

ACUERDO QUE ESTABLECE LOS LINEAMIENTOS A SEGUIR POR LOS CORREDORES PÚBLICOS PARA EMITIR AVALÚOS.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.-
Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

HERMINIO BLANCO MENDOZA, Secretario de Comercio y Fomento Industrial, con fundamento en los artículos 34 fracción XXX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2o., 3o. fracciones I y IV y 6o. fracción II de la Ley Federal de Correduría Pública, y 5o. fracción XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, y

CONSIDERANDO

Que en términos de la Ley Federal de Correduría Pública, corresponde a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial vigilar la actuación de los corredores públicos y asegurar la eficacia del servicio que prestan como auxiliares del comercio, cuidando siempre la seguridad jurídica en los actos en que intervengan;

Que el Código de Comercio, la Ley de Instituciones de Crédito, el Código Financiero para el Distrito Federal y el Reglamento del Código Fiscal de la Federación, entre otros ordenamientos, además de la Ley Federal de Correduría Pública, prevén la facultad del corredor público para fungir como perito valuador, y

Que al no señalar dichos ordenamientos los parámetros técnicos y jurídicos a los que deben sujetarse los avalúos que practiquen los corredores públicos, es necesario establecer lineamientos mínimos para ello a fin de salvaguardar los intereses de los particulares que acuden a los corredores públicos para solicitar sus servicios en esta materia y asegurar su actuación conforme a derecho, he tenido a bien expedir el siguiente

ACUERDO QUE ESTABLECE LOS LINEAMIENTOS A SEGUIR POR LOS CORREDORES PUBLICOS PARA EMITIR AVALUOS

Art. 1.- El presente Acuerdo tiene por objeto establecer los lineamientos técnicos y jurídicos mínimos que deberán observar los corredores públicos al emitir los avalúos en que intervengan, a solicitud de particulares, sociedades, instituciones o por requerimiento de autoridad competente.

Art. 2.- El dictamen valuatorio que el corredor público emita deberá estar integrado por las secciones siguientes:

I.- Antecedentes;

II.- Datos del bien o servicio sujeto a valuación;

III.- Fundamento jurídico y consideraciones previas;

IV.- Metodología empleada;

V.- Desarrollo del avalúo, y

VI.- Conclusiones.

Además, en todo caso, el corredor público deberá tener el soporte documental completo acerca del estudio de mercado realizado para efectos del avalúo.

Art.3.- Los avalúos practicados por corredor público a bienes inmuebles, al menos deberán contener:

I.- Nombre y domicilio de la persona física o moral, autoridad o institución que solicita el avalúo;

II.- Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír notificaciones;

III.- Motivo del avalúo;

IV.- Ubicación del inmueble;

V.- Número de cuenta de las declaraciones de valor catastral del inmueble, y el o los números de cuenta del pago de los derechos por el suministro, uso o aprovechamiento de agua si tuviere;

VI.- Descripción del inmueble y su uso actual y potencial;

VII.- Clave del área o del corredor de valor, del uso, rango de nivel y clase de cada porción de construcción, además de su denominación, así como de cada factor de eficiencia que identifican al inmueble o a porciones del mismo;

VIII.- Descripción de elementos urbanos significativos del área o corredor en que se ubique el inmueble, destacando, en su caso, aquellos que lo distinguen de otras áreas o corredor de valor;

IX.- Análisis metodológico y consideraciones previas a la conclusión;

X.- Fecha en que se realizó el avalúo, periodo de vigencia y fecha a la cual se está retrotrayendo el valor en caso de que así se requiera, y

XI.- Nombre y número del corredor público que realiza el avalúo, así como su rúbrica y sello en cada hoja del dictamen.

El corredor público deberá contar con la documentación mínima para la práctica del avalúo como lo son: la copia certificada de la escritura pública, boleta predial y planos arquitectónicos, asimismo deberá acompañar el avalúo de planos o croquis acotados o a escala, y fotografías interiores y exteriores de las partes más representativas del inmueble, imágenes que podrá guardar mediante cualquier sistema electrónico, de procesamiento de datos o mecánico.

Art. 4.- Los avalúos practicados por corredor público a terrenos urbanos o suburbanos, además de lo previsto en el artículo anterior, al menos deberán contener:

I.- Régimen de propiedad;

II.- Dimensiones, formas y proporción;

III.- Uso del suelo;

IV.- Calidad de los suelos, y

V.- Densidad de población, intensidad de construcción, servicios, afectaciones o restricciones a que estén sujetos.

