

Fuente :Diario Oficial de la Federación

Fecha de publicación: 15 Agosto 2007

**DECLARATORIA de vigencia de la Norma Mexicana NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007.**

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Economía.- Subsecretaría de Normatividad, Inversión Extranjera y Prácticas Comerciales Internacionales.- Dirección General de Normas.- Dirección de Normalización.

DECLARATORIA DE VIGENCIA DE LA NORMA MEXICANA NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007 SERVICIOS DE VALUACION.

La Secretaría de Economía, por conducto de la Dirección General de Normas, con fundamento en los artículos 34 fracciones XIII y XXXI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 51-A, 51-B, 54, 66 fracciones III y V de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, 46, 47 del Reglamento de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización y 19 fracciones I y XV del Reglamento Interior de esta Secretaría y habiéndose satisfecho el procedimiento previsto por la ley de la materia para estos efectos, expide la declaratoria de vigencia de la norma mexicana que se enlista a continuación, misma que ha sido elaborada, aprobada y publicada como proyecto de norma mexicana bajo la responsabilidad del "Comité Técnico de Normalización Nacional en Materia de Información en Prestación de Servicios" y del organismo nacional de normalización denominado "Organismo Nacional de Normalización y Certificación de la Construcción y Edificación, S.C. (ONNCCE)", lo que se hace del conocimiento de los productores, distribuidores, consumidores y del público en general. El texto completo de la norma que se indica puede ser consultado gratuitamente en la biblioteca de la Dirección General de Normas de esta Secretaría, ubicada en Puente de Tecamachalco número 6, Lomas de Tecamachalco, sección Fuentes, Naucalpan de Juárez, código postal 53950, Estado de México o en el Catálogo Mexicano de Normas que se encuentra en la página de Internet de la Dirección General de Normas cuya dirección es <http://www.economia-nmx.gob.mx>, o adquirido en la sede de dicho organismo ubicado en calle Ceres número 7, colonia Crédito Constructor, Delegación Benito Juárez, 03940, México, D.F.

La presente Norma entrará en vigor 60 días naturales después de la publicación de esta Declaratoria de vigencia en el Diario Oficial de la Federación.

CLAVE O CODIGO	TITULO DE LA NORMA
NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007	SERVICIOS DE VALUACION.
<p style="text-align: center;"><b>Campo de aplicación</b></p> <p>Esta Norma Mexicana establece los requisitos generales que deben cumplirse a fin de proporcionar la confianza de que el servicio de valuación sea otorgado con la competencia técnica, imparcialidad, confidencialidad y esmero que el cliente merece.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>Concordancia con normas internacionales</b></p> <p>Esta Norma Mexicana no es equivalente a ninguna norma internacional por no existir norma internacional al momento de su elaboración.</p>	

México, D.F., a 27 de agosto de 2007.- El Director General de Normas, **Francisco Ramos Gómez**.- Rúbrica.



SECRETARÍA DE  
ECONOMÍA



**NORMA MEXICANA  
NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007**

Declaratoria de vigencia publicada en el Diario Oficial de la Federación el día

**SERVICIOS DE VALUACIÓN**

**VALUATION SERVICES**

Organismo Nacional de Normalización y Certificación de la Construcción y Edificación, S.C.  
Ceres #7, Col. Crédito Constructor C.P. 03940, México, D.F. Tel. 56 63 29 50 ent. 110 Fax. 56 63 29 50 ext. 104  
Correo electrónico: [normas@mail.onncce.org.mx](mailto:normas@mail.onncce.org.mx) Internet: <http://www.onncce.org.mx>  
©COPYRIGHT, DERECHOS RESERVADOS ONNCCE, S.C., MÉXICO MMVII



NORMA MEXICANA <b>NMX-C-459- SCFI-ONNCCE-2007</b> Declaratoria de vigencia publicada en el D.O.F. el día	<b>SERVICIOS DE VALUACIÓN</b>  <b>VALUATION SERVICES</b>
---	--

## COMITÉ TÉCNICO DE NORMALIZACIÓN DE SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN CTN - 2

### PREFACIO

Se contó con el valioso apoyo de las siguientes Empresas e Instituciones:

