

I. PRÁCTICAS Y PROCEDIMIENTOS

I.1. ANTECEDENTES

Para cumplir con la función regulatoria enfocada a la actividad valuatoria, 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, de conformidad con sus diferentes áreas de competencia, se han visto en la necesidad de establecer las normas, criterios y lineamientos que den orden y permitan un adecuado en cuanto a la emisión de avalúos.

En este sentido, es posible citar la existencia de diferentes documentos que tienen la finalidad de acotar, entre otras cosas, las diferentes prácticas y procedimientos aplicados en la valuación. Como ejemplo de esto tenemos a los Lineamientos Generales para la Valuación Bancaria, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV); el Manual de Valuación de la Gerencia de Avalúos, emitido por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS); los Lineamientos Generales para la Valuación, emitidos por Financiera Rural; así como las diferentes Metodologías y Procedimientos Técnicos emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

En base a los documentos mencionados, así como otros similares realizados por diferentes instituciones, se identificó como punto específico la necesidad general de contar con una unidad técnica administrativa encargada de la elaboración, reporte, revisión y certificación de los avalúos comerciales; misma que deberá estar técnicamente preparada y capacitada para ello, así como ser Independiente de cualquier tipo de unidad de crédito, institución de recuperación de crédito, área de comercialización de inmuebles y demás negocios asociados.

La citada Unidad deberá contar con un manual de valuación comercial, mismo que facilitará su función y que contendrá los procedimientos y metodologías Institucionales para la prestación del servicio de avalúos, en cuanto a su elaboración, revisión y certificación de los mismos.

El Instituto de Catastro del Estado de Puebla (ICEP), en concordancia con lo establecido en el Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Puebla 2005 – 2011, se integra a la visión de las demás instancias dedicadas a la valuación a nivel nacional, implementando mejoras en cuanto a la información geográfica, catastral y de gestión valuatoria.

Como parte de estos esfuerzos, el Instituto de Catastro del Estado de Puebla (ICEP), teniendo como base las facultades conferidas en su decreto de creación, para prestar el servicio como valuador en los dictámenes sobre el valor comercial de inmuebles, se ha planteado la necesidad de contar con un conjunto de Prácticas y Procedimientos definidos para facilitar tanto la realización del avalúo comercial, como su proceso administrativo, como parte integral del presente Manual de Valuación Comercial.

I.2. OBJETIVOS DEL MANUAL DE VALUACIÓN COMERCIAL

Los objetivos institucionales que se pretenden alcanzar con el desarrollo de este Manual, en cuanto a las Prácticas y Procedimientos, son los siguientes:

I.2.1. OBJETIVOS GENERALES

- ☞ Establecer la normatividad en materia de valuación comercial que deberá ser aplicada de manera particular a los distintos inmuebles ubicados en el territorio estatal.
- ☞ Contar con un instrumento oficial que sea de observancia obligatoria por parte del personal involucrado con la Unidad Técnica Administrativa responsable de la emisión de avalúos comerciales.
- ☞ Uniformizar la emisión del avalúo comercial, de conformidad con el presente Manual de Valuación.
- ☞ Promover y uniformar un desempeño ético y competente en la prestación del servicio de valuación comercial.

I.2.2. OBJETIVOS PARTICULARES

- ☞ Mantener actualizadas las políticas aprobadas por el Consejo Directivo del Instituto de Catastro del Estado de Puebla (ICEP), relativas 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 alto nivel ético y de diligencia que aseguren que los avalúos sean de calidad y confiables, en protección de los intereses de los usuarios.
- ☞ Garantizar la existencia de los procesos de revisión necesarios para la correcta elaboración del avalúo comercial.
- ☞ Elaborar y poner a disposición del personal involucrado un glosario de los principales términos utilizados para las especialidades de valuación consideradas en el Manual.
- ☞ Propiciar la integración de un padrón de valuadores comerciales del ICEP, de conformidad con lo establecido para el efecto en el Manual.
- ☞ Contener procedimientos de revisión periódica y en su caso modificación, con objeto de mantener actualizado el Manual y el glosario de términos correspondiente.

