I.- Datos Generales

Código	Título
EC1397	Auxiliar en la estimación del valor de los bienes inmuebles de acuerdo con el propósito, uso y finalidad del avalúo

Propósito del Estándar de Competencia

Servir como referente para la evaluación y certificación de las personas que se desempeñan como auxiliares o apoyos de los valuadores de bienes inmuebles y realizan actividades de levantamiento de información, inspección física, verificación de uso y funcionalidad de inmuebles, y coadyuvan con la investigación de mercado e integración de las variables y comparables en renta y venta de bienes inmuebles para la determinación del valor.

Asimismo, puede ser referente para el desarrollo de programas de capacitación y de formación basados en Estándares de Competencia (EC).

El presente EC se refiere únicamente a funciones para cuya realización no se requiere por disposición legal, la posesión de un título profesional. Por lo que para certificarse en este EC no deberá ser requisito el poseer dicho documento académico.

Descripción general del Estándar de Competencia

Efectuar de manera directa o en apoyo a valuadores, las funciones de inspección general del inmueble, así como verificar el uso y funcionalidad de los mismos, realizar investigación de mercado de comparables en renta o venta e integrar información del bien inmueble a valuar con el fin de estimar su valor económico para distintos propósitos, usos y finalidades.

El presente EC se fundamenta en criterios rectores de legalidad, competitividad, libre acceso, respeto, trabajo digno y responsabilidad social.

Nivel en el Sistema Nacional de Competencias: Dos

Desempeña actividades programadas que, en su mayoría, son rutinarias y predecibles. Depende de instrucciones de un superior y se coordina con compañeros del mismo nivel jerárquico.

Comité de Gestión por Competencias que lo desarrolló
Servicios de Valuación

Fecha de aprobación por el Comité Técnico del CONOCER:
07 de septiembre de 2021

Fecha de publicación en el Diario Oficial de la Federación:
12 de noviembre de 2021

Periodo sugerido de revisión /actualización del EC:
3 años

Ocupaciones relacionadas con este EC de acuerdo con el Sistema Nacional de Clasificación de Ocupaciones (SINCO)
2514 valuadores, subastadores y rematadores.

Ocupaciones:
Auxiliar de valuador.
Subastador y rematador.

Ocupaciones asociadas
Controladores.

Ocupaciones no contenidas en el Sistema Nacional de Clasificación de Ocupaciones y reconocidas en el Sector para este EC
Auxiliar de valuador.
Auxiliar de perito valuador.
Ajustador.

Clasificación según el sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN)

Sector:
53 Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles
Subsector:
531 Servicios inmobiliarios
Rama:
5312 Inmobiliarias y corredores de bienes raíces
5313 Servicios relacionados con los servicios inmobiliarios
Subrama:
53121 Inmobiliarias y corredores de bienes raíces
53131 Servicios relacionados con los servicios inmobiliarios
Clase:
531210 Inmobiliarias y corredores de bienes raíces
531319 Otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios

El presente EC, una vez publicado en el Diario Oficial de la Federación, se integrará en el Registro Nacional de Estándares de Competencia que opera el CONOCER a fin de facilitar su uso y consulta gratuita.

Organizaciones participantes en el desarrollo del Estándar de Competencia

- Análisis Económicos Profesionales, S.A. de C.V.
- Asociación Mexicana de Capacitación de Personal y Empresarial, A.C.
- Asociación Mexicana de Peritos Valuadores Diplomados (AMPVD), A.C.
- Asociación Mexicana de Valuadores de Empresa A.C.
- Buró de Avalúos Comerciales e Industriales, S.A. de C.V.
- Capithum, S.C.
- Colegio Nacional de Valuadores Interdisciplinarios al Servicio de la Comunidad, A.C.
- Escuela de ingeniería Municipal.
- Ilustre Colegio Nacional de Ingenieros Arquitectos de México A.C. (ICNIAM).
- Instituto Pauling de Investigación y Calidad, S.C.
- Rendimiento de Personas, S.C.
- Sociedad de Ingenieros Químicos Valuadores A.C.