- ANÁLISIS Y ESTUDIOS PROFESIONALES, S. A. DE C. V.
- ASOCIACIÓN MEXICANA DE PERITOS VALUADORES DIPLOMADOS, A. C.
- ASOCIACIÓN NACIONAL DE MUJERES CORREDORES PÚBLICOS A. C.
- BUFETE VALUATORIO, S. A. DE C. V.
- COLEGIO DE CORREDORES PÚBLICOS DE LA PLAZA DEL D. F. A. C.
- COLEGIO DE INGENIEROS AGRÓNOMOS DE MÉXICO, A. C.
- COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES DE MÉXICO, A. C.
- COLEGIO DE INGENIEROS MECÁNICOS Y ELECTRICISTAS, A. C.
- COLEGIO DE VALUADORES DE MÉXICO, A. C.
- COLEGIO DE VALUADORES DE PUEBLA, A. C.
- COLEGIO NACIONAL DE INGENIEROS QUÍMICOS Y DE QUÍMICOS, A. C.
- COMISIÓN NACIONAL DE LA VIVIENDA
- DIRECCIÓN DE CATASTRO Y REGISTRO PÚBLICO DEL ESTADO DE ZACATECAS
- DIVISIÓN DE EDUCACIÓN CONTINUA DE LA FACULTAD DE INGENIERÍA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
- FEDERACIÓN DE COLEGIOS, INSTITUTOS Y SOCIEDADES DE VALUADORES DE LA REPÚBLICA MEXICANA, A. C.
- FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE
- GRUPO ASESOR Y VALUADOR INMOBILIARIO ASVAL, S. A. DE C. V.
- INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES
- INSTITUTO MEXICANO DE VALUACIÓN DE QUERÉTARO, A. C.
- INSTITUTO MEXICANO DE VALUACIÓN, A. C.
- INSTITUTO NACIONAL DE VALUACIÓN AGROPECUARIA Y FORESTAL, A. C.
- INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA CÁMARA MEXICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN
- NACIONAL FINANCIERA, S. N. C.
- SOCIEDAD MEXICANA DE INGENIEROS MECÁNICOS ELECTRICISTAS VALUADORES, A. C.
- SOCIEDAD MEXICANA DE VALUADORES ASA, A.C. (ASA-CAPÍTULO MÉXICO)
- UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE TIJUANA
- UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ZACATECAS
- TECNOLÓGICO DE ESTUDIOS SUPERIORES Y VALUACIÓN, S. C.

### INTRODUCCIÓN

El valuador debe contribuir al enaltecimiento del servicio de valuación actuando con probidad, honestidad, responsabilidad, respeto, preparación y profesionalismo, atendiendo, en su caso, el código de ética y de conducta que para tal efecto ha establecido su Colegio, Instituto o Asociaciones Gremiales a las que pertenece.

En esta norma se incorporan requisitos generales aplicables a las personas físicas o morales que ofrecen servicios de valuación a fin de garantizar al usuario uniformidad, certeza y confianza en el resultado del mismo. Considera los siguientes servicios de valuación: de empresas, de bienes intangibles, de bienes muebles, de bienes inmuebles, de bienes agropecuarios o rurales, de obras de arte, de alhajas y de joyería

Para efectos de la evaluación de la conformidad, los Corredores Públicos quedan sujetos a la Ley Federal de Correduría Pública y demás ordenamientos legales que les sean aplicables, sin perjuicio de que opten por la certificación en términos de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización.

