

SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA

METODOLOGIA y Criterios de Carácter Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el monto de compensación y de indemnización por la expropiación, ocupación temporal o limitación de derechos de dominio sobre bienes inmuebles y nacionalización de unidades económicas por causa de utilidad pública, así como afectación por actos de autoridad y reparación de daños y perjuicios.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de la Función Pública.- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

METODOLOGIA Y CRITERIOS DE CARACTER TECNICO PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL MONTO DE COMPENSACION Y DE INDEMNIZACION POR LA EXPROPIACION, OCUPACION TEMPORAL O LIMITACION DE DERECHOS DE DOMINIO SOBRE BIENES INMUEBLES Y NACIONALIZACION DE UNIDADES ECONOMICAS POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA, ASI COMO AFECTACION POR ACTOS DE AUTORIDAD Y REPARACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS.

INDICE

1. **Introducción**
2. **Objeto**
3. **Ambito de aplicación**
4. **Consideraciones previas a la metodología**
 - 4.1. Bienes objeto de esta metodología
 - 4.1.1. Los bienes inmuebles
 - 4.1.2. Los bienes muebles
 - 4.1.3. Unidad económica (empresa)
 - 4.1.4. Unidad instalada
 - 4.1.5. Bienes intangibles
 - 4.1.6. Bienes distintos a la tierra
 - 4.1.7. Causas de utilidad pública
 - 4.1.8. El concepto de la indemnización apropiada en una expropiación u ocupación temporal
 - 4.2. Valores comúnmente utilizados en la valuación para indemnización por:
 - 4.2.1. Valor Comercial
 - 4.2.2. Valor Físico (Valor Neto de Reposición)
 - 4.2.3. Valor de Capitalización
 - 4.2.4. Valor Comparativo de Mercado
 - 4.2.5. Valor de los activos intangibles
 - 4.2.6. Valor como negocio en marcha
 - 4.2.7. Valor de Oportunidad
 - 4.3. Clasificación de los avalúos por tipo de bien y de acuerdo al perito valuador que puede practicarlo
 - 4.4. Aspectos legales
 - 4.5. Principios económicos aplicables a la valuación
 - 4.6. Aspectos Técnicos
 - 4.6.1. De los enfoques de valuación
 - 4.6.1.1. Enfoque Comparativo de Mercado
 - 4.6.1.2. Enfoque de Costos
 - 4.6.1.3. Enfoque de ingresos
 - 4.6.2. Ponderación de resultados de cada enfoque
5. **Generalidades de la metodología**
 - 5.1. Uso del dictamen de avalúo para indemnizar
 - 5.2. Propósito
 - 5.3. Finalidad
 - 5.4. Alcance de la valuación

5.5. Fecha del dictamen, escenarios de valor y vigencia legal

5.6. Fecha de inspección

5.7. Fecha de valores

6. Criterios técnicos

6.1. Criterio Técnico IN-BI dictaminación del monto de indemnización por bienes inmuebles expropiados afectados u ocupados temporalmente

6.1.1. Proceso valuatorio

6.1.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación precedente)

6.1.1.2. Identificación del bien a valuar

6.1.1.3. Inspección del bien a valuar

6.1.1.4. Recopilación de información (obtención y clasificación de datos)

6.1.1.5. Selección del procedimiento técnico

6.1.1.6. Cálculo de indicadores de valor

6.1.1.7. Ponderación y obtención del monto de indemnización conclusivo (estimación final de valor)

6.1.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

6.1.2. Dictaminación

6.1.3. Fundamento legal

6.1.4. Vigencia legal del dictamen

6.2. Criterio Técnico IN-BDT dictaminación del monto de indemnización por bienes distintos a la tierra expropiados o afectados

6.2.1. Proceso valuatorio

6.2.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación precedente)

6.2.1.2. Identificación del bien a valuar

6.2.1.3. Inspección del bien a valuar

6.2.1.4. Recopilación de información (obtención y clasificación de datos)

6.2.1.5. Selección del procedimiento técnico

6.2.1.6. Cálculo de indicadores de valor

6.2.1.7. Ponderación y obtención del monto de indemnización conclusivo (estimación final de valor)

6.2.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

6.2.2. Dictaminación

6.2.3. Fundamento legal

6.2.4. Vigencia legal del dictamen

6.3. Criterio Técnico IN-BM dictaminación del monto de indemnización por bienes muebles expropiados o afectados

6.3.1. Proceso valuatorio

6.3.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación precedente)

6.3.1.2. Identificación del bien a valuar

6.3.1.3. Inspección del bien a valuar

6.3.1.4. Recopilación de Información (obtención y clasificación de datos)

6.3.1.5. Selección del procedimiento técnico

6.3.1.6. Cálculo de indicadores de valor

6.3.1.7. Ponderación y obtención del monto de indemnización conclusivo (estimación final de valor)

6.3.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

6.3.2. Dictaminación

6.3.3. Fundamento legal

6.3.4. Vigencia legal del dictamen

- 6.4. Criterio Técnico IN-UE, IN-UI e IN-I dictaminación del monto de indemnización por unidades económicas (empresas), unidades instaladas derechos y/o bienes intangibles
 - 6.4.1. Proceso valuatorio
 - 6.4.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación procedente)
 - 6.4.1.2. Identificación del bien a valorar
 - 6.4.1.3. Inspección del bien a valorar (unidad económica)
 - 6.4.1.4. Recopilación de información (obtención y clasificación de datos)
 - 6.4.1.5. Selección del procedimiento técnico
 - 6.4.1.6. Cálculo de indicadores de valor
 - 6.4.1.7. Ponderación obtención del monto de indemnización conclusivo
 - 6.4.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio
 - 6.4.2. Dictaminación
 - 6.4.3. Fundamento legal
 - 6.4.4. Vigencia legal del dictamen
- 6.5. Criterio Técnico IN-DP dictaminación del monto de indemnización por daños y perjuicios motivados por Diligencias Judiciales
 - 6.5.1. Proceso valuatorio
 - 6.5.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación procedente)
 - 6.5.1.2. Identificación del bien a valorar
 - 6.5.1.3. Inspección del bien a valorar
 - 6.5.1.4. Recopilación de información (obtención y clasificación de datos)
 - 6.5.1.5. Selección del procedimiento técnico
 - 6.5.1.6. Cálculo de indicadores de valor
 - 6.5.1.7. Ponderación y obtención del monto de indemnización conclusivo (estimación final de valor)
 - 6.5.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio
 - 6.5.2. Dictaminación
 - 6.5.3. Fundamento legal
 - 6.5.4. Vigencia legal del dictamen

7. Interpretación

Transitorios

JUAN PABLO GOMEZ MORIN RIVERA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), con fundamento en los artículos 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 5 fracción V del Reglamento del INDAABIN y Normas séptima y octava de las cuales conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de renta a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, he tenido a bien emitir la siguiente:

METODOLOGIA Y CRITERIOS DE CARACTER TECNICO PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL MONTO DE COMPENSACION Y DE INDEMNIZACION POR LA EXPROPIACION, OCUPACION TEMPORAL O LIMITACION DE DERECHOS DE DOMINIO SOBRE BIENES INMUEBLES Y NACIONALIZACION DE UNIDADES ECONOMICAS POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA, ASI COMO AFECTACION POR ACTOS DE AUTORIDAD Y REPARACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS

1. Introducción

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2007-2012, tiene como finalidad establecer los objetivos nacionales, las estrategias y las prioridades de la Administración Pública Federal que deberán regir la acción del gobierno, de tal forma que ésta tenga un rumbo y una dirección clara. Representa el compromiso que el Gobierno Federal establece con los ciudadanos y que permita, por lo tanto, la rendición de cuentas, que es condición indispensable para un buen gobierno. Por lo cual entre sus estrategias, contempla impulsar la vigencia de leyes modernas, suficientes, claras y sencillas, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, protección del medio ambiente, educación y conocimiento para la sustentabilidad ambiental, lograr la transparencia y el combate a la corrupción, la administración con pertinencia y calidad del patrimonio inmobiliario federal, lo que exige el buen uso y aprovechamiento de los inmuebles del Gobierno Federal mediante el registro público, el avalúo y la conservación, construcción y defensa de los inmuebles. Así mismo, el PND busca fortalecer la comunicación con la ciudadanía, simplificar los trámites administrativos y continuar con la mejora regulatoria en toda la administración pública.

El artículo 27 Constitucional expresa que la propiedad de las tierras y de las aguas existentes en el territorio mexicano corresponden originalmente a la Nación, y que ésta ha tenido y tiene el derecho de transmitir su dominio a los particulares para constituir la propiedad privada y a las comunidades agrarias para constituir la propiedad ejidal o comunal.

El Estado Mexicano es el titular de aquellos bienes que originalmente siempre detentó y que no han sido transmitidos a los particulares o a las comunidades agrarias pero, así mismo, tiene la facultad de adquirir la titularidad de los bienes transmitidos, ya sea por medio del derecho privado en un proceso de compra, o bien, en el caso de otros que siendo necesarios para su actividad y aún en contra de la voluntad de los particulares, adquirir mediante la expropiación o afectación por causa de utilidad pública.

Para este último proceso, la Ley de Expropiación y la Ley Agraria establecen en cuestión de propiedades privadas y de propiedades ejidales respectivamente, aquellos casos de utilidad pública en los que, previa declaración del Ejecutivo Federal, procede la expropiación, la ocupación temporal, total o parcial, o la simple limitación de los derechos de dominio, para los fines del Estado o en interés de la colectividad.

En el caso de unidades económicas, la Ley de Expropiación establece en su artículo 1o., fracciones VII y IX que se consideran causas de utilidad la defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación y la creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad. En los anteriores casos, previa declaración del Ejecutivo Federal, procederá la expropiación, la ocupación temporal, total o parcial, o la simple limitación de los derechos de dominio para los fines del Estado o en interés de la colectividad.

Por su parte, la Carta de Derechos y Deberes Económicos de los Estados adoptada por México en el seno de la Asamblea General de las Naciones Unidas, declara que el Estado que nacionalice o expropie debe pagar una compensación apropiada, teniendo en cuenta sus leyes y reglamentos aplicables y todas las circunstancias que considere pertinentes.

Asimismo, el artículo 10 de la Ley de Expropiación y el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), señalan que el precio que se fijará como indemnización por el bien expropiado, será equivalente al valor comercial, sin que pueda ser inferior en el caso de bienes inmuebles, al valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras. En el caso de bienes distintos a la tierra, el único parámetro aceptado es el Valor Comercial.

La misma Ley de Expropiación señala que la indemnización deberá pagarse dentro del término de un año a partir de la declaratoria de expropiación en moneda nacional, sin perjuicio de que se convenga su pago en especie y que, por otra parte, aún en el caso de esta última modalidad de pago de la indemnización, es necesario contar con un dictamen de avalúo que determine el Valor Comercial.

Por otra parte, el artículo 94 de la Ley Agraria dice que, tratándose de expropiaciones, el monto de la indemnización será determinado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, hoy Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, atendiendo al valor comercial de los bienes expropiados.

El artículo 143 en las fracciones VII, VIII, IX y XV de la Ley General de Bienes Nacionales, señala que previo a la celebración de los actos jurídicos en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y, en su caso, las entidades, corresponderá a la Secretaría de la Función Pública (a través del INDAABIN) dictaminar el monto de la indemnización por expropiaciones, ocupación temporal o limitación de derechos de dominio sobre bienes inmuebles, muebles, acciones, partes sociales o derechos, y el monto de compensación para la constitución de servidumbres voluntarias o legales, así como el monto de indemnización en los casos en que la Federación rescate concesiones, y el monto de indemnización por concepto de reparación de los daños y perjuicios causados al erario federal.

Como resultado de lo anterior, en el INDAABIN se determinó emitir la presente Metodología, dado que hasta antes de su emisión, se contaba únicamente con criterios, que son enunciados de la finalidad de los avalúos de acuerdo con diversos usos, pero que por su simplicidad no presentan al detalle requerido los procedimientos o métodos a seguir en los diversos casos de valuación que se manejan en la Institución. Esta falta de especificidad, causaba que al realizarse los avalúos se actuara con discrecionalidad y que los resultados no fuesen siempre lo suficientemente óptimos para cumplir con el propósito de estos avalúos en el marco de equidad e imparcialidad, que es uno de los enunciados básicos de los trabajos valuatorios profesionales.

La presente metodología contempla el escenario de la Misión y Visión del INDAABIN, en lo concerniente a proporcionar a la Administración Pública Federal, servicios valuatorios dentro de un marco ubicado en el contexto internacional por lo que toca a honestidad, competitividad, seguridad jurídica, confiabilidad técnica, calidad, profesionalismo, transparencia y mejora regulatoria.

2. Objeto

Esta metodología establece la forma y de ella derivan los procedimientos técnicos con los que la propia Secretaría de la Función Pública a través de el INDAABIN, debe seguir para determinar el monto de las indemnizaciones por daños que pague el Gobierno Federal cuando por causas de utilidad pública, previa declaratoria del Ejecutivo Federal, se proceda con la expropiación, la nacionalización, la ocupación temporal o la simple limitación de derechos de dominio sobre bienes inmuebles, bienes muebles y unidades económicas de propiedad privada o predios sujetos al régimen ejidal o comunal, para los fines del Estado o en interés de la colectividad; así como fijar el monto de la indemnización para la constitución de servidumbres voluntarias o legales, que se pague a los propietarios de los terrenos colindantes con los inmuebles federales.

La presente metodología no incluye los procedimientos o métodos para avalúos en el caso de expropiaciones para regularizar tierras mencionadas en el artículo 93, fracción V, de la Ley Agraria, en donde el monto de indemnización no atiende al valor comercial sino a la cantidad que se cobrará por la regularización.

La adecuada interpretación de esta metodología y sus criterios técnicos permitirán así mismo, la emisión de dictámenes con oportunidad, calidad técnica, certeza jurídica y transparencia.

En la utilización de la metodología se deben tomar las definiciones de términos del Glosario de Términos en Valuación de Bienes Nacionales que emite el INDAABIN.

3. Ambito de aplicación

Este documento tiene su ámbito de aplicación en los casos en que se requiera contar con avalúos de bienes inmuebles o unidades económicas e instaladas que se pretendan indemnizar por expropiación, ocupación temporal, limitación de derechos de uso por servidumbres u otros actos de gobierno, en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades y las demás instituciones públicas o privadas (instituciones de crédito de acuerdo a lo señalado en el artículo 16 del Reglamento del INDAABIN) que resulten pertinentes. Así como los particulares que soliciten avalúos para ocupación temporal o servidumbre de paso en explotaciones mineras de acuerdo a lo señalado en los artículos 55 y 59 del Reglamento de la Ley Minera.

El INDAABIN con los peritos valuadores que conforman su Padrón Nacional de Peritos, sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y de las Delegaciones Regionales, debe apegarse a esta metodología y criterios de carácter técnico en la práctica de los avalúos solicitados por los servidores públicos de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades de la Administración Pública Federal, y cuyo contenido les servirá de guía para tener elementos que identifiquen el Uso, Propósito y Finalidad que se le dará al dictamen valuatorio, en cumplimiento con la Ley General de Bienes Nacionales.

4. Consideraciones previas a la metodología

4.1. Bienes objeto de esta metodología

Conforme a la Ley General de Bienes Nacionales, son bienes susceptibles de valuar para efectos de indemnización:

4.1.1. Los bienes inmuebles.- Aquellos que por su naturaleza son el suelo y todas las partes sólidas que forman su superficie y profundidad, como por ejemplo terrenos, edificios y construcciones de todo género adheridas al suelo, los árboles y plantas, y los frutos pendientes, mientras estén unidos a la tierra o formen parte integrante de un inmueble, así como todo lo que esté unido a un inmueble de una manera con carácter fijo, de suerte que no pueda separarse de él sin producir quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto del inmueble.

Los bienes inmuebles de acuerdo al Código Civil Federal son:

- a) El suelo y las construcciones adheridas a él;
- b) Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- c) Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- d) Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- e) Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- f) Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- g) Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

- h)** Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;
- i)** Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- j)** Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
- k)** Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- l)** Los derechos reales sobre inmuebles;
- m)** Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Cuando las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal u otras instituciones públicas, soliciten avalúos al INDAABIN sobre bienes inmuebles (sus instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias), el Comité de Evaluación y Asignación de Peritos Valuadores respectivo deberá asegurarse de que sean elaborados por peritos valuadores que tengan la especialidad de valuación de inmuebles.

En los casos en que los bienes inmuebles contengan instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias que estén fuera del alcance de la especialidad de bienes inmuebles, con el fin de garantizar la certeza técnica, estos bienes deberán ser valuados por peritos especialistas en valuación de maquinaria y equipo o agropecuarios de ser el caso, ya sea en asociación con el perito especialista en valuación de inmuebles o de manera separada; pero siempre firmando el dictamen quienes participen en el avalúo.

Ejemplos de instalaciones especiales elementos accesorios y obras complementarias: elevadores y montacargas, sistemas hidroneumáticos, pararrayos, bóveda de seguridad en un banco, calderas, rejas, jardines, árboles, fuentes, objetos artísticos u ornamentales, máquinas, vasos o instrumentos, animales que formen pie de cría, entre otros.

4.1.2. Los bienes muebles.- Son todos aquellos cuerpos que por su naturaleza se pueden trasladar de un lugar a otro, ya sea que se muevan por sí mismos, o por efecto de una fuerza exterior.

De acuerdo al Código Civil Federal:

- a)** Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la Ley.
- b)** Son bienes muebles por determinación de la Ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.
- c)** Se reputan muebles las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, aun cuando a éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles.
- d)** Las embarcaciones de todo género.
- e)** Los materiales procedentes de la demolición de un edificio, y los que se hubieren acopiado para repararlo o para construir uno nuevo, serán muebles mientras no se hayan empleado en la fabricación.
- f)** En general, son bienes muebles todos los demás no considerados por la Ley como inmuebles.

4.1.3. Unidad económica (empresa).- Es un negocio con actividad económica realizada con el fin de obtener una ganancia, lucro o utilidad; se constituye por un conjunto de activos fijos (terrenos, construcciones, instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo), vinculados a activos intangibles e integrados conforme a un conjunto de tecnologías que le permiten producir bienes o prestar servicios en condiciones estándares de calidad y costo. La unidad económica que genera utilidades, se denomina también negocio en marcha.

Se puede mencionar como ejemplo de unidad económica a una embotelladora de refrescos con una marca prestigiada. La unidad económica es en esencia comercial y está conformada por terreno + construcciones + instalaciones especiales + maquinaria + activos + intangibles (marca + recursos humanos + crédito comercial + cartera de clientes + tecnología) y que cuenta con activos circulantes, pasivos y un capital de trabajo.

4.1.4. Unidad instalada.- Se constituye por un conjunto de activos fijos (terrenos, construcciones, instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo) instalados e integrados conforme a una tecnología que le permitiría producir bienes o prestar servicios, pero que se encuentra fuera de operación o bien que se considera como tal y que no cuenta con crédito mercantil ni marcas que le permitan operar.

Se puede mencionar como ejemplo de unidad instalada a la embotelladora de refrescos del punto anterior, que cierra sus operaciones y vende sus instalaciones; siguen existiendo el terreno + construcciones + instalaciones especiales + maquinaria, pero ya no existe una marca, no tiene crédito, ni recursos humanos. Sí existe tecnología mecánica, pero no hay capital de trabajo, ni activos circulantes, ni pasivos. Tampoco tiene marca, no tiene personalidad jurídica, no existe producto en proceso, por lo que no es capaz de generar utilidad.

4.1.5. Bienes intangibles.- Son aquellos activos que no tienen existencia física pero que sin embargo tienen un valor importante para la empresa, se manifiestan básicamente por sus propiedades económicas; les otorgan derechos y privilegios a sus propietarios y normalmente generan ingresos.

Ejemplos de bienes intangibles:

- a) Tecnologías desarrolladas por el negocio o compradas
- b) Cartera de clientes
- c) Contratos de proveedores
- d) Software
- e) Capital humano
- f) Marcas registradas y nombres comerciales
- g) Crédito mercantil
- h) Propiedad intelectual como derechos de autor, patentes y secretos comerciales.

4.1.6. Bienes distintos a la tierra.- Son aquellos cultivos anuales y perennes (frutales, forestales y agostaderos), infraestructura (cercados de alambre y cercados de piedra), que resultan afectados por obras que llevan a cabo las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal. Se consideran parte de los bienes inmuebles

4.1.7. Causas de utilidad pública

De acuerdo con la Ley de Expropiación y la Ley Agraria, son causas de utilidad pública las siguientes:

- a) Establecimiento, explotación o conservación de un servicio o función público
- b) Apertura, ampliación o alineamiento de calles, calzadas, caminos, puentes y túneles para el tránsito urbano o suburbano
- c) Obras destinadas a prestar un servicio colectivo, como hospitales, escuelas, parques, entre otros
- d) Conservación de los monumentos arqueológicos, históricos, artísticos o de parques nacionales
- e) La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra, el abastecimiento de víveres u otros bienes de consumo necesario a los centros de población y los procedimientos empleados para impedir la propagación de epidemias, plagas, incendios u otras calamidades públicas.
- f) Los medios empleados para la defensa nacional o para el mantenimiento de la paz pública
- g) La conservación, desarrollo o aprovechamiento de los recursos naturales susceptibles de explotación
- h) La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en general o de una clase en particular
- i) Creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad
- j) Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad
- k) La creación o mejoramiento de centros de población y sus fuentes propias de vida
- l) Los demás casos previstos por leyes especiales

4.1.8. El concepto de la indemnización apropiada en una expropiación, ocupación temporal, limitación de derechos de dominio, o nacionalización

Las distintas leyes evocadas en el Capítulo 1. Introducción, hablan de la necesidad de que en una afectación se pague una indemnización apropiada y justa al afectado.

En particular la Ley General de Bienes Nacionales hace extensiva esta premisa a actos de expropiación, ocupación temporal o de limitación de derechos de dominio sobre bienes inmuebles, bienes muebles, partes sociales o derechos, así como el monto de compensación para la constitución de servidumbres voluntarias.

Para lograr esto en un trabajo valuatorio, es responsabilidad del perito valuador, entender los preceptos legales y éticos implicados, así como interpretar y aplicar los procedimientos pertinentes.

La indemnización debe resarcir los daños causados al afectado, entendiéndose por daños a la pérdida de valor en la propiedad afectada. La parte o cosa afectada por expropiación, servidumbres o nacionalización se indemniza al cien por ciento de su Valor Comercial, salvo la ocupación temporal que tratándose de menos de 10 años se indemniza de acuerdo al monto proporcional calculado del Valor Comercial. Por otra parte, una cosa parcialmente afectada se indemniza también parcialmente.

Los daños (y perjuicios) que puede sufrir el afectado son causados por:

- a) La pérdida de todos los derechos de la propiedad
- b) La pérdida de algunos de los derechos, como la propiedad, el uso, el usufructo y el paso de manera definitiva
- c) La pérdida de algunos de los derechos, de manera temporal
- d) La pérdida de derechos en una parte de una propiedad, quedándole además una porción remanente no necesariamente afectada en sus derechos, pero sí afectada en su valor

Así mismo, en un proceso expropiatorio para la ejecución de algún proyecto público, es común que se presenten elementos ventajosos para las personas cuyas propiedades son parcialmente expropiadas o que tienen propiedades en el sitio donde se lleva a cabo el proyecto. Estos beneficios se clasifican en generales y particulares.

I. Beneficios de carácter general

Son aquellos que llegan a la población en general en la comunidad donde se desarrolla el proyecto, en la zona donde se ubica o a otras propiedades vecinas al inmueble afectado.

Estos beneficios generalmente no son sujetos de la valuación.

II. Beneficios particulares

Son los que resultan de la relación particular de una propiedad parcialmente expropiada con el proyecto motivo de la expropiación, generalmente resultantes de un cambio en el mayor y mejor uso de la parte remanente no expropiada de la propiedad.

Estos beneficios sí son sujetos de la valuación cuando se trata de compensar los daños a la parte remanente no expropiada.

4.2. Valores comúnmente utilizados en los montos para indemnización.

En los casos de la afectación de bienes inmuebles y unidades económicas, por ocupación temporal, expropiación, limitación de derechos de dominio o nacionalización sobre bienes por causa de utilidad pública, así como afectación por actos de autoridad, reparación de daños y daños y perjuicios, para estimar el monto de indemnización se manejan los siguientes valores:

4.2.1. Valor Comercial (Valor Justo de Mercado).- Es el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios que toman en cuenta indicadores de mercado, a saber: indicador de valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), indicador de valor de capitalización de rentas (enfoque de ingresos) e indicador de valor comparativo de mercado (enfoque comparativo de mercado).

Entendiéndose por indicador de valor al resultado de cada uno de los tres enfoques valuatorios comúnmente conocidos, mismos que al ponderarse constituyen el valor conclusivo del dictamen y trabajo valuatorio.

4.2.2. Valor Físico (Valor Neto de Reposición).- Es el indicador de valor de reemplazo que tiene un bien a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

4.2.3. Valor de Capitalización.- Es el indicador de valor de un bien, estimado en función de la capacidad productiva financiera del bien. Se obtiene mediante la estimación del valor presente de los ingresos o beneficios futuros generados por el mismo, considerando las posibilidades de su crecimiento y oportunidad de rentabilidad, el riesgo correlativo y valor del dinero en el tiempo.