I.3. ÉTICA Y COMPETENCIA EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES

Los servicios de valuación comercial que presta el Instituto del Catastro del Estado de Puebla (ICEP), deberán realizarse sujetándose a los lineamientos de ética y competencia que a continuación se describen de manera enunciativa más no limitativa.

I.3.1. ÉTICA

- ☞ En la prestación del servicio de avalúo comercial, invariablemente se deberá actual con estricto apego a los principios establecidos en los códigos de ética profesional en materia valuatoria.
- ☞ Los avalúos comerciales que lleve a cabo el ICEP, deberán ser realizados con objetividad, imparcialidad, legalidad, economía e independencia de gestión, independientemente del propósito para el cual hubieran sido solicitados.
- ☞ El ICEP deberá mantener una estricta confidencialidad en la prestación del servicio valuatorio, siendo obligación institucional del ICEP y del personal responsable del mismo, guardar el secreto profesional en cualquier tiempo, bajo cualquier circunstancia y ante cualquier persona, salvo aquellos casos en que deba advertir sobre irregularidades detectadas, o a requerimiento de una autoridad competente.
- ☞ El ICEP deberá revelar, en su caso, si existe alguna relación o interés particular entre el bien a valuar y el perito valuador que realiza el trabajo valuatorio.
- ☞ En los avalúos comerciales que se realicen, se deberán incluir cuando sea el caso, declaraciones sobre hechos o circunstancias que a juicio del perito valuador, contribuyan al mejor uso del avalúo.
- ☞ La prestación del servicio de valuación comercial por parte del ICEP, deberá realizarse en forma oportuna, transparente y profesional, evitando peritajes inconsistentes que perjudiquen su imagen y confiabilidad.
- ☞ El importe de los honorarios que el ICEP podrá cobrar para la elaboración de los avalúos comerciales, lo determinará con base en los aranceles respectivos.
- ☞ Se deberán conservar registros de los avalúos comerciales realizados, del soporte técnico y de la memoria de cálculo por un período no menor a cinco años.

I.3.2. COMPETENCIA

- ☞ 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.

- ☞ El ICEP no deberá participar en la realización de avalúos comerciales para los cuales tanto sus funcionarios como los peritos valuadores de su padrón, no cuenten con la experiencia y conocimientos necesarios o, en su caso, realizarlos con la asesoría de expertos en la especialidad requerida.
- ☞ El ICEP no deberá participar en la realización de avalúos comerciales de bienes nacionales sujetos al régimen del dominio público de la Federación, bienes ejidales o comunales, y aquellos bienes contemplados en los Artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales.
- ☞ El ICEP no deberá participar en la realización de avalúos comerciales de bienes objeto de las diferentes operaciones definidas en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.
- ☞ Es competencia del ICEP la selección del método para estimar el valor comercial, el cual deberá ser congruente con el propósito del avalúo, por lo que se incluirán todas las consideraciones que influyan en la selección del mismo.
- ☞ 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.

I.4. PRÁCTICAS Y CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO

Los servicios de valuación comercial que presta el Instituto del Catastro del Estado de Puebla (ICEP), deberán realizarse en principio, de conformidad con lo establecido en este apartado, considerando al mismo como el punto previo a la realización del trabajo valuatorio definido por su especialidad.

I.4.1. OBJETIVO

- ☞ El objetivo principal de este apartado consiste en efectuar una delimitación en forma resumida y clara de los diferentes conceptos y normas generales que deberán ser considerados y aplicados en la realización de los avalúos comerciales que se encuentran dentro de la competencia del ICEP, considerando estos criterios generales de manera independiente de los que se especifiquen de forma detallada para cada especialidad.

I.4.2. ESPECIALIDADES

El servicio de avalúo comercial será proporcionado por parte del ICEP siempre y cuando no se contravenga el marco jurídico de la Institución y se cuente con el personal capacitado o especializado, así como con la información mínima necesaria para realizarlos. Para el efecto se

designará a especialistas que deberán formar parte del padrón de peritos por especialidad integrado por el ICEP.