# ÍNDICE

	Página
PREFACIO.....	2
INTRODUCCIÓN.....	2
1. OBJETIVO.....	3
1.1. Alcances.....	3
2. CAMPO DE APLICACIÓN.....	4
3. DEFINICIONES.....	4
3.1. Bien materia de la valuación.....	4
3.2. Conclusión de valor.....	4
3.3. Costo.....	5
3.4. Enfoque comparativo de mercado.....	5
3.5. Enfoque de capitalización o de ingresos.....	5
3.6. Enfoque físico o de costos.....	5
3.7. Fecha de la inspección.....	5
3.8. Fecha de referencia del valor.....	5
3.9. Fecha del informe de valuación.....	5
3.10. Informe de valuación.....	5
3.11. Mercado.....	5
3.12. Precio.....	5
3.13. Propósito del informe de valuación.....	5
3.14. Uso del informe de valuación.....	6
3.15. Usuario.....	6
3.16. Valor.....	6
3.17. Valor comercial.....	6
3.18. Valor de mercado.....	6
3.19. Valor distinto al de mercado.....	6
3.20. Valuador.....	6
4. CLASIFICACIÓN.....	6
5. REQUISITOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE VALUACIÓN.....	6
5.1. Principios económicos aplicados a la valuación.....	7
5.2. Enfoques de valuación.....	7
5.3. Proceso de valuación.....	8
5.4. Fuentes de información.....	8
5.5. Condición física.....	9
5.6. Responsabilidad.....	9
5.7. Ausencia de conflicto de interés.....	9
5.8. Firma del Valuador o Valuadores.....	9
6. MÉTODOS DE COMPROBACIÓN.....	10
7. INFORME DE VALUACIÓN.....	10
8. BIBLIOGRAFÍA.....	10
9. CONCORDANCIA CON NORMAS INTERNACIONALES.....	11
10. VIGENCIA.....	11
A. APÉNDICE INFORMATIVO.....	11
A.1. Principios éticos.....	11
A.2. Glosario de Términos.....	11
A.3. Vigencia.....	11

## 1. OBJETIVO

Esta norma mexicana establece los requisitos generales que deben cumplirse a fin de proporcionar la confianza de que el servicio de valuación sea otorgado con la competencia técnica, imparcialidad, confidencialidad y esmero que el cliente merece.

### 1.1. Alcances

Con el fin de orientar a los interesados en los servicios motivo de esta norma mexicana, a continuación se enuncian los alcances mínimos que le son aplicables:

1.1.1. Proteger el interés de los usuarios, fijando los lineamientos bajo los cuales deben realizarse los servicios de valuación en todo el territorio y jurisdicción de los Estados Unidos Mexicanos.

- 1.1.2. Unificar los criterios de valuación para la prestación del servicio.
- 1.1.3. Proporcionar elementos de juicio que sirvan a los proveedores y usuarios del servicio.
- 1.1.4. Homogeneizar y establecer los criterios para orientar la presentación del informe de valuación, tomando como referencia los requisitos establecidos en esta norma.
- 1.1.5. Garantizar la correcta prestación del servicio.
- 1.1.6. Proporcionar elementos de validación de calidad, de una calificación reconocida y del mejor ejercicio profesional como referencia para el uso de los valuadores.
- 1.1.7. Asegurar al usuario un elemento confiable para análisis económico y su toma de decisiones.
- 1.1.8. Dotar a los oferentes del servicio de valuación de herramientas con un enfoque profesional orientado al usuario y al cumplimiento del trabajo solicitado.
- 1.1.9. Establecer procedimientos que lleven a la emisión de Dictámenes de Valor correctos, consistentes y auditables; congruentes con la legislación aplicable en la materia.
- 1.1.10. Unificar la práctica profesional de los valuadores que decidan adoptar la presente norma y que así lo manifiesten.
- 1.1.11. Armonizar los principios generalmente aceptados de la práctica de valuación en México con aquellos que se siguen por los valuadores de otros países.
- 1.1.12. Promover reglas de comportamiento en el ejercicio del servicio de valuación, sin omisión de las responsabilidades inherentes.
- 1.1.13. Contribuir a formalizar los requerimientos y expectativas de los usuarios con relación a los prestadores de este servicio y permitir a éstos establecer una referencia para la elaboración de los contratos y honorarios del servicio de valuación.

## **2. CAMPO DE APLICACIÓN**

Esta norma es aplicable a los servicios de valuación prestados por personas físicas o morales dentro del territorio o jurisdicción de los Estados Unidos Mexicanos, cuando los bienes se encuentren ubicados en el territorio o jurisdicción de los Estados Unidos Mexicanos.