Para la determinación del valor unitario de un lote tipo se considerará el programa y planes parciales de desarrollo urbano de la localidad. Asimismo, el precio máximo o mínimo de adquisición o venta de terrenos urbanos se definirá mediante el análisis y la investigación pertinente del mercado de predios similares al del estudio tanto en zonas colindantes como contrastantes.

Art. 5.- Los avalúos practicados por corredor público a terrenos agropecuarios o rurales, además de lo previsto en el artículo 3 del presente Acuerdo, al menos deberán consignar:

I.- Régimen de posesión o propiedad;

II.- Dimensiones, superficies, linderos y colindancias;

III.- Clasificación del predio;

IV.- Calidad de suelos;

V.- Afectaciones o restricciones a que estén sujetos;

VI.- Productividad;

VII.- Aspectos agrometeorológicos;

VIII.- Cultivos en la zona del predio, y

IX.- Características panorámicas.

Art. 6.- Los avalúos practicados por corredor público a unidades industriales, además de lo previsto en el artículo 3 del presente Acuerdo, al menos comprenderán:

I.- Valor físico de terrenos, construcciones, maquinaria, equipo y demás elementos incorporados al inmueble de manera permanente;

II.- Valor de reposición nuevo, al que se le aplicará, en su caso, el factor de demérito que corresponda por edad, estado de conservación, mantenimiento, diseño industrial, aparición de nuevos y mejores modelos;

III.- Con base en los valores anteriores, el valor neto de reposición, vida útil remanente, depreciación anual, considerando si se valúa un negocio en marcha o un proyecto de inversión;

IV.- Análisis y descripción de los bienes y/o servicios producidos, las características de comercialización, la tecnología ocupada y grado de obsolescencia, comportamiento de precios, costos de personal técnico y administrativo, así como el comportamiento financiero de la unidad industrial;

V.- Definición del valor presente neto basada en la relación ingresos-egresos y de la tasa interna de retorno, conforme al rendimiento y recuperación de inversiones, así como los márgenes de inversión y flujos de caja descontados para definir los puntos de equilibrio y posición del negocio;

VI.- Definición del valor conclusivo del negocio, mediante el procesamiento del valor en libros, como referencia adicional;

VII.- Diagnóstico final considerando la evaluación de la unidad industrial con base en el estudio de mercado, técnico y financiero, y la evaluación económica de la misma, y

VIII.- Análisis residual con base al mejor proyecto posible.

Para efectos de valuación de maquinaria y equipo, no será necesario determinar el valor físico del terreno, construcciones e instalaciones específicas.

Art. 7.- Los avalúos practicados por corredor público a edificaciones, además de lo previsto en el artículo 3 del presente Acuerdo, al menos deberán:

I.- Indicar en forma pormenorizada los tipos de construcción que puedan determinarse acorde a su uso, calidad y descripción de los elementos de construcción;

II.- Señalar para cada tipo un valor de reposición nuevo, al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad, estado de conservación, deficiencias de proyecto, de construcción o de funcionalidad;

III.- Determinar el valor neto de reposición, considerando el valor unitario correspondiente de aquellas instalaciones especiales o elementos accesorios que formen parte integral del inmueble;

IV.- Señalar el valor comercial, mediante el análisis y la investigación pertinente del mercado de inmuebles similares al del estudio en zonas colindantes y contrastantes, considerando los antecedentes, condiciones físicas y de seguridad estructural actuales del inmueble, valor de capitalización, sus perspectivas físicas, jurídicas, económicas y sociales, y

V.- Determinar la capitalización de rentas, con base en las rentas investigadas o determinadas con una tasa mínima de capitalización.

Art. 8.- Los avalúos practicados por corredor público a inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, además de lo previsto en el artículo 3 del presente Acuerdo, al menos deberán:

I.- Determinar el valor del local, departamento o despacho en función del indiviso que le corresponda con relación al valor total del terreno, a áreas comunes e instalaciones generales del edificio o conjunto habitacional valuadas en forma separada y detalladamente, así como al valor de las áreas privativas e instalaciones propias, en su caso;

II.- Señalar las superficies correctas del terreno, porciones de la construcción, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, el indiviso que corresponda, así como la justificación del indiviso y la forma en que se llegó a tal justificación, y

III.- Contener la descripción y razón del método o métodos y factores de eficiencia que se aplicaron para determinar el valor del inmueble.