4.2.4. Valor Comparativo de Mercado.- Es el indicador de valor de un bien obtenido como resultado homologado de una investigación de mercado de valores de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperen condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

4.2.5. Valor de activos intangibles.- Es el valor de aquella parte de un negocio en marcha distinto al valor de los activos tangibles. Depende de activos tales como: marcas, prestigio, patentes y derechos, entre otros.

4.2.6. Valor como negocio en marcha.- Es el valor de una empresa que continuará en operación en el futuro como un todo, sujeto a la utilidad o servicio potencial adecuado de la empresa, con todos sus activos y pasivos, plusvalía y potencialidades. Si la empresa es propietaria de las instalaciones que utiliza, éstas forman parte del valor como negocio en marcha.

4.2.7. Valor de Oportunidad.- Es el máximo precio aceptable a pagar por un bien, expresado en términos monetarios, en función del beneficio que se espera generará.

(Ver relación de valor con Uso, Propósito y Finalidad en Cuadro "A" en 5.3)

4.3. Clasificación de los avalúos por tipo de bien y de acuerdo al perito valuador que puede practicarlos:

4.3.1. Avalúos que por Ley corresponde practicar sólo al INDAABIN

De acuerdo al artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales (Ley) y las Normas Conforme a las Cuales se Llevarán a Cabo los Avalúos y Justipreciaciones de Rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, el INDAABIN es el único valuador de bienes nacionales al que junto con los peritos valuadores que forman parte de su Padrón Nacional de Peritos, sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y de las Delegaciones Regionales, le corresponde emitir dictámenes de valor respecto del acto jurídico de indemnizar, cuando las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, y las entidades u otras instituciones públicas soliciten al INDAABIN dictaminar acerca de los tipos de bienes que aparecen en el cuadro número 1, para efecto de determinar el monto de la indemnización por la expropiación, nacionalización, ocupación temporal o limitación de derechos de dominio sobre bienes inmuebles, muebles, acciones, partes sociales o derechos que decreta el Ejecutivo Federal, tratándose tanto de propiedades privadas como de inmuebles sujetos al régimen ejidal o comunal.

Cuadro número 1

Tipo de bienes en que las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, además de otras instituciones públicas pretendan valorar para pagar el monto de indemnización.

Tipo de bien a valorar	Valuador de bienes nacionales que puede realizar el avalúo	Perito valuador con especialidad para realizar avalúos de:
Terrenos urbanos con construcciones	El INDAABIN con su padrón de peritos valuadores sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General Avalúos y de las Delegaciones Regionales.	Inmuebles / Maquinaria y equipo
Terrenos urbanos		Inmuebles
Terrenos rurales con construcciones		Agropecuaria/Inmuebles
Terrenos rurales		Agropecuaria
Unidades económicas		Negocios/inmuebles/maquinaria y equipo
Unidades instaladas		Negocios/maquinaria y equipo
Bienes distintos a la tierra		Agropecuaria/inmuebles
Obras de arte, libros, documentos, cuando formen del bien inmueble		Bienes personales

De acuerdo al artículo 143 fracción VII de la Ley General de Bienes Nacionales es competencia exclusiva de la Secretaría de la Función Pública por medio del INDAABIN la realización de los avalúos para efecto de indemnización. Por lo que los demás valuadores de bienes nacionales no están facultados para realizar avalúos para este uso.

4.4. Aspectos legales

La indemnización de bienes inmuebles y unidades económicas (negocios), en su caso, se circunscriben de forma enunciativa pero no limitativa al ámbito de las siguientes disposiciones legales:

- a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- Artículo 27, párrafos segundo al sexto.
- b) Ley de Expropiación.- Artículos 1o., fracciones VII y IX, y 10.
- c) Ley Agraria.- Artículos 93, fracción V y 94.
- d) Ley General de Bienes Nacionales.- Artículo 143, fracciones VII, VIII y IX.

- e) Código Civil Federal.- Artículos 580, 741, fracción IV y 828, fracción VII.
- f) Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales.- Normas primera, fracciones I y VI, y séptima, fracción III.

Estrictamente las disposiciones legales mencionadas anteriormente impactan en la valuación de bienes nacionales en su observancia, tanto de quien solicita el trabajo valuatorio como de quien lo realiza, y el no cumplimiento de las mismas implica trabajar sin apego a la ley.

4.5. Principios económicos aplicables a la valuación

Conforme a la práctica valuatoria a nivel nacional e internacional, se enuncian los siguientes principios económicos reconocidos por los profesionales de la valuación, los cuales resultan fundamentales para analizar el valor de los bienes en cualquier mercado:

- a) Principio de Sustitución. Es un planteamiento económico que dice que un comprador prudente no pagaría más por el bien, que el costo de adquirir un sustituto igual o semejante. El más probable costo de adquisición de la mejor alternativa, sea de un sustituto o una réplica, tiende a establecer el valor de mercado. Para esta metodología, este principio se toma en cuenta cuando existe la tendencia de estimar el monto de indemnización de un bien de acuerdo con el precio de un bien sustituto igualmente deseable.
- b) Principio de Homogeneidad o Conformidad. Establece que el valor de mercado se crea y se sostiene en los lugares en que se logra un grado razonable de apogeo económico y social, como, por ejemplo, en zonas urbanas cuyos usuarios tienen un tipo homogéneo de actividades, nivel de ingresos, educación y actitudes de consumo. Para una indemnización, este principio se toma en cuenta cuando efectivamente el bien en estudio se ubica dentro de un mercado de precios homogéneos que permitan estimar el monto adecuado de indemnización.
- c) Principio de Mejor y Mayor Uso. El mayor y mejor uso para un bien es aquel que siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando. Para una indemnización este principio se toma en cuenta analizando las condiciones intrínsecas del bien, las normas legales que lo afectan y los cambios económicos que impacten en dicho bien para estimar el monto de la indemnización.
- d) Principio de la Oferta y la Demanda.- Consiste en la interacción de las fuerzas de la oferta y la demanda, y está determinado por fenómenos como los siguientes: aumento o disminución de la población con poder adquisitivo, incremento o disminución en el costo del dinero, disponibilidad de los bienes, deseabilidad, escasez o utilidad de los mismos. Para una indemnización este principio se toma en cuenta por que la interacción de vendedores y compradores constituye un mercado de un bien o propiedad.

Establece que en un mercado libre, la cantidad de bienes ofrecidos por los vendedores y la cantidad de bienes demandados por los consumidores dependen del precio de mercado del bien. La ley de la oferta indica que la oferta es directamente proporcional al precio; cuanto más alto sea el precio del producto, más unidades se ofrecerán a la venta. Por el contrario, la ley de la demanda indica que la demanda es inversamente proporcional al precio; cuanto más alto sea el precio, menos demandarán los consumidores. Por tanto, la oferta y la demanda hacen variar el precio del bien.

Según el principio de la oferta y la demanda, el precio de un bien se sitúa en la intersección de las curvas de oferta y demanda. Si el precio de un bien está demasiado bajo y los consumidores demandan más de lo que los productores pueden poner en el mercado, se produce una situación de escasez, y por tanto los consumidores estarán dispuestos a pagar más. Los productores subirán los precios hasta que se alcance el nivel al cual los consumidores no estén dispuestos a comprar más si sigue subiendo el precio. En la situación inversa, si el precio de un bien es demasiado alto y los consumidores no están dispuestos a pagarlo, la tendencia será a que baje el precio, hasta que se llegue al nivel al cual los consumidores acepten el precio y se pueda vender todo lo que se produce. Para una indemnización este principio se toma en cuenta por que la interacción de vendedores y compradores constituye un mercado de un bien o propiedad.

- e) Principio de Cambio. Según este principio el valor de mercado nunca es constante. Está sujeto tanto al efecto de las fuerzas externas a la propiedad como a las fuerzas internas. Las primeras son las fuerzas económicas, sociales y políticas, entre otras, mientras que las fuerzas internas se refieren a la depreciación, conservación, mejoras, uso de suelo, tamaño, forma, entre otras. Por lo mismo, se establece que el valor de mercado estimado es válido únicamente para el día en que se lleva a efecto la valuación. Para esta metodología este principio se toma en cuenta para estimar el monto de indemnización de un bien en relación directa con las características extrínsecas e intrínsecas inherentes al mismo y que dependen de los cambios del mercado.

- f) Principio de Progresión y Regresión. La progresión es el fenómeno por el que el valor de un bien se incrementa por la presencia bienes del mismo tipo, pero mejores. En el caso específico de inmuebles podemos ejemplificar este principio con un edificio que tiene un costo menor al de los edificios entre los que se encuentra y que tienen un valor mayor. La progresión consiste en la manera en que se beneficia el valor del primer edificio al estar asociado con los de mayor valor. La regresión, en cambio, se presenta cuando hay un edificio de mayor costo al de los edificios entre los que se encuentra y que tienen un valor menor; así la regresión consiste en la manera en que se perjudica el valor del primer edificio al estar asociado con los de menor valor. El principio de progresión y de regresión está interrelacionado con el principio de homogeneidad o conformidad. Para estimar el monto de indemnización de un bien, este principio se toma en cuenta mediante la comparación de operaciones de venta realizadas en la zona de ubicación del bien en estudio.
- g) Principio de Crecimiento, Equilibrio y Declinación. Son los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado; dictan que toda propiedad pasa por tres etapas: Crecimiento: cuando se están construyendo mejoras en los predios del vecindario y la demanda aumenta. Equilibrio: cuando el vecindario está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios. Declinación: cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que la demanda por ellas disminuye. A la declinación generalmente sigue un renacimiento. Para esta metodología, este principio se toma en cuenta de distinta forma en cada una de las tres etapas, pues dependiendo en cuál de ellas se encuentre el bien cuando es valuado, su monto de indemnización se verá afectado en distinta forma por los factores de depreciación.
- h) Principio de Competencia. De este principio se deriva que donde hay ganancias sustanciales se crea la competencia, pero las ganancias excesivas dan lugar a una competencia dañina afectando a las utilidades. Para esta metodología este principio se toma en cuenta analizando cada bien o propiedad en la manera en que compiten con bienes similares en un segmento de mercado determinado. En donde la oferta y la demanda generalmente fijan el monto estimado para una indemnización.
- i) Principio de Productividad Excedente. La productividad excedente es el ingreso neto que queda después de haber deducido los costos de los agentes de producción como son la mano de obra, la administración y el capital. El ingreso que se obtiene por la productividad excedente corresponde a la tierra en el caso de bienes inmuebles. Para esta metodología, este principio se toma en cuenta cuando se realiza un análisis residual para determinar el monto de indemnización de la tierra.
- j) Principio de Uso Consistente. Es un concepto económico que sostiene que un bien inmueble en transición a otro uso o analizándolo bajo el concepto de mayor y mejor uso, no deberá valuarse considerando un uso para la tierra y otro distinto para las mejoras o construcciones, sino con un mismo uso para ambos. Para una indemnización este principio se toma en cuenta en base al uso actual del bien, que sea permitido legalmente, que sea viable físicamente y económicamente.

4.6. Aspectos Técnicos

4.6.1. De los enfoques de valuación

En la realización de trabajos valuatorios para indemnización, es factible la aplicación de los tres enfoques comúnmente aceptados en la práctica valuatoria nacional e internacional, es decir, comparativo de mercado, de costos y el de ingresos.

Con el análisis y ponderación de los indicadores de valor obtenidos con cada enfoque, el perito valuador debe concluir con el Valor Comercial o si el Propósito así lo señala, con cualesquiera de los otros tipos de valores ya enunciados. No obstante, es en función del Uso y del Propósito del trabajo y dictamen valuatorio solicitado por el promovente, la mayor o menor pertinencia para la aplicación de todos o alguno(s) de los enfoques.

4.6.1.1. Enfoque Comparativo de Mercado

Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del mercado de bienes comparables al bien por valuar, tratando de conocer los valores de operaciones cerradas y analizando la oferta y la demanda, para poder llegar a un indicador que permita establecer el precio más probable de compra para dicho bien.

Se basa igualmente en los principios de:

Sustitución, de la Oferta y la Demanda, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación, de Competencia y de Mayor y Mejor Uso.

El perito valuador al utilizar el enfoque comparativo de mercado procederá de la siguiente forma:

A los datos de investigación de mercado previamente registrados en las tablas consignadas en los PT-TU, PT-TCH y PT-TCC, se les aplicarán los factores de homologación (ajustando los datos de cada muestra de mercado para homologar con el bien sujeto de estudio).

Homologación, el valuador debe homologar en forma directa, es decir, aplicando factores de ajuste a cada comparable contra el bien sujeto de estudio, teniendo en cuenta que “cuando el factor de ajuste o de homologación es menor a la unidad denota que el comparable es mejor que el bien en estudio y viceversa”.

Factores de ajuste, en el caso de terrenos, por ejemplo, el perito valuador debe tomar en cuenta condiciones extrínsecas (ubicación, tipo y calidad en los servicios públicos, vistas panorámicas, entre otros), como a características intrínsecas (superficie, topografía, forma, usos del suelo, entre otros).

El número de factores de ajuste aplicados a un comparable no será mayor de seis (6), incluyendo en éstos el factor de negociación. Esto en virtud de que se considera que si la muestra presentara más de seis características diferentes que impacten en el valor, con relación al bien valuado, no puede calificarse como “bien comparable al valuado”.

Cada factor de ajuste utilizado debe ser descrito y justificado en el trabajo valuatorio, procurando utilizar siempre los que ajusten las diferencias más relevantes.

El factor de ajuste que se aplique al valor de cada muestra, puede representar un premio o castigo para el comparable con respecto al sujeto.

La combinación de los factores individuales que se apliquen, será el factor resultante de ajuste por cada comparable.

Una vez aplicados los factores de ajuste y obtenidos los valores unitarios homologados para cada una de las muestras o casos de ventas realizadas, se utilizará el promedio de éstos para obtener el valor unitario promedio. Este promedio resultante se multiplicará por la superficie del bien inmueble a valorar, obteniéndose así el indicador de valor del enfoque comparativo de mercado.

Los peritos valuadores encargados de realizar los avalúos deben estar conscientes de que el uso indiscriminado de factores de ajuste para homologar la información del mercado, puede ocasionar alteraciones al valor, razón por la cual su aplicación está en función de la experiencia y conocimientos de quien los utilice además de que estos factores deben estar basados en hechos reales del mercado debidamente comprobables y ser aplicados con la salvedad de cada caso y dependiendo de las características del bien valuado. Para este propósito se debe de atender a lo establecido en el documento denominado “Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste”, elaborado por el INDAABIN.

4.6.1.2. Enfoque de Costos

Se basa primeramente en la estimación del costo de reproducción o de reposición de un bien igual o de características semejantes al bien analizado a la fecha del avalúo. Al resultado de esta estimación se le denomina Valor de Reposición Nuevo (VRN). Si el bien no es nuevo, su valor se afectará por los diversos factores de depreciación y obsolescencia aplicables, según sea el caso, y así se obtiene el Valor Físico también llamado Valor Neto de Reposición. (VNR).

Se fundamenta en los Principios de Sustitución, de Mayor y Mejor Uso, De la Oferta y la Demanda, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación, de Contribución y de Productividad Excedente.

En el caso de inmuebles, es un método híbrido debido a que conjunta el valor del terreno con los costos de reposición o reproducción de las construcciones y mejoras como son: edificios, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios.

Establece que el valor de un bien inmueble o mueble es comparable al costo de reposición o reproducción de uno igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa, considerando todas aquellas condiciones que pueden influir en el valor de cada uno de los bienes.

El uso de este enfoque, en ocasiones tiene como propósito conocer el valor de bienes, atípicos que no tienen comparables de operaciones realizadas en el mercado en estudio, o en su defecto, de los que no hay ofertas de mercado.

Al analizar el valor de un bien bajo este enfoque, se debe tomar en consideración lo siguiente:

- a)** El perito valuador debe seguir lo contenido en el correspondiente procedimiento técnico, salvo en aquellos casos en que, por las características propias del bien valuado, se requiera de un método de cálculo diferente a lo señalado en dicho procedimiento
- b)** Tener pleno conocimiento de las características de cada costo y precio de mercado, a fin de integrar datos confiables en el análisis.
- c)** Verificar la información correspondiente a dimensiones y superficies utilizadas en el análisis.
- d)** Señalar las fuentes y las fechas de consulta, de la cual se obtienen las referencias de los precios unitarios (publicaciones especializadas, presupuestos, análisis de precios unitarios, ensambles, facturas, cotizaciones, entre otros). Los precios deben ser actuales y sin considerar descuentos especiales, por parte de los proveedores, así como márgenes de utilidad o costos indirectos específicos, no así los descuentos normales, propios de este tipo de operaciones como el pago de contado.

- e) Estimado el valor de reposición nuevo del bien valuado, cuando así proceda, se considerarán los deméritos o depreciaciones así como las obsolescencias funcionales (curables o incurables) y económicas (curables o incurables) que incidan sobre el valor.
- f) Tanto el deterioro físico, las obsolescencias funcional o económica pueden ser curables o incurables, pero al final, todas deben tomarse en cuenta para estimar la depreciación total.
- g) La aplicación de cualquier tipo de obsolescencia en los avalúos, debe estar fundamentada, debiéndose explicar las consideraciones hechas para su estimación y la metodología empleada.
- h) En el caso de edificios y otros activos patrimoniales se deben considerar los costos indirectos de administración de acuerdo a lo señalado en la "Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste".
- i) En el caso de maquinaria y equipo se deben considerar los gastos de importación, ingenierías, fletes, instalación, maniobra-montaje, armado o ensamble, costos de prueba, arranque o ajuste, costos de permisos e impuestos, características propias (capacidad, modelo, entre otros), costos de accesorios o aditamentos, costos de refacciones o repuestos.
- j) En el caso de bienes agropecuarios se deben considerar los insumos como: costos de cuota de agua, cuotas de energía para bombeo de agua, fertilizantes, agroquímicos, medicinas y alimento para semovientes, entre otros
- k) Después de considerar todos los puntos anteriores, antes de la estimación final del valor físico (ver costo neto de reposición en el Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales), se debe analizar y verificar la razonable exactitud de los resultados obtenidos.

4.6.1.3. Enfoque de Ingresos

Este enfoque, basado en los Principios de Anticipación, de Competencia, de Mejor y Mayor Uso, de la Oferta y de la Demanda, de Equilibrio, de Contribución y de Productividad Excedente, se aplica a los bienes susceptibles de una explotación económica, cuyas expectativas de ingresos, que previsiblemente proporcionarán en el futuro, sustentan el valor del bien.

Este enfoque considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien por valorar y es medido a través de la capitalización de los ingresos. A este valor presente se le conoce como valor de capitalización.

Valor de capitalización.- Es el indicador de valor de un bien, estimado en función de la capacidad productiva financiera del bien.

Capitalización directa de ingreso anual.- También conocida como capitalización "a perpetuidad", es un método utilizado para convertir una estimación del ingreso esperado durante un año, en un indicador del valor en un solo paso ya sea dividiendo el ingreso estimado entre una tasa de capitalización de ingresos.

El valor que se obtiene al aplicar la capitalización directa del monto de una renta, se le denomina generalmente como Valor de Capitalización de Rentas (tratándose de inmuebles).

Al estimar el valor de un bien bajo este enfoque, se deberá tomar en consideración lo siguiente:

- a) El perito valuador debe seguir lo contenido en el correspondiente procedimiento técnico, salvo en aquellos casos en que por las características propias del bien valuado, se requiera de un método de cálculo diferente a lo señalado por dicho procedimiento. (Es el caso para la valuación de maquinaria, vehículos, herramienta, equipo, muebles de oficinas, entre otros, se debe atender a lo señalado en los procedimientos técnicos PT-MEH y PT-MEM).
- b) Tener pleno conocimiento de las características de cada operación realizada o, en su defecto, ofertas de muestras de mercado con el fin de integrar datos confiables en el análisis.
- c) Verificar la información económica-financiera utilizada en el análisis. (costo del dinero, tasa de rendimiento, paridad cambiaria, salarios por regiones, precios de insumos, índice nacional de precios al consumidor, índice nacional de precios del productor, costos de fletes y pagos de derechos, entre otros).
- d) Analizar y verificar la razonable exactitud de los resultados obtenidos.
- e) Determinar la adecuada tasa de capitalización.
- f) Definir las deducciones mensuales en cada caso.

Generalmente se consideran los ingresos esperados el año siguiente.

En el enfoque de ingresos es factible la utilización de los siguientes métodos como alternativas para estimar el valor de los bienes en estudio.

El Método de Flujo de Efectivo Descontado (FED) es el procedimiento usado para estimar el valor presente de un bien, a través del análisis que considera los datos de ingresos y egresos relativos al bien que se está valuando mediante una capitalización de flujos (en donde la tasa de rendimiento o de descuento se aplica a una serie de ingresos en un periodo proyectado). Se puede obtener mediante la estimación del valor presente de los ingresos o beneficios anticipados generados por el bien en estudio, considerando las posibilidades de su crecimiento y oportunidad de rentabilidad, el riesgo correlativo y valor del dinero en el tiempo, verificando la información económica-financiera utilizada en el análisis.

A tal efecto, el valuador de bienes nacionales debe tener en consideración la tasa de rendimiento, los ingresos brutos potenciales, los ingresos brutos efectivos, los ingresos netos de operación, el flujo de efectivo antes del pago de impuestos y los beneficios de reversión.

Método de valor residual.- Es el procedimiento usado para estimar el valor residual que resulta del análisis de la diferencia entre los beneficios y los costos de un inversionista que adquiere un bien inmueble, ya sea un terreno con construcciones o bien un terreno en breña urbano, o con vocación urbana, para desarrollar en él un proyecto específico, considerando el mayor y mejor uso para el aprovechamiento del mismo, de acuerdo con las características físicas del terreno, del uso del suelo permitido y de la viabilidad técnica, jurídica, social, económica y financiera del proyecto, así como el tiempo que razonablemente se puede esperar para que el mercado absorba el proyecto.

El valuador de bienes nacionales al aplicar este método, debe considerar, entre otros, los siguientes conceptos:

Se puede estimar el valor residual de terrenos urbanos baldíos o de inmuebles, en los casos en que la investigación de mercado no proporciona información para determinar su valor comercial, bien sea porque no haya mercado al faltar la oferta de terrenos similares al analizado, o porque la información no esté disponible.

Un terreno o un inmueble, pueden tener tantos valores residuales como proyectos posibles existan, de ahí que, además de identificar los proyectos posibles, se hace necesario realizar una labor de depuración para seleccionar a los proyectos que proporcionen la información buscada, según el Uso y Propósito del avalúo.

4.6.2. Ponderación de resultados de cada enfoque

Si el valuador de bienes nacionales utiliza más de un enfoque, el cálculo del valor conclusivo se hará mediante la ponderación de los indicadores de valor obtenidos, como puede ser en el caso de:

- a)** El indicador de valor obtenido por el enfoque comparativo de mercado.
- b)** El indicador de valor obtenido por el enfoque de costos.
- c)** El indicador de valor obtenido por el enfoque de ingresos, por capitalización directa.

De los indicadores de valor obtenidos según los anteriores enfoques, es importante aplicar una ponderación; esto es, multiplicar cada uno de los indicadores de valor obtenidos de cada enfoque por el porcentaje de ponderación que determine el valuador de bienes nacionales, según el Uso y Propósito del avalúo y verificando se cumpla lo siguiente:

- a)** Analizar lo razonable del resultado del indicador de valor de cada enfoque, los cuales no deben presentar un amplio margen de dispersión.
- b)** Valorar las fortalezas y debilidades de cada uno.
- c)** Aplicar el porcentaje de ponderación a cada uno de los indicadores de valor obtenidos por cada enfoque, en función del Uso, Propósito y Finalidad del trabajo valuatorio.
- d)** Esta ponderación deberá realizarse dando un peso específico a cada enfoque de modo que la suma de éstos sea 100%.

De considerarse que en alguno de los enfoques la información no resulta suficientemente confiable o no está debidamente respaldada, el valuador de bienes nacionales aplicará los porcentajes de ponderación que considere pertinentes en función de la mayor confianza y en la exactitud de la información y cálculos utilizados en un enfoque u otro.

El perito valuador deberá calcular y determinar los factores de ponderación a utilizar conforme se señala en los puntos antes mencionados, tomando en cuenta el Cuadro número 2, de acuerdo a lo señalado en el procedimiento técnico denominado Ponderación de Indicadores de Valor (PT-PIV).

Cuadro número 2. Monto de indemnización

PROPOSITO	Enfoque de Costos (%)	Enfoque Comparativo de Mercado (%)	Enfoque de Ingresos (%)	USO DEL AVALUO
Monto de indemnización a Valor Comercial (VJM)	33.333	33.333	33.333	Expropiación
Si los criterios para ponderación mencionados anteriormente se cumplen y los resultados tienden a ser relativamente similares y considerando que los tres enfoques están basados en datos fidedignos de mercado, se les asigna el mismo peso específico a cada uno de los indicadores de valor.				

