la legislación penal, contando con la salvedad de rendir informes de conformidad con las leyes respectivas y los actos que deban inscribirse en los Registros Públicos que procedan.....”.

Es importante destacar que, a pesar de que el ICEP cuenta con una figura jurídica diferente a la del Corredor Público, la función como valuador de inmuebles es similar, ya que es otorgada por Ley y, en términos generales se sujeta a principios éticos similares. En consecuencia, resulta de gran importancia el tratar de que el peso y la utilización de los avalúos comerciales de ambas figuras puedan equipararse.

Ley de Instituciones de Crédito.

Este ordenamiento establece en su Artículo 46 fracción XXII que dentro de las diferentes operaciones que pueden realizar las Instituciones de Crédito podrán “.....Encargarse de hacer avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los hechos por corredor público o perito.....”.

Así mismo, en su Artículo 77 establece que “.....las instituciones de crédito prestarán los servicios previstos en el artículo 46 de esta Ley, de conformidad con las disposiciones legales y administrativas aplicables, y con apego a las sanas prácticas que propicien la seguridad de esas operaciones y procuren la adecuada atención a los usuarios de tales servicios”.

Adicionalmente, el Artículo 107 señala que "...La información y documentación relativa a las operaciones y servicios a que se refiere el artículo 46 de la presente Ley, tendrá carácter confidencial.....".

Cabe señalar que, si bien este ordenamiento no es aplicable de forma directa al ICEP por no tratarse de una Institución de Crédito, los preceptos mencionados en el articulado citado son aplicables a la actividad valuatoria comercial del mismo.

Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

Este ordenamiento define al Valuador profesional como "...la persona que cuenta con cédula profesional de postgrado en valuación expedida por la Secretaría de Educación Pública y que se encuentra autorizada para tal efecto por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C".

En cuanto a las obligaciones de los valuadores profesionales, el Artículo 7 bis de esta ley determina que deberán:

- I. Guardar confidencialidad respecto con la información que conozcan y manejen con motivo de la realización de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos;
- II. De manera oportuna, poner en conocimiento de la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. y de la Unidad de Valuación respectiva, cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para éstas, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que realicen;
- III. Firmar los avalúos que realicen, y
- IV. Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley.

Así mismo determina que Los Valuadores Profesionales no podrán:

- I. Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la autorización;
- II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la autorización correspondiente, o cuando ésta no tenga vigencia;
- III. Realizar avalúos al amparo de la autorización que les otorgue la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., respecto de bienes diferentes a los Inmuebles;
- IV. Realizar avalúos sobre inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación que tramitó su autorización, los socios, directivos o empleados de ésta, así como su cónyuge, sus parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o civiles, tengan

interés que pueda influir negativamente en la imparcialidad que debe imperar en los avalúos;

- V. Realizar avalúos en los que pueda resultar algún beneficio ilícito para ellos, los socios, directivos o empleados de la Unidad de Valuación que tramitó su autorización; o bien cuando estén implicadas personas con las que su cónyuge o sus parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles tengan enemistad manifiesta; y
- VI. Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que al afecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley.

Resulta importante destacar que este ordenamiento es aplicable únicamente a las operaciones de Crédito Garantizado realizadas por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., misma que establece una mecánica de trabajo diferente, basada en las Unidades de Valuación, creadas expresamente para el efecto. A pesar de lo anterior, las obligaciones y prohibiciones definidas en este ordenamiento para los valuadores profesionales pueden considerarse como complementarias a los principios de ética planteados para el ICEP, siendo aplicables a la actividad valuatoria comercial del mismo.

Ley General de Bienes Nacionales.

Esta Ley define cuales son los bienes considerados como nacionales en base a lo señalado en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; así como en los demás supuestos contenidos en el artículo 3 de la misma Ley.

En este sentido, esta Ley en su artículo 4 establece que será de aplicación a "...todos los bienes nacionales, excepto a los bienes regulados por leyes específicas. Respecto a estos últimos, se aplicará la presente Ley en lo no previsto por dichos ordenamientos y sólo en aquello que no se oponga a éstos".

Así mismo, en su Artículo 11, fracciones I y II, establece que quedan sujetos a lo dispuesto por esta Ley y los reglamentos emanados de la misma los diferentes actos de adquisición, administración, control, uso, vigilancia, protección jurídica, valuación y enajenación de inmuebles federales; así como la asignación de responsabilidades en lo referente a la realización de las obras de construcción, reconstrucción, modificación, adaptación, conservación, mantenimiento, reparación y demolición en los mismos inmuebles.