Las especialidades de valuación en las que podrá prestar servicios el Instituto de Catastro del Estado de Puebla, son los siguientes:

Valuación Inmobiliaria.

Como objeto de esta especialidad se puede considerar el servicio de avalúo para los inmuebles relacionados a continuación, en sentido enunciativo más no limitativo:

- ☞ Inmuebles residenciales tales como casas habitación, departamentos, terrenos urbanos, suburbanos o en transición con uso o vocación habitacional, entre otros.
- ☞ Inmuebles comerciales tales como locales comerciales, oficinas, bodegas, terrenos urbanos, suburbanos o en transición con uso o vocación comercial, entre otros.
- ☞ Inmuebles industriales tales como naves industriales, bodegas, terrenos urbanos, suburbanos o en transición con uso o vocación industrial, entre otros.

Valuación Agropecuaria.

Como objeto de esta especialidad se puede considerar el servicio de avalúo para los inmuebles relacionados a continuación, en sentido enunciativo más no limitativo:

- ☞ Inmuebles agropecuarios tales como terrenos dedicados a la agricultura directa en suelo (producción de básicos, fruticultura u horticultura, etc.), terrenos dedicados al aprovechamiento de agostaderos y/o de pradera establecidas, terrenos de bosque o selva nativos dedicados al aprovechamiento silvícola, terrenos con usos combinados de los anteriores, granjas y/o ranchos, ubicados fuera de la traza urbana de algún poblado.

I.4.3. REQUISITOS

Como requisito básico para iniciar el proceso de realización del avalúo comercial en cualquiera de las especialidades citadas se deberá contar con un catálogo de los funcionarios autorizados para suscribir avalúos, mismos que con su firma obliguen al ICEP, así como de todos aquéllos que participen en la prestación del servicio de avalúos, conteniendo cargo que desempeñan y firma, pudiendo ser esta autógrafa o digital en su caso.

I.4.4. ENFOQUES DE VALUACIÓN

Para la práctica de la valuación se establece la aplicación de tres enfoques básicos, mismos que son comúnmente aceptados: Enfoque de Costos, Enfoque de Ingresos y Enfoque de Mercado.

Dependiendo del objeto, propósito y metodología del avalúo, de la información disponible y de la especialidad, se podrán aplicar los tres enfoques o dejar de aplicar uno o más de ellos. En el caso de que por alguna circunstancia plenamente fundamentada, algún enfoque de valuación no sea aplicado, éste hecho se deberá consignar puntualmente en el avalúo.

I.4.5. INFORMACIÓN REQUERIDA PARA LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO

Para la realización de avalúos comerciales por parte del ICEP, en función de la especialidad a la que correspondan, existirán requerimientos mínimos de información que deberán ser cubiertos con el fin de dar inicio al proceso valuatorio.

Es importante señalar que el acopio de esta información permite dar orden a la realización del avalúo, evitando retrasos ocasionados por la falta de datos básicos. De conformidad con lo anterior, la información mínima requerida para la realización de avalúos por especialidad es la siguiente:

Avalúos Inmobiliarios

- ☞ Solicitud del servicio de avalúo realizada mediante oficio o requisitando el formato solicitud implementado expresamente para el efecto.
- ☞ Datos relativos a la o las personas que otorgarán las facilidades correspondientes para la realización de la inspección física del inmueble.
- ☞ Copia fotostática del instrumento legal que ampare la propiedad del inmueble (escritura, testimonio, resolución judicial, etc.) misma que deberá consignar superficie, linderos y colindancias, así como indivisos en su caso. En caso de existir se anexará copia de la escritura del régimen de condominio.
- ☞ Copia impresa o en formato electrónico de los planos arquitectónicos como mínimo, así como estructurales, de instalaciones y de acabados en caso de existir.
- ☞ Copia fotostática de la última boleta predial.
- ☞ Copia fotostática de la última boleta o comprobante de pago de agua.

En caso de no contar con toda la información citada, se podrá prescindir de la presentación de las escrituras públicas y boletas prediales, siendo indispensable contar con otros instrumentos legales que correspondan al inmueble a valuar, y que contengan datos tales como medidas, colindancias, superficies de terreno y superficies de construcción en su caso.