5. Generalidades de la metodología

Es indispensable determinar los siguientes apartados, para el desarrollo de la Metodología:

5.1. Uso del dictamen de avalúo para indemnizar

Es el uso que se pretende dar al dictamen expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y se refiere a uno de los ocho actos jurídicos que se encuentran previstos en los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales: adquisición, enajenación, indemnización, reexpresión de estados financieros, arrendamiento, concesión, diligencias judiciales y aseguramiento contra daños. En el caso de esta metodología todos los trabajos valuatorios se requieren para estimar el monto de indemnización y los usos a los que se aplica el trabajo son:

- a) Indemnización por expropiación entendiéndose como la acción del gobierno para desposeer de un bien inmueble a su propietario, por motivos de utilidad pública, otorgándole una indemnización justa.
- b) Ocupación temporal es la privación temporal y/o parcial de los derechos de uso y disfrute de un bien mueble o inmueble de propiedad particular en beneficio del Estado, mediante el pago de la indemnización correspondiente, por causa de utilidad pública.
- c) Limitaciones de uso y/o afectaciones a bienes, propiedades, posesiones o derechos, ya sea parciales o totales, siempre que exista el decreto, acuerdo, contrato o resolución judicial respectivos,
- d) Proyectos u obras de infraestructura, servicios colectivos,
- e) Conservación de monumentos, zonas protegidas o recursos naturales,
- f) Acciones de desarrollo social o económico, creación o regularización de áreas urbanas o suburbanas, y
- g) En general, otro tipo de obras o actos de autoridad donde el Gobierno Federal cause afectaciones que requieran ser indemnizadas.

5.2. Propósito

Es la intención expresa de determinar un tipo de valor que será estimado en función de los bienes a valorar y al Uso del avalúo señalado por el promovente. En el caso de esta Metodología de Indemnización, generalmente el Propósito es estimar el Valor Comercial con la Finalidad de determinar el monto de indemnización, y si se trata de alguno de los supuestos contemplados en el artículo 147, se debe estimar el Valor de Oportunidad.

El valor comercial constituirá el monto de indemnización, calculado de acuerdo a los procedimientos técnicos:

- I. PT-TU (Terreno Urbano),
- II. PT-TCC (Terreno con Construcción Comercial),
- III. PT-TVA (Terreno con Vestigios Arqueológicos),
- IV. PT-UE (Unidad Económica),
- V. PT-MEH (Maquinaria, Equipo y Herramienta),
- VI. PT-BDT (Bienes Distintos a la Tierra),
- VII. PT-DP (Daños y Perjuicios), entre otros y de acuerdo a cada avalúo en particular.

En caso de que la autoridad competente considere una modificación al monto de indemnización por alguno de los supuestos del artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales, deberán aplicarse el Procedimiento Técnico PT-VO (Valor de Oportunidad).

Cabe señalar que en la definición de valor comercial se consideran elementos que no necesariamente se dan en actos de autoridad como los de expropiación o limitación de derechos de dominio, donde las dos partes no actúan necesariamente de manera voluntaria ni están totalmente informados, así como tampoco actúan siempre sin compulsión. Sin embargo, la jurisprudencia mexicana ya maneja la antes dicha definición y ésta constituye, un marco de referencia bajo el cual deben llevarse a cabo los avalúos motivo de la presente metodología.

En los casos de indemnización que contempla la presente metodología, la aplicación del enfoque de ingresos para calcular el valor comercial de los daños causados, que se usa en la mayoría de los trabajos valuatorios, implica considerar la utilidad u otros beneficios futuros que le representa a una persona el disponer de un bien de su propiedad, como es el caso de las acciones o títulos de empresas, los predios con producción agropecuaria, los inmuebles de productos, entre otros bienes. Así, cuando en la valuación se estimen los perjuicios causados al propietario de un bien, deberá tenerse cuidado en no duplicar las utilidades o beneficios ya contempladas en el enfoque de ingresos. De hecho, también el enfoque comparativo de mercado y el de costos, implican considerar el valor actual de los beneficios futuros esperados.

5.3. Finalidad

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen como el monto máximo para efecto del pago según lo establece el artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, derivado del acto jurídico de indemnizar, en el que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades de la Administración Pública Federal.

Cuadro "A"

Uso, Propósito y Finalidad

USO	PROPOSITO	FINALIDAD
Indemnización	Estimar el valor comercial	Determinar el monto máximo de indemnización de bienes muebles, inmuebles, bienes intangibles, unidades instaladas y unidades económicas.
Ocupación temporal	Estimar el valor comercial	Determinar el monto máximo de indemnización de terrenos afectados por ocupación superficial o servidumbre de paso.
Expropiación	Estimar el valor comercial o el valor de oportunidad	Determinar el monto máximo de indemnización de inmuebles de propiedad particular que se vean afectados por la ocupación superficial, servidumbre de paso o derecho de vía, por causa del desarrollo de proyectos económicos, industriales, de servicios e infraestructura, así como transporte de hidrocarburos o transmisión eléctrica de la Administración Pública Federal.
Permuta	Estimar el valor comercial de bienes muebles e inmuebles	Determinar el monto máximo de indemnización de bienes muebles e inmuebles, de los que la Administración Pública Federal tenga interés en permutar.
Nacionalización	Estimar el valor comercial	Determinar el monto máximo de indemnización de bienes del dominio público de la nación, que por alguna causa, legal o no, fueron entregados en propiedad a extranjeros, y el Estado desea que vuelvan al patrimonio nacional.

5.4. Alcance de la valuación

El promovente, en la solicitud de servicio deberá establecer claramente cuales son los bienes objeto de la valuación. El promovente, para estos efectos, deberá acompañar la documentación procedente que detalle específicamente el alcance del trabajo valuatorio.

En el caso de inmuebles:

- a) escrituras públicas en su caso,
- b) planos de las construcciones,
- c) cálculo de superficie construida y superficie vendible,
- d) constancia de uso de suelo, entre otros documentos.

Para unidades económicas:

- a) plan de negocios,
- b) plano de las construcciones,
- c) escrituras,
- d) información documental de los circulantes,
- e) situación jurídica general,
- f) estados financieros dictaminados,
- g) inventario de maquinaria y equipo,
- h) copia de facturas,
- i) información documental de la situación operativa y comercial en el mercado, entre otros documentos.

Para bienes muebles:

- a) inventario de bienes,
- b) bitácoras de mantenimiento,
- c) planos de ubicación de los bienes,
- d) copias de facturas, entre otros documentos.

La Administración Pública Federal paga las afectaciones de bienes inmuebles, bienes muebles y unidades económicas, a través de las siguientes figuras jurídicas:

- I. **Indemnización.-** Es la acción o efecto de pagar un monto cuantitativo por una determinada afectación.
- II. **Permuta.-** Es un acuerdo de voluntades mediante el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar un bien mueble o inmueble por otro bien, entendiéndose por obligación el transmitir el dominio de dicho bien mueble o inmueble.

Se enuncian a continuación los tipos de daños que deben ser considerados como sujetos de avalúo para indemnización en los casos contemplados en esta metodología:

- a) Expropiaciones, en las que el Estado adquiere la totalidad de los derechos de dominio sobre un bien inmueble o intangible mediante decreto del Ejecutivo Federal, y por lo tanto priva a un particular o comunidad del derecho de usar, enajenar, arrendar, usufructuar, excluir, trasladar, gravar, dar en servidumbre, y/o no hacer nada con el bien.
- b) Nacionalizaciones, en las que el Estado realiza una transferencia de colectividad (*convertir en colectivo lo que era particular*) de la propiedad de ciertos bienes y medios de producción, pertenecientes a particulares por razones de seguridad nacional o interés social, para preservar la independencia del propio Estado.
- c) Ocupaciones temporales, totales o parciales en las que el Estado ocupa y utiliza para sí un inmueble u otro tipo de bien, privando al particular de los derechos tales como el usar, enajenar o dar en servidumbre el bien durante un plazo predeterminado o indefinido.
- d) Limitaciones de uso o servidumbres por las cuales el Estado afecta cierta parte de los derechos inherentes a un bien inmueble, privando al particular de parte de su disfrute absoluto.
- e) Afectación por daños y perjuicios a bienes, propiedades, posesiones y/o derechos motivados por diligencias judiciales.

El monto de la indemnización por los mencionados daños a la parte remanente de la unidad inmueble mayor debe ser establecido tomando en cuenta el valor obtenido conforme al Procedimiento Técnico PT-UIM, pero compensando dicho valor con aquellos otros beneficios que, por otra parte, reciba la porción remanente.

Unidad de Inmueble Mayor.- En una expropiación, es aquella propiedad o conjunto de propiedades de las que el bien expropiado forma parte, que están bajo el control o forman parte de la propiedad de una misma persona física o moral, que tienen el mismo mayor y mejor uso o que lo tienen integrado, y que presentan contigüidad o proximidad física.

En caso de que los bienes expropiados sean parte de una unidad inmueble mayor, y que exista una parte remanente de la unidad que, aún no siendo la parte expropiada, sufra también algún daño por el acto expropiatorio, será necesario definir el monto de dichos daños adicionales causados a la parte remanente de la unidad inmueble, para dictaminar el valor comercial total de los daños causados a la persona afectada por el acto expropiatorio, sumando el monto correspondiente de la porción remanente al monto de la parte directamente expropiada.

Así, los daños/perjuicios o los beneficios a la parte remanente pueden ser:

- I. Los daños o perjuicios debidos a causas de una disminución en su valor por falta de acceso o dificultades en su uso, interrupción del abastecimiento de servicios urbanos, causales de obsolescencia funcional o económica, pérdidas económicas directamente relacionadas, entre otros.
- II. Los beneficios a la parte remanente no expropiada pueden ser, a su vez: mejor acceso, mejor visibilidad, cambio en el mayor y mejor uso, cambios en el uso de suelo, mayor productividad, entre otros.

Daños no indemnizables: los actos de expropiación, ocupación o limitación de derechos de uso pueden causar perjuicios o inconveniencias al o a los propietarios que no deben ser sujetos de indemnización económica. Específicamente puede citarse a: beneficios de tipo especulativo, frustración a planes o proyectos personales, interrupción de usos y costumbres de tipo social, histórico, cultural o religioso.

Asimismo, no son indemnizables los alegatos por perjuicios o daños indirectos que realicen los propietarios de predios vecinos a los afectados y los cuales no han sufrido ningún daño directo.

5.5 Fecha del dictamen, escenarios de valor y vigencia legal

La fecha del dictamen es la fecha en que se firma el dictamen valuatorio por los responsables de su emisión, y que sirve de base para determinar el periodo de su vigencia y también para computar el plazo de 60 días correspondiente a la solicitud de reconsideración que presente el promovente, puede ser igual o diferente a la fecha de valores.

El valor comercial de los bienes a indemnizar o afectados debe ser dictaminado a la fecha inmediatamente anterior al acto legal, considerando las condiciones de edad, conservación y utilización que presenten los bienes en dicha fecha, así como las expectativas de uso y comerciales que, siendo razonablemente probables, existan en ese momento.

El dictamen tendrá una vigencia legal de seis meses para efectos de la Ley Agraria, un año para efectos de la Ley de Expropiación, a partir de la fecha de su emisión y un periodo de vigencia de hasta un año para efectos de estimar el Valor de Oportunidad con fundamento en el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales, cuándo así lo solicite el promovente.

De ser requerido por la autoridad, el avalúo podrá ser elaborado en fecha posterior a la del acto legal que motivó la indemnización, pero, en estos casos, la fecha de valores deberá ser primeramente establecida al día y en las condiciones que existan en el momento inmediatamente anterior al acto legal, de acuerdo con el Procedimiento Técnico Avalúo Retrospectivo (PT-AR).

5.6. Fecha de inspección

Es la fecha en la cual el valuador de bienes nacionales realiza la visita de inspección al bien valuado.

5.7. Fecha de valores.- Es la fecha que el valuador de bienes nacionales determina para el valor conclusivo y la asienta en el trabajo y dictamen valuatorio, asumiendo que se conservan las mismas condiciones del bien a la fecha de inspección.

6. Criterios técnicos

Los criterios técnicos sirven de guía para la realización del trabajo y dictamen valuatorio de los bienes a que se refiere el artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales, encomendados al INDAABIN, por lo cual estos criterios se deben encontrar inmersos en los conceptos internacionalmente aceptados de la sana práctica valuatoria.

El criterio técnico correspondiente es la conjunción de la metodología (acto jurídico/uso) y el tipo de bien por valuar, permite pasar del concepto jurídico (uso-tipo de bien) al concepto técnico (procedimiento técnico).

Esta metodología contiene los criterios técnicos relacionados con la dictaminación de montos por indemnizaciones a particulares o comunidades agrarias que se ven afectados en sus bienes propios por actos de expropiación, ocupación temporal, limitación de derechos de uso o nacionalización de bienes.

Según los distintos tipos de bienes a indemnizar, cuyo valor comercial se busque dictaminar, existen diversos procesos valuatorios que se presentan en este capítulo, cada uno correspondiendo a un criterio técnico distinto:

- I. IN-BI, Indemnización por bienes inmuebles expropiados, ocupados temporalmente o afectados para servidumbres de paso.
- II. IN-UE, Indemnización por unidades económicas expropiadas o nacionalizadas
- III. IN-BM, Indemnización por bienes muebles afectados.
- IV. IN-BDT, Indemnización por bienes distintos a la tierra expropiados o afectados.
- V. IN-DP, Indemnización por daños y perjuicios causados a personas por actos de autoridad en los que no sea posible la restitución.
- VI. IN-UI, Indemnización de Unidades Instaladas.
- VII. IN-I Indemnización de Bienes Intangibles.

Todos los procesos que se describen en cada criterio técnico siguen el flujo general que se presenta en el esquema Proceso Valuatorio (Figura 1), pero cada uno tiene sus propias particularidades.



6.1. Criterio Técnico IN-BI dictaminación del monto de indemnización por bienes inmuebles expropiados, afectados u ocupados temporalmente

6.1.1. Proceso valuatorio

La elaboración de un trabajo valuatorio para dictaminar el valor comercial (monto de indemnización) por la afectación de un bien inmueble, implica la aplicación del proceso valuatorio: (Figura 1)

6.1.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación procedente)

El perito valuador debe solicitar al promovente, además del oficio y solicitud de servicio, la documentación procedente (copias de documentos) necesaria para realizar el trabajo valuatorio, lo que permitirá la emisión del correspondiente dictamen (con calidad técnica, oportunidad, confiabilidad y certeza jurídica), la cual se enlista de manera enunciativa pero no limitativa:

- a) Plano topográfico del terreno con superficie, medidas y colindancias de la poligonal envolvente
- b) Para el caso de avalúos maestros, larguillo completo del cadenamamiento que indique origen y destino (dibujo planimétrico con el seguimiento por kilómetro de una línea de infraestructura)
- c) Escrituras (título) de propiedad, en su caso

- d) Plano de ubicación del bien a valorar
- e) Constancia de uso del suelo, en su caso
- f) Planos arquitectónicos actualizados y aprobados por autoridad competente
- g) Informe de costos anuales de operación del inmueble (mantenimiento, impuestos, personal, agua, energía eléctrica, entre otros), según sea el caso
- h) Constancia de valor fiscal a la fecha de expropiación
- i) Decreto expropiatorio en caso de existir
- j) Listado de bienes distintos a la tierra y de máquinas o equipos anexos a las construcciones afectadas
- k) Trabajos técnicos e informativos de la Secretaría de la Reforma Agraria

6.1.1.2. Identificación del bien a valorar

Consiste en un proceso preliminar de oficina, en donde se revisa y analiza la documentación procedente de acuerdo al bien a valorar, con el fin de considerar los alcances de la investigación y planear la recopilación de todos los elementos necesarios tanto del mercado como de la inspección de campo, lo cual redundará en una mejor realización del avalúo.

Para esto se debe

- a) Analizar la solicitud del promovente que pide el trabajo valuatorio para identificar el bien a valorar y confirmar el criterio técnico que resulte procedente
- b) Definir la causa de utilidad pública o de otra índole que justifica el acto jurídico de expropiación u otra afectación, así como definir la cosa expropiada o afectada
- c) Solicitar y revisar la documentación procedente que el caso requiere
- d) Establecer el Uso, Propósito y Finalidad del avalúo, así como la fecha de valores
- e) Especificar y describir el alcance de la valuación, incluyendo primordialmente los bienes a valorar, ya sean inmuebles (terrenos y/o construcciones) urbanos, rurales o en transición, y los bienes distintos a la tierra o los bienes muebles anexos a las construcciones que deban ser incluidos en la indemnización. Especificar si los bienes expropiados, ocupados temporalmente o afectados por otros motivos constituyen una unidad inmueble completa o si son parte de una unidad inmueble mayor, y si la afectación es total o parcial

6.1.1.3. Inspección del bien a valorar

Es la etapa en la que el perito valuador observa, encuentra y recopila todos aquellos factores propios del bien por valorar, y que influyen en su valor y que conducen a formular un juicio razonado.

El objeto de la inspección es el identificar todas las características extrínsecas e intrínsecas inherentes al bien lo cual es indispensable conocer para formarse un juicio adecuado del bien por valorar y a su vez informarlo al promovente o solicitante del servicio de avalúo.

La investigación de cada uno de los elementos que conforman al bien, debe realizarse independientemente, para que se pueda tener un análisis objetivo de cada uno de los precios que van a incidir en los indicadores de valor de los enfoques empleados en la realización del avalúo.

Al inspeccionar los bienes a valorar y su entorno jurídico, administrativo y físico, el valuador debe verificar toda la información pertinente a ellos, como son sus documentos de propiedad, sus dimensiones y otras características propias, la utilización, estado de conservación, su ubicación, su entorno físico, el historial de su evolución y servicios e infraestructura con que cuenta.

Es importante que el perito valuador identifique todas las características especiales o atípicas del bien, así como todas aquellas condiciones que sean limitantes en la estimación de su valor.

Debe obtener el perito valuador, una memoria fotográfica del bien por valorar en la visita que haga, donde se identifique en imagen los argumentos que en apoyo al trabajo valuatorio, expondrá en su informe.

6.1.1.4. Recopilación de información (obtención y clasificación de los datos)

Se debe recopilar la información pertinente sobre el proyecto que define la causa de la expropiación, de la ocupación temporal o afectación parcial, el marco jurídico en que se da y otros aspectos administrativos que deban ser tomados en cuenta en la valuación. Analizar los acuerdos que existan entre las partes implicadas en el proceso expropiatorio o de afectación, para tomarlos en cuenta en el escenario de la valuación.

Todo avalúo es una serie de análisis de información de mercado, la cual es indispensable conocer para formarse un juicio adecuado del bien por valuar y a su vez transcribirlo al promovente.

La valuación es básicamente un proceso objetivo y ordenado, relacionado con el propósito de estimar el valor de un bien. Este proceso se fundamenta en observaciones directas y en los principios económicos aplicables al estudio en cuestión, a sus comparables y al mercado del que forman parte.

Cada valuación es un trabajo de investigación seguido de un conjunto de análisis de la información obtenida del mercado (ofertas de muestras en venta comparables u operaciones realizadas) con base en las variables predominantes.

La investigación de mercado para la estimación del valor de un terreno, debe contener elementos de la misma vecindad inmediata o mediata (región geo-económica), como pueden ser: ubicación, zona, uso del suelo autorizado o potencial, superficie, forma, topografía, entre otros.

Mientras más cercanas en el tiempo y más próximas en el espacio, más comparables serán las ofertas u operaciones reales de compra-venta, que se consideraron para homologarlas al bien que se valúa, con lo cual se logrará más exactitud en la estimación del valor.

La comparación del terreno que se valúa con los terrenos investigados, se hará para cada una de las características que sean aplicables (frente, fondo, área, forma, topografía, uso del suelo, entre otros), tanto del terreno por valuar como de las muestras comparables.

Para construcciones e instalaciones, el perito valuador reúne, clasifica, analiza e interpreta la información de mercado a fin de estimar el valor más probable aplicable a la propiedad por valuar, tomando en cuenta los antecedentes, características, áreas, tipo de construcción y condiciones actuales de los comparables del mercado.

La comparación que se realiza del inmueble que se valúa con los investigados debe ser lo más objetiva posible, por lo que deben analizarse independientemente todas las características propias (tipo, área, ubicación, niveles, edad, conservación, entre otros), tanto del inmueble a valuar como de los comparables.

Es importante que el perito valuador identifique todas las características especiales y generales del mercado que representen un parámetro con influencia en el valor, así como todas aquellas condiciones que sean limitantes en la estimación del mismo.

6.1.1.5. Selección del procedimiento técnico

El objetivo principal de los trabajos valuatorios que contempla este criterio técnico es cuantificar los daños (y perjuicios, en ocasiones) causados al inmueble sujeto a expropiación, ocupación temporal u otra afectación, y establecer su valor comercial que constituye la base para fijar el monto de la indemnización.

El valor comercial de los inmuebles, en cada caso deberá ser dictaminado de acuerdo con los procedimientos técnicos que le apliquen y la utilización de los procedimientos técnicos de apoyo, ya sea que se trate de un inmueble rural o de uno urbano y según se establece a continuación:

- I.** PT-TU Valuación de Terrenos Urbanos
- II.** PT-TR Valuación de Terrenos Rurales
- III.** PT-TT Valuación de Terrenos en Transición
- IV.** PT-TCH Valuación de Terrenos con Construcción Habitacional
 - a)** Casas y Departamentos
- V** PT-TCC Valuación de Terrenos con Construcción Comercial
 - a)** Edificaciones especializadas (Inteligentes, hospitales, hoteles, escuelas, templos, entre otros)
 - b)** Edificaciones de oficinas o habitacionales categoría A, B o C
 - c)** Locales y centros comerciales
 - d)** Naves industriales y bodegas
- VI.** PT-TRC Valuación de Terrenos Rurales con Construcción
- VII.** PT-TZM Valuación de Terrenos en Zonas Mineras
- VIII.** PT-OTS Procedimiento Técnico para Ocupación Temporal y Servidumbres
- IX.** PT-AI Procedimiento Técnico para Actualización por Indices

- X. PT-TVA Valuación de Terrenos con Vestigios Arqueológicos
- XI. PT-UIM Procedimiento Técnico para Unidad Inmueble Mayor
- XII. PT-TGF Valuación de Terrenos de Gran Fondo
- XIII. PT-IA Valuación de Inmuebles Artísticos
- XIV. PT-PIV Procedimiento Técnico para Ponderación de Indicadores de Valor
- XV. PT-TD Procedimiento Técnico para Tasa de Descuento
- XVI. PT-TC Procedimiento Técnico para Tasa de Capitalización
- XVII. PT-VO Determinación del Valor de Oportunidad
- XVIII. PT-VR Determinación del Valor de Regularización

Tratándose de construcciones, obras exteriores o instalaciones especiales anexas a una construcción, el valor comercial conclusivo deberá compararse con su valor de reposición nuevo, y el que resulte mayor de los dos representará el monto indemnizatorio, en el entendido que a la persona física o moral afectada, el reemplazo del bien afectado o expropiado le representa un desembolso por un sustituto en calidad de "nuevo", que generalmente es mayor que el precio de la cosa usada.

En caso de que los bienes expropiados, ocupados temporalmente o afectados sean parte de una unidad inmueble mayor, y que exista una parte remanente de la unidad que, aún no siendo directamente expropiada o afectada, sufra algún daño o beneficio por el acto expropiatorio, será necesario definir el valor comercial de dichos daños y beneficios adicionales causados a dicha parte remanente de la unidad inmueble, con base en el Procedimiento Técnico Unidad Inmueble Mayor (PT-UIM) para dictaminar el monto de indemnización por un inmueble afectado que tenga una porción remanente.

Los daños y perjuicios de la parte remanente deberán cuantificarse y si el total del daño resultase más que el total de beneficios que por distintos conceptos pueda recibir la porción remanente, el saldo neto resultante deberá considerarse en la valuación como parte complementaria de la indemnización neta a recibir por la porción totalmente expropiada o afectada, aumentando el monto indemnizatorio según proceda.

Si, por el contrario, la parte remanente recibe un beneficio neto (en lugar de un daño) por las obras u otras acciones relacionadas con el acto legal de expropiación o afectación, no se deberá hacer ningún ajuste al valor de la parte totalmente expropiada o afectada.

Para que un bien afectado se considere que forma parte de una unidad inmueble mayor, se requiere que se trate de una unidad que tenga un mismo propietario, que haya contigüidad y uniformidad en el uso. Ejemplos de unidades inmuebles mayores son plantas empacadoras o procesadoras de productos agrícolas a las que se expropia sus tierras de cultivo, edificios de productos a los que se expropia su área de estacionamiento, casas a las que se expropia sus áreas verdes, entre otros.

Cuando se trate de una afectación parcial de los derechos de dominio, por una ocupación temporal o una limitación de los derechos de dominio del bien expropiado o afectado como en el caso de una servidumbre, la indemnización se pagará atendiendo a lo señalado en el Procedimiento Técnico Ocupación Temporal y Servidumbres (PT-OTS).

Deberán establecerse otros tipos de daños que deban cubrirse a los afectados, como pueden ser gastos de traslado y/o reubicación cuando el afectado se vea obligado a trasladar su residencia o sus bienes muebles a otra ubicación distinta a la que venía ocupando hasta antes del acto de autoridad.