La presente norma podrá aplicarse en aquellos casos en que no exista una regulación específica que establezca la obligatoriedad de su observancia en la práctica del servicio de valuación.

Para efectos de la evaluación de la conformidad, los Corredores Públicos quedan sujetos a la Ley Federal de Correduría Pública y demás ordenamientos legales que les sean aplicables, sin perjuicio de que opten por la certificación a que hace referencia esta norma en términos de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización.

## **3. DEFINICIONES**

### **3.1. Bien materia de la valuación**

Cualquier tipo de bien, derecho, obligación o servicio que se encuentre dentro del patrimonio de una persona física, persona moral o cualquier entidad sin personalidad jurídica.

### **3.2. Conclusión de valor**

Es el enunciado que manifiesta el resultado obtenido, expresado en número y letra en moneda nacional a la fecha del informe de valuación.

### **3.3. Costo**

Es la cantidad expresada en términos monetarios que se requiere para adquirir, crear o producir un bien, derecho, obligación o servicio.

### **3.4. Enfoque comparativo de mercado**

Es el análisis que se fundamenta en el examen de datos de ofertas, transacciones o comportamiento de mercado.

### **3.5. Enfoque de capitalización o de ingresos**

Es el análisis por el cual se obtiene el valor de un bien materia de la valuación con base en: la cantidad de las rentas o beneficios netos futuros que se obtienen durante la vida económica del bien, de una tasa que involucra la productividad y, de todos los riesgos asociados con el bien, derecho, obligación o servicio de que se trate.

### **3.6. Enfoque físico o de costos**

Es un análisis aplicable en la valuación que se fundamenta en el costo actual de su reproducción, reposición o reemplazo.

### **3.7. Fecha de la inspección**

Es el periodo durante el cual se realiza la identificación y verificación de las características del bien materia de la valuación.

### **3.8. Fecha de referencia del valor**

Es el día calendario presente, retrospectivo o prospectivo al que corresponde el valor del bien materia de la valuación, pudiendo ésta ser diferente a la fecha del informe de valuación, de conformidad con las disposiciones legales específicas. Una valuación referida debe tomar en cuenta el valor obtenido a la fecha del avalúo del mencionado bien.

### **3.9. Fecha del informe de valuación**

Es el día calendario en el que se emite el informe de valuación.

### **3.10. Informe de valuación**

Es el documento final emitido por el Valuador en términos monetarios del bien materia de la valuación por el que se establece una conclusión de valor.

Cuando en las leyes, reglamentos, reglas, circulares y demás ordenamientos se haga referencia a “avalúo”, “dictamen pericial valuatorio” “reporte de valor”, “dictamen de valuación” debe entenderse que tales términos constituyen el “informe de valuación”.

### **3.11. Mercado**

Es el ámbito territorial en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de la oferta y la demanda. Un mercado puede tener extensión regional, nacional o internacional.

### **3.12. Precio**

Es la cantidad expresada en términos monetarios solicitada o pagada por un bien.

### **3.13. Propósito del informe de valuación**

Es el tipo de valor a determinar de acuerdo con las necesidades del solicitante del informe de valuación y del uso que se le pretende dar, entre otros, valor comercial, valor de mercado, valor de cambio, valor de uso, físico o de reproducción.

### **3.14. Uso del informe de valuación**

Es el destino que se le da a un informe de valuación, de acuerdo con el propósito, entre otros, una compraventa, garantía, dación en pago, aseguramiento.

### **3.15. Usuario**

Persona física, persona moral o cualquier entidad sin personalidad jurídica que utiliza un informe de valuación. En ocasiones puede ser el mismo solicitante.

### **3.16. Valor**

Concepto económico que refiere la cantidad expresada en términos monetarios que se le estime al bien objeto de la valuación, en función de su utilidad, demanda y oferta, en una fecha determinada.

### **3.17. Valor comercial**

Es el valor conclusivo expresado en términos monetarios que asienta el valuador en el informe de valuación.

### **3.18. Valor de mercado**

Es la cantidad estimada expresada en términos monetarios, por el cual un bien se intercambia entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos.