- Tecnológico de Estudios Superiores y del Valor, S.A. de C.V.
- Tecnológico de Estudios Superiores y Valuación, S.C.
- Valuación y Gestión S.A. de C.V.

Relación con otros estándares de competencia

- EC0110.01 Asesoría en comercialización de bienes inmuebles.
- EC0672 Valuación de daños en automóviles.
- EC1306 Estimar el valor de alhajas y gemas de acuerdo con el propósito, uso y finalidad de su avalúo.

Aspectos relevantes de la evaluación

Detalles de la práctica:	• Realizar el proceso en campo, considerando las normas de protección civil durante la visita y recorrido en el inmueble a valuar, así como la documentación requerida del bien según lo establecido en el EC. • El evaluador podrá conectarse de manera remota siempre y cuando se mantenga visible el evaluado durante los desempeños requeridos en el presente EC.
Apoyos/Requerimientos:	• Bien inmueble a valuar, • Persona que se ostenta como propietaria/representante del propietario del inmueble, • Herramienta de geolocalización o georeferencia, • Equipo de cómputo, y • Acceso a internet.

Duración estimada de la evaluación

- 90 minutos en gabinete y 30 minutos en campo, totalizando 2 horas.

Referencias de Información

- NORMA MEXICANA NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007, Servicios de Valuación, Secretaria de Economía, Dirección General de Normas, publicada en Diario Oficial de la Federación del 13 de septiembre del 2007.
- NORMA MEXICANA NMX-R-081-SCFI-2015, Servicios de Valuación Metodología, Secretaría de Economía, Dirección General de Normas.
- Normas Internacionales de Valuación 2020, *International Valuation Standards Council*, Londres.
- INDAABIN, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Glosario de términos en materia de avalúos, Dirección general de Avalúos y obras, México.
- Secretaría de la Función Pública (2010). Procedimiento Técnico PT-CUS para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de construcciones urbanas para aseguramiento contra daños. Diario Oficial de la Federación del 26 de mayo del 2010.
- Administración Pública del Distrito Federal (2015). Acuerdo por el que se establecen criterios para la elaboración de los dictámenes valuatorios que se emitan en razón de operaciones inmobiliarias que inciden en el patrimonio del distrito federal. Jefatura de Gobierno, Gaceta Oficial del Distrito Federal del 09 de abril de 2015.

II.- Perfil del Estándar de Competencia

Estándar de Competencia
Auxiliar en la estimación del valor de los bienes inmuebles de acuerdo con el propósito, uso y finalidad del avalúo

Elemento 1 de 3
Inspeccionar el bien inmueble

Elemento 2 de 3
Verificar del uso y funcionalidad de los bienes inmuebles

Elemento 3 de 3
Apoyar en la investigación e integración de las variables que determinan el valor de los bienes inmuebles

III.- Elementos que conforman el Estándar de Competencia

Referencia	Código	Título
1 de 3	E4257	Inspeccionar el bien inmueble

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

La persona es competente cuando demuestra los siguientes:

DESEMPEÑOS

1. Realiza la revisión de la documentación de la propiedad:
- Identificando que cuenta con documentos de propiedad y uso del inmueble: escritura/aviso de terminación de obra/licencia de construcción, boleta predial, planos arquitectónicos, documentos de uso de suelo, servicios de agua, y
- Verificando que los datos del inmueble corresponden con la documentación presentada por la persona propietaria/representante del propietario.

2. Planifica la inspección del inmueble a valuar:
- Atendiendo directamente la solicitud del servicio/verificando la existencia de la solicitud y base informativa del servicio por parte del despacho,
- Identificando el bien inmueble a valuar y su ubicación,
- Identificando los datos del contacto que atenderá el servicio,
- Identificando/acordando la fecha y hora de la inspección física,
- Calendarizando los tiempos de las actividades a realizar, y
- Organizando el expediente del servicio.