Asimismo, podrán estimarse aquellos otros montos que constituyan sobre pagos al monto indemnizatorio que se establezcan de acuerdo con los Procedimientos Técnicos PT-VO (Valor de Oportunidad) y PT-VR (Valor de Regularización), en apego a lo señalado en el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales y el Acuerdo por el que se Establecen los Criterios para la Determinación de los Porcentajes y Montos de Incremento o Reducción a los Valores Comerciales determinados en los Dictámenes Valuorios emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

6.1.1.6. Cálculo de indicadores de valor

El valor comercial por la expropiación, de los daños (y perjuicios cuando proceda) causados tanto al inmueble sujeto como a la parte remanente de la unidad inmueble mayor (cuando exista esta última), se calculará mediante la aplicación de los enfoques comparativo de mercado, de costos y de ingresos y de otros parámetros valuorios que procedan, de acuerdo con los procedimientos técnicos correspondientes a bienes inmuebles, parte remanente y a ocupaciones temporales o superficiales, utilizando según sea el caso:

- a) El indicador de valor obtenido por el Enfoque de Costos
- b) El indicador de valor obtenido por el Enfoque Comparativo de Mercado
- c) El indicador de valor obtenido por el Enfoque de Ingresos, ya sea por capitalización directa, flujos de caja descontados, o análisis residual

De los indicadores de valor obtenidos según los distintos enfoques aplicables en cada procedimiento técnico, es importante aplicar una ponderación de indicadores de valor, esto es multiplicar cada uno de los indicadores de valor obtenidos de cada enfoque por el porcentaje de ponderación que determine el perito valuador, según el Uso y el Propósito del avalúo.

El perito valuador deberá calcular y determinar los factores de ponderación a utilizar conforme se señala en los puntos antes mencionados, tomando en cuenta el procedimiento técnico denominado Ponderación de Indicadores de Valor (PT-PIV).

6.1.1.7. Ponderación y obtención del monto de indemnización conclusivo (estimación final del valor)

El perito valuador se basará en el resultado de la ponderación de los indicadores de valor para estimar el valor con el que debe concluir su trabajo valuatorio de acuerdo a lo señalado en el Procedimiento Técnico para Ponderación.

Asimismo, considerar los ajustes cuando proceda una indemnización adicional por daños a la parte remanente de la unidad inmueble mayor, un sobreprecio de acuerdo al artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales u otros gastos relacionados con el traslado del afectado.

6.1.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

La preparación del trabajo y dictamen valuatorio (informe de avalúo) es un aspecto esencial de la valuación. De nada sirve hacer una buena inspección de campo y una buena investigación de valores, si lo que se plasma en el documento "informe de avalúo" carece de suficientes elementos técnicos y que éstos sean justificantes de la apreciación; es decir, este informe debe incluir todos los aspectos que influyan en el valor, tanto de la zona, como del inmueble en sí.

Debe ser redactado en una forma descriptiva, por cuanto va dirigido a funcionarios o personas que no necesariamente conocen de avalúos, de tal manera que su simple lectura presente una idea cabal de lo que se está valuando. Por minuciosa que haya sido la labor de campo y de gabinete, perderá importancia si el valuador no alcanza a transmitir sus impresiones y juicios en un informe exacto, lógico y convincente.

El informe valuatorio debe presentar únicamente los datos de importancia, en forma clara y precisa; evitando aspectos sin importancia y situaciones contradictorias, pero sin convertirse en fuente de retórica. Su sintaxis debe ser correcta y conviene evitar palabras que el valuador entienda pero su lector tal vez no y en todo caso debe presentar una explicación breve de los términos técnicos empleados.

El perito valuador deberá realizar el trabajo y dictamen valuatorio en un formato que contenga los siguientes rubros, listados de manera enunciativa mas no limitativa:

- a) Antecedentes, personas e instituciones involucradas, fundamento jurídico y del avalúo
- b) Datos descriptivos del bien. Datos generales del entorno o la zona donde se ubica el bien o los bienes valuados
- c) Uso, Propósito, Finalidad y fecha del avalúo
- d) Determinación de él o de los enfoques adecuados y cálculo del valor para cada uno
- e) Descripción y resultados de los procedimientos técnicos aplicados
- f) Consideraciones previas a la conclusión, condiciones limitantes y declaraciones
- g) Ponderación de indicadores de valor para obtener el valor comercial
- h) Nombres y firmas de los servidores públicos, personal técnico, peritos valuadores y colegiados que hayan intervenido en el trabajo valuatorio
- i) Fecha de emisión del dictamen valuatorio
- j) Fotografías y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo valuatorio y conocimiento de los bienes expropiados
- k) Otros anexos que resulten pertinentes

6.1.2. Dictaminación

Para dictaminar el monto de valor para efecto de indemnización de bienes afectados, el informe de avalúo deberá incluir un apartado específico que será firmado por los responsables de su emisión, de la siguiente forma:

- a) El INDAABIN emitirá un documento denominado trabajo y dictamen valuatorio que será firmado por los integrantes del cuerpo colegiado de avalúos correspondiente y el perito valuador o el personal técnico asignado del propio Instituto.

6.1.3. Fundamento legal

Para el caso de dependencias y entidades:

Tratándose de propiedad privada, aplican:

Artículos 143, fracción VII y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, 10 de la Ley de Expropiación y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Tratándose de régimen ejidal o comunal, aplican:

Artículos 143, fracción VII y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales; 93 y 94 de la Ley Agraria y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Norma primera, fracciones I y VII de las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales.

6.1.4. Vigencia legal del dictamen

Para el caso de bienes inmuebles ocupados temporalmente, expropiados o nacionalizados la vigencia legal del dictamen será de:

- Seis meses a partir de su fecha de emisión, conforme a lo señalado en la Ley Agraria, y
- Un año a partir de su fecha de emisión, conforme a lo señalado en la Ley de Expropiación.

Sí las condiciones económicas o políticas provocan cambios significativos en los valores, el INDAABIN podrá señalar vigencias menores en los dictámenes que emita.

6.2. Criterio Técnico IN-BDT dictaminación del monto de indemnización por bienes distintos a la tierra expropiados o afectados

6.2.1. Proceso valuatorio

La elaboración de un trabajo valuatorio para dictaminar el valor comercial (monto de indemnización) de bienes distintos a la tierra, implica la aplicación del proceso valuatorio: (Figura 1)

6.2.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación precedente)

El perito valuador debe solicitar al promovente, además del oficio y solicitud de servicio, la documentación precedente (copias de documentos) necesaria para realizar el trabajo valuatorio, lo que permitirá la emisión del correspondiente dictamen (con calidad técnica, oportunidad, confiabilidad y certeza jurídica), la cual se enlista de manera enunciativa pero no limitativa:

- a) Plano topográfico con superficie, medidas y colindancias de la poligonal envolvente
- b) Para el caso de avalúos maestros, larguillo completo del cadenamamiento que indique origen y destino (dibujo planimétrico con el seguimiento por kilómetro de una línea de infraestructura)
- c) Datos de ubicación del bien a valuar
- d) Constancia de uso del suelo, en su caso
- e) Planos arquitectónicos o croquis actualizados y aprobados por autoridad competente
- f) Informe de costos anuales (mantenimiento, impuestos, personal, agua, energía, entre otros), en su caso
- g) Constancia de valor fiscal a la fecha de expropiación
- h) Decreto expropiatorio en caso de existir
- i) Listado o inventario de bienes distintos a la tierra y de construcciones afectadas
- j) Trabajos técnicos e informativos de la Secretaría de la Reforma Agraria

6.2.1.2. Identificación del bien a valuar

Consiste en un proceso preliminar de oficina, en donde se revisa y analiza la documentación procedente necesaria de acuerdo al bien a valuar, que contiene el expediente, con el fin de considerar los alcances de la investigación y recopilación de todos los elementos necesarios para lograr una mejor inspección de campo, lo cual redundará en una mejor realización del avalúo.

Para realizar esta revisión y análisis se debe:

- a) Analizar la solicitud del promovente que requiere el trabajo valuatorio para confirmar el criterio técnico que resulte procedente
- b) Definir la causa de utilidad pública o de otra índole que justifica el acto jurídico de expropiación o afectación, así como definir la cosa expropiada o afectada. Solicitar y revisar la base informativa que el caso requiere
- c) Establecer el Uso, Propósito, Finalidad del avalúo, así como la fecha de valores
- d) Especificar y describir el alcance de la valuación, incluyendo primordialmente los bienes a valuar, ya sean cultivos anuales o perennes, recursos maderables, construcciones u otros tipos de obras, o semovientes por los que se pagará la indemnización
- e) Concertar cita con el servidor público autorizado por el promovente

6.2.1.3. Inspección del bien a valuar (bienes distintos a la tierra)

Es la etapa en la que el perito valuador observa, encuentra y recopila todos aquellos factores que influyen en el valor y que conducen a formular un juicio razonado.

El objeto de la inspección es el identificar todas las características extrínsecas e intrínsecas inherentes al bien lo cual es indispensable conocer para formarse un juicio adecuado del bien por valuar y a su vez informarlo al promovente o solicitante del servicio de avalúo.

La investigación de cada uno de los elementos que conforman al bien, debe realizarse independientemente, para que se pueda tener un análisis objetivo de cada uno de los precios que van a incidir en los indicadores de valor de los enfoques empleados en la realización del avalúo.

Inspeccionar los bienes distintos a la tierra a valuar y su entorno jurídico-administrativo-físico para recopilar toda la información pertinente a ellos como sus características, el uso a que se destinan al momento del acto expropiatorio, los beneficios que producen, su ubicación, su entorno físico, el historial de su evolución y el conjunto de que forman parte.

6.2.1.4. Recopilación de información (obtención y clasificación de los datos)

Todo avalúo es una serie de análisis de información de mercado, el cual es indispensable conocer para formarse un juicio adecuado del bien por valuar y a su vez transcribirlo al promovente.

La valuación es básicamente un proceso objetivo y ordenado, relacionado con la intención de estimar el valor de un bien. Este proceso se fundamenta en observaciones directas y en la teoría económica aplicable al estudio en cuestión.

Recopilar la información pertinente sobre el proyecto que define la causa de la expropiación o afectación parcial, el marco jurídico en que se da y otros aspectos administrativos que deban ser tomados en cuenta en la valuación. Analizar los acuerdos que existan entre las partes implicadas en el proceso expropiatorio o de afectación, para tomarlos en cuenta en el escenario de la valuación.

6.2.1.5. Selección del procedimiento técnico

El valor comercial de los bienes distintos a la tierra, deberá ser dictaminado de acuerdo con los procedimientos técnicos que le apliquen, que deberá ser seleccionado entre:

- I. PT-BDT Procedimiento técnico para bienes distintos a la tierra incluidos en los tabuladores
- II. PT-SE Procedimiento técnico para semovientes

6.2.1.6. Cálculo de indicadores de valor

Cuantificar los daños causados motivo de la indemnización, y establecer el valor comercial que será el que determine el monto de la indemnización.

El valor comercial de los daños se calculará mediante la aplicación de los enfoques comparativo de mercado, de costos y de ingresos, y de aquellos otros parámetros valuatorios que procedan, de acuerdo con los procedimientos técnicos correspondientes a bienes distintos a la tierra.

Tratándose de construcciones u otro tipo de obras exteriores, el valor comercial conclusivo deberá compararse con su valor de reposición nuevo, y el que resulte mayor de los dos representará el monto indemnizatorio, en el entendido que a la persona física o moral afectada, el reemplazo del bien afectado o expropiado le representa un desembolso por un sustituto en calidad de “nuevo”, que generalmente es mayor que el precio de la cosa usada.

6.2.1.7. Ponderación y obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)

Tomando en cuenta los resultados que se obtengan de los distintos enfoques que se empleen en la valuación, y si es el caso de construcciones, mejoras o semovientes, se hará una ponderación para la obtención del monto indemnizatorio procedente, de acuerdo a lo señalado en el Procedimiento Técnico para Ponderación de Indicadores de Valor (PT-PIV).

6.2.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

La preparación del trabajo y dictamen valuatorio (informe de avalúo) es un aspecto esencial de la valuación. De nada sirve hacer una buena inspección de campo y una buena investigación de valores, si lo que se plasma en el documento “informe de avalúo” carece de elementos técnicos y justificantes de la apreciación; es decir, este informe debe incluir todos los aspectos que influyan en el valor del bien valuado.

Debe ser redactado en una forma descriptiva, por cuanto va dirigido a funcionarios o personas que no necesariamente conocen de avalúos, de tal manera que su simple lectura presente una idea cabal de lo que se está valuando. Por minuciosa que haya sido la labor de campo y de gabinete, perderá importancia si el valuator no alcanza a transmitir sus impresiones y juicios en un informe exacto, lógico y convincente.

La extensión y las características del informe dependerán, naturalmente, de la clase e importancia del bien a valuar.

El informe valuatorio debe presentar únicamente los datos importantes, en forma clara y precisa evitando aspectos sin importancia y situaciones contradictorias, pero sin convertirse en fuente de retórica. Su sintaxis debe ser correcta y conviene evitar palabras que el valuator entienda pero su lector tal vez no y en todo caso debe presentar una explicación breve de los términos técnicos en valuación empleados.

El perito valuator deberá realizar el trabajo y dictamen valuatorio en un formato que contenga los siguientes capítulos, listados de manera enunciativa mas no limitativa.

- a) Antecedentes, personas e instituciones involucradas, y fundamento jurídico del acto legal y del avalúo
- b) Uso, Propósito, Finalidad, fecha del avalúo, ubicación y dirección oficial
- c) Descripción y resultados de los procedimientos técnicos aplicados
- d) Determinación de él o de los enfoques pertinentes y cálculo del indicador de valor para cada uno
- e) Inventario con los datos descriptivos del bien o los bienes, así como con los valores de cada bien, obtenidos por los distintos enfoques, de acuerdo a las necesidades de cada caso
- f) Consideraciones previas a la conclusión, condiciones limitantes y declaraciones
- g) De ser el caso, ponderación de indicadores de valor, para obtener el valor comercial
- h) Nombres y firmas de los servidores públicos, personal técnico y colegiados que hayan intervenido en el trabajo valuatorio
- i) Fecha de emisión del dictamen valuatorio
- j) Fotografías y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento de trabajo valuatorio y conocimiento de los bienes afectados
- k) Otros anexos que resulten pertinentes

6.2.2. Dictaminación

Para dictaminar el valor de los bienes distintos a la tierra, el informe de avalúo deberá incluir un apartado específico que será firmado por los responsables de su emisión, de la siguiente forma:

- a) El INDAABIN emitirá un documento denominado trabajo y dictamen valuatorio que será firmado por los integrantes del cuerpo colegiado de avalúos correspondiente y el perito valuator o el personal técnico asignado del propio Instituto

6.2.3. Fundamento legal

Tratándose de dependencias y entidades, aplican:

Artículos 143, fracción XVIII y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales y 81 del Reglamento de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural, artículo 7, fracción X y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Norma primera, fracciones I y VII de las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales.

6.2.4. Vigencia legal del dictamen

Para el caso de bienes distintos a la tierra expropiados o afectados la vigencia legal del dictamen será de seis meses a partir de su fecha de emisión.

Si las condiciones económicas o políticas provocan cambios significativos en los valores, el INDAABIN podrá señalar vigencias menores en los dictámenes que emita.

6.3. Criterio Técnico IN-BM dictaminación del monto de indemnización por bienes muebles expropiados o afectados

6.3.1. Proceso valuatorio

Los bienes muebles que se encuentren en un bien inmueble expropiado o nacionalizado, pasarán también a ser propiedad del Gobierno Federal, sólo cuando se trate de alguno de los casos siguientes:

- I. Que se encuentren unidos a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido
- II. Si tratándose de bienes nacionalizados por destino, guardan los muebles conexión con dicho destino

La elaboración de un dictamen valuatorio para dictaminar el monto de indemnización por la expropiación o afectación de bienes inmuebles que contengan muebles, implica la aplicación del proceso: (Figura. 1)

6.3.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación precedente)

El perito valuador debe solicitar al promovente, además del oficio y solicitud de servicio, la documentación precedente necesaria para realizar el avalúo o trabajo valuatorio a nivel de consultoría, lo que permitirá la emisión de un dictamen valuatorio con calidad técnica, confiabilidad y certeza jurídica la cual se enlista de manera enunciativa pero no limitativa:

- a) Inventario de maquinaria, mobiliario, equipo u otro tipo de muebles por valuar
- b) Bitácoras de mantenimiento de los bienes y/o servicios
- c) Copias de facturas y/o documentación de adquisición
- d) Plano o croquis de ubicación de los bienes
- e) Relación y número de inventario del bien conforme a catálogo o cuenta que proceda

6.3.1.2. Identificación del bien a valuar

Consiste en un proceso preliminar de oficina, en donde se revisa y analiza la documentación precedente de acuerdo al bien a valuar, con el fin de considerar los alcances de la investigación y planear la recopilación de todos los elementos necesarios tanto del mercado como de la inspección de campo, lo cual redundará en una mejor realización del avalúo.

Para realizar esta revisión y análisis se debe:

- a) Analizar la solicitud del promovente que requiere el trabajo valuatorio para identificar el bien a valuar y confirmar el criterio técnico que resulte precedente
- b) Revisar la documentación precedente que el caso requiera
- c) Establecer el Uso, Propósito y Finalidad del avalúo, así como la fecha de valor

- d) Especificar y describir el alcance de la valuación, incluyendo primordialmente los bienes por valuar
- I. Activos fijos. (unidad instalada)
 - II. Maquinaria, equipo y/o herramientas
 - III. Mobiliario, equipo y menaje de oficina
 - IV. Equipo de transporte
 - V. Alhajas, joyas y gemas
 - VI. Obras de arte, objetos decorativos, libros, antigüedades
 - VII. Semovientes
- e) Concertar cita con el servidor público autorizado por el promovente

6.3.1.3. Inspección del bien a valuar

Es la etapa en la que el perito valuador observa, encuentra y recopila todos aquellos factores propios del bien por valuar, y que influyen en su valor y que conducen a formular un juicio razonado.

El objeto de la inspección es el identificar todas las características extrínsecas e intrínsecas inherentes al bien lo cual es indispensable conocer para formarse un juicio adecuado del bien por valuar y a su vez informarlo al promovente o solicitante del servicio de avalúo.

La investigación de cada uno de los elementos que conforman al bien, debe realizarse independientemente, para que se pueda tener un análisis objetivo de cada uno de los precios que van a incidir en los indicadores de valor de los enfoques empleados en la realización del avalúo.

Se deberá realizar una Inspección detallada de los bienes muebles a valuar, a fin de constatar su existencia y recabar información respecto del estado físico de conservación, mantenimiento, deterioro y obsolescencia, así como para estructurar el avalúo según los bienes inspeccionados físicamente.

Es importante que el perito valuador identifique todas las características especiales o atípicas del bien, así como todas aquellas condiciones que sean limitantes en la estimación de su valor.

Deberá obtener el perito valuador, una memoria fotográfica del bien o bienes muebles vistos en la visita, donde se identifiquen en imagen los argumentos que en apoyo al dictamen de valor, expondrá en su informe.

6.3.1.4. Recopilación de información (obtención y clasificación de los datos)

Todo avalúo es una serie de análisis de información de mercado, la cual es indispensable conocer para formarse un juicio adecuado del bien por valuar y a su vez transcribirlo al promovente.

La valuación es básicamente un proceso objetivo y ordenado, relacionado con el propósito de estimar el valor de un bien. Este proceso se fundamenta en observaciones directas y en los principios económicos aplicables al estudio en cuestión, a sus comparables y al mercado del que forman parte.

Cada valuación es un trabajo de investigación seguido de un conjunto de análisis de la información obtenida del mercado, (ofertas de muestras en venta comparables u operaciones realizadas) con base en las variables predominantes.

La labor del perito valuador se desarrolla en dos ámbitos totalmente diferentes; en el sitio (campo) y gabinete.

En el sitio organizando el trabajo de campo que es primordial, ya que si se lleva a cabo de manera racional y adecuada, podrán obviarse muchos aspectos y avanzar rápidamente, minimizando pérdidas de tiempo y periodos muertos, constatando físicamente los datos proporcionados por el promovente.

El perito valuador contará al menos con la siguiente información, según proceda: inventarios, facturas y órdenes de compra, pedimentos de importación, programas de mantenimiento en su caso, planos en general, información relativa a capacidad de diseño y producción real.

En el gabinete se procesa toda la información obtenida en campo, se cotizan los bienes con los diversos proveedores, se obtienen precios de catálogo y listas de precios, se estiman fletes y seguros, gastos y derechos de importación, gastos de instalación, ingenierías, de arranque y prueba (en su caso), entre otros.

Es importante que el perito valuador identifique todas las características especiales y generales del mercado que representen un parámetro con influencia en el valor, así como todas aquellas condiciones que sean limitantes en la estimación del mismo.

6.3.1.5. Selección del procedimiento técnico

El valor comercial de los bienes y que será la base para dictaminar el monto de la indemnización deberá ser determinado de acuerdo con los procedimientos técnicos que le apliquen, según se establece a continuación:

- I. PT-MEH, Valuación de Maquinaria, Equipo y Herramientas
- II. PT-MEM, Valuación de Mobiliario, Equipo y Menaje de Oficina
- III. PT-AJG, Valuación de Alhajas, Joyas y Gemas
- IV. PT-OA, Valuación de Obras de Arte, Libros y Objetos Decorativos
- V. PT-PIV, Ponderación de Indicadores de Valor

6.3.1.6. Cálculo de indicadores de valor

La estimación del valor comercial de los daños se calculará mediante la aplicación de los enfoques comparativo de mercado, de costos y de ingresos, y de otros parámetros valuatorios que procedan, de acuerdo con los procedimientos técnicos pertinentes, utilizando en cada caso, según proceda:

- a) El indicador de valor obtenido por el Enfoque Comparativo de Mercado
- b) El indicador de valor obtenido por el Enfoque de Costos
- c) En ocasiones será procedente obtener el indicador de valor por el Enfoque de Ingresos, utilizando el método de flujos de caja descontados

De los valores obtenidos según los distintos enfoques aplicables en cada procedimiento técnico, es importante aplicar una ponderación de indicadores de valor, esto es multiplicar cada uno de los indicadores de valor obtenidos de cada enfoque por el porcentaje de ponderación que determine el perito valuador, según el propósito y el uso del avalúo.

El perito valuador deberá calcular y determinar los factores de ponderación a utilizar conforme se señala en los puntos antes mencionados tomando en cuenta el Procedimiento Técnico denominado Ponderación de Indicadores de Valor (PT-PIV).

6.3.1.7. Ponderación y obtención del monto de indemnización conclusivo (estimación final del valor)

Según los resultados que se obtengan de la aplicación de cada uno de los enfoques del párrafo anterior, será necesario efectuar la ponderación de valores para obtener el valor comercial conclusivo y determinar el monto de indemnización conclusivo.

6.3.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

La preparación del trabajo y dictamen valuatorio (informe de avalúo) es un aspecto esencial de la valuación. De nada sirve hacer una buena inspección de campo y una buena investigación de valores, si lo que se plasma en el documento "informe de avalúo" carece de suficientes elementos técnicos y que éstos sean justificantes de la apreciación; es decir, este informe debe incluir todos los aspectos que influyan en el valor, de los bienes muebles en sí.

Debe ser redactado en una forma descriptiva y clara, considerando que va dirigido a servidores públicos o personas que no necesariamente conocen de avalúos; de tal manera que su simple lectura presente una idea cabal de lo que se está valuando. Por minuciosa que haya sido la labor de campo y de gabinete, perderá importancia si el valuador no alcanza a transmitir sus impresiones y juicios en un informe exacto, lógico y convincente.

La extensión y las características del informe dependerán, naturalmente, de la clase e importancia del bien a valuar.

El informe valuatorio debe presentar únicamente los datos de importancia, en forma clara y precisa; evitando aspectos sin importancia y situaciones contradictorias, pero sin convertirse en fuente de retórica. Su sintaxis debe ser correcta y conviene evitar palabras que el valuador entienda pero su lector tal vez no y en todo caso presentar una explicación breve de los términos técnicos empleados.

El perito valuador deberá realizar el trabajo y dictamen valuatorio en un formato que contenga los siguientes rubros, listados de manera enunciativa mas no limitativa:

- a) Antecedentes, personas e instituciones involucradas, y fundamento jurídico del acto legal y del avalúo
- b) Uso, Propósito, Finalidad, fecha del avalúo, ubicación y dirección oficial

- c) Descripción y resultados de los procedimientos técnicos aplicados
- d) Determinación de él o de los enfoques pertinentes y cálculo del valor para cada uno
- e) Inventario con los datos descriptivos del bien o los bienes, así como con los valores de cada bien obtenidos por los distintos enfoques, de acuerdo a las necesidades de cada caso
- f) Consideraciones previas a la conclusión, condiciones limitantes y declaraciones
- g) Ponderación de indicadores de valor para obtener el valor comercial
- h) Nombres y firmas de los servidores públicos, personal técnico, peritos y colegiados que hayan intervenido en el trabajo valuatorio
- i) Fecha de emisión del dictamen valuatorio
- j) Fotografías y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento de trabajo valuatorio y conocimiento de los bienes expropiados
- k) Otros anexos que resulten pertinentes

6.3.2. Dictaminación

Para dictaminar el valor de los bienes muebles, el informe de avalúo deberá incluir un apartado específico que será firmado por los responsables de su emisión, de la siguiente forma:

- a) El INDAABIN emitirá un documento denominado trabajo y dictamen valuatorio que será firmado por los integrantes del cuerpo colegiado de avalúos correspondientes y el perito valuador o el personal técnico asignado del propio Instituto.