### **3.19. Valor distinto al de mercado**

También llamado valor de no mercado. Es aquel valor específico para condiciones particulares que no atienden a las de mercado abierto y observable, como pueden ser, entre otros: valor catastral, valor asegurable (en su caso), valor de rescate, valor de uso y valor de remate.

### **3.20. Valuador**

Es la persona física capacitada y legalmente facultada para realizar trabajos de valuación en forma independiente, imparcial y objetiva, cumpliendo con el código de conducta (véase apéndice informativo A.1.).

**Nota 1:** Las personas morales deben contar por lo menos con un valuador que cumpla con lo dispuesto en esta norma.

## **4. CLASIFICACIÓN**

Los servicios de valuación que se consideran en esta norma, por la naturaleza del bien materia de la valuación se clasifican de manera enunciativa y no limitativa en los siguientes tipos:

Valuación de empresas  
Valuación de bienes intangibles  
Valuación de bienes muebles  
Valuación de bienes inmuebles  
Valuación de bienes agropecuarios o rurales  
Valuación de obras de arte  
Valuación de alhajas y joyería

**Nota 2:** La evaluación de negocios se considera como materia distinta a esta norma.

## **5. REQUISITOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE VALUACIÓN**

En la prestación del servicio de valuación, dependiendo del tipo (véase capítulo 4.), propósito y uso del informe, se debe cumplir con el proceso de valuación descrito en el inciso 5.3., considerando en el mismo los enfoques aplicables descritos en el inciso 5.2. y los principios económicos aplicables al caso establecidos en el inciso 5.1.

Para la prestación del servicio se deberá contar con la capacidad, conocimiento, experiencia e infraestructura para poder desempeñarlo de manera competente. En su caso se complementará el servicio con otros prestadores que se apeguen a estos principios.

La prestación del servicio conlleva la ejecución de un trabajo honesto, profesional, competente y con una remuneración justa y racional, adecuada al trabajo profesional ejecutado.

## **5.1. Principios económicos aplicados a la valuación**

### **5.1.1. Principio de sustitución**

Establece la posibilidad de que un bien o servicio puede ser reemplazado por otro idéntico o similar en lo que se refiere a sus capacidades, aspecto, tamaño, forma, amenidades, estado físico, entre otros. En este sentido, puede fijarse el valor del bien materia de la valuación a partir de la consulta de los precios de adquisición de aquellos que pueden sustituirlo.

### **5.1.2. Principio de anticipación**

Establece que el valor presente del bien materia de la de valuación se sustenta en los beneficios futuros que pueden retribuir su uso o explotación, así como en los costos y gastos asociados con dicho uso o explotación.

### **5.1.3. Principio de mayor y mejor uso**

Establece que el valor comercial del bien materia de la valuación debe determinarse con base en el uso probable más apto, que sea físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido y financieramente factible, de manera que se establezca el valor más alto.

### **5.1.4. Principio de oferta y demanda**

Establece que la escasez influye en las fuerzas económicas de la oferta y la demanda y que cuando la oferta supera a la demanda existe disminución en el nivel general de los precios de bienes o servicios específicos, mientras que cuando ocurre lo contrario, éste aumenta. Este principio señala la existencia de una relación inversa entre la oferta y el precio, así como de una relación directa entre la demanda y el precio.

## **5.2. Enfoques de valuación**

Dependiendo de la naturaleza del bien materia de la valuación, así como de los términos del contrato para el servicio de valuación, el estado del mercado y las características específicas relacionadas, además del uso y propósito del informe de valuación, el valuador debe obtener el valor comercial o conclusivo, resultante de conocer el indicador de valor mediante los siguientes enfoques:

### **5.2.1. Enfoque físico o de costos**

Para determinar el indicador de valor por este enfoque es necesario cuantificar las características físicas y económicas del bien materia de la valuación, así como su valor de reemplazo o reproducción, afectándolo posteriormente por los factores correspondientes al demérito por edad, por conservación y mantenimiento, así como por las obsolescencias económica, funcional y técnica. El valuador debe describir en el informe de valuación la naturaleza de los deméritos aplicados.