De presentarse esta situación se deberá consignar puntualmente en el avalúo.

Avalúos Agropecuarios

- ☞ Solicitud del servicio de avalúo realizada mediante oficio o requisitando el formato solicitud implementado expresamente para el efecto.
- ☞ Datos relativos a la o las personas que otorgarán las facilidades correspondientes para la realización de la inspección física del inmueble.
- ☞ Copia fotostática del instrumento legal que ampare la propiedad del inmueble (escritura, testimonio, resolución judicial, etc.) misma que deberá consignar superficie, linderos y colindancias.
- ☞ Copia impresa o en formato electrónico del levantamiento topográfico o plano general del terreno, incluyendo cuadro de construcción, así como planos arquitectónicos de las construcciones en caso de existir.
- ☞ Croquis de ubicación conteniendo la información detallada para el acceso al bien (Carreteras, caminos, poblados en cercanía relativa, etc.).
- ☞ Copia fotostática de la última boleta predial en su caso.
- ☞ Copia fotostática de la última boleta o comprobante de pago de agua (en caso de proceder).
- ☞ Para el caso de terrenos definidos como agrícolas de riego, copia fotostática de la concesión otorgada por la Comisión Nacional del Agua (CNA) para la explotación de los recursos acuíferos.
- ☞ En caso de contar con ella, información relativa a la clasificación específica del predio según la SAGARPA.
- ☞ Información básica relativa a la productividad del inmueble (actividad productiva que se realiza en él, rendimientos, ciclos de producción, etc.).
- ☞ En caso de existir elementos accesorios y/o equipos vinculados a la actividad productiva del inmueble (cercas, bombas, etc.), copia fotostática de las facturas de los bienes, planos y/o especificaciones.
- ☞ Otra información que se considere relevante para la realización del avalúo.

Tratándose de construcciones cuando no existan planos, se deberá elaborar un croquis acotado del inmueble.

En caso de no contar con toda la información citada, se deberá asentar como limitante del avalúo y, en caso de existir, se señalará la alternativa de solución manejada.

I.4.6. OBJETO DEL AVALÚO

Para el caso de los trabajos valuatorios realizados por el ICEP, en este apartado se definirá el tipo de valor que será el conclusivo (valor comercial). Este valor deberá estar en función de los bienes a valuar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo.

I.4.7. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Se trata del fin para el cual se solicitó el servicio de avalúo. En este sentido, se consignará el uso que se le dará al documento del avalúo, el cual puede ser entre otros: otorgamiento de crédito, traslado de dominio, reestructuración de crédito, dación en pago, operaciones de compraventa, o cualquier otro definido por el solicitante y que no contravenga el marco jurídico y los alcances del ICEP.

I.4.8. FECHA DEL AVALÚO

En los trabajos valuatorios realizados por el ICEP deberá consignarse la fecha en la cual se realiza la estimación de los valores resultantes (fecha de valuación) y que, en general, deberá corresponder a la fecha de inspección del inmueble.

En el caso de que, por diversas circunstancias la fecha de la inspección física no coincida con la de estimación de los valores, y la diferencia en cuanto a fechas sea relevante, este hecho se deberá señalar en el avalúo.

I.4.9. EXCLUSIÓN DEL AVALÚO

En los trabajos valuatorios realizados por el ICEP, cuando por alguna situación específica se excluyan ciertos bienes del avalúo respectivo, se deberá consignar cuales son así como explicar las razones por las cuales se procedió a su exclusión.

I.4.10. LIMITANTES PARA LA PRÁCTICA DEL AVALÚO

En el avalúo realizado por el ICEP se deberán especificar las limitantes que se hubieran presentado en cuanto a la información proporcionada para la elaboración del avalúo de que se trate, o a las condiciones para la inspección física del inmueble, mismas que se mencionan de manera enunciativa más no limitativa:

- ☞ En caso de no contarse con alguno o varios de los documentos necesarios para emitir el avalúo.
- ☞ En caso de existir restricciones en cuanto al tiempo disponible para la realización del avalúo.