3. Realiza la inspección física del inmueble:
- Verificando que el domicilio proporcionado en documentos corresponda con la ubicación física,
- Verificando que las características físicas del inmueble coincidan con la documentación,
- Identificando el plano arquitectónico,
- Saludando a la persona propietaria/representante del propietario de acuerdo con la hora de la visita al presentarse por su nombre completo y el nombre de la empresa que representa,
- Presentando su gafete empresarial/identificación oficial,
- Identificando el uso de suelo actual del inmueble, y
- Fotografiando interiores, exteriores, instalaciones y entorno.

4. Identifica el estado de conservación del inmueble:
- Revisando las condiciones físicas por áreas,
- Identificando el tipo de materiales y acabados,
- Identificando elementos accesorios, instalaciones especiales y obras complementarias,
- Cotejando la superficie del terreno y construcción con la documentación proporcionada, y
- Registrando en la cédula de levantamiento los hallazgos identificados.

La persona es competente cuando obtiene los siguientes:

PRODUCTOS

1. El apartado de inspección en la Cédula de levantamiento generada:

- Contiene el propósito, uso y finalidad de la valuación del inmueble,
- Incluye las características del inmueble,
- Contiene el tipo de construcción, materiales, acabados, obras complementarias, instalaciones especiales y elementos accesorios,
- Refiere el tipo de inmueble a valuar del que se trata,
- Especifica el entorno urbano del inmueble,
- Contiene las observaciones generales respecto a inmueble, y
- Contiene el nombre y firma del responsable del levantamiento.

2. El expediente de valuación del inmueble integrado:

- Contiene la solicitud y base informativa del servicio/contrato de contra prestación de servicios profesionales,
- Enuncia los inmuebles a valuar y su ubicación,
- Especifica la fecha y hora de la inspección física,
- Contiene los datos del contacto que atenderá el servicio: nombre completo, cargo, teléfono y correo electrónico,
- Especifica el calendario de tiempos de las actividades considerando las etapas de: levantamiento, trabajo de gabinete y entrega de informe, e
- Integra los documentos de solicitud del servicio, de identidad del inmueble, arquitectónicos/de construcción/dictamen de seguridad estructural y cédula de levantamiento.

La persona es competente cuando posee los siguientes:

CONOCIMIENTOS	NIVEL
1. Características generales del estado de conservación de inmuebles con base en la apreciación visible del tipo de inmueble, tipo construcción y servicios del entorno.	Comprensión
2. Elementos de la construcción que son visibles en los inmuebles durante la inspección física a registrar en la cédula de levantamiento.	Comprensión
3. Elementos accesorios, instalaciones especiales y obras complementarias de los inmuebles.	Comprensión
4. Principios generales de las Georeferencias o Geolocalización.	Comprensión
5. Características del terreno.	Comprensión

La persona es competente cuando demuestra la siguiente:

RESPUESTA ANTE SITUACIONES EMERGENTES

Situación emergente

1. Durante la inspección física del inmueble, el auxiliar identifica condiciones de riesgo que hayan sido generados por causas naturales como temblores, derrumbes, inundaciones, entre otras o que se generen en ese momento por causas sociales tales como bloqueo/invasión/toma del inmueble, que pueden afectar su integridad física.

Respuestas esperadas

1. Suspende la inspección, se retira de la zona de riesgo, registra la incidencia en el apartado de inspección de la Cédula de levantamiento.

La persona es competente cuando demuestra las siguientes:

ACTITUDES/HÁBITOS/VALORES

1.	Cooperación:	La manera en que muestra disponibilidad para interactuar con el contacto responsable de la maquinaria y equipo a valuar.
2.	Orden:	La manera en que integra en forma estructurada el expediente de valuación del inmueble.
3.	Responsabilidad:	La manera en que respeta las normas de seguridad y usa el equipo de protección personal de acuerdo a los lineamientos establecidos en el inmueble a inspeccionar.