En el caso de requerirse el indicador valor de reproducción se debe considerar la utilización de técnicas y materiales iguales a los del bien materia de la valuación. Este indicador es generalmente aplicado en la valuación de bienes con un uso especializado y específico, ya que no son comunes y son raramente ubicados en el mercado.

El indicador de valor obtenido mediante la aplicación de este enfoque se debe asentar en el informe de valuación como Valor Físico.

### **5.2.2 Enfoque de capitalización o de ingresos**

Para determinar el indicador de valor por este enfoque es necesario cuantificar la rentabilidad del bien materia de la valuación, así como la tasa de capitalización, de interés o descuento, aplicable al caso. Este enfoque se determina con base en el principio de anticipación y el principio de mayor y mejor uso.



Para efectos de establecer la rentabilidad de un bien se debe determinar si la renta es constante o variable definiendo las características de esta variabilidad en su caso, así como la vida económicamente productiva del bien materia de la valuación y su probable valor de recuperación.

Este enfoque es aplicable para elementos ligados a la explotación económica y para unidades productivas económicamente indivisibles, pero no para sus componentes por separado.

El indicador de valor obtenido mediante la aplicación de éste enfoque se debe asentar en el informe de valuación como Valor de Capitalización o de Ingresos .

### **5.2.3. Enfoque comparativo de mercado**

Para determinar el indicador de valor por este enfoque es necesario realizar la indagación de valores o precios de elementos comparables vendidos u ofertados, similares o idénticos al bien materia de la valuación, cuantificándose, en su caso, las diferencias existentes entre los comparables mencionados y el bien materia de la valuación mediante factores específicos.

Este enfoque refleja la cuantía de intercambio del bien materia de la valuación en un mercado específico, y es la base para valorar la mayoría de los bienes y derechos en economías de mercado.

El indicador de valor obtenido mediante la aplicación de éste enfoque se debe asentar en el informe de valuación como Valor de mercado.

## **5.3. Proceso de valuación**

Para la prestación del servicio de valuación, una vez aceptadas las condiciones por las partes involucradas, el valuador debe:

**5.3.1.** Analizar la documentación e información proporcionada por el solicitante que permitan el inicio del proceso de valuación.

**5.3.2.** Realizar la inspección de los bienes a valorar para constatar su existencia, identificación y ubicación.

**5.3.3.** Utilizar los enfoques de valuación, debiendo especificar y justificar cuando alguno de ellos no sea aplicable.

**5.3.4.** Elaborar el informe de valuación conforme con los enfoques y principios expresados en esta norma.

**5.3.5.** Conservar copia del informe de valuación y el soporte documental utilizado durante un lapso mínimo de un año o, en su caso, por el periodo que establezcan los ordenamientos legales aplicables . En el caso de las personas morales, también deben guardar una copia del informe de valuación por el periodo aquí establecido.

**5.3.6.** Comunicar al solicitante la participación de algún otro valuador o experto en algún tema específico necesario para llevar a cabo el proceso de valuación, otorgándole el crédito correspondiente.

## **5.4. Fuentes de información**

El valuador debe indicar las fuentes, el tipo y las características de la información usada para realizar el informe de valuación. Estas pueden provenir de:

### **5.4.1. Documentos**

Tales como las inscripciones en los registros de la propiedad, de comercio o catastrales; documentación geodésica, estudios o peritajes previos; fallos judiciales, fallos o determinaciones de autoridades administrativas; contratos civiles relacionados con los inmuebles, entre otros .

En el caso de bienes muebles , la documentación puede ser: notas de venta, facturas, pedimentos de importación, cotizaciones de proveedores, catálogos, etc.

Cuando se trate de intangibles , se puede considerar: libros de contabilidad, derechos de usufructo, patentes, etc.

#### **5.4.2. Identificación o inspección física**

La identificación o inspección física del bien materia de la valuación. En este caso, el valuador debe inspeccionar y documentar el bien tangible o identificar y documentar en el caso de bienes intangibles, en la fecha que se asiente en el informe de valuación. Esta identificación o inspección no se limita a los aspectos externos, debe determinar el uso, tipo, características y condición física observada del bien materia de la valuación.