6.3.3. Fundamento legal.

Artículos 143, fracción VII, 145 de la Ley General de Bienes Nacionales y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Norma primera, fracciones I y VII de las Normas Conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales.

6.3.4. Vigencia legal del dictamen.

Para el caso de bienes inmuebles expropiados o afectados que contengan muebles, la vigencia del dictamen será hasta de un año a partir de su fecha de dictaminación.

Si las condiciones económicas o políticas provocan cambios significativos en los valores, el INDAABIN podrá señalar vigencias menores en los dictámenes que emita.

6.4. Criterio Técnico IN-UE, IN-UI e IN-I, dictaminación del monto de indemnización por unidades económicas (empresas), unidades instaladas, derechos y/o bienes intangibles

6.4.1. Proceso valuatorio

La elaboración de un trabajo valuatorio para dictaminar el valor comercial de unidades económicas implica la aplicación del proceso: (Figura 1)

6.4.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación procedente)

El perito valuador debe solicitar al promovente, además del oficio y solicitud de servicio, la documentación procedente (copias de documentos) necesaria para realizar el trabajo valuatorio, lo que permitirá la emisión del correspondiente dictamen (con calidad técnica, oportunidad, confiabilidad y certeza jurídica), la cual se enlista de manera enunciativa pero no limitativa:

- a) Datos de ubicación del bien a valuar
- b) Descripción general
- c) Plan de negocios
- d) Estados financieros dictaminados de los últimos cinco años y/o proforma
- e) Documentación jurídica relevante
- f) Información documental sobre la situación operativa y de costos de producción
- g) Información documental sobre la situación comercial y de mercado.
- h) Inventario de maquinaria, mobiliario y equipo a valuar
- i) Copias de facturas y documentación de adquisición, en su caso
- j) Derecho de patente sobre la marca y otros activos intangibles

6.4.1.2. Identificación del bien a valuar

Consiste en un proceso preliminar de oficina, en donde se revisa y analiza la documentación precedente necesaria de acuerdo al bien a valuar, que contiene el expediente, con el fin de considerar los alcances de la investigación y recopilación de todos los elementos necesarios para lograr una mejor inspección de campo, lo cual redundará en una mejor realización del avalúo.

Para realizar esta revisión y análisis se deberá:

- a) Analizar la solicitud del promovente que requiere el trabajo valuatorio para identificar el bien a valuar y confirmar el criterio técnico que resulte precedente
- b) Solicitar y revisar la documentación precedente que el caso requiere
- c) Establecer el Uso, Propósito y Finalidad del avalúo, así como la fecha de valor
- d) Especificar y describir el alcance de la valuación, incluyendo primordialmente los bienes a valuar, que se vayan a enajenar
- e) Concertar cita con el servidor público autorizado por el promovente, para la inspección física del bien por valuar

6.4.1.3. Inspección del bien a valuar (unidad económica)

Es la etapa en la que el perito valuador observa, encuentra y recopila todos aquellos factores propios del bien por valuar, que influyen en el valor y que conducen a formular un juicio razonado.

El objeto de la inspección es el identificar todas las características extrínsecas e intrínsecas inherentes a la unidad económica y la investigación de:

- a) Información documental de la situación financiera
- b) Desempeño operativo de la unidad económica (productividad y rendimientos)
- c) Información sobre la administración general y situación laboral
- d) Situación jurídica general. (acta constitutiva, actas de asambleas relevantes, estatutos, entre otros)

Al inspeccionar los bienes a valuar y su entorno jurídico, administrativo y físico el valuador debe verificar toda la información pertinente a ellos, como sus documentos de propiedad, sus dimensiones y otras características, la utilización, estado de conservación, su ubicación, su entorno físico, el historial de su evolución y el mercado de que forman parte.

Deberá obtener el valuador de bienes nacionales una memoria fotográfica del bien en la visita que realice, donde se identifiquen en imagen los argumentos que en apoyo al dictamen valuatorio, expondrá en su informe.

6.4.1.4. Recopilación de información (obtención y clasificación de los datos)

La valuación es básicamente un proceso objetivo y ordenado, relacionado con la intención de estimar el valor de un bien. Este proceso se fundamenta en observaciones directas y en la teoría económica aplicable al estudio en cuestión.

Cada valuación es un trabajo de investigación seguido de un conjunto de análisis de la información obtenida del mercado, lo cual es indispensable conocer para formarse un juicio adecuado del bien por valuar y a su vez informarlo al promovente.

A su vez, analizar el mercado inmobiliario (operaciones realizadas u ofertas de muestras en venta comparables) con base en las variables predominantes.

En lo relativo a la unidad económica se debe de obtener de manera enunciativa pero no limitativa lo siguiente:

- a) Información documental de la situación financiera
- b) Desempeño operativo de la unidad económica (productividad y rendimientos)
- c) Información sobre la administración general y situación laboral
- d) Situación jurídica general (acta constitutiva, actas de asambleas relevantes, estatutos, entre otros)

En lo relativo al análisis macroeconómico y sectorial se deberá atender a lo siguiente:

- a) Análisis macroeconómico
- b) Análisis de la industria o sector del bien que se valúa
- c) Oportunidades y riesgos dentro de la industria (competencia, ventaja, competitiva, características riesgo-retorno y ciclicidad)

- d) Posición relativa del bien que se valúa
- e) Operaciones de compra-venta de unidades económicas similares
- f) Tasas de descuento en el sector
- g) Descripción general del proceso de producción
- h) Capacidad instalada y de producción
- i) Licencias y patentes

6.4.1.5. Selección del procedimiento técnico

El objetivo principal de los trabajos valuatorios que contempla este criterio técnico es establecer el valor comercial de las unidades económicas para determinar su monto de indemnización.

El valor comercial de las unidades económicas deberá ser dictaminado de acuerdo con los procedimientos técnicos que le apliquen, según se establece a continuación:

- I. PT-UE Valuación de Unidades Económicas (Empresa)
- II. PT-UI Valuación de Unidades Instaladas
- III. PT-APT Valuación de Acciones, Partes Sociales y títulos de Crédito
- IV. PT-I Valuación de Intangibles
 - a) Marcas
 - b) Patentes
 - c) Franquicias
 - d) Otros
- V. PT-RCO Procedimiento Técnico para Rescate de Concesiones
- VI. PT-TD Procedimiento Técnico para Tasas de Descuento

6.4.1.6. Cálculo de indicadores de valor

El valor comercial de las unidades económicas como monto indemnizatorio será establecido mediante la aplicación de los enfoques comparativo de mercado, costos e ingresos, así como de otros parámetros valuatorios que procedan, de acuerdo con los procedimientos técnicos correspondientes.

- a) El indicador de valor obtenido por el Enfoque Comparativo de Mercado
- b) El indicador de valor obtenido por el Enfoque de Costos
- c) En ocasiones será procedente obtener el indicador de valor por el Enfoque de Ingresos, utilizando el método de flujos de caja descontados. El valuador de bienes nacionales tomando en cuenta el diagnóstico de la situación actual y el análisis de desempeño histórico de la unidad económica, debe realizar un ejercicio de pronósticos considerando cuando menos tres escenarios: alto, medio y bajo. El perito valuador de bienes nacionales debe ponderar los resultados del análisis de los diferentes escenarios, lo que permitirá estimar con mayor precisión el indicador de valor resultante ponderado

6.4.1.7. Ponderación y obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)

El perito valuador tomando en cuenta el diagnóstico de la situación actual y el análisis de desempeño histórico de la unidad económica debe realizar un ejercicio de pronósticos considerando cuando menos tres escenarios alto, medio y bajo, ponderando los resultados de los tres para obtener el valor esperado.

6.4.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

La preparación del trabajo y dictamen valuatorio (informe de avalúo) es un aspecto esencial de la valuación. De nada sirve hacer una buena inspección de campo y una buena investigación de valores, si lo que se plasma en el documento "informe de avalúo" carece de suficientes elementos técnicos y que éstos sean justificantes de la apreciación; es decir, este informe debe incluir todos los aspectos que influyan en el valor, de la unidad económica en sí.

Debe ser redactado en una forma descriptiva y clara, considerando que va dirigido a servidores públicos o personas que no necesariamente conocen de avalúos; de tal manera que su simple lectura presente una idea cabal de lo que se está valuando. Por minuciosa que haya sido la labor de campo y de gabinete, perderá importancia si el valuador no alcanza a transmitir sus impresiones y juicios en un informe exacto, lógico y convincente.

La extensión y las características del informe dependerán, naturalmente, de la clase e importancia del bien a valuar.

El informe valuatorio debe presentar únicamente los datos importantes, en forma clara y precisa evitando aspectos sin importancia y situaciones contradictorias, pero sin convertirse en fuente de retórica. Su sintaxis debe ser correcta y conviene evitar palabras que el valuador entienda pero su lector tal vez no y en todo caso debe presentar una explicación breve de los términos técnicos en valuación empleados.

El perito valuador debe realizar el informe valuatorio con el apartado de dictamen en un formato que contenga los siguientes rubros, listados de manera enunciativa mas no limitativa:

- a) Antecedentes, personas e instituciones involucradas, y fundamento jurídico del acto legal y del avalúo
- b) Uso, Propósito, Finalidad, fecha del avalúo, ubicación y dirección oficial
- c) Descripción y resultados de los procedimientos técnicos aplicados
- d) Determinación de él o de los enfoques pertinentes y cálculo del valor para cada uno
- e) Inventario con los datos descriptivos del bien o los bienes, así como con los valores de cada bien obtenidos por los distintos enfoques, de acuerdo a las necesidades de cada caso
- f) Consideraciones previas a la conclusión, condiciones limitantes y declaraciones
- g) Ponderación de indicadores de valor, para obtener el valor comercial
- h) Nombres y firmas de los servidores públicos, peritos valuadores y representantes en los cuerpos colegiados de avalúos, según sea el caso que hayan intervenido en el trabajo valuatorio
- i) Fecha de emisión del dictamen valuatorio
- j) Fotografías y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento de trabajo valuatorio y conocimiento de los bienes expropiados
- k) Otros anexos que resulten pertinentes

6.4.2. Dictaminación

Para dictaminar el valor de las unidades económicas el informe de avalúo deberá incluir un apartado específico que será firmado por los responsables de su emisión, de la siguiente forma:

- a) El INDAABIN emitirá un documento denominado trabajo y dictamen valuatorio que será firmado por los integrantes del cuerpo colegiado de avalúos correspondientes y el perito valuador o el personal técnico asignado del propio Instituto

6.4.3. Fundamento legal

En el caso de dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, aplican:

Artículos 143, fracciones VII y IX; 145 de la Ley General de Bienes Nacionales y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

Norma primera, fracciones I y VII de las normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales.

6.4.4. Vigencia legal del dictamen

Para el caso de unidades económicas expropiadas o afectadas la vigencia del dictamen será de hasta un año a partir de su fecha de emisión.

Si las condiciones económicas o políticas provocan cambios significativos en los valores, el INDAABIN podrá señalar vigencias menores en los dictámenes que emita.

6.5. Criterio Técnico IN-DP dictaminación del monto de indemnización por daños y perjuicios motivados por Diligencias Judiciales

6.5.1. Proceso valuatorio

La elaboración de un trabajo valuatorio para dictaminar el monto de indemnización por daños y perjuicios implica la aplicación del proceso: (Figura 1)

En el cumplimiento de sus funciones la Administración Pública Federal requiere ejercer el acto jurídico de indemnización por afectaciones en los bienes y derechos de algunos ciudadanos, ocasionando daños y en ocasiones perjuicios.

Por lo que es necesario contar con la regulación que permita cuantificar en términos monetarios el daño o perjuicio ocasionado y se pueda realizar el pago correspondiente en apego a la ley.

Entendiendo por daño el detrimento o menoscabo que por acción de otro se recibe en los bienes o en los derechos de la persona.

Y por perjuicio la privación de toda ganancia lícita que debiera obtenerse con el cumplimiento de una obligación.

6.5.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación procedente)

El perito valuador debe solicitar al promovente, además del oficio y solicitud de servicio, la documentación procedente (copias de documentos) necesaria para realizar el trabajo valuatorio, lo que permitirá la emisión de un dictamen valuatorio con calidad técnica, oportunidad, confiabilidad y certeza jurídica, la cual se enlista de manera enunciativa pero no limitativa:

- a) Datos de ubicación del bien por valuar
- b) Planos topográficos y/o arquitectónicos con superficie, medidas y colindancias
- c) Para el caso de avalúos maestros, larguillo completo del cadenamamiento que indique origen y destino (dibujo planimétrico con el seguimiento por kilómetro de una línea de infraestructura)
- d) Fotografías representativas del daño o perjuicio ocasionado
- e) En su caso dictamen pericial practicado por profesionista competente en la materia, señalando y avalando los daños y/o perjuicios ocasionados
- f) En su caso, escrituras (título) de propiedad del bien
- g) Constancia de valor fiscal a la fecha de afectación
- h) Listado de bienes distintos a la tierra y de máquinas o equipos anexos a las construcciones afectadas
- i) Trabajos técnicos e informativos de la Secretaría de la Reforma Agraria
- j) Resolución Jurisdiccional

6.5.1.2. Identificación del bien a valuar

Consiste en un proceso preliminar en donde se revisa y analiza la documentación procedente necesaria de acuerdo al bien a valuar (que contiene el expediente técnico) con el fin de considerar los alcances de la investigación y recopilación de todos los elementos necesarios para lograr una mejor inspección de campo y posterior trabajo de gabinete, lo cual redundará en una mejor realización del avalúo.

Para esto se debe:

- a) Analizar la solicitud del promovente que pide el trabajo valuatorio para identificar el bien a valuar y confirmar el criterio técnico que resulte procedente
- b) Revisar la documentación procedente que el caso requiera
- c) Establecer el Uso, Propósito y Finalidad del avalúo, así como la fecha de valor
- d) Especificar y describir el alcance de la valuación, incluyendo primordialmente los bienes por valuar, ya sean inmuebles y los bienes distintos a la tierra o los bienes muebles anexos a las construcciones que deban ser incluidos en la indemnización
- e) Concertar cita con el servidor público autorizado por el promovente para dar acceso al bien

6.5.1.3. Inspección del bien a valuar

Es la etapa en que el perito valuador observa, investiga, recopila y analiza todos aquellos elementos que influyen en el valor y conducen a formular un juicio razonado sobre el valor del bien.

El objeto de la inspección es el identificar todas las características extrínsecas e intrínsecas inherentes al bien. Se deberá realizar una inspección detallada de los bienes por valuar, a fin de constatar su existencia y recabar información respecto del estado físico de conservación, mantenimiento, deterioro y obsolescencia, así como para estructurar el avalúo según los bienes inspeccionados físicamente.

Al inspeccionar los bienes a valuar y su entorno jurídico-administrativo-físico el perito valuador debe verificar toda la información pertinente a ellos, como sus documentos de propiedad, características, el uso, estado de conservación, su ubicación, su entorno físico, el historial de su evolución.

6.5.1.4. Recopilación de información (obtención y clasificación de los datos)

Es la etapa en la que el perito valuador observa, encuentra y recopila todos aquellos factores que influyen en el valor y que conducen a formular un juicio razonado y a su vez, investigar el mercado inmobiliario (ofertas de ventas comparables u operaciones concertadas) con base en las variables predominantes.

Durante la inspección resulta prioritario analizar y determinar si el inmueble sujeto del acto expropiatorio o de otra afectación forma parte de una unidad inmueble mayor, tal como se detalla en el Procedimiento Técnico PT-UIM; de ser el caso recopilará la información pertinente sobre dicha unidad.

El valuador buscará identificar todas las condiciones que sean limitantes del valor comercial, así como las características especiales del bien por valuar y el mercado de que forman parte.

6.5.1.5. Selección del procedimiento técnico

El objetivo principal de los trabajos valuatorios que contempla este criterio técnico es cuantificar los daños y perjuicios en términos monetarios cuando procedan y establecer el valor que constituirá la base para fijar el monto de la indemnización que proceda.

El valor de los bienes, deberá ser dictaminado de acuerdo con los Procedimientos Técnicos que le apliquen según se indica a continuación:

- I. PT-DP Valuación de Daños y Perjuicios
- II. PT-RAM Valuación de Riesgos Ambientales
- III. PT-LC Valuación para determinar el Lucro Cesante
- IV. PT-UIM Valuación de la Unidad Inmueble Mayor

6.5.1.6. Cálculo de indicadores de valor

El valor de los daños y perjuicios causados a los bienes, se calculará mediante la aplicación de los enfoques comparativo de mercado, de costos, y de ingresos, así como de otros parámetros valuatorios que procedan, de acuerdo con los procedimientos técnicos correspondientes a bienes inmuebles, utilizando según sea el caso:

- a) El indicador de valor obtenido por el Enfoque Comparativo de Mercado
- b) El indicador de valor obtenido por el Enfoque de Costos
- c) El indicador de valor obtenido por el Enfoque de Ingresos, ya sea por capitalización directa, flujos de caja descontados, o análisis residual

De los indicadores de valor obtenidos según los distintos enfoques aplicables en cada procedimiento técnico, es importante aplicar la ponderación de indicadores de valor, esto es multiplicar cada uno de los indicadores de valor obtenidos por el porcentaje de ponderación que determine el perito valuador según el Uso y Propósito del avalúo.

El perito valuador calculará y determinará los factores de ponderación a utilizar conforme se señala en el procedimiento técnico aplicable al caso denominado Ponderación de Indicadores de Valor (PT-PIV).

6.5.1.7. Ponderación y obtención del monto de indemnización conclusivo

El perito valuador deberá basarse en el resultado de la ponderación para estimar el valor con el que concluirá su estimación.

6.5.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

La preparación del trabajo y dictamen valuatorio (informe de avalúo) es un aspecto esencial de la valuación. De nada sirve hacer una buena inspección de campo y una buena investigación de valores, si lo que se plasma en el documento "informe de avalúo" carece de suficientes elementos técnicos y que éstos sean justificantes de la apreciación; es decir, este informe debe incluir todos los aspectos que influyan en el valor de los bienes en sí.

Debe ser redactado en una forma descriptiva y clara, considerando que va dirigido a servidores públicos o personas que no necesariamente conocen de avalúos; de tal manera que su simple lectura presente una idea cabal de lo que se está valuando. Por minuciosa que haya sido la labor de campo y de gabinete, perderá importancia si el valuador no alcanza a transmitir sus impresiones y juicios en un informe exacto, lógico y convincente.

La extensión y las características del informe dependerán, naturalmente, de la clase e importancia del bien a valuar.

El informe valuatorio debe presentar únicamente los datos de importancia, en forma clara y precisa; evitando aspectos sin importancia y situaciones contradictorias, pero sin convertirse en fuente de retórica. Su sintaxis debe ser correcta y conviene evitar palabras que el valuador entienda pero su lector tal vez no y en todo caso presentar una explicación breve de los términos técnicos empleados.

El perito valuador deberá realizar el trabajo valuatorio y el dictamen en un formato que contenga los siguientes capítulos, listados de manera enunciativa mas no limitativa:

- a) Antecedentes, personas e instituciones involucradas, y fundamento jurídico del acto legal y del avalúo
- b) Datos descriptivos del bien afectado, dañado o perjudicado
- c) Datos generales del entorno o la zona donde se ubica el bien o los bienes valuados
- d) Uso, Propósito, Finalidad y fecha del avalúo
- e) Descripción y resultados de los procedimientos técnicos aplicados
- f) Consideraciones previas a la conclusión, condiciones limitantes y declaraciones
- g) Determinación de él o de los enfoques adecuados y cálculo del valor para cada uno
- h) Ponderación del indicador de valor comercial de los daños (y perjuicios cuando proceda)
- i) Fecha de emisión del dictamen valuatorio del monto de indemnización
- j) Nombres y firmas de los servidores públicos, personal técnico, peritos valuadores y colegiados que hayan intervenido en el trabajo valuatorio
- k) Fotografías y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo valuatorio y conocimiento de los bienes expropiados
- l) Otros anexos que resulten pertinentes

6.5.2. Dictaminación

Para dictaminar el monto de indemnización de los bienes afectados, el informe de avalúo deberá incluir un apartado específico que será firmado por los responsables de su emisión, de la siguiente forma:

- a) El INDAABIN emitirá un documento denominado trabajo y dictamen valuatorio que será firmado por los integrantes del cuerpo colegiado de avalúos correspondiente y el perito valuador o el personal técnico asignado del propio Instituto

6.5.3. Fundamento legal

En el caso de dependencias de la Administración Pública Federal, aplican:

Artículos 143, fracción XV y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Norma primera, fracciones I y VII de las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales.

6.5.4. Vigencia legal del dictamen

El dictamen de avalúo tendrá una vigencia legal de hasta un año a partir de su fecha de emisión, salvo lo señalado en leyes específicas.

7. Interpretación

La interpretación de la presente Metodología y Criterios de Carácter Técnico corresponde, conforme a sus facultades, a la Dirección General de Avalúos y a la Dirección General Jurídica del INDAABIN.

TRANSITORIOS

PRIMERO. La presente Metodología entrará en vigor a los 30 días naturales siguientes a su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Metodología.

TERCERO. En tanto se publican las Metodologías, Criterios, Procedimientos de Carácter Técnico y demás disposiciones relacionadas con esta Metodología, se continuarán aplicando las disposiciones reglamentarias, técnicas y administrativas vigentes en lo que no se opongan a este ordenamiento.

CUARTO. Los asuntos que a la fecha de entrada en vigor de la presente Metodología se encuentren en trámite, serán resueltos conforme a la normatividad técnica vigente al momento de su recepción por el INDAABIN.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 25 de agosto de 2008.- El Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Juan Pablo Gómez Morin Rivera.**- Rúbrica.

METODOLOGIA y Criterios de Carácter Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de los bienes inmuebles y unidades económicas de los que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, pretendan dar en concesión.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de la Función Pública.- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

METODOLOGIA Y CRITERIOS DE CARACTER TECNICO PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES Y UNIDADES ECONOMICAS DE LOS QUE LAS DEPENDENCIAS, LA PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA, LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA Y LAS ENTIDADES, PRETENDAN DAR EN CONCESION.

INDICE

1. **Introducción**
2. **Objeto**
3. **Ambito de Aplicación**
4. **Consideraciones Previas a la Metodología**
 - 4.1. Bienes objeto de esta metodología
 - 4.1.1. Los bienes Inmuebles
 - 4.1.2. Unidad económica (empresa)
 - 4.2. Valores comúnmente utilizados en la valuación para efectos de concesión de inmuebles federales
 - 4.2.1. Valor comercial (Valor Justo de Mercado)
 - 4.2.2. Valor físico (Valor Neto de Reposición)
 - 4.2.3. Valor de capitalización
 - 4.2.4. Valor comparativo de mercado
 - 4.2.5. Valor de activos intangible
 - 4.2.6. Valor como negocio en marcha
 - 4.2.7. Valor Presente
 - 4.3. Clasificación de los avalúos por tipo de bien y de acuerdo al valuador de bienes nacionales que puede elaborar avalúos para concesión de bienes
 - 4.3.1. Avalúos que por Ley corresponde practicar sólo al INDAABIN
 - 4.4. Aspectos legales
 - 4.5. Principios económicos aplicables a la valuación para concesiones
 - 4.6. Aspectos técnicos
 - 4.6.1. De los enfoques de valuación aplicados a la valuación de bienes inmuebles unidades económicas para concesión
 - 4.6.1.1. Enfoque Comparativo de Mercado
 - 4.6.1.2. Enfoque de Costos
 - 4.6.1.3. Enfoque de Ingresos
5. **Generalidades de la Metodología**
 - 5.1. Uso del dictamen de avalúo para concesionar
 - 5.2. Propósito
 - 5.3. Finalidad
 - 5.4. Alcance de la valuación
 - 5.5. Fecha del dictamen, escenario de valor y vigencia legal
 - 5.6. Fecha de inspección
 - 5.7. Fecha de valores
6. **Criterios Técnicos**
 - 6.1. Criterio Técnico CO-BI dictaminación del valor para concesión de bienes inmuebles
 - 6.1.1. Proceso valuatorio
 - 6.1.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación precedente)
 - 6.1.1.2. Identificación del bien inmueble a valuar

- 6.1.1.3. Inspección del bien a valuar
- 6.1.1.4. Recopilación de información (obtención y clasificación de los datos)
- 6.1.1.5. Selección del procedimiento técnico
- 6.1.1.6. Cálculo de indicadores de valor
- 6.1.1.7. Ponderación y obtención del valor materia de concesión (estimación final del valor)
- 6.1.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio
- 6.1.2. Dictaminación
 - 6.1.2.1. Fundamento legal
 - 6.1.2.2. Vigencia legal del dictamen
- 6.2. Criterio Técnico (CO-UE), para concesión de unidades económicas (empresas) y cesión parcial de derechos
 - 6.2.1. Proceso valuatorio
 - 6.2.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación procedente)
 - 6.2.1.2. Identificación del bien federal a valuar
 - 6.2.1.3. Inspección de la unidad económica
 - 6.2.1.4. Recopilación de información (obtención y clasificación de los datos)
 - 6.2.1.5. Selección del procedimiento técnico
 - 6.2.1.6. Cálculo de indicadores de valor
 - 6.2.1.7. Ponderación y obtención del valor materia de concesión (estimación final del valor)
 - 6.2.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio
 - 6.2.2. Dictaminación
 - 6.2.2.1. Fundamento legal
 - 6.2.2.2. Vigencia legal del dictamen

7. Interpretación

Transitorios

JUAN PABLO GOMEZ MORIN RIVERA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), con fundamento en los artículos 142, de la Ley General de Bienes Nacionales, 5 fracción V del Reglamento del INDAABIN y las Normas séptima y octava de las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, he tenido a bien emitir la siguiente:

METODOLOGIA Y CRITERIOS DE CARACTER TECNICO PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES Y UNIDADES ECONOMICAS DE LOS QUE LAS DEPENDENCIAS, LA PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA, LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA Y LAS ENTIDADES, PRETENDAN DAR EN CONCESION

1. Introducción

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2007-2012, tiene como finalidad establecer los objetivos nacionales, las estrategias y las prioridades de la Administración Pública Federal que deberán regir la acción del gobierno, de tal forma que ésta tenga un rumbo y una dirección clara. Representa el compromiso que el Gobierno Federal establece con los ciudadanos y que permita, por lo tanto, la rendición de cuentas, que es condición indispensable para un buen gobierno. Por lo cual entre sus estrategias, contempla impulsar la vigencia de leyes modernas, suficientes, claras y sencillas, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, protección del medio ambiente, educación y conocimiento para la sustentabilidad ambiental, lograr la transparencia y el combate a la corrupción, la administración con pertinencia y calidad del patrimonio inmobiliario federal, lo que exige el buen uso y aprovechamiento de los inmuebles del Gobierno Federal mediante el registro público, el avalúo, la conservación, construcción y defensa de los inmuebles. Así mismo, el PND busca fortalecer la comunicación con la ciudadanía, simplificar los trámites administrativos y continuar con la mejora regulatoria en toda la administración pública.