En cuanto a la actividad valuatoria, esta ley determina en su Artículo 142 que la Secretaría de la Función Pública "...emitirá las normas, procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refieren los artículos 143 y 144....".

En su Artículo 143, fracciones I a XVII, establece que antes de celebrarse cualquiera de los actos jurídicos referidos en el mismo, en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y, en su caso, las entidades, le corresponderá a la Secretaría el dictaminar lo siguiente:

- I. El valor de los inmuebles respecto de los que la Federación pretenda adquirir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, arrendamiento financiero o cualquier otro de derecho común cuando se requiera el avalúo;
- II. El valor de los inmuebles respecto de los que la Federación pretenda transmitir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, aportación, afectación o cualquier otro autorizado por esta Ley, salvo los casos de donaciones a título gratuito de inmuebles a favor de los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios, así como de sus respectivas entidades paraestatales;
- III. El valor del patrimonio de las unidades económicas agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios que por cualquier concepto adquiera, o enajene la Federación;
- IV. El valor de los terrenos ganados al mar, a los vasos de los lagos, lagunas, esteros y presas y a los cauces de las corrientes de propiedad nacional, así como de sus zonas federales suprimidas, cuando se vayan a enajenar por primera vez;
- V. El valor comercial de los terrenos nacionales con potencial turístico, urbano, industrial o de otra índole no agropecuaria, para su enajenación;
- VI. El valor de los inmuebles donados por la Federación a los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios, o a sus respectivas entidades paraestatales, cuando aquéllos se vayan a enajenar a título oneroso, salvo el caso de que la enajenación tenga por objeto la regularización de la tenencia de la tierra a favor de sus poseedores;
- VII. El monto de la indemnización por la expropiación, ocupación temporal o limitación de derechos de dominio sobre bienes inmuebles, muebles, acciones, partes sociales o derechos que decreta el Ejecutivo Federal, tratándose tanto de propiedades privadas como de inmuebles sujetos al régimen ejidal o comunal;
- VIII. El monto de la compensación o indemnización que, para la constitución de servidumbres, voluntarias o legales, habrá de pagarse a los propietarios de los terrenos colindantes con los inmuebles federales, si éstos son los dominantes;
- IX. El monto de la indemnización en los casos en que la Federación rescate concesiones sobre bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación;

- X. El valor de los inmuebles federales materia de concesión para el efecto de determinar el monto de los derechos que deberá pagar el concesionario, de conformidad con las prescripciones de la Ley Federal de Derechos;
- XI. El monto de las rentas que la Federación y las entidades deban cobrar cuando tengan el carácter de arrendadoras;
- XII. El monto de las rentas que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades deban pagar cuando tengan el carácter de arrendatarias, salvo en los casos a que se refiere el último párrafo del artículo 50 de esta Ley;
- XIII. El valor de los inmuebles afectos a los fines de las concesiones, permisos o autorizaciones a que se refiere el artículo 58 de esta Ley, en los casos en que se autorice su enajenación parcial, así como cuando se resuelva la nulidad, modificación, revocación o caducidad de dichos actos, para los efectos que señala el mismo precepto;
- XIV. El valor de los bienes que formen parte del patrimonio de la beneficencia pública, cuando se pretendan enajenar;
- XV. El monto de la indemnización por concepto de reparación de los daños y perjuicios causados al erario federal por el responsable inmobiliario que no entregue a la Secretaría en el plazo que señala esta Ley, los inmuebles o áreas destinadas que se desocupen;
- XVI. El valor de los bienes o monto de las contraprestaciones por su uso, aprovechamiento o explotación, cuando la Secretaría sea designada como perito en las diligencias judiciales que versen sobre bienes nacionales;
- XVII. El valor de los inmuebles o el monto de la renta cuando los pretendan adquirir o tomar en arrendamiento los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios con cargo a recursos federales, con excepción de las participaciones en impuestos federales, y
- XVIII. Los demás valores que las leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables señalen que deben ser determinados por la Secretaría.

De igual forma, se faculta a la Secretaría para practicar todo tipo de trabajos valuatorios a nivel de consultoría, cuando le sean solicitados por las instituciones públicas.