La identificación o inspección física es limitada en los casos en que el valuador no cuente con la información física o legal suficiente para realizarla y cada una de estas circunstancias debe anotarse y describirse en detalle en el informe de valuación. Cuando estas limitaciones no permitan al valuador tener un nivel de confianza y respaldo necesario para emitir su informe de valuación, debe abstenerse de elaborarlo.

Si esta identificación o inspección física es realizada por más de un valuador o experto, debe anotarse a las personas involucradas que la realicen, señalando el lugar y fecha de la inspección.

#### **5.4.3. Información de terceros**

La información documentada, obtenida de otros valuadores, de organismos públicos, o descentralizados, agencias inmobiliarias, etc., pueden ser fuentes de información para el valuador.

#### **5.5. Condición física**

El valuador, dependiendo del bien materia de la valuación, debe describir la condición física general y de sus partes esenciales, indicando los méritos y deméritos y en su caso, las limitaciones presentadas.

#### **5.6. Responsabilidad**

El valuador es responsable de todo el proceso de valuación y de que este proceso cumpla con lo establecido en la presente norma, además de las disposiciones legales aplicables en la materia.

Si procede, el valuador debe declarar en el informe de valuación las razones por las cuales la propiedad legal no fue verificada total o parcialmente; las dificultades o limitaciones presentadas para la investigación de gravámenes o reservas de dominio que puedan existir sobre los bienes materia de la valuación y, si los bienes incluidos en el informe de valuación corresponden o no a los declarados por el solicitante.

**Nota 3:** El solicitante y, en su caso el usuario del informe de valuación, son responsables en el ámbito de su actuación de los datos aportados y de la utilización del informe.

#### **5.6.1. Confidencialidad**

El valuador no debe utilizar o revelar total o parcialmente el informe de valuación y de la documentación soporte sin el consentimiento escrito del solicitante o propietario del bien valuado, a excepción, de que sea requerido por autoridad competente.

#### **5.7. Ausencia de conflicto de intereses**

El valuador debe declarar en las consideraciones previas a la valuación (véase capítulo 7.) no tener interés alguno respecto del bien materia de la valuación.

#### **5.8. Firma del Valuador o Valuadores**

El valuador que emite el informe es responsable del cumplimiento de lo dispuesto en esta norma; debe incluir en el informe de valuación, su nombre completo, títulos, registros y acreditaciones vigentes correspondientes y firma autógrafa. En el caso de personas morales, el informe de valuación debe ser firmado por el valuador responsable del proceso de valuación y debe cumplir con lo dispuesto en esta norma y, en su caso, el representante o apoderado legal.

En el caso del Corredor Público también debe imprimir su sello de autorizar en todas las fojas que integren el informe de valuación.

## 6. MÉTODOS DE COMPROBACIÓN

La persona física o moral que ofrece servicios de valuación tiene la opción de solicitar la certificación del cumplimiento de la presente norma a un organismo de certificación acreditado de conformidad a lo establecido en la Ley Federal sobre Metrología y Normalización.

En el caso de las personas morales que opten por la certificación en los términos aquí descritos, deben contar por lo menos con un valuador que cumpla con lo dispuesto en esta norma.

## 7. INFORME DE VALUACIÓN

El informe de valuación debe formularse por escrito de manera clara y objetiva, presentando el razonamiento y la información suficiente con las cuales el valuador obtiene el valor conclusivo del bien en estudio, además de los siguientes rubros enunciativos más no limitativos:

- Datos del valuador.
- Datos del solicitante.
- Datos del propietario, indicando la documentación en que se basa.
- Tipo de servicio de valuación prestado (véase capítulo 4).
- Vigencia. Este requisito es obligatorio cuando exista una disposición legal que así lo establezca.
- Descripción del bien materia de la valuación, en su caso,
- Cuando proceda, ubicación del bien materia de la valuación.
- Propósito del informe de valuación.
- Uso del informe de valuación.
- Consideraciones previas a la valuación.
- Descripción de enfoques de valuación aplicados.
- Fecha de la Inspección.
- Fecha de referencia de valor.
- Fecha del informe de valuación.
- Fuentes de información.
- Consideraciones previas a la conclusión.
- Conclusión de valor.
- Firma(s) de (los) valuador(es).
- Reporte fotográfico.