GLOSARIO

1.	Cédula de levantamiento:	Documento físico y electrónico que compila la información del inmueble a valuar desde la planeación del requerimiento, inspección física, verificación de uso y funcionalidad, hasta la integración de información complementaria investigada.
2.	Elementos accesorios:	Se refiere a aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado.
3.	Instalaciones especiales:	Se refiere a aquellas que se consideran están adheridas al inmueble y como indispensables para el funcionamiento operacional del mismo.
4.	Obras complementarias:	Se refiere a aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble como son: marquesinas, pérgolas, jardines, fuentes, espejos de agua, riego por presión, albercas y chapoteadores, sistemas de sonido ambiental, entre otros.
5.	Uso de suelo:	Se refiere a las actividades permitidas al interior de un predio, el cual puede ser habitacional, habitacional mixto, servicios, comercio, establecimiento, industrial/manufactura, educacional, extracción, explotación, entre otros.

Referencia	Código	Título
2 de 3	E4258	Verificar del uso y funcionalidad de los bienes inmuebles

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

La persona es competente cuando demuestra los siguientes:

DESEMPEÑOS

1. Revisa las características y cualidades del inmueble:
- Verificando de forma visual mediante recorrido de inspección la funcionalidad del inmueble,
- Verificando de forma visual mediante recorrido de inspección el uso que se le da al inmueble,
- Verificando de forma visual el tipo de materiales e instalaciones que tiene el inmueble,
- Verificando de forma visual la factibilidad de realizar modificaciones/ampliaciones al inmueble,
- Verificando de forma visual mediante recorrido de inspección si ha sido remodelado, restaurado o ampliado el inmueble,
- Verificando de forma visual si tiene afectaciones y/o restricciones, y
- Tomando fotografías en alta resolución de los planos arquitectónicos/licencia de construcción/documentación oficial que exista del inmueble.

2. Entrevista al responsable del inmueble:
- Realizando preguntas acerca de la edad que tiene el inmueble,
- Planteando preguntas respecto a la funcionalidad de mismo durante los últimos 5 años, e
- Indagando al respecto de situaciones adversas por condiciones internas o externas.

3. Investiga respecto al mantenimiento que ha tenido el inmueble:
- Recabando información acerca del mantenimiento y lo plasma en la Cédula de levantamiento,
- Realizando preguntas acerca del tipo de mantenimiento que han tenido las instalaciones especiales, y
- Realizando preguntas acerca de las fechas en que se han llevado a cabo los mantenimientos.

La persona es competente cuando obtiene el siguiente:

PRODUCTO

1. El apartado de uso y funcionalidad de la Cédula de levantamiento generada:
- Contiene el registro de que el inmueble se encuentra en funcionamiento y operación,
- Especifica el uso que se le está dando al inmueble,
- Incluye en formato digital las fotografías de levantamiento,
- Está elaborado en hoja de cálculo o procesador de textos,
- Incluye la geolocalización del inmueble,
- Contiene el tipo de materiales e instalaciones que integran el inmueble,
- Contiene el registro de la observación respecto a la factibilidad de realizar modificaciones,
- Especifica la fecha presumible en la que ha sido remodelado, restaurado o modificado el inmueble,
- Indica si ha presentado/presenta afectaciones/restricciones,
- Menciona si cuenta con dictamen de autorización del Director Responsable de Obra,
- Indica si cuenta con planos arquitectónicos, e
- Indica si cuenta con licencia de construcción.

La persona es competente cuando posee los siguientes:

CONOCIMIENTOS	NIVEL
1. Manejo básico de la fotografía en la Cédula de levantamiento del inmueble.	Comprensión
2. Principios básicos de la entrevista.	Comprensión

La persona es competente cuando demuestra las siguientes:

ACTITUDES/HÁBITOS/VALORES

1. Orden: La manera en que organiza secuencialmente las actividades y la evidencia documental recabada.
2. Responsabilidad: La manera en que registra veraz y fehacientemente la información.