En su Artículo 144, fracciones I a XIII, establece que antes de celebrarse cualquiera de los actos jurídicos referidos, en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, estas podrán solicitar a la Secretaría (SFP), a las instituciones de crédito o a los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, que determinen:

- I. El valor de los inmuebles respecto de los que las entidades pretendan adquirir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, arrendamiento financiero o cualquier otro de derecho común cuando se requiera el avalúo;
- II. El valor de los inmuebles respecto de los que las entidades pretendan transmitir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, aportación, afectación o cualquier otro autorizado por esta Ley;
- III. El valor del patrimonio de las unidades económicas agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios que por cualquier concepto adquieran o enajenen las entidades;
- IV. El valor de los bienes objeto de dación en pago de créditos fiscales, de cuotas obrero-patronales y de adeudos de carácter mercantil o civil, así como de los bienes que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades pretendan enajenar para cobrar dichos créditos;
- V. El valor de los inmuebles que sean objeto de aseguramiento contra daños por parte de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades;
- VI. El valor de los bienes inmuebles y demás activos de las entidades, cuando éstas lo soliciten para efectos de actualización de valores de sus inventarios con fines contables o para la reexpresión de sus estados financieros;
- VII. El valor de los bienes que sean objeto de aseguramiento o decomiso por haber sido instrumento, medio, objeto o producto de un delito, cuando se vayan a enajenar;
- VIII. El valor de los bienes muebles usados que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades pretendan adquirir mediante el procedimiento de invitación a cuando menos tres proveedores o de adjudicación directa;
- IX. El valor de los bienes muebles de propiedad federal al servicio de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, así como de los muebles que formen parte de los activos o se encuentren al servicio de las entidades, cuando se pretendan enajenar, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 132, párrafo quinto, de esta Ley;
- X. El valor de los bienes muebles faltantes en el inventario, a fin de tomarlo como base para la cuantificación de los pliegos preventivos de responsabilidades calificados como definitivos por la autoridad competente;

- XI. El monto de la indemnización por concepto de reparación del daño cuando en un procedimiento administrativo disciplinario se haya determinado la responsabilidad de un servidor público y su falta administrativa haya causado daños y perjuicios a particulares;
- XII. El monto de la indemnización que se deba cubrir en concepto de daños y perjuicios a las personas afectadas en sus bienes, propiedades, posesiones y derechos por actos de autoridad, cuando medie resolución que ordene la restitución en su favor y ésta sea física o jurídicamente imposible, y
- XIII. Los demás valores cuya determinación no esté encomendada exclusivamente a la Secretaría por esta Ley u otros ordenamientos jurídicos.

En su Artículo 148 se especifica que “.....La vigencia de los dictámenes valuatorios y de justipreciaciones de rentas, no excederá de un año contado a partir de la fecha de su emisión, salvo lo que dispongan otros ordenamientos jurídicos en materias específicas”.

En base a lo anterior, puede observarse que este ordenamiento es aplicable únicamente a las operaciones a realizarse con los bienes definidos como Nacionales, siendo prerrogativa del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) el realizar la valuación de estos. Resulta de gran importancia el conocer el ámbito de aplicación de esta Ley para la determinación de la competencia del ICEP, dado que, este no podrá efectuar la valuación de todos aquellos elementos que figuran dentro de los supuestos de esta Ley. Pese a lo anterior, lineamientos como los determinados en el Artículo 148 de este ordenamiento son plenamente aplicables y tienen un respaldo jurídico que elimina las diferentes interpretaciones que pueden darse a aspectos como los plazos de vigencia de un avalúo.

En cuanto a la valuación comercial en México, adicionalmente a las leyes citadas, existen otros ordenamientos de carácter muy específico que han sido emitidos a manera de circulares por las instancias encargadas de normar la actividad valuatoria. Los ordenamientos emitidos de esta forma no inciden directamente en la función valuatoria del ICEP, sin embargo pueden observarse y considerarse, ya que están enfocados directamente a la valuación comercial.

Circular 1462 – Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Esta circular se emitió el 14 de febrero del año 2000, determinando la importancia de que las instituciones de Crédito contaran con manuales de prácticas y procedimientos, así como criterios técnicos que estuvieran dirigidos a que los avalúos se estandarizaran, se apegaran a principios valuatorios aceptables en los ámbitos nacional e internacional y generaran un mayor nivel ético y de competencia para la protección de los usuarios de esos servicios.

De igual forma se estableció la importancia de que cada institución de crédito tenga un padrón de valuadores para la prestación del servicio de avalúos. La integración de este responderá a un riguroso procedimiento de selección basado en altos requerimientos técnicos

y éticos, así como controles que permitan la evaluación permanente del desempeño de los integrantes de dicho padrón.

En su disposición Cuarta se establece que “.....Las instituciones deberán tener manuales de valuación que cumplan con lo señalado en los Lineamientos Generales para la Valuación Bancaria y que contengan las políticas a que alude la disposición anterior; las prácticas y procedimientos para la elaboración, revisión y certificación de los avalúos e integración de su padrón de valuadores, así como criterios técnicos por especialidad. En los citados manuales, las instituciones incluirán un glosario con los términos que utilicen en la realización de sus dictámenes valuatorios, así como las medidas correctivas que aplicarán a los valuadores en caso de irregularidades en el desempeño de su actividad valuatoria bancaria”.