**Nota 4:** Cualquier observación respecto a enfoques, fuentes de información, elementos, limitaciones generales, etc., que incidan en la conclusión del valor, deben ser mencionadas en el rubro de las consideraciones previas a la valuación.

## 8. BIBLIOGRAFÍA

- Código financiero del Distrito Federal, publicado en la gaceta del GDF el 30 de diciembre de 2006.
- Circular 1462 y 1516 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores del 14 febrero de 2000 y 24 de mayo de 2002 respectivamente.
- Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, publicada en el DOF el 30 de diciembre de 2002.
- Ley General de Bienes Nacionales publicada en el DOF el 20 de mayo de 2004.
- Ley Reglamentaria del Artículo 5o. Constitucional, relativo al ejercicio de las profesiones en el Distrito Federal, publicada en el DOF el 22 de diciembre de 1993.
- Lineamientos para la organización y funcionamiento de los comités técnicos de normalización nacional.
- Metodologías, criterios y procedimientos técnicos del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- Normas conforme a las cuales se llevaran a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, publicada en el DOF el 27 de septiembre de 2006.
- Normas de USPAP (Uniform Standards Professional Appraisal Practice, del Appraisal Foundation) 2004 y 2006
- Normas Europeas de Valoración (TEGOVA, The European Group of Valuers Association), quinta edición, 2003.
- Normas internacionales de valuación (International Valuation Standards Council IVSC), 2005.
- Normas internas de valuación de la ANIMVAC, marzo 1996.

- Norma mexicana NMX-Z-013-1977 "Guía para la redacción y estructuración de normas mexicanas".
- TESIS no. XXIV/2004 SCJN 29 de abril de 2004 (Tesis aislada).

## **9. CONCORDANCIA CON NORMAS INTERNACIONALES**

La presente norma mexicana no concuerda con norma internacional alguna por no existir referencia al momento de su elaboración.

### **A. APÉNDICE INFORMATIVO**

#### **A.1. Principios éticos**

Con el fin de sentar las bases para ofrecer un servicio de valuación de calidad, se recomienda que el oferente del servicio se sujete a los siguientes principios éticos :

- Proporcionar el servicio con honestidad y dedicación profesional.
- Contribuir al enaltecimiento del servicio de valuación, actuando con probidad y buena fe.
- Observar decoro en su vida social y profesional.
- No realizar servicios de valuación en donde intervengan por si o en representación de tercera persona, su cónyuge, sus parientes consanguíneos en línea recta o colaterales y por afinidad, hasta el segundo grado inclusive, sin perjuicio de lo que establezcan otros ordenamientos aplicables.
- Aceptar o rechazar con libertad los servicios de valuación que le soliciten.
- Guardar y respetar el secreto profesional.
- Mantener la confidencialidad en el manejo de toda la información que sea de su conocimiento y de no caer en conflicto de intereses en el ejercicio del servicio.
- Fijar sus honorarios en forma justa y racional.
- Mostrar respeto con los demás oferentes del servicio.
- Evitar la competencia desleal o desigual.
- Contar con la capacidad, conocimiento, experiencia e infraestructura para ofrecer el servicio de valuación.
- Ser imparcial en la determinación de la conclusión de valor.
- Ofrecer el servicio de valuación cuando esté seguro de que cuenta con los conocimientos, experiencia y habilidad para desempeñarlo de manera competente. En su caso, complementar el servicio con otros prestadores que se apeguen a estos principios.

#### **A.2. Glosario de Términos**

Para facilitar la aplicación de esta norma, se puede consultar el glosario de términos desarrollado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), mismo que se encuentra disponible en su página electrónica <http://www.indaabin.gob.mx>

#### **A.3. Vigencia**

La presente norma entra en vigor a los sesenta días naturales después de la declaratoria de vigencia publicada en el Diario Oficial de la Federación por parte de la Secretaría de Economía.