- ☞ En caso de existir restricciones para el acceso al inmueble.
- ☞ En caso de presentarse otras circunstancias que impidan tener certeza con respecto a la información proporcionada en relación con el bien a valorar.

Si las limitantes mencionadas son tales que impidan la elaboración del avalúo, esto deberá reportarse inmediatamente al ICEP para su solución.

I.4.11. SOPORTE TÉCNICO Y MEMORIA DE CÁLCULO.

El ICEP deberá conservar, por un periodo de cinco años, la información relativa al avalúo, incluyendo las hojas de trabajo de campo o gabinete, y las consideraciones pertinentes durante la inspección física, así como los datos y supuestos para la obtención de la estimación de valor de los bienes. Dicha información, así como los datos técnicos, económicos y, en su caso, documentos que fueron proporcionados, deberá ser almacenada y organizada de tal forma que permita su fácil identificación, localización y consulta.

Así mismo, se deberá contar con la referencia de las fuentes de información utilizadas para la realización del avalúo, tales como: proveedores consultados, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o impresas, así como cualquier otra fuente que se haya utilizado en el avalúo correspondiente.

I.4.12. CONCLUSIONES DE VALORES.

En el avalúo realizado por el ICEP el tipo de valor considerado como conclusivo se obtendrá en función del propósito definido para el mismo, señalándose en su caso, aquellos factores o condiciones particulares que hubieran influido significativamente en su determinación.

Se deberán fundamentar ampliamente las razones que llevaron a la estimación del tipo de valor concluido.

Tratándose de bienes que puedan tener diferentes tipos de valor, se deberá describir con suficiente detalle la naturaleza y significado del tipo de valor a estimar.

I.4.13. DECLARACIONES DEL AVALÚO.

En el avalúo realizado por el ICEP se deberán incluir todas las declaraciones sobre hechos o sobre cualquier circunstancia que, a juicio del perito, contribuyan al mejor uso del avalúo. Así mismo, se definirán los diferentes elementos que inciden en el valor obtenido, pudiendo ser estos de carácter técnico, económico, social, legal e incluso político.

I.4.14. CRITERIOS GENERALES.

Con la finalidad de facilitar la actividad valuatoria realizada por el ICEP en general, se considera necesario contar con una serie de consideraciones generales para su aplicación en la realización de los diferentes avalúos comerciales por especialidad.

- a). Todo avalúo realizado por el ICEP deberá estar elaborado en los formatos establecidos en el presente manual para cada especialidad, mismos que deberán contener el logotipo del Instituto.
- b). Los avalúos deberán contener, de forma definida, clara y por separado, el objeto y el propósito para los cuales son realizados.
- c). En los avalúos realizados por el ICEP, el valor del bien deberá estimarse en congruencia con el propósito para el cual se requiere el avalúo, debiéndose observar para el efecto los lineamientos contenidos en el presente Manual.
- d). La valuación y revisión de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias de un inmueble se realizará por separado, independientemente de la especialidad en la que se encuadre el trabajo valuatorio.
- e). En el caso de avalúo de terrenos cuyo uso de suelo no este definido por no estar considerado dentro de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, o por no existir estos; se deberá analizar lo observado en la visita de inspección en cuanto a las condiciones físicas, la vocación y los servicios existentes, antes de establecer las bases que permitan realizar una estimación de valor confiable.
- f). En el caso de avalúos que estén relacionados con inmuebles arqueológicos, históricos o artísticos, se deberá consignar su categoría en las declaraciones del mismo, especificando si esta se da por ministerio de ley o por cualquier otro mecanismo dispuesto por su correspondiente marco jurídico.
- g). La obra en proceso se deberá incluir en el avalúo, independientemente de la especialidad, solo en lo referente a valor físico; siempre y cuando la etapa de avance pueda ser identificable, delimitable y cuantificable. Se consideraran como excepciones solo los siguientes casos:
 - ☞ Cuando exista una petición expresa para realizar el avalúo solo como terreno sin considerar ningún tipo de construcción.
 - ☞ Cuando la obra haya sufrido un proceso de abandono que implique un alto grado de intemperización y deterioro de los materiales utilizados, lo cual impida la continuación del proceso constructivo, o en su caso implique su demolición.

