

## DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS

El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (**INDAABIN**) se creó el 13 de julio de 1950 y tiene por objeto:

1. Practicar los avalúos de los bienes cuando en la operación sean parte las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.
2. Determinar el monto de la renta que deben cobrar o pagar por los inmuebles las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.
3. Realizar los avalúos y justipreciaciones de renta solicitados por los gobiernos estatales y municipales.

El **INDAABIN** valúa una gran diversidad de bienes que van desde lo más sencillo hasta lo más complejo, como por ejemplo:

- Aeropuertos
- Barcos
- Carreteras y puentes
- Centros turísticos y hotelería
- Ductos
- Inmuebles
- Intangibles (patentes y marcas)
- Líneas eléctricas
- Maquinaria, equipo y mobiliario
- Monumentos históricos
- Negocios en marcha
- Obras de arte y joyas
- Plantas industriales y petroquímicas
- Puertos
- Sistemas de Telecomunicaciones
- Terrenos urbanos y rurales
- Vehículos terrestres
- Vivienda, etc.

Como órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública, el **INDAABIN** participa en la determinación de precios, **valores** o espacios de negociación de aquellas operaciones destinadas no sólo a apoyar la producción de bienes o la prestación de servicios, sino también en la consolidación de la infraestructura inmobiliaria que le garantice al Gobierno Federal la gestión de sus instituciones ante la sociedad, la Comisión es el único organismo que de acuerdo a la normatividad vigente, **puede** realizar las justipreciaciones de renta de las dependencias y entidades del Gobierno Federal.

El INDAABIN establece valores máximos cuando la Administración Pública Federal compra, expropia, **toma en arrendamiento** o revoca concesiones, y valores mínimos cuando vende, **da en arrendamiento** u otorga concesiones.

Los dictámenes del **INDAABIN** constituyen la garantía legal que apoya las operaciones de:



En consecuencia, sus dictámenes son instrumentos de negociación y de decisión para operaciones de la más diferente índole, de esta forma, el papel que cumple el **INDAABIN** es el de experto inmobiliario del Gobierno Federal, además de que con su trabajo garantiza la preservación documental y patrimonial de los inmuebles que le pertenecen.

El avalúo es un dictamen técnico que permite determinar el valor comercial de un bien a partir de sus características físicas, de su ubicación, de su uso y de una investigación de mercado.

Los avalúos y justipreciaciones que lleva a cabo el **INDAABIN** están sustentados en procedimientos, tipo de avalúos y metodologías, que son producto tanto del marco jurídico como de la experiencia que sobre la materia ha alcanzado la propia Comisión.

La complejidad técnica de determinados trabajos valuatorios ha hecho necesario que el **INDAABIN** se apoye en la experiencia de los peritos que contrata dentro de su padrón autorizado, cuyos estudios,

análisis y propuestas se basan, a su vez, en prácticas comúnmente reconocidas en México y en otros países.

A los peritos externos se les asignan los trabajos a través de un comité y sobre la base de un procedimiento que contempla asignaciones aleatorias y concursos, de acuerdo a la especialidad que tengan en el registro del INDAABIN.

### **El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales tiene un Padrón de Peritos Valuadores externos que prestan servicios en todo el país.**

Para el cabal y oportuno cumplimiento de los trabajos de valuación encomendados por el **INDAABIN**, es fundamental que el perito designado domine en forma clara, completa e integral los diferentes conceptos, normas y lineamientos de la Comisión y, de preferencia, que el perito resida en la región en donde se encuentre el bien en estudio, sobre todo cuando se trate de bienes urbanos o suburbanos.

El **INDAABIN** exige permanentemente a sus peritos que los trabajos se lleven a cabo con calidad, oportunidad y, sobre todo, con honestidad. Para ello, realiza una revisión exhaustiva de los avalúos.

Para atender los diversos requerimientos que le formulan las dependencias y entidades públicas el **INDAABIN** cuenta con seis delegaciones regionales en las principales ciudades del país.

De conformidad con el Reglamento de el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y el manual de organización vigentes en la Comisión, corresponde a la Dirección General de Avalúos, entre otras funciones, conducir el proceso valuatorio que practique el **INDAABIN** mediante el seguimiento de las solicitudes de servicio, la ejecución de los avalúos o justipreciaciones de renta, la elaboración y revisión de los trabajos, así como la aprobación técnica de los dictámenes que realicen los peritos asignados para ello.