Por su parte el artículo 143, fracción X, de la Ley General de Bienes Nacionales señala que previamente a la celebración de los actos jurídicos en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y, en su caso, las entidades, éstas podrán solicitar a la Secretaría de la Función Pública a través del INDAABIN, el avalúo para determinar el valor de los inmuebles federales materia de concesión para el efecto de determinar el monto de los derechos que deberá pagar el concesionario, de conformidad con las prescripciones de la Ley Federal de Derechos y cuyo análisis es el motivo de esta Metodología.

Por concesión se entiende: El acto administrativo a través del cual la Administración Pública Federal otorga, a las personas físicas o morales, el derecho para explotar un bien propiedad del Estado, un servicio público, una fuente de riqueza o cualquier otro bien o derecho privativo de la Nación, o para la ejecución de obras.

Como resultado de lo anterior, en el INDAABIN se determinó emitir la presente metodología, dado que hasta antes de su emisión se contaba únicamente con criterios, que son enunciados de la finalidad de los avalúos de acuerdo con diversos usos, pero que por su simplicidad no presentan al detalle requerido los procedimientos o métodos a seguir en los diversos casos de valuación que se manejan en la Institución. Esta falta de especificidad, causaba que al realizarse los avalúos los resultados no fuesen siempre lo suficientemente óptimos para cumplir con el propósito de estos avalúos en el marco de equidad e imparcialidad, que es uno de los enunciados básicos de los trabajos valuatorios profesionales.

La presente metodología contempla el escenario de la Misión y Visión del INDAABIN, en lo concerniente a proporcionar a la Administración Pública Federal, servicios valuatorios dentro de un marco ubicado en el contexto internacional por lo que toca a honestidad, competitividad, seguridad jurídica, confiabilidad técnica, calidad, profesionalismo, transparencia y mejora regulatoria.

2. Objeto

Esta metodología establece la forma y de ella derivan los procedimientos técnicos que la propia Secretaría de la Función Pública a través del INDAABIN, debe seguir para determinar el valor de los inmuebles y unidades económicas materia de concesión mediante trabajos y dictámenes valuatorios que sean solicitados y encomendados por las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República. Las entidades, instituciones públicas y privadas, se busca que esta metodología sea una herramienta de trabajo que sirva de guía y apoyo a los peritos valuadores, estableciendo las indicaciones técnicas y legales a que habrá de ajustarse el INDAABIN en la práctica valuatoria.

La adecuada interpretación de esta metodología y sus criterios técnicos permitirán así mismo, la emisión de dictámenes con oportunidad, calidad técnica, certeza jurídica y transparencia.

En la utilización de la metodología se deben tomar las definiciones de términos del Glosario de Términos en Valuación de Bienes Nacionales que emite el INDAABIN.

3. Ambito de Aplicación

Este documento tiene su ámbito de aplicación en los casos que se requiera contar con avalúos de bienes inmuebles y unidades económicas que pretendan concesionar, las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades y demás instituciones públicas o privadas que resulten pertinentes.

El INDAABIN con los peritos valuadores que conforman su Padrón Nacional de Peritos, sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y de las Delegaciones Regionales, deben apegarse a esta Metodología y Criterios de carácter técnico en la práctica de los avalúos y demás trabajos valuatorios a nivel de consultoría (con las excepciones que marca la ley), solicitados por los servidores públicos de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, el contenido de la metodología les servirá de guía para tener elementos que identifiquen el Uso, Propósito y Finalidad que se le dará al dictamen valuatorio, en cumplimiento del artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales.

4. Consideraciones Previas a la Metodología

4.1. Bienes objeto de esta metodología

Conforme a la Ley General de Bienes Nacionales, son susceptibles de valorar para efectos de concesión:

4.1.1. Los bienes inmuebles.- Aquellos que por su naturaleza son el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad, como por ejemplo terrenos, edificios y construcciones de todo género adheridas al suelo, los árboles y plantas, y los frutos pendientes, mientras estén unidos a la tierra o formen parte integrante de un inmueble, así como todo lo que esté unido a un inmueble de una manera con carácter fijo, de suerte que no pueda separarse de él sin producir quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto del inmueble.

A manera de aclarar el concepto de las partes fluidas del suelo son: los espejos de agua que el gobierno federal otorga en concesión para: muelles en los mares, lagos, lagunas, entre otros, así como la concesión de uso de agua para riego agrícola por medio de pozos.

Los bienes inmuebles de acuerdo al Código Civil Federal son:

- a) El suelo y las construcciones adheridas a él, como los edificios, casas y demás.
- b) Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares.
- c) Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido.
- d) Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.
- e) Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente.
- f) Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma.
- g) Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario.
- h) Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto.
- i) Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
- j) Los derechos reales sobre inmuebles.
- k) Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Cuando las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal u otras instituciones públicas, soliciten avalúos a los valuadores de bienes nacionales sobre bienes inmuebles (sus instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias), el comité de evaluación y asignación de peritos valuadores, respectivo debe asegurarse de que sean elaborados por peritos valuadores que tengan la especialidad de valuación de inmuebles.

En los casos en que los bienes inmuebles contengan instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias que estén fuera del alcance de la especialidad de bienes inmuebles, con el objetivo de garantizar la certeza técnica, estos bienes deberán ser valuados por peritos especialistas en valuación de maquinaria y equipo o agropecuarios de ser el caso, ya sea en asociación con el perito especialista en valuación de inmuebles o de manera separada; pero siempre firmando el dictamen quienes participen en el avalúo.

Ejemplos de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias: elevadores y montacargas, sistemas hidroneumáticos, pararrayos, bóveda de seguridad en un banco, calderas, rejas, jardines, árboles, fuentes, objetos artísticos u ornamentales, máquinas, vasos o instrumentos, animales que formen pie de cría, entre otros.

4.1.2. Unidad económica (empresa).- Es un negocio con actividad económica realizada con el fin de obtener una ganancia, lucro o utilidad; se constituye por un conjunto de activos fijos (terrenos, construcciones, instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo), vinculados a activos intangibles e integrados conforme a un conjunto de tecnologías que le permiten producir bienes o prestar servicios en condiciones estándares de calidad y costo. La unidad económica que genera utilidades, se denomina también negocio en marcha.

Se puede mencionar como ejemplo de unidad económica a una embotelladora de refrescos con una marca prestigiada. La unidad económica es en esencia comercial y está conformada por terreno + construcciones + instalaciones especiales + maquinaria + activos + intangibles (marca + recursos humanos + crédito comercial + cartera de clientes + tecnología) y que cuenta con activos circulantes, pasivos y un capital de trabajo para generar utilidad.

4.2. Valores comúnmente utilizados en la valuación para efectos de concesión de inmuebles federales

4.2.1. Valor Comercial (Valor Justo de Mercado).- Es el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios que toman en cuenta indicadores de mercado, a saber: indicador de valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), indicador de valor de capitalización de rentas (enfoque de ingresos) e indicador de valor comparativo de mercado (enfoque comparativo de mercado).

Entendiéndose por indicador de valor el resultado de cada uno de los tres enfoques valuatorios comúnmente conocidos, mismos que al ponderarse constituyen el valor conclusivo del trabajo y dictamen valuatorio.

4.2.2. Valor Físico (Valor Neto de Reposición).- Es el indicador de valor de reemplazo que tiene un bien a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

4.2.3. Valor de capitalización.- Es el indicador de valor de un bien, estimado en función de la capacidad productiva financiera del bien. Se puede obtener mediante la estimación del Valor Presente de los ingresos o beneficios anticipados generados por el mismo, considerando las posibilidades de su crecimiento y oportunidad de rentabilidad, el riesgo correlativo y valor del dinero en el tiempo; o bien mediante dividir los ingresos netos anuales de operación, que produce el bien, entre la tasa de capitalización pertinente.

4.2.4. Valor comparativo de mercado.- Es el indicador de valor de un bien, obtenido como resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente sano, abierto y bien informado, donde imperen condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

4.2.5. Valor de activos intangibles.- Es el valor de aquella parte de un negocio en marcha distinto al valor de los activos tangibles. Depende de activos intangibles tales como: marcas, prestigio, patentes y derechos, entre otros.

4.2.6. Valor como negocio en marcha.- Es el valor de una empresa que continuará en operación en el futuro como un todo, sujeto a la utilidad o servicio potencial adecuado de la empresa, con todos sus activos y pasivos, plusvalía y potencialidades. Si la empresa es propietaria de las instalaciones que utiliza, estas forman parte del valor como negocio en marcha. El concepto implica la valuación de la empresa en operación continua.

4.2.7. Valor presente.- Es un valor monetario actual de los flujos de efectivo futuros.

Dicho valor presente se fundamenta en el principio de anticipación, el cual se refiere a que un peso hoy vale más que un peso mañana, ya que el primero se puede invertir a una tasa de interés determinada.

(Ver la relación de valor con Uso, Propósito y Finalidad en Cuadro "A" en 5.3)

4.3. Clasificación de los avalúos por tipo de bien y de acuerdo al valuador de bienes nacionales que puede elaborar avalúos para concesión de bienes

4.3.1. Avalúos que por Ley corresponde practicar sólo al INDAABIN

De acuerdo al artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales (Ley) y las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, el INDAABIN es el único valuador de bienes nacionales al que junto con los peritos valuadores que forman parte de su Padrón Nacional de Peritos, sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y de las Delegaciones Regionales, le corresponde emitir dictámenes de valor respecto del acto jurídico de concesionar, en los casos en que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, en su caso otras instituciones públicas, soliciten al INDAABIN dictaminar acerca de los tipos de bienes que aparecen en el cuadro número 1, para efecto de dictaminar el valor base sobre el cual el solicitante determinará el monto de los derechos que deberá pagar el concesionario, por el uso sobre bienes federales materia de concesión.

Cuadro número 1

Tipo de bienes en que las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, además de otras instituciones públicas soliciten valuar para efectos de determinar el monto de los derechos que deberá pagar el concesionario.

Tipo de bien a valuar	Valuador de bienes nacionales que puede realizar el avalúo	Perito valuador con especialidad para realizar avalúos de:
Terrenos urbanos con construcciones	El INDAABIN con su padrón de peritos valuadores, sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y de las Delegaciones Regionales.	Inmuebles/Maquinaria y equipo
Terrenos urbanos		Inmuebles
Terrenos rurales con construcciones		Agropecuaria/Inmuebles
Espejos de agua		Negocios
Terrenos rurales		Agropecuaria
Unidades de producción agropecuaria		Agropecuaria/Maquinaria y equipo
Inmuebles históricos		Inmuebles/Maquinaria y equipo
Inmuebles artísticos		Inmuebles/Maquinaria y equipo
Unidades económicas		Negocios
Puertos		Negocios
Terrenos en transición		Inmuebles

De acuerdo al artículo 143 fracción X de la Ley General de Bienes Nacionales es competencia exclusiva de la Secretaría de la Función Pública por medio del INDAABIN la realización de los avalúos para efecto de concesión. Por lo que los demás valuadores de bienes nacionales no están facultados para realizar avalúos para este uso.

4.4. Aspectos legales

La concesión de bienes inmuebles federales por parte de la Administración Pública Federal, se circunscribe de forma enunciativa pero no limitativa al ámbito de las siguientes disposiciones legales:

- a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 27 párrafo sexto
- b) Ley General de Bienes Nacionales, artículo 143 fracción X
- c) Ley de Aguas, artículo 118
- d) Ley Federal de Derechos, artículo 232
- e) Código Fiscal de la Federación, artículo 17-A
- f) Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales norma séptima, fracción VI, y octava

Estrictamente las disposiciones legales mencionadas anteriormente impactan en la valuación de bienes nacionales en su observancia, tanto de quien solicita el trabajo valuatorio como de quien lo realiza, y el no cumplimiento de las mismas implica trabajar sin apego a la ley.

4.5. Principios económicos aplicables a la valuación para concesiones

Conforme a la práctica valuatoria a nivel nacional e internacional se enuncian los siguientes principios económicos aplicables comúnmente en la práctica valuatoria, los cuales resultan fundamentales para analizar el valor de los bienes en cualquier mercado:

a) Principio de Anticipación

El valor es estimado en atención a los beneficios futuros o ingresos futuros derivados de una propiedad, entendiendo que una entidad o persona física están dispuestos a pagar por un bien un monto anticipado equivalente a los beneficios futuros que recibirá por el uso y disfrute de dicho bien, esto es, el valuador deberá conocer qué ha ocurrido en el pasado y estimará qué ocurrirá en el futuro y cuáles son los beneficios posibles de obtener. Debe tomar en cuenta, por ejemplo, los ingresos pasados, el estatus o decadencia de la ciudad y del vecindario, y los precios a los cuales están siendo vendidas o rentadas propiedades similares, para estimar sus posibles beneficios futuros. Para una concesión este principio se toma en cuenta estimando el valor de un bien generador de ingresos, el cual se basa en el rendimiento monetario que tendrá en el futuro.

b) Principio de Sustitución

Es un planteamiento económico que dice que un comprador prudente no pagaría más por el bien, que el costo de adquirir un sustituto igual o semejante. El más probable costo de adquisición de la mejor alternativa, sea de un sustituto o una réplica, tiende a establecer el valor de mercado. Para una concesión este principio se toma en cuenta cuando existe la tendencia de estimar el valor de una propiedad de acuerdo con el valor de una propiedad sustituta igualmente deseable.

c) Principio de Homogeneidad o Conformidad

Establece que el valor de mercado se crea y se sostiene en los lugares en que se logra un grado razonable de apogeo económico y social, como, por ejemplo, en zonas urbanas cuyos usuarios tienen un tipo homogéneo de actividades, nivel de ingresos, educación y actitudes de consumo. Para una concesión este principio se toma en cuenta si efectivamente el bien en estudio, se ubica dentro de un mercado de precios homogéneos que permita estimar el valor adecuado de concesión.

d) Principio de Mayor y Mejor Uso

El mayor y mejor uso para un bien, es aquel que siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando. Para una concesión este principio se toma en cuenta, analizando las condiciones intrínsecas del bien, las normas legales que lo afectan y los cambios económicos que impacten en dicho bien para estimar su valor.

e) Principio de la Oferta y la Demanda

Consiste en la interacción de las fuerzas de la oferta y la demanda, y está determinado por fenómenos como los siguientes: aumento o disminución de la población con poder adquisitivo, incremento o disminución en el costo del dinero, disponibilidad de los bienes, deseabilidad, escasez o utilidad de los mismos. Para una concesión este principio se toma en cuenta por que la interacción de vendedores y compradores constituye un mercado de un bien o propiedad.

Establece que en un mercado libre, la cantidad de bienes ofrecidos por los vendedores y la cantidad de bienes demandados por los consumidores dependen del precio de mercado del bien. La ley de la oferta indica que la oferta es directamente proporcional al precio; cuanto más alto sea el precio del producto, más unidades se ofrecerán a la venta. Por el contrario, la ley de la demanda indica que la demanda es inversamente proporcional al precio; cuanto más alto sea el precio, menos demandarán los consumidores. Por tanto, la oferta y la demanda hacen variar el precio del bien.

Según el principio de la oferta y la demanda, el precio de un bien se sitúa en la intersección de las curvas de oferta y demanda. Si el precio de un bien está demasiado bajo y los consumidores demandan más de lo que los productores pueden poner en el mercado, se produce una situación de escasez, y por tanto los consumidores estarán dispuestos a pagar más. Los productores subirán los precios hasta que se alcance el nivel al cual los consumidores no estén dispuestos a comprar más si sigue subiendo el precio. En la situación inversa, si el precio de un bien es demasiado alto y los consumidores no están dispuestos a pagarlo, la tendencia será a que baje el precio, hasta que se llegue al nivel al cual los consumidores acepten el precio y se pueda vender todo lo que se produce.

Para una concesión este principio se toma en cuenta por que la interacción de vendedores y compradores constituye un mercado de un bien o propiedad.

f) Principio de Cambio

Según este principio, el valor de mercado nunca es constante. Está sujeto tanto al efecto de las fuerzas externas a la propiedad como a las fuerzas internas. Las primeras son las fuerzas económicas, sociales y políticas, entre otras, mientras que las fuerzas internas se refieren a la depreciación, conservación, mejoras, uso de suelo, tamaño, forma, entre otras. Por lo mismo, se establece que el valor de mercado estimado es válido únicamente para el día en que se lleva a efecto la valuación. Para una concesión este principio se toma en cuenta para estimar el valor de un bien en relación directa con las características extrínsecas e intrínsecas inherentes al mismo y que dependen de los cambios del mercado.

g) Principio de Progresión y Regresión

La progresión es el fenómeno por el que el valor de un bien se incrementa por la presencia de bienes del mismo tipo, pero mejores. En el caso específico de inmuebles podemos ejemplificar este principio con un edificio de productos (oficinas) que tiene características físicas menores a los edificios circundantes (un costo menor), pero que tienen un valor mayor por la influencia de los edificios circundantes. La progresión consiste en la manera en que se beneficia el valor del primer edificio al estar asociado con los edificios de mayor valor.

La regresión en cambio, se presenta cuando hay un edificio de mayores características físicas (costo mayor) a los edificios circundantes, pero su valor es menor por la influencia de los demás edificios; así la regresión consiste en la manera en que se perjudica el valor del primer edificio al estar asociado con los edificios de menor valor.

El principio de progresión y de regresión está interrelacionado con el principio de homogeneidad o conformidad. Para una concesión este principio se toma en cuenta mediante la comparación de operaciones de venta o renta realizadas en la zona de ubicación del bien en estudio.

h) Principio de Crecimiento, Equilibrio y Declinación

Son los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado; que dictan que toda propiedad pasa por tres etapas: Crecimiento, cuando se están construyendo mejoras en los predios del vecindario y la demanda aumenta. Equilibrio, cuando el vecindario está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios. Declinación, cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que la demanda por ellas disminuye. A la declinación generalmente sigue un renacimiento. Para esta metodología, este principio se toma en cuenta de distinta forma en cada una de las tres etapas, pues dependiendo en cuál de ellas se encuentre el bien cuando es valuado, su monto de concesión se verá afectado en distinta forma por los factores de depreciación.

i) Principio de Equilibrio

Este principio señala que los agentes de producción (mano de obra, coordinación, capital y tierra) están estrechamente relacionados con los principios de contribución y de productividad excedente, con los cuales deberán mantener un sano equilibrio económico.

Un ejemplo sencillo lo tenemos en la fertilización de terrenos agrícolas. La aplicación de fertilizante en una parcela de tierra eleva la cosecha sólo hasta un punto determinado, después de lo cual la aplicación de fertilizante adicional no logrará aumentar la producción marginal del terreno. Se logra la cantidad óptima de fertilizante cuando el valor del rendimiento máximo producido por la última unidad de fertilizante, resulta igual al costo que representó el fertilizante adicional. Este es el punto de equilibrio.

Otro ejemplo sencillo lo tenemos considerando el caso de un urbanizador que está tratando de determinar cuántas recámaras incluir en una casa unifamiliar que está construyendo para su venta en el mercado residencial. La típica casa unifamiliar en este mercado residencial tiene tres recámaras. Podría resultar antieconómico incluir una cuarta recámara, si el costo de construirla excede el valor que agrega a la propiedad.

Para una concesión este principio se toma en cuenta siempre que el equilibrio económico se logre con la combinación de tierra y mejoras, es decir, cuando no se logra ningún beneficio marginal o utilidad si se agrega otra unidad de capital.

j) Principio de Contribución

Plantea que el valor de un agente de producción, que suele ser un componente de la misma propiedad (mano de obra, coordinación, capital y tierra), depende de la medida en que contribuya al valor total.

El principio de contribución se interrelaciona con los principios de equilibrio y de productividad excedente. Para una concesión este principio se toma en cuenta siempre que la relación entre los diversos componentes de una propiedad o de un bien, mantengan una contribución óptima en sus características intrínsecas, que permitan estimar el valor del propio bien.

k) Principio de Competencia

De este principio se deriva que donde hay ganancias sustanciales se crea la competencia, pero las ganancias excesivas dan lugar a una competencia dañina, afectando a las utilidades. Para una concesión este principio se toma en cuenta analizando cada bien o propiedad en la manera en que compiten con bienes similares en un segmento de mercado determinado, en donde la oferta y la demanda generalmente fijan el precio de los mismos.

l) Principio de Productividad Excedente

La productividad excedente es el ingreso neto que queda después de haber deducido los costos de los agentes de producción como son la mano de obra, la administración y el capital.

El ingreso que se obtiene por la productividad excedente correspondiente a la tierra en el caso de bienes muebles. Para una concesión este principio se toma en cuenta al analizar los ingresos que pueden producir un bien o una propiedad, de acuerdo a sus características intrínsecas y extrínsecas.

m) Principio de Uso Consistente

Es un planteamiento económico que sostiene que un bien inmueble en transición a otro uso o analizándolo bajo el concepto de mayor y mejor uso, no deberá valuarse considerando un uso para la tierra y otro distinto para las mejoras o construcciones, sino con un mismo uso para ambos. Para una concesión este principio se toma en cuenta en base al uso actual del bien, que sea permitido legalmente, que sea viable físicamente y económicamente

4.6. Aspectos Técnicos

4.6.1. De los enfoques de valuación aplicados a la valuación de bienes inmuebles y unidades económicas para concesión

En la realización de trabajos valuatorios para concesión es factible la aplicación de los tres enfoques comúnmente aceptados en la práctica valuatoria nacional e internacional, es decir, el comparativo de mercado, el de costos y el de ingresos.

Con el análisis y ponderación de los indicadores de valor obtenidos con cada enfoque, el perito valuador puede estimar el Valor Comercial. No obstante, es en función del Uso y del Propósito del bien a valuar, la mayor pertinencia para la aplicación de todos o alguno(s) de ellos.

4.6.1.1. Enfoque Comparativo de Mercado

Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del mercado de bienes comparables al bien por valuar, tratando de conocer los valores de operaciones cerradas y analizando la oferta y la demanda, para poder llegar a un indicador que permita establecer el precio más probable de compra para dicho bien.

Se basa igualmente en los principios de:

- I. Sustitución
- II. De la de la Oferta y de la Demanda.

Basado en los principios anteriores es que se realizan los ajustes (aplicación de factores pertinentes, en el caso de homologación) a los bienes comparables en relación con el bien por valuar.

Lo anterior se aplica considerando que los bienes comparables son o pueden ser sustitutos del bien por valuar por lo que al considerarlos así el valuador realizará el ajuste necesario para dejar cada comparable en igualdad con el bien por valuar, y así tender a establecer el valor de mercado.

Por otra parte el valuador aplicará ajustes en la homologación de los comparables con el bien a valuar tomando en cuenta condiciones de la oferta y la demanda tales como: nivel de oferta, índice de saturación, índice de inflación, entre otros.