En ambos casos se deberá consignar en consideraciones previas el soporte de estas excepciones.

- h). Los avalúos realizados por el ICEP deberán contener, en base al formato indicado en el presente manual, croquis de localización, referencias del instrumento legal o documento que sirvió de base para la determinación de la superficie, linderos y colindancias, así como fotografías interiores y exteriores de las partes más representativas del inmueble. En caso de haberse proporcionado fotocopia de planos y otros documentos legales correspondientes al inmueble valuado, estos se integrarán en un anexo para su resguardo por parte del ICEP.

I.5. PRÁCTICAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO DE AVALUO

Los servicios de valuación comercial que presta el Instituto del Catastro del Estado de Puebla (ICEP), deberán realizarse en principio, tomando en consideración las prácticas de carácter administrativo que se indican en el presente apartado, mismas que constituyen una línea de carácter institucional para el desarrollo de los trabajos.

I.5.1. SOLICITUD DEL SERVICIO.

Es el documento en formato y/o en oficio, según sea el caso, mediante el cual el solicitante requerirá al Instituto de Catastro del Estado de Puebla la elaboración de un trabajo valuatorio, en apego al marco normativo correspondiente.

El solicitante, previo al inicio del proceso valuatorio solicitará al ICEP, el avalúo, mediante oficio elaborado en hoja blanca o membretada en su caso, o mediante el llenado del formato de solicitud correspondiente que contendrá de manera enunciativa más no limitativa lo siguiente:

- a). Lugar y fecha de emisión de la solicitud
- b). Nombre del solicitante.
- c). Domicilio del solicitante.
- d). Número de teléfono y fax en su caso.
- e). Correo electrónico.
- f). Datos del bien por valuar:
 - ☛ Nombre del propietario o poseedor

- ☞ Localización y domicilio del bien
 - ☞ Calle, número exterior e interior
 - ☞ Fraccionamiento o colonia
 - ☞ Ciudad o Población
 - ☞ Delegación o Municipio
 - ☞ Entidad Federativa
 - ☞ Código Postal
 - ☞ Tipo de bien por valuar
- d). Uso del dictamen (Adquisición, Enajenación, Aseguramiento, etc.)
- e). Datos de la persona que asistirá a la visita de inspección en caso de no ser el solicitante.
- f). Firma del solicitante.

Dependiendo del uso que se vaya a dar al avalúo, las solicitudes de servicio se deberán acompañar de la documentación requerida señalada en el apartado I.4.5 del presente capítulo, aplicable a la especialidad correspondiente.

El solicitante no debe omitir la documentación requerida o necesaria para llevar a cabo el trabajo valuatorio, en caso contrario el ICEP podrá negarse a realizarlo hasta contar con la información necesaria. En caso de no existir toda la documentación requerida el ICEP podrá realizar el avalúo con base en información básica, así como en el conocimiento de la normativa, además de la experiencia y dominio de la especialidad valuatoria, siempre y cuando esto no vaya en detrimento de la calidad del trabajo.

De proceder lo anterior, el ICEP lo informará al solicitante mediante documento escrito, mismo que entregará antes de proceder a la realización del trabajo valuatorio encomendado.

I.5.2. FORMALIZACIÓN DEL SERVICIO.

Se deberá dejar constancia de la contratación del servicio de avalúos, la cual podrá consistir como mínimo en la aceptación expresa de la cotización o tácitamente con el depósito del anticipo realizado.

Se dejará asentado en el contrato de prestación de servicios que formalice el solicitante con el ICEP, que los trabajos se realizarán con apego a las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico que este maneje o haya emitido.

Se deberá asentar en la cotización o contrato que el ICEP conservará en sus archivos, ya sea en papel, o en formato electrónico, el expediente completo del trabajo valuatorio por un plazo mínimo de cinco años, contado a partir de la fecha de emisión del mismo, sujetándose a las disposiciones legales y reglamentarias que existan en la materia.