☛ Circular 1516 – Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Esta circular se emitió el 24 de mayo del año 2002, con el fin de realizar modificaciones a la Circular 1462 en cuanto a la prestación de los servicios de avalúo en materia de inmuebles, maquinaria y equipo y agropecuarios.

En este sentido, esta circular establece que “.....Que resulta conveniente impulsar la autorregulación de las instituciones de crédito en la prestación de los servicios de avalúo, lo que permitirá reducir los requerimientos administrativos y de información a que están sujetas dichas instituciones en relación con los manuales de valuación, el padrón de valuadores, los movimientos de altas y bajas en el mismo, la aplicación de medidas correctivas a dichas personas, así como de los registros de valores de referencia, debiendo en todo caso estar dicha información al alcance de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.....”.

Aun cuando los dos ordenamientos anteriores están dirigidos a las instituciones de crédito, es importante su contenido en cuanto a las disposiciones referentes a la conveniencia de contar con manuales que definan los procedimientos aceptados y manejados para la realización de avalúos comerciales, lo cual es aplicable también para el desempeño del ICEP.

En cuanto a los diferentes ordenamientos que ya citados, es importante mencionar que, a pesar de que no inciden directamente en la función valuatoria del ICEP, si lo hacen en varios aspectos de esta, fundamentando el contar con el presente manual y proporcionando referencias entre lo que puede y no abarcar el mismo.

Adicionalmente, existen otros ordenamientos que es importante considerar, mismos que son independientes a la valuación, pero que deberán ser manejados en relación con las características de los inmuebles objeto de avalúo, así como con las limitantes en cuanto a usos, régimen de propiedad y otros aspectos.

☛ Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Considerando la gran cantidad de elementos patrimoniales existentes en el estado, así como los centros y conjuntos históricos, entre los que destaca la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Puebla, es relevante considerar este ordenamiento, mismo que determina en su

artículo 36 fracción I, que por determinación de Ley son Monumentos Históricos “.....Los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas curales; seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares. Los muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX inclusive”.

De manera complementaria se considera lo establecido en el Artículo 41 de la misma Ley, que define como Zona de monumentos históricos al “....área que comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o la que se encuentre vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el país”.

Este ordenamiento es importante dado que tiene implícitas una serie de restricciones y consideraciones especiales que deben tomarse en cuenta para la realización de un avalúo comercial, incluyendo las características constructivas específicas de los inmuebles que caen dentro de los supuestos de los citados artículos 36 y 41, así como las limitantes en cuanto a usos. Cabe señalar que se hace alusión únicamente a lo referente a los monumentos históricos, dado que solo los inmuebles civiles de uso particular que se encuentren en esta categoría podrán ser susceptibles de avalúo comercial realizado por el ICEP, excluyendo a los de uso religioso, dado que estos son de propiedad federal.

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

Este ordenamiento es de gran importancia dado que es reglamentaria de las diferentes disposiciones Constitucionales en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como en lo concerniente a la protección al ambiente en el territorio nacional.

Considerando lo establecido por esta Ley en cuanto al aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y en general de los recursos naturales, es relevante mencionar lo definido en su artículo 3 fracción II, que determina que las Áreas Naturales Protegidas son “.....Las zonas del territorio nacional y aquéllas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas.....”.

Este ordenamiento de orden federal, así como los que se derivan de él a nivel estatal y municipal implica restricciones y consideraciones especiales en cuanto a usos de suelo y aprovechamiento del mismo que deben ser tomadas en cuenta para la realización de un avalúo comercial.

Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal.

En base a lo establecido en el anterior ordenamiento, los municipios del Estado de Puebla han entrado en un proceso de realización de diversos Planes y Programas de Desarrollo Urbano,

con diversos alcances, abarcando en algunos casos la totalidad de sus territorios y en otros solo los centros de población importantes, generalmente las cabeceras municipales.

Estos instrumentos de planeación norman los usos de suelo autorizados, así como los coeficientes de ocupación y utilización de suelo, entre otros aspectos, razón por la cual inciden directamente en la realización de avalúos comerciales por parte del ICEP.

En cuanto a estos ordenamientos cabe destacar que, a pesar de no quedar insertos directamente en el marco jurídico de la valuación, inciden de manera sustancial en el desarrollo de esta por parte del ICEP, dado que contienen una serie de lineamientos restrictivos que deberán ser considerados para la obtención de los valores comerciales.