Los peritos valuadores encargados de realizar los avalúos, deben estar conscientes de que el uso indiscriminado de factores de ajuste para poner en relación de igualdad y semejanza la información del mercado puede ocasionar alteraciones al indicador de valor resultante, su razonable aplicación debe estar basada en hechos reales del mercado, debidamente comprobables y en función de la experiencia y conocimientos de quien los utilice además de que estos factores sean aplicados con la salvedad de cada caso y dependiendo de las características del bien valuado. Para este propósito se debe de atender a lo establecido en el documento denominado "Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste", elaborado por el INDAABIN.

4.6.1.2. Enfoque de Costos

Se basa primeramente en la estimación del costo de reproducción o de reposición de un bien igual o de características semejantes al bien analizado a la fecha del avalúo, al resultado de esta estimación se le denomina Indicador de Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.). Si el bien no es nuevo, su Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) se afectará por los diversos factores de depreciación y obsolescencia aplicables, según sea el caso, y así se obtiene el Indicador de Valor Físico también llamado Indicador de Valor Neto de Reposición (V.N.R.).

Se fundamenta en la teoría económica del Principio de Sustitución.

En el caso de bienes inmuebles es un método híbrido debido a que conjunta el valor de mercado del terreno con los costos de reposición o reproducción de las construcciones y de las mejoras como son: edificios, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios.

Establece que el valor de un bien inmueble o mueble es comparable al costo de reposición o reproducción de uno igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa, considerando todas aquellas condiciones que pueden influir en el valor de cada uno de los bienes.

El uso de este enfoque en ocasiones tiene como propósito conocer el valor de bienes atípicos que no tienen comparables de operaciones realizadas en el mercado en estudio, en su defecto, de los que no hay ofertas de mercado.

Al analizar el valor de un bien bajo este enfoque, se deberá tomar en consideración lo siguiente:

- a) El perito valuador debe seguir lo contenido en el procedimiento técnico emitido por el INDAABIN, que corresponda de acuerdo al tipo de bien, en aquellos casos en que por las características propias del bien valuado, se requiera de un método de cálculo diferente a lo señalado por dicho procedimiento, el valuador de bienes nacionales debe informarlo al INDAABIN para su respectiva validación.
- b) Tener pleno conocimiento de las características de cada costo y precio del mercado, a fin de integrar datos confiables en el análisis.
- c) Verificar la información correspondiente a dimensiones y superficies utilizadas en el análisis.
- d) Señalar las fuentes y las fechas de consulta, de la cual se obtienen las referencias de los precios unitarios (publicaciones especializadas, presupuestos, análisis de precios unitarios, ensambles, facturas, cotizaciones, entre otros). Los precios deben ser actuales y sin considerar descuentos especiales, por parte de los proveedores, así como márgenes de utilidad o costos indirectos específicos, no así los descuentos normales, propios de este tipo de operaciones como el pago de contado.
- e) Una vez estimado el indicador de valor de reposición nuevo del bien valuado, cuando así proceda, se considerarán los deméritos o depreciaciones así como las obsolescencias funcionales (curables e incurables) y económicas (curables o incurables) que incidan sobre el valor.
- f) Considerar que tanto el deterioro físico, como la obsolescencia funcional pueden ser curables o incurables, pero, al final todas deben tomarse en cuenta para estimar la depreciación total.
- g) La aplicación de cualquier tipo de obsolescencia en los trabajos valuatorios, debe estar fundamentada, debiéndose explicar las consideraciones hechas para su estimación y la metodología empleada.
- h) Se deben considerar los costos indirectos de administración de acuerdo a lo señalado en la "Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste" elaborado por el INDAABIN,
- i) Después de considerar todos los puntos anteriores antes de la estimación final del indicador de valor físico (ver costo neto de reposición en el Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales), se debe analizar y verificar la razonable exactitud de los resultados obtenidos.

4.6.1.3. Enfoque de Ingresos

Este enfoque, basado en el Principio de Anticipación, se aplica a los bienes susceptibles de una explotación económica, cuyas expectativas de ingresos, que previsiblemente proporcionará en el futuro, sustentan el valor del bien.

Este enfoque considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien por valorar y es medido a través de la capitalización de los ingresos.

Capitalización directa de ingreso anual.- También conocida como Capitalización "a perpetuidad". Es un método utilizado para convertir una estimación del ingreso esperado durante un año, en una indicación del valor en un solo paso ya sea dividiendo el ingreso estimado entre una tasa de capitalización de ingresos.

El valor que se obtiene al aplicar la capitalización directa del monto de una renta, se le denomina generalmente como Valor de Capitalización de Rentas.

Valor de capitalización.- Es el indicador de valor de un bien estimado en función de la capacidad productiva financiera del bien. Se puede obtener mediante la estimación del Valor Presente de los ingresos o beneficios anticipados generados por el mismo, considerando las posibilidades de su crecimiento y oportunidad de rentabilidad, el riesgo correlativo y valor del dinero en el tiempo; o bien mediante dividir los ingresos netos anuales de operación, que produce el bien, entre la tasa de capitalización pertinente.

Al estimar el valor de un bien bajo este enfoque, se deberá tomar en consideración lo siguiente:

- a) El perito valuador debe seguir el contenido del correspondiente procedimiento técnico, salvo en aquellos casos en que por las características propias del bien valuado, se requiera de un método de cálculo diferente a lo señalado por dicho procedimiento.

- b) Tener pleno conocimiento de las características de cada costo y precio del mercado con el fin de integrar datos confiables en el análisis.
- c) Verificar la información económica-financiera utilizada en el análisis (costo del dinero, tasa de rendimiento, paridad cambiaria, salarios por regiones, precios de insumos, índice nacional de precios al consumidor, índice nacional de precios del productor, costos de fletes y pagos de derechos, entre otros).
- d) Analizar y verificar la razonable exactitud de los resultados obtenidos.
- e) Determinar la adecuada tasa de capitalización.
- f) Definir las deducciones mensuales en cada caso.
- g) Generalmente se consideran los ingresos esperados el año siguiente.

En el enfoque de ingresos además es factible la utilización de los siguientes métodos como alternativas para estimar el valor de los bienes en estudio.

Método de Flujo de Efectivo Descontado (FED).- Es el procedimiento usado para estimar el valor presente de un bien, a través del análisis que considera los datos de ingresos y egresos relativos al bien que se está valuando mediante una capitalización de flujos (en donde la tasa de rendimiento o de descuento se aplica a una serie de ingresos en un periodo proyectado). La estimación del valor presente de los ingresos o beneficios anticipados generados por el bien en estudio, considera las posibilidades de su crecimiento y oportunidad de rentabilidad, el riesgo correlativo y valor del dinero en el tiempo, verificando la información económica-financiera utilizada en el análisis.

Método de Valor residual.- Es el procedimiento usado para estimar el valor residual que resulta del análisis de la diferencia entre los beneficios y los costos de un inversionista que adquiere un bien inmueble, ya sea un terreno con construcciones o bien un terreno en breña urbano, o con vocación urbana, para desarrollar en él un proyecto específico, considerando el mayor y mejor uso para el aprovechamiento del mismo, de acuerdo con las características físicas del terreno, del uso del suelo permitido y de la viabilidad técnica, jurídica, social, económica y financiera del proyecto, así como el tiempo que razonablemente se puede esperar para que el mercado absorba el proyecto.

5. Generalidades de la Metodología

Es indispensable determinar los siguientes apartados, para el desarrollo de la metodología:

5.1. Uso del dictamen de avalúo para concesionar

El Uso que se pretende dar al dictamen expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y se refiere a uno de los ocho actos jurídicos que se encuentran previstos en el artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales. En el caso de esta metodología todos los trabajos valuatorios se requieren para el uso de concesión.

- a) **Concesión.**- Acto administrativo a través del cual, la Administración Pública Federal otorga a las personas físicas o morales, el derecho para explotar un bien propiedad del Estado, un servicio público, una fuente de riqueza o cualquier otro bien o derecho privativo del Estado, o para la ejecución de obras.

5.2. Propósito

Es la intención expresa de determinar un tipo de valor que será estimado en función de los bienes a valuar y al Uso del avalúo señalado por el promovente. En el caso de esta Metodología para Concesión, el propósito es estimar el Valor Comercial.

5.3. Finalidad

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen como el monto de los derechos que deberá pagar el concesionario, según lo establece el artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, derivada del acto jurídico de concesionar, en el que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades de la Administración Pública Federal, para este caso es el valor mínimo por tratarse de inmuebles o unidades económicas que otorga en concesión la Administración Pública Federal.

Cuadro "A"

Uso, Propósito y Finalidad

USO: CONCESION	PROPOSITO	FINALIDAD
De terrenos	Estimar el valor comercial	Determinar el valor materia de concesión de terrenos del dominio público de la Federación, al cual, de conformidad con la Ley Federal de Derechos, se le aplicará la tasa que le corresponda, para determinar el monto de la contraprestación a cobrar por el uso, aprovechamiento, explotación y goce.
De inmuebles	Estimar el valor comercial	Determinar el valor materia de concesión de inmuebles del dominio público de la Federación, al cual, de conformidad con la Ley Federal de Derechos, se le aplicará la tasa que le corresponda, para determinar el monto de la contraprestación a cobrar por el uso, aprovechamiento, explotación y goce.
De inmuebles históricos o artísticos	Estimar el valor comercial	Determinar el valor de inmuebles históricos o artísticos, estén o no catalogados, que la Administración Pública Federal resuelva concesionar, al cual, de conformidad con la Ley Federal de Derechos, se le aplicará la tasa que le corresponda, para determinar el monto de la contraprestación a cobrar por el uso, aprovechamiento, explotación y goce.
De terrenos, para el desarrollo de proyectos específicos.	Estimar el valor comercial	Determinar el valor materia de concesión de terrenos del dominio público de la Federación, para el desarrollo de proyectos específicos, al cual, de conformidad con la Ley Federal de Derechos, se le aplicará la tasa que le corresponda, para determinar el monto de la contraprestación a cobrar por el uso, aprovechamiento, explotación y goce.
De unidades económicas	Estimar el valor comercial	Determinar el valor materia de concesión de unidades económicas que sean del dominio público de la Federación, al cual, de conformidad con la Ley Federal de Derechos, se le aplicará la tasa que le corresponda, para determinar el monto de la contraprestación a cobrar por el uso, aprovechamiento, explotación y goce.

5.4. Alcance de la valuación

El promovente, en la solicitud de servicio deberá establecer claramente cuáles son los bienes objeto de la valuación. El promovente, para estos efectos, deberá acompañar la documentación procedente que detalle específicamente el alcance del trabajo valuatorio.

En el caso de inmuebles:

- a) escrituras públicas en su caso,
- b) planos de las construcciones,
- c) cálculo de superficie construida y superficie vendible,
- d) constancia de uso de suelo, entre otros documentos.

Para unidades económicas:

- a) plan de negocios,
- b) plano de las construcciones,
- c) escrituras,
- d) información documental de los circulantes,
- e) situación jurídica general,
- f) estados financieros dictaminados,
- g) inventario de maquinaria y equipo,
- h) copia de facturas,
- i) información documental de la situación operativa y comercial en el mercado, entre otros documentos.

En los bienes inmuebles federales concesionados o por concesionar en los cuales se desarrollará una actividad financiera, industrial, comercial o de servicios, el valor del inmueble en estudio, al cual se le aplicará la tasa que corresponda según la Ley Federal de Derechos, se determinará mediante el desarrollo de los tres enfoques de valuación que son: comparativo de mercado, de costos y de ingresos considerando un proyecto o un negocio tipo en marcha.

5.5. Fecha del dictamen, escenario de valor y vigencia legal

La fecha del dictamen es la fecha en que se firma el dictamen valuatorio por los responsables de su emisión, y que sirve de base para determinar el periodo de su vigencia y también para computar el plazo de 60 días correspondiente a la solicitud de reconsideración que presente el promovente, puede ser igual o diferente a la fecha de valores.

El valor comercial para efectos de determinar el monto a cobrar por el uso, aprovechamiento, explotación y goce de los bienes concesionados o por concesionar, debe ser dictaminado a la fecha inmediatamente anterior al acto legal, considerando las condiciones de edad, conservación y utilización que presenten los bienes en dicha fecha, así como las expectativas de uso y comerciales que, siendo razonablemente probables, existan en ese momento.

El dictamen tendrá una vigencia legal de un año a partir de la fecha de su emisión por el INDAABIN.

5.6. Fecha de inspección

Es la fecha en la cual el valuador de bienes nacionales realiza la visita de inspección al bien valuado.

5.7. Fecha de valores

Es la fecha que el valuador de bienes nacionales determina para el valor conclusivo y la asienta en el trabajo y dictamen valuatorio, asumiendo que se conservan las mismas condiciones del bien a la fecha de inspección.

6. Criterios Técnicos

Los criterios técnicos sirven de guía para la realización del trabajo y dictamen valuatorio de los bienes a que se refieren los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales, encomendados a los valuadores de bienes nacionales, por lo cual estos criterios se deben de encontrar inmersos en los conceptos internacionalmente aceptados de la sana práctica valuatoria.

El criterio técnico correspondiente es la conjunción de la metodología (acto jurídico/uso) y el tipo de bien por valorar; permite pasar del concepto jurídico (uso/tipo de bien) al concepto técnico (procedimiento técnico).

Según los distintos tipos de bienes cuyo monto por la contraprestación a cobrar por el uso, aprovechamiento, explotación y goce de dichos bienes se busque dictaminar, existe el Criterio Técnico:

- I. CO-BI, Concesión de Bienes Inmuebles
- II. CO-UE, Concesión de Unidades Económicas



6.1. Criterio Técnico CO-BI dictaminación del valor para concesión de bienes inmuebles

6.1.1. Proceso valuatorio

La elaboración de un trabajo valuatorio para dictaminar el valor materia de concesión que permita determinar el monto por la contraprestación a cobrar por el uso, aprovechamiento, explotación y goce de un bien inmueble, implica la aplicación del proceso valuatorio (Figura 1).

6.1.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación procedente)

El INDAABIN debe solicitar al promovente, además del oficio y solicitud de servicio, la documentación procedente (copias de documentos) necesaria para realizar el trabajo valuatorio, lo que permitirá la emisión del correspondiente dictamen (con calidad técnica, oportunidad, confiabilidad y certeza jurídica), la cual se enlista de manera enunciativa mas no limitativa:

- a) Plano topográfico con superficie, medidas y colindancias de la poligonal envolvente
- b) Planos arquitectónicos actualizados y aprobados
- c) Plano de ubicación del bien a valorar
- d) En su caso, título de concesión o permiso otorgado por autoridad competente
- e) En caso de inmuebles catalogados, certificado o ficha de catálogo con descripción y características
- f) Proyecto de inversión y descripción general en su caso

La solicitud de servicio del promovente deberá cumplir lo establecido en el Procedimiento Administrativo emitido por el INDAABIN.

6.1.1.2. Identificación del bien inmueble a valuar

Consiste en un proceso preliminar de oficina, en donde se revisa y analiza la documentación procedente de acuerdo al bien a valuar, con el fin de considerar los alcances de la investigación y planear la recopilación de todos los elementos necesarios, tanto del mercado como de la inspección de campo, lo cual redundará en una mejor realización del avalúo.

Para realizar esta revisión y análisis se debe:

- a) Analizar la solicitud de servicio del promovente que requiere el dictamen para concesión, para identificar el bien a valuar y confirmar el criterio técnico que resulte procedente
- b) Revisar la documentación procedente que el caso requiere y verificar la proporcionada y en su caso determinar lo faltante
- c) Analizar el Uso solicitado y establecer el Propósito y la Finalidad del avalúo, así como la fecha de valores
- d) Especificar y describir el alcance de la valuación. El promovente, en la solicitud de servicio deberá establecer claramente cuáles son los bienes objeto del avalúo
- e) Concertar cita con el servidor público autorizado por el promovente para inspeccionar los bienes

6.1.1.3. Inspección del bien a valuar

Es la etapa en la que el perito valuador observa, encuentra y recopila todos aquellos factores que influyen en el valor y que conducen a formular un juicio razonado.

El objeto de la inspección es el identificar todas las características extrínsecas e intrínsecas inherentes al bien lo cual es indispensable conocer para formarse un juicio adecuado del bien por valuar y a su vez informarlo al promovente o solicitante del servicio de avalúo.

La investigación de cada uno de los elementos que conforman al bien, debe realizarse independientemente, para que se pueda tener un análisis objetivo de cada uno de los precios que van a incidir en los indicadores de valor de los enfoques empleados en la realización del avalúo.

Al inspeccionar los bienes a valuar y su entorno físico, social, económico, jurídico y administrativo el perito valuador debe verificar toda la información pertinente a ellos, como son sus documentos de propiedad, sus dimensiones y otras características propias, su utilización, estado de conservación, su ubicación, su entorno físico, el historial de su evolución, y servicios e infraestructura con que cuenta.

Es importante que el perito valuador identifique todas las características especiales o atípicas del bien, así como todas aquellas condiciones que sean limitantes en la estimación de su valor.

Debe obtener el perito valuador, una memoria fotográfica del bien por justipreciar en la visita que haga, donde se identifiquen en imagen los argumentos que en apoyo al trabajo valuatorio, expondrá en su informe.

6.1.1.4. Recopilación de información (obtención y clasificación de los datos)

Todo avalúo es una serie de análisis de información de mercado, la cual es indispensable conocer para formarse un juicio adecuado del bien por valuar y a su vez transcribirlo al promovente.

La valuación es básicamente un proceso objetivo y ordenado, relacionado con la intención de estimar el valor de un bien. Este proceso se fundamenta en observaciones directas y en los principios económicos aplicables al estudio en cuestión, a sus comparables y al mercado del que forman parte.

Cada valuación es un trabajo de investigación seguido de un conjunto de análisis de la información obtenida del mercado (ofertas de muestras en venta comparables u operaciones realizadas) con base en las variables predominantes.

La investigación de cada uno de los elementos que conforman el bien debe realizarse independientemente; para que se pueda tener un análisis objetivo de cada uno de los precios que van a incidir en los indicadores de valor de los enfoques empleados en la realización del avalúo.

La investigación de mercado para la estimación del valor de un terreno, debe contener elementos de la misma vecindad inmediata o mediata (región geo-económica), como pueden ser: ubicación, zona, uso del suelo autorizado o potencial, superficie, forma, topografía, entre otros.

Mientras más cercanas en el tiempo y más próximas en el espacio, más comparables serán las ofertas u operaciones reales de compra-venta, que se consideraron para homologarlas al bien que se valúa, con lo cual se logrará más exactitud en la estimación del valor.

La comparación del terreno que se valúa con los terrenos investigados, se hará para cada una de las características que sean aplicables (frente, fondo, área, forma, topografía, uso del suelo, entre otros), tanto del terreno por valuar como de las muestras comparables.

Para construcciones e instalaciones, el perito valuador reúne, clasifica, analiza e interpreta la información de mercado a fin de estimar el valor más probable del bien tomando en cuenta los antecedentes, características, tipo de construcción y condiciones actuales, de la propiedad.

La comparación que se realiza del inmueble que se valúa con los investigados debe ser lo más objetiva posible, por lo que deben analizarse independientemente todas las características propias (tipo, área, ubicación, número de niveles, edad, conservación, entre otros), tanto del inmueble a valuar como de las ofertas o ventas reales comparables.

Es importante que el perito valuador identifique todas las características especiales y generales del mercado que representen un parámetro con influencia en el valor, así como todas aquellas condiciones que sean limitantes en la estimación del mismo.

6.1.1.5. Selección del procedimiento técnico

El objetivo principal de los trabajos valuatorios que contempla este criterio técnico es dictaminar el valor materia de concesión que servirá de base para determinar el monto por la contraprestación a cobrar por el uso, aprovechamiento, explotación y goce de un bien del dominio público.

El valor será estimado tomando en cuenta el procedimiento técnico que le aplique, según se establece a continuación:

- I.** PT-EA; Procedimiento técnico para valuar espejos de agua
- II.** PT-TU; Procedimiento técnico para valuar terrenos urbanos
- III.** PT-TCH; Procedimiento técnico para valuar terrenos con construcción habitacional
- IV.** PT-TCC; Procedimiento técnico para valuar terrenos con construcción comercial
- V.** PT-UE; Procedimiento técnico para valuar unidades económicas
- VI.** PT-PTO; Procedimiento técnico para valuar puertos
- VII.** PT-IH; Procedimiento técnico para valuar inmuebles históricos
- VIII.** PT-IA; Procedimiento técnico para valuar inmuebles artísticos
- IX.** PT-TR; Procedimiento técnico para valuar terrenos rurales
- X.** PT-TRC; Procedimiento técnico para valuar terrenos rurales con construcción
- XI.** PT-TT; Procedimiento técnico para valuar terrenos en transición

6.1.1.6. Cálculo de indicadores de valor

La estimación del valor comercial de los inmuebles que servirá de base para determinar el monto por la contraprestación a cobrar por el uso, aprovechamiento, explotación y goce de un bien del dominio público se hace mediante la aplicación de los enfoques comparativo de mercado, costos y de capitalización de ingresos; así como de otros parámetros valuatorios que procedan de acuerdo con los procedimientos técnicos correspondientes a bienes inmuebles, utilizando según sea el caso:

- a)** El indicador de valor obtenido por el Enfoque Comparativo de Mercado.
- b)** El indicador de valor obtenido por el Enfoque de Costos.
- c)** El indicador de valor obtenido por el Enfoque de Capitalización de Ingresos.

De los indicadores de valor obtenidos según los distintos enfoques utilizados en cada procedimiento técnico, es importante aplicar una ponderación de los indicadores, esto es, multiplicar cada uno de los indicadores de valor obtenidos de cada enfoque por el porcentaje de ponderación que determine el perito valuador, según el Uso y el Propósito del avalúo.

El perito valuador deberá calcular y determinar los factores de ponderación a utilizar, conforme se señala en los puntos antes mencionados, tomando en cuenta el procedimiento técnico denominado Ponderación de Indicadores de Valor (PT-PIV).

6.1.1.7. Ponderación y obtención del valor materia de concesión (estimación final del valor)

El perito valuador se basará en el resultado de la ponderación de los indicadores de valor para estimar el valor del bien inmueble materia de concesión con el que debe concluir su trabajo valuatorio de acuerdo a lo señalado en el Procedimiento Técnico para Ponderación de Indicadores de Valor (PT-PIV). Dicho valor servirá de base para determinar el monto de los derechos a cobrar por el uso, aprovechamiento, explotación y goce de un bien del dominio público.

6.1.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

La preparación del trabajo valuatorio o informe escrito es un aspecto esencial de la valuación; de nada sirve hacer una buena inspección de campo y una buena investigación de valores, si lo que se plasma en el informe carece de suficientes elementos técnicos y que éstos sean justificantes de la apreciación; es decir, este informe debe incluir todos los aspectos que influyan en el valor, tanto de la zona, como del inmueble en sí.

Debe ser redactado en una forma descriptiva y clara, por cuanto va dirigido a servidores públicos o personas que no necesariamente conocen de la técnica de avalúos, para que su lectura presente una idea cabal de lo que se está valuando. Por minuciosa que haya sido la labor de campo y de gabinete, perderá importancia si el perito valuador no alcanza a transmitir sus impresiones y juicios en un informe exacto, lógico y convincente.

La extensión y las características del informe dependerán, naturalmente, de la clase e importancia del bien a valuar.

El informe valuatorio debe presentar únicamente los datos importantes, en forma clara y precisa evitando aspectos sin importancia y situaciones contradictorias, pero sin convertirse en fuente de retórica, su sintaxis debe ser correcta y conviene evitar palabras que el perito valuador entienda pero su lector tal vez no y en todo caso debe presentar una explicación breve de los términos técnicos empleados en valuación.

El perito valuador deberá realizar el trabajo y el dictamen valuatorio en un formato que contenga los siguientes capítulos, listados de manera enunciativa mas no limitativa:

Informe de Avalúo:

- a) Antecedentes, personas e instituciones involucradas, fundamento jurídico y del avalúo
- b) Datos descriptivos del bien. Datos generales del entorno o la zona donde se ubica el bien o los bienes valuados
- c) Uso, Propósito, Finalidad y fecha del avalúo
- d) Descripción y resultados de los procedimientos técnicos aplicados
- e) Consideraciones previas a la conclusión, condiciones limitantes y declaraciones
- f) Determinación de él o de los enfoques adecuados y cálculo del valor para cada uno
- g) Ponderación de resultados para obtener el valor que servirá de base para determinar el monto por la contraprestación a cobrar por el uso, aprovechamiento, explotación y goce de un bien inmueble
- h) Fecha del dictamen
- i) Nombres y firmas de los servidores públicos, personal técnico, peritos valuadores y colegiados que hayan intervenido en el trabajo valuatorio
- j) Fotografías, gráficas, croquis y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento de trabajo valuatorio
- k) Anexos que resulten pertinentes

6.1.2. Dictaminación

Para dictaminar el valor materia de concesión para efecto de determinar el monto de los derechos que deberá pagar el concesionario por el uso de los bienes federales, el informe de avalúo debe incluir un apartado específico que será firmado por los responsables de su emisión:

- a) El INDAABIN emitirá un documento denominado trabajo y dictamen valuatorio que será firmado por los integrantes del cuerpo colegiado de avalúos respectivo y el perito valuador o el personal técnico asignado y responsable de la elaboración del trabajo valuatorio.