I.5.3. ASIGNACIÓN A VALUADORES.

Para la asignación de trabajos valuatorios por parte del ICEP, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- ☛ La asignación de un avalúo deberá corresponder a la especialidad requerida.
- ☛ Sólo podrán asignarse avalúos a aquellos peritos que formen parte del Padrón de Peritos Valuadores por especialidad integrado por el ICEP.
- ☛ No se deberán asignar avalúos a un perito valuador cuando el ICEP identifique o considere que éste pudiera tener algún conflicto de intereses en el desarrollo del trabajo.
- ☛ Se deberá considerar el nivel de experiencia y competencia del perito valuador, de acuerdo a su especialidad.
- ☛ No se podrá excluir a un perito valuador competente, por no formar parte de alguna asociación, instituto o colegio de valuadores en específico.
- ☛ No se deberá permitir una actitud discriminatoria para la selección de peritos valuadores por especialidad, que pueda estar influida por circunstancias tales como cargos desempeñados o por su participación en asociaciones, institutos o colegios.
- ☛ La asignación de avalúos deberá corresponder a la especialidad requerida y en lo posible, en forma consecutiva entre los peritos valuadores por especialidad contratados, de tal manera que no exista concentración de trabajo sobre alguno o algunos de dichos peritos.

I.5.4. ELABORACIÓN DEL AVALÚO.

Para la elaboración de trabajos valuatorios por parte del ICEP, se requerirá forzosamente de la inspección física del bien a valorar, sin considerar ningún tipo de excepción al respecto. A pesar de lo anterior, en aquellos casos en que existan circunstancias de cualquier índole (jurídica, social, etc.) que impidan la realización de una inspección física completa, se podrá realizar esta de forma parcial, siempre y cuando no incida en la calidad y contenido del trabajo final.

En todo caso, para la elaboración de trabajos valuatorios, el perito valuador designado por el ICEP deberá cubrir los siguientes puntos, dando seguimiento al orden establecido en los formatos desarrollados y aprobados para cada especialidad por la propia Institución:

Definición del servicio.

- a). Bien objeto del avalúo. Se deberá indicar de forma clara y concisa el tipo de bien a valuarse.
- b). Se deberá realizar, en la medida de lo posible, la identificación, de cualquier restricción, gravamen, carga o cualquiera otra limitante existente que pudiera impactar en el valor de bien.
- c). Objeto del avalúo. Deberá indicarse el tipo de valor que será concluido.
- d). Propósito del avalúo. Deberá indicarse el fin para el cual se solicitó el servicio.
- e). Fecha del avalúo. Se deberá indicar la fecha de realización del avalúo, siendo esta la misma en que se realizó la última visita de inspección al inmueble.
- f). Limitaciones del avalúo. Se deberá describir las circunstancias que limitan en alguna forma el resultado del avalúo.

Identificación del bien a valuar.

Para todos los trabajos valuatorios realizados por el ICEP se realizará una descripción clara de las características que permitan identificar al bien que es objeto del mismo.

- a). Inspección física. Se realizará en todos los casos de trabajos valuatorios de manera exhaustiva, salvo en aquellas situaciones en que, por situaciones específicas se tenga que realizar de manera superficial.
- b). Descripción del bien a valuar. Se deberá especificar claramente el tipo de bien que se valúa.
- c). Reporte fotográfico. Para todos los avalúos realizados por el ICEP se deberá elaborar un reporte fotográfico digitalizado, del bien que se está valuando.

Levantamiento de Información.

- a). Levantamiento de información. En todos los casos este proceso deberá enfocarse a la obtención de datos claros y concisos.
- b). Características y clasificación del bien. Estos elementos deberán ser descritos de la manera más explícita posible.

- c). Análisis del mercado (en su caso, demandas, ofertas, presupuesto). Se realizará una exhaustiva investigación de mercado de bienes comparables ubicados en la misma zona, zonas comparables o contrastantes en su caso.
- d). Análisis comparativo (ventas, rentas, etc.). Se realizará una depuración de la investigación realizada para su análisis, comparación y homologación.