GLOSARIO

1. Afectaciones: Se refiere a las posibles modificaciones a la infraestructura urbana, tales como ampliación de avenidas, obras públicas de vialidad, comunicación, líneas de gas, drenajes, entre otras, cuyo trazo invade el inmueble objeto a valuar.
2. Ampliación: Se refiere a toda aquella que se ha añadido en la construcción ya hecha; puede ser una recámara, un baño, un piso adicional o cualquier espacio que no existía antes.
3. Funcionalidad del inmueble: Se refiere a las propiedades que tienen utilidad práctica y caracterizan a un inmueble ya sea de la forma externa y de la estética; que sirve al hombre y cubre la función que debe desempeñar.
4. Principio de mejor y mayor uso: Se refiere a aquel que siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.
5. Remodelación: Se refiere a modificar, alterar o transformar alguna parte del inmueble tales como reparar detalles, resanar ligeras grietas y pequeños huecos, arreglar alguna gotera o pintar las paredes para darle un nuevo aspecto.
6. Restauración: Se refiere a un proceso metodológico que consiste entre otras cosas en la renovación de cualquier elemento de una edificación. Esta engloba una amplia gama de actividades, desde la limpieza de la fachada exterior hasta la consolidación de los cimientos.
7. Restricciones: Se refiere a condiciones legales de la propiedad y son aquellas limitaciones al libre ejercicio del derecho de propiedad, preferentemente inmueble, impuestas por el Estado para salvaguardar el interés colectivo de la sociedad.

Referencia	Código	Título
3 de 3	E4259	Apoyar en la investigación e integración de las variables que determinan el valor de los bienes inmuebles

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

La persona es competente cuando demuestra el siguiente:

DESEMPEÑO

1. Realiza la investigación de mercado:
- Recabando a través de internet información del entorno urbano y su normatividad con relación a la potencialidad en el uso de suelo del predio,
- Obteniendo información del precio de inmuebles similares o comparables en venta y renta,
- Compilando información acerca de la disponibilidad de bienes similares o comparables en venta y renta,
- Verificando que existen al menos 5 fuentes de información de inmuebles similares o comparables en venta,
- Verificando que existen al menos 5 fuentes de información de inmuebles similares o comparables en renta, y
- Verificando que la información recabada tenga una vigencia de 30 días de antigüedad a la fecha de su compilación.

La persona es competente cuando obtiene el siguiente:

PRODUCTO

1. La carpeta de investigación de mercado integrada:
- Contiene la fecha y nombre de quien la elaboró,
- Contiene la información de costos unitarios recabados,
- Contiene la información de costos de instalaciones especiales por áreas enlistados,
- Compila la información del valor de al menos 5 inmuebles similares o comparables tanto en venta como en renta,
- Incluye la información acerca de la disponibilidad de bienes similares o comparables en venta y renta,
- Describe la información del entorno urbano y su normatividad,
- Incluye la/s cita/s/referencia/s de la/s fuente/s donde se obtuvo la información: páginas de internet, datos telefónicos, revistas, catálogos, periódicos, o cualquiera otros comparables del entorno donde se encuentra el inmueble,
- Está elaborado en hoja de cálculo o procesador de textos, y
- Está elaborado en formato de tablas.

La persona es competente cuando posee los siguientes:

CONOCIMIENTOS	NIVEL
1. Documentación oficial relacionada al inmueble.	Comprensión
2. Personas autorizadas para realizar avalúos de bienes inmuebles.	Comprensión
3. Consideraciones básicas de la investigación de mercado.	Comprensión

La persona es competente cuando demuestra las siguientes:

ACTITUDES/HÁBITOS/VALORES

1. Orden: La manera en que organiza estructuradamente la información de la investigación de mercado recabada.
2. Responsabilidad: La manera en que recaba y registra los datos de la investigación de mercado veraz.

GLOSARIO

1. Costos unitarios: Se refiere al valor promedio que, a cierto volumen de construcción, cuesta por una unidad de medida. Se obtiene dividiendo el costo total (suma de los costos fijos y variables) por la cantidad total de metros cuadrados por ejemplo.