Art. 9.- El corredor público para determinar la renta de un inmueble, al menos deberá:

I.- Establecer los precios mínimo y/o máximo de renta nueva de inmuebles, en forma unitaria para cada tipo de construcción apreciado, mediante el análisis y la investigación pertinente del mercado de arrendamiento de inmuebles similares al del estudio en zonas colindantes y contrastantes;

II.- Considerar la capitalización de rentas con base en las rentas investigadas o determinadas, con una tasa mínima de capitalización que utilicen empresas que deben destinar inversiones a activos inmobiliarios;

III.- Tomar en cuenta el valor físico del inmueble, y

IV.- Efectuar las aclaraciones metodológicas pertinentes.

Art. 10.- En los avalúos que practique el corredor público a los activos, maquinaria y equipo especializado, vehículos, mobiliario y equipo de oficina, con objeto de compraventa, reexpresión de estados financieros, reaseguramiento, garantía, remate judicial, remate o liquidación de los activos de una sociedad, o actos relacionados con sucesiones; determinará su valor de reposición nuevo y neto de reposición, mediante la investigación pertinente del mercado de bienes nuevos y secundarios, así como su vida útil consumida y remanente, su precio mínimo de venta y su depreciación anual.

Art. 11.- En los avalúos practicados por corredor público a obras de arte y joyas, se determinará el precio de referencia mediante la investigación de mercados especializados de obras de arte y joyería, a través del tratamiento valuatorio con alto grado de calificación con relación a la naturaleza del peritaje, considerando: el tipo de obra valuada, su autor, los materiales empleados, las técnicas utilizadas para su creación, y sus características extrínsecas e intrínsecas, así como la concurrencia interdisciplinaria en la materia a nivel nacional e internacional.

Art. 12.- En los avalúos practicados por corredor público a bienes intangibles, en atención a su naturaleza o tipo, se podrán determinar sus valores de acuerdo a lo siguiente:

I.- Mediante la investigación de mercado de bienes y productos similares o sucedáneos con base a referencias comerciales, valores implícitos y calculados, considerando volúmenes de venta y rentabilidad, posibles casos de compraventa o, en su defecto, pago de regalías por el uso y explotación de patentes, marcas o franquicias;

II.- En el caso de proyectos, se analizará la infraestructura de servicios con que cuenta, características de comercialización, tecnología ocupada, fijación de precios, costos de inversión, lucro cesante, comportamiento financiero y márgenes de utilidad, para con ello realizar un diagnóstico de sus márgenes de inversión, flujos de caja y puntos de equilibrio;

III.- A través del estudio del mejor aprovechamiento de los proyectos y el valor comercial de las rentas brutas reales o potenciales que genera, así como calcular el capital equivalente capaz de proveer esas rentas en condiciones no inflacionarias y de bajo riesgo, considerando si se está en presencia de una valuación de proyecto o un negocio en marcha, o

IV.- Cuando se trate de la fijación de precios de transferencia, se hará mediante la aplicación de los procedimientos establecidos en la Ley del Impuesto sobre la Renta o, en su defecto, utilizará el método apropiado al caso.

Art. 13.- El corredor público llevará un índice actualizado, mediante cualquier sistema manual, mecanizado o electrónico que permita la consulta e identificación de los avalúos que practique, mismo que deberá integrarse:

I.- En orden alfabético de acuerdo al nombre del solicitante;

II.- Con datos del bien objeto del avalúo, y

III.- Según el tipo de avalúo.

Art. 14.- La Dirección General del Registro Mercantil y Correduría elaborará anualmente la lista de corredores públicos en activo, así como su especialidad en materia de valuación, la cual deberá publicarse en el **Diario Oficial de la Federación**, con el objeto de orientar a los usuarios de los servicios que prestan los corredores públicos. Dicho listado también se proporcionará a las delegaciones federales de esta Secretaría, para que faciliten copia a los interesados que lo soliciten.

ARTICULO TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el **Diario Oficial de la Federación**.

México, D.F., a 25 de febrero de 1999.- El Secretario de Comercio y Fomento Industrial, **Herminio Blanco Mendoza**.- Rúbrica.