Procesamiento de Información.

- a). Procesamiento de la información. Se clasificará, comparará y analizará la información para utilización en el desarrollo del trabajo valuatorio.
- b). Enfoques de valuación. En todos los casos se manifestará de manera clara en el avalúo el enfoque o enfoques utilizados.
- c). Exclusiones del avalúo. En caso de existir, se manifestarán las circunstancias que constituyen un elemento de exclusión en la práctica del avalúo.
- d). Conclusión del tipo de valor. En todos los casos se manifestará claramente el tipo de valor con el que se concluye.
- e). Declaraciones del avalúo. Se manifestarán las particularidades, circunstancias o limitantes inherentes a la conclusión.

Certificación del Avalúo.

- a). Certificación del avalúo. Una vez concluido el trabajo valuatorio, su certificación deberá ser realizada por los funcionarios del ICEP autorizados de acuerdo con el presente Manual.

I.5.5. REVISIÓN DEL AVALÚO.

El funcionario designado por el ICEP para el efecto deberá analizar el avalúo y garantizar que se cumplan las prácticas y procedimientos establecidos en el presente Manual de Valuación Comercial. Este análisis deberá quedar debidamente documentado.

En la revisión que se realice a los avalúos practicados por peritos valuadores por especialidad pertenecientes al Padrón del ICEP, los funcionarios facultados por este deberán realizar una verificación de lo siguiente:

- a). En lo correspondiente a la revisión de la forma, se deberá verificar que el formato utilizado deberá ser acorde con la especialidad y estándares establecidos por el ICEP en el presente Manual.
- b). Se verificará que el formato del avalúo se presente debidamente requisitado, sin omitir ningún dato previsto en el mismo, considerando la profundidad y abundamientos que se requieran para su comprensión y manejo.
- c). Se verificará por parte del ICEP que se encuentren debidamente anexados y relacionados en el avalúo, los datos complementarios, la información investigada, la base informativa documental para el análisis del avalúo, así como el reporte fotográfico impreso y digitalizado.
- d). Se verificará que el enfoque o enfoques sean los adecuados para el caso, así como que los datos y valores contenidos en el avalúo cuenten con el debido soporte.
- e). Con base en los elementos y consideraciones consignadas por el perito valuador por especialidad, el funcionario designado por el ICEP deberá verificar la razonabilidad de los valores concluidos, buscando evitar cualquier tendencia a la subvaluación o sobrevaluación derivadas de diversas condicionantes de cualquier índole, ajenas a los preceptos establecidos en el presente manual de valuación comercial.

I.5.6. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO.

El funcionario designado por el ICEP para efecto de la certificación de los avalúos, deberá apegarse a las siguientes políticas:

- a). Estampar el sello de la Gerencia de Avalúos en cada una de las hojas que conforman el avalúo, siempre en papel membretado de la Institución.
- b). Revisar que cada una de las hojas que conforman el avalúo contengan la rúbrica del perito profesional certificado por especialidad involucrado, así como de los funcionarios que lo validarán.
- c). Revisar que en los antecedentes y en la conclusión de valores se integre el nombre completo del perito valuador, sus títulos, registros y acreditaciones, vigencia de los mismos, su número de inscripción al Padrón del ICEP, así como su firma autógrafa en el segundo caso.
- d). Revisar que la conclusión del dictamen contenga la firma de los peritos profesionales certificados por especialidad mencionados en el numeral anterior, así como de los funcionarios autorizados.

I.5.7. REGISTRO Y RESGUARDO DE LA INFORMACIÓN.

El área correspondiente del ICEP deberá registrar el resultado del trabajo valuatorio, así como conservar por un periodo de cinco años, la siguiente información:

- a). Solicitud de avalúo realizada mediante oficio y/o formato establecido por el ICEP.
- b). Copia del avalúo debidamente certificado.
- c). Soporte técnico, memoria de cálculo y copia de información investigada por el perito valuador en su caso.
- d). Acuse de recibo de entrega del avalúo.