6.1.2.1. Fundamento Legal

Tratándose de dependencias y entidades de la Administración Pública Federal:

Artículos 143 fracciones X y XIII de la Ley General de Bienes Nacionales así como el 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Norma primera, fracciones I y VII de las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales.

6.1.2.2. Vigencia legal del dictamen

Para el caso de concesión de bienes inmuebles federales la vigencia legal del dictamen será de un año a partir de su fecha de emisión.

Si las condiciones económicas o políticas provocan cambios significativos en los valores, el perito valuador podrá señalar vigencias menores en los dictámenes que emita.

6.2 Criterio Técnico (CO-UE), para concesión de unidades económicas (empresas) y cesión parcial de derechos.

6.2.1. Proceso valuatorio

La elaboración de un trabajo valuatorio para dictaminar el valor materia de concesión que servirá de base para determinar el monto de los derechos que deberá pagar el concesionario por el uso de una unidad económica, implica la aplicación del proceso valuatorio: (Figura 1)

6.2.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación procedente)

El perito valuador debe solicitar al promovente, además del oficio y solicitud de servicio, la documentación procedente (copias de documentos) necesaria para realizar el avalúo o trabajo valuatorio, lo que permitirá la emisión de un dictamen valuatorio (con calidad técnica, oportunidad, confiabilidad y certeza jurídica), dicha documentación deberá contener de manera enunciativa pero no limitativa:

- a) Plano de ubicación del bien a valorar
- b) Plano topográfico del terreno y planos arquitectónicos de las construcciones
- c) Escrituras y/o título de propiedad
- d) Descripción general de la unidad económica, sus objetivos, operaciones y situación actual
- e) Plan de negocios
- f) Estados financieros dictaminados de los últimos cinco años y/o pro-forma
- g) Documentación jurídica relevante
- h) Información documental sobre la situación operativa y de costos de producción
- i) Información documental sobre la situación comercial y de mercado
- j) Inventario de maquinaria, mobiliario y equipo a valorar
- k) Copias de facturas y documentación de adquisición, en su caso
- l) Derecho de patente sobre marcas y otros activos intangibles

6.2.1.2. Identificación del bien federal a valorar

Consiste en un proceso preliminar de oficina, en donde se revisa y analiza la documentación procedente de acuerdo al bien a valorar, con el fin de considerar los alcances de la investigación y planear la recopilación de todos los elementos necesarios tanto del mercado como de la inspección de campo, lo cual redundará en una mejor realización del avalúo.

Para realizar esta revisión y análisis se debe:

- a) Analizar la solicitud del promovente que solicita el trabajo valuatorio para identificar el bien a valorar y confirmar el criterio técnico que resulte procedente
- b) Revisar la documentación procedente que el caso requiere y verificar la proporcionada y en su caso determinar lo faltante
- c) Establecer el Uso, Propósito y Finalidad del avalúo, así como la fecha de valores
- d) Especificar y describir el alcance de la valuación, incluyendo primordialmente los bienes a valorar
- e) Concertar cita con el funcionario autorizado por el promovente, para la inspección física del bien por valorar

6.2.1.3. Inspección de la unidad económica

Es la etapa en la que el perito valuador, encuentra y recopila todos aquellos factores propios del bien por valuar, y que influyen en su valor y que conducen a formular un juicio razonado.

El objeto de la inspección es el identificar todas las características extrínsecas e intrínsecas inherentes a la unidad económica lo cual es indispensable conocer para formarse un juicio adecuado del bien por valuar y a su vez informarlo al promovente o solicitante del servicio de avalúo.

La investigación de cada uno de los elementos que conforman la unidad, debe realizarse independientemente, para que se pueda tener un análisis objetivo de cada uno de los precios que van a incidir en los indicadores de valor de los enfoques empleados en la realización del avalúo.

Así mismo se debe investigar:

- a) Información documental de la situación financiera
- b) Desempeño operativo de la unidad económica (productividad y rendimientos)
- c) Información sobre la administración general y situación laboral
- d) Situación jurídica general (acta constitutiva, actas de asambleas relevantes, estatutos, entre otros)

Al inspeccionar los bienes a valuar y su entorno jurídico, administrativo y físico el perito valuador debe verificar toda la información pertinente a ellos, como son sus documentos de propiedad, sus dimensiones y otras características propias, la utilización, estado de conservación, su ubicación, su entorno físico, el historial de su evolución y servicios e infraestructura con que cuenta.

Deberá obtener el perito valuador una memoria fotográfica del bien en la visita que realice, donde se identifiquen en imagen los argumentos que en apoyo al dictamen valuatorio, expondrá en su informe.

Es importante que el perito valuador identifique todas las características especiales o atípicas de la unidad económica, así como todas aquellas condiciones que sean limitantes en la estimación de su valor.

6.2.1.4. Recopilación de información (obtención y clasificación de los datos)

La valuación es básicamente un proceso objetivo y ordenado, relacionado con la intención de estimar el valor de un bien. Este proceso se fundamenta en observaciones directas y en la teoría económica aplicable al estudio en cuestión, a sus comparables y al mercado del que forman parte.

Cada valuación es un trabajo de investigación seguido de un conjunto de análisis de la información obtenida del mercado (ofertas de muestras en venta comparables u operaciones realizadas) con base en las variables predominantes.

En lo relativo al análisis macroeconómico y sectorial se deberá atender a lo siguiente:

- a) Análisis macroeconómico
- b) Análisis de la Industria o Sector del bien que se valúa.
- c) Oportunidades y riesgos dentro de la industria. (Competencia, ventaja competitiva, características riesgo-retorno y ciclicidad)
- d) Posición relativa del bien que se valúa
- e) Operaciones de compra-venta de unidades económicas similares
- f) Tasas de descuento en el sector
- g) Descripción general del proceso de producción
- h) Capacidad instalada y de producción
- i) Licencias y patentes

Es importante que el perito valuador identifique todas las características especiales y generales del mercado que representen un parámetro con influencia en el valor, así como todas aquellas condiciones que sean limitantes en la estimación del mismo.

6.2.1.5. Selección del procedimiento técnico

El objetivo principal de los trabajos valuatorios que contempla este criterio técnico es dictaminar el valor que servirá de base para determinar el monto por la contraprestación a cobrar por el uso, aprovechamiento, explotación y goce de un bien del dominio público.

El valor de las unidades económicas, deberá ser dictaminado de acuerdo con los procedimientos técnicos que le apliquen, según se establece a continuación:

- I.- PT-UE Valuación de Unidades Económicas (Empresa)
- II.- PT-PTO Valuación de Puertos

6.2.1.6. Cálculo de indicadores de valor

El cálculo del valor materia de concesión de las unidades económicas que servirá de base para determinar el monto por la contraprestación a cobrar por el uso, aprovechamiento, explotación y goce de un bien del dominio público será establecido mediante la aplicación de los enfoques comparativo de mercado, de costos y de ingresos, así como de otros parámetros valuatorios que procedan, de acuerdo con los procedimientos técnicos correspondientes.

- a) El indicador de valor obtenido por el Enfoque Comparativo de Mercado.
- b) El indicador de valor obtenido por el Enfoque de Costos.
- c) En ocasiones será procedente obtener el indicador de valor por el Enfoque de Ingresos, utilizando el método de flujos de caja descontados. El perito valuador tomando en cuenta el diagnóstico de la situación actual y el análisis de desempeño histórico de la unidad económica, debe realizar un ejercicio de pronósticos considerando cuando menos tres escenarios: alto, medio y bajo. El perito valuador de bienes nacionales debe ponderar los resultados del análisis de los diferentes escenarios, lo que permitirá estimar con mayor precisión el indicador de valor resultante ponderado.

6.2.1.7. Ponderación y obtención del valor materia de concesión (estimación final del valor)

El perito valuador se basará en el resultado de la ponderación de los indicadores de valor para estimar el valor de la unidad económica materia de concesión con el que debe concluir su trabajo valuatorio de acuerdo a lo señalado en el Procedimiento Técnico para Ponderación de Indicadores de Valor (PT-PIV). Dicho valor servirá de base para determinar el monto de los derechos a cobrar por el uso, aprovechamiento, explotación y goce de un bien del dominio público.

6.2.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

La preparación del informe escrito es un aspecto esencial de la valuación; de nada sirve hacer una buena inspección de campo y una buena investigación de valores, si lo que se plasma en el documento "informe de avalúo" carece de suficientes elementos técnicos y que éstos sean justificantes de la apreciación; es decir, este informe debe incluir todos los aspectos que influyan en el valor, de la unidad económica en sí.

Debe ser redactado en una forma descriptiva y clara, considerando que va dirigido a servidores públicos o personas que no necesariamente conocen de avalúos; de tal manera que su simple lectura presente una idea cabal de lo que se está valuando. Por minuciosa que haya sido la labor de campo y de gabinete, perderá importancia si el valuador no alcanza a transmitir sus impresiones y juicios en un informe exacto, lógico y convincente.

La extensión y las características del informe dependerán, naturalmente, de la clase e importancia del bien a valuar.

El informe valuatorio debe presentar únicamente los datos importantes, en forma clara y precisa evitando aspectos sin importancia y situaciones contradictorias, pero sin convertirse en fuente de retórica. Su sintaxis debe ser correcta y conviene evitar palabras que el valuador entienda pero su lector tal vez no y en todo caso debe presentar una explicación breve de los términos técnicos en valuación empleados.

El perito valuador debe realizar el informe valuatorio con el apartado de dictamen en un formato que contenga los siguientes rubros, listados de manera enunciativa mas no limitativa:

- a) Antecedentes, personas e instituciones involucradas, y fundamento jurídico del acto legal y del avalúo
- b) Uso, Propósito, Finalidad y fecha del avalúo, ubicación y dirección oficial
- c) Descripción y resultados de los procedimientos técnicos aplicados

- d) Determinación de él o de los enfoques pertinentes y cálculo del valor para cada uno
- e) Inventario con los datos descriptivos del bien o los bienes, así como con los valores de cada bien obtenidos por los distintos enfoques, de acuerdo a las necesidades de cada caso
- f) Consideraciones previas a la conclusión, condiciones limitantes y declaraciones
- g) Ponderación de resultados para obtener el valor comercial
- h) Nombres y firmas de los servidores públicos, funcionarios, personal técnico, peritos valuadores y representantes en los cuerpos colegiados de avalúos que hayan intervenido en el trabajo valuatorio
- i) Fecha del Dictamen de avalúo
- j) Fotografías y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo valuatorio y conocimiento de los bienes expropiados
- k) Otros anexos que resulten pertinentes

6.2.2. Dictaminación

Para dictaminar el valor materia de concesión para efecto de determinar el monto de los derechos que deberá pagar el concesionario por el uso de los bienes federales, el informe de avalúo debe incluir un apartado específico que será firmado por los responsables de su emisión:

- a) El INDAABIN emitirá un documento denominado trabajo y dictamen valuatorio que será firmado por los integrantes del cuerpo colegiado de avalúos correspondiente y el perito valuador o el personal técnico asignado del propio Instituto.

6.2.2.1. Fundamento legal

Tratándose de dependencias y entidades de la Administración Pública Federal:

Artículos 143 fracciones X y XIII de la Ley General de Bienes Nacionales así como el 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Norma primera, fracciones I y VII de las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales.

6.2.2.2. Vigencia legal del dictamen

Para el caso de concesión de bienes inmuebles federales la vigencia legal del dictamen será de un año a partir de su fecha de emisión.

Sí las condiciones económicas o políticas provocan cambios significativos en los valores, el perito valuador podrá señalar vigencias menores en los dictámenes que emita.

7. Interpretación

La interpretación de la presente Metodología y Criterios de Carácter Técnico corresponde, conforme a sus facultades, a la Dirección General de Avalúos y a la Dirección General Jurídica del INDAABIN.

TRANSITORIOS

PRIMERO. La presente Metodología entrará en vigor a los 30 días naturales siguientes a su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Metodología.

TERCERO. En tanto se publican las Metodologías, Criterios, Procedimientos de Carácter Técnico y demás disposiciones relacionadas con esta Metodología, se continuarán aplicando las disposiciones reglamentarias, técnicas y administrativas vigentes en lo que no se opongan a este ordenamiento.

CUARTO. Los asuntos que a la fecha de entrada en vigor de la presente Metodología se encuentren en trámite, serán resueltos conforme a la normatividad técnica vigente al momento de su recepción por el INDAABIN.

Sufragio Efectivo. No Reección.

México, D.F., a 25 de agosto de 2008.- El Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Juan Pablo Gómez Morin Rivera**.- Rúbrica.

METODOLOGIA y Criterios de Carácter Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el monto de las rentas de los bienes inmuebles, muebles y unidades económicas de los que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, deban cobrar cuando tengan el carácter de arrendadoras o pagar cuando tengan el carácter de arrendatarias.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de la Función Pública.- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

METODOLOGIA Y CRITERIOS DE CARACTER TECNICO PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL MONTO DE LAS RENTAS DE LOS BIENES INMUEBLES, MUEBLES Y UNIDADES ECONOMICAS DE LOS QUE LAS DEPENDENCIAS, LA PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA, LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA Y LAS ENTIDADES, DEBAN COBRAR CUANDO TENGAN EL CARACTER DE ARRENDADORAS O PAGAR CUANDO TENGAN EL CARACTER DE ARRENDATARIAS.

INDICE

1. **Introducción**
2. **Objeto**
3. **Ambito de Aplicación**
4. **Consideraciones Previas a la Metodología**
 - 4.1. Bienes objeto de esta metodología
 - 4.1.1. Tratándose de la Administración Pública Federal como arrendataria de particulares son factibles de tomarse en arrendamiento
 - 4.1.2. Tratándose de la Administración Pública Federal como arrendadora hacia la propia Administración Pública Federal o hacia particulares que no persigan fines lucrativos; cuando esto proceda son factibles de darse en arrendamiento.
 - 4.2. Valores comúnmente utilizados en la justipreciación de rentas de bienes
 - 4.2.1. Monto de Renta de Mercado
 - 4.2.2. Valor de Capitalización
 - 4.2.3. Valor Conclusivo
 - 4.2.4. Valor Comparativo de Mercado
 - 4.2.5. Valor Físico (Valor Neto de Reposición)
 - 4.2.6. Valor Presente
 - 4.3. Clasificación de los avalúos por tipo de bien y de acuerdo al valuador de bienes nacionales que puede justipreciar los montos de rentas
 - 4.3.1. Justipreciaciones de renta que por Ley corresponde practicar sólo al INDAABIN.
 - 4.3.1.1. Para el caso de la Administración Pública Federal como arrendataria
 - 4.3.1.2. Para el caso de la Administración Pública Federal como arrendadora
 - 4.4. Aspectos Legales
 - 4.5. Principios económicos aplicables a la valuación
 - 4.6. Aspectos técnicos
 - 4.6.1. De los enfoques de valuación aplicados a la justipreciación de rentas
 - 4.6.1.1. Enfoque Comparativo de Mercado de Rentas
 - 4.6.1.2. Enfoque de Costos
 - 4.6.1.3. Enfoque de Ingresos
5. **Generalidades de la Metodología**
 - 5.1. Uso del dictamen para justipreciación de rentas
 - 5.2. Propósito
 - 5.3. Finalidad
 - 5.4. Alcance de la justipreciación de rentas
 - 5.5. Fecha del dictamen, escenario de valor y vigencia Legal
 - 5.6. Fecha de inspección
 - 5.7. Fecha de valores

6. Criterios Técnicos**6.1. Criterio Técnico ARR-BI, dictaminación de la justipreciación del monto de rentas para bienes inmuebles****6.1.1. Proceso valuatorio**

- 6.1.1.1.** Recepción de solicitud y base informativa (documentación precedente)
- 6.1.1.2.** Identificación del bien inmueble a justipreciar
- 6.1.1.3.** Inspección del bien a justipreciar
- 6.1.1.4.** Recopilación de información (obtención y clasificación de los datos)
- 6.1.1.5.** Selección del procedimiento técnico
- 6.1.1.6.** Cálculo de indicadores de valor
- 6.1.1.7.** Ponderación y obtención del monto conclusivo (estimación final del valor)
- 6.1.1.8.** Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

6.1.2. Dictaminación

- 6.1.2.1.** Fundamento legal
- 6.1.2.2.** Vigencia legal del dictamen

6.2. Criterio Técnico ARR-UE, dictaminación de la justipreciación del monto de rentas para arrendamiento de unidades económicas**6.2.1. Proceso valuatorio**

- 6.2.1.1.** Recepción de solicitud y base informativa (documentación precedente)
- 6.2.1.2.** Identificación de la unidad económica a justipreciar
- 6.2.1.3.** Inspección de la unidad económica a justipreciar
- 6.2.1.4.** Recopilación de información (obtención y clasificación de los datos)
- 6.2.1.5.** Selección del procedimiento técnico
- 6.2.1.6.** Cálculo de indicadores de valor
- 6.2.1.7.** Ponderación y obtención del monto conclusivo (estimación final del valor)
- 6.2.1.8.** Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

6.2.2. Dictaminación

- 6.2.3.** Fundamento legal
- 6.2.4.** Vigencia legal del dictamen

6.3. Criterio Técnico ARR-BM, dictaminación de la justipreciación del monto de rentas para arrendamiento de bienes muebles**6.3.1. Proceso valuatorio**

- 6.3.1.1.** Recepción de solicitud y base informativa (documentación precedente)
- 6.3.1.2.** Identificación del bien mueble a justipreciar
- 6.3.1.3.** Inspección del bien a justipreciar
- 6.3.1.4.** Recopilación de información (obtención y clasificación de los datos)
- 6.3.1.5.** Selección del procedimiento técnico
- 6.3.1.6.** Cálculo de indicadores de valor
- 6.3.1.7.** Ponderación y obtención del monto conclusivo (estimación final del valor)
- 6.3.1.8.** Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

6.3.2. Dictaminación

- 6.3.3.** Fundamento Legal
- 6.3.4.** Vigencia legal del dictamen

7. Interpretación**Transitorios**

JUAN PABLO GOMEZ MORIN RIVERA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), con fundamento en los artículos 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 5 fracción V del Reglamento del INDAABIN y Normas séptima y octava de las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, he tenido a bien emitir la siguiente:

METODOLOGIA Y CRITERIOS DE CARACTER TECNICO PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL MONTO DE LAS RENTAS DE LOS BIENES INMUEBLES, MUEBLES Y UNIDADES ECONOMICAS DE LOS QUE LAS DEPENDENCIAS, LA PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA, LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA Y LAS ENTIDADES, DEBAN COBRAR CUANDO TENGAN EL CARACTER DE ARRENDADORAS O PAGAR CUANDO TENGAN EL CARACTER DE ARRENDATARIAS

1. Introducción

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2007-2012, tiene como finalidad establecer los objetivos nacionales, las estrategias y las prioridades de la Administración Pública Federal que deberán regir la acción del gobierno, de tal forma que ésta tenga un rumbo y una dirección clara. Representa el compromiso que el Gobierno Federal establece con los ciudadanos y que permita, por lo tanto, la rendición de cuentas, que es condición indispensable para un buen gobierno. Por lo cual entre sus estrategias, contempla impulsar la vigencia de leyes modernas, suficientes, claras y sencillas, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, protección del medio ambiente, educación y conocimiento para la sustentabilidad ambiental, lograr la transparencia y el combate a la corrupción, la administración con pertinencia y calidad del patrimonio inmobiliario federal, lo que exige el buen uso y aprovechamiento de los inmuebles del Gobierno Federal mediante el registro público, el avalúo y la conservación, construcción y defensa de los inmuebles. Así mismo, el PND busca fortalecer la comunicación con la ciudadanía, simplificar los trámites administrativos y continuar con la mejora regulatoria en toda la Administración Pública.

Por su parte la Ley General de Bienes Nacionales, en sus artículos I, fracción VII y 142, establece para la Secretaría de la Función Pública la facultad de emitir la normatividad para regular la realización de avalúos y justipreciaciones de rentas sobre bienes nacionales y específicamente en el artículo 143, fracciones XI, XII y XVII, se estipula la facultad que tiene para dictaminar la Secretaría de la Función Pública el monto en dinero de las rentas que deban cobrar las dependencias, la Procuraduría General de la República, las Unidades Administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, cuando tengan el carácter de arrendadoras o que deban pagar cuando tengan el carácter de arrendatarias y cuyo análisis es el motivo de esta metodología.

Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. Puede ser puro, financiero (largo plazo) o de operación (corto plazo).

Como resultado de lo anterior, en el INDAABIN se determinó emitir la presente Metodología, dado que antes de ello, se contaba únicamente con criterios que son enunciados de la finalidad de los avalúos y justipreciaciones de rentas de acuerdo con diversas aplicaciones, pero que por su simplicidad no presentan al detalle requerido los procedimientos técnicos o métodos a seguir en los diversos casos de valuación que se manejan en la Institución. Esta falta de especificidad en el método, causaba que al realizarse los avalúos o justipreciaciones de rentas los resultados no fuesen siempre lo suficientemente óptimos para cumplir con el propósito de estos avalúos en el marco de equidad e imparcialidad, que es uno de los enunciados básicos de los trabajos valuatorios profesionales.

La presente Metodología contempla el escenario de la Misión y Visión del INDAABIN en lo concerniente a proporcionar a la Administración Pública Federal, servicios valuatorios dentro de un marco ubicado en el contexto internacional por lo que toca a honestidad, competitividad, seguridad jurídica, confiabilidad técnica, calidad, profesionalismo, transparencia y mejora regulatoria.

2. Objeto

Esta Metodología establece la forma y de ella derivan los procedimientos técnicos con los que la propia Secretaría de la Función Pública a través del INDAABIN, debe realizar los trabajos y dictámenes valuatorios de las rentas de bienes inmuebles, muebles y unidades económicas, que sean solicitados y encomendados por las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades y en su caso las demás instituciones públicas. Se busca que esta Metodología sea una herramienta de trabajo que sirva de guía y apoyo a los peritos valuadores; estableciendo las indicaciones técnicas y legales a que habrá de ajustarse el INDAABIN como valuador de bienes nacionales en la práctica valuatoria.

La adecuada interpretación de la metodología y sus criterios técnicos permitirán así mismo, la emisión de dictámenes valuatorios con oportunidad, calidad técnica, certeza jurídica y transparencia.

En la utilización de la metodología se deben tomar las definiciones de términos del Glosario de Términos en Valuación de Bienes Nacionales que emite el INDAABIN.

3. Ambito de Aplicación

Este documento tiene su ámbito de aplicación en los casos en que de acuerdo al marco jurídico normativo, se requiera contar con justipreciaciones de rentas para arrendamiento de bienes inmuebles, muebles y unidades económicas en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades y demás instituciones públicas que resulten pertinentes.

La metodología que se describe en este documento aplica en todos los casos donde:

- I. Las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades tengan el carácter de arrendatarias, Para estos casos, la justipreciación de rentas significará el monto máximo que éstas podrán pagar por el arrendamiento.
- II. La Federación y las entidades tengan el carácter de arrendadoras. En estos casos, la justipreciación de rentas significará el monto mínimo que éstas deberán cobrar por el arrendamiento.

El INDAABIN con los peritos valuadores que conforman su padrón nacional de peritos, sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y de las Delegaciones Regionales, deberán apegarse a esta Metodología y Criterios de Carácter Técnico en la práctica de justipreciaciones de rentas, solicitadas por los servidores públicos de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades cuando tengan el carácter de arrendatarias o por los servidores públicos de la Federación y las entidades cuando tengan el carácter de arrendadoras, el contenido de la metodología les servirá de guía para tener elementos que identifiquen el Uso, Propósito y Finalidad que se le dará al dictamen valuatorio, en cumplimiento del artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales.

4. Consideraciones Previas a la Metodología

4.1. Bienes objeto de esta metodología

4.1.1. Tratándose de la Administración Pública Federal como arrendataria de particulares, son factibles de tomarse en arrendamiento:

- I. Los bienes inmuebles.- Aquellos que por su naturaleza son el suelo y todas las partes sólidas que forman su superficie y profundidad, como por ejemplo terrenos, edificios y construcciones de todo género adheridas al suelo, los árboles y plantas, y los frutos pendientes, mientras estén unidos a la tierra o formen parte integrante de un inmueble, así como todo lo que esté unido a un inmueble de una manera con carácter fijo, de suerte que no pueda separarse de él sin producir quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto del inmueble.

Los bienes inmuebles de acuerdo al Código Civil Federal son:

- a) El suelo y las construcciones adheridas a él.
- b) Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido.
- c) Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.
- d) Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente.
- e) Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario.
- f) Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto.

Cuando las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal u otras instituciones públicas, soliciten avalúos a los valuadores de bienes nacionales sobre bienes inmuebles (sus instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias), el Comité de Evaluación y Asignación de Peritos Valuadores respectivo debe asegurarse de que sean elaborados por peritos valuadores que tengan la especialidad de valuación de inmuebles.

En los casos en que los bienes inmuebles contengan instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias que estén fuera del alcance de la especialidad de bienes inmuebles, con el objetivo de garantizar la certeza técnica, estos bienes deberán ser justipreciados por peritos especialistas en valuación de maquinaria y equipo o agropecuarios de ser el caso, ya sea en asociación con el perito especialista en valuación de inmuebles o de manera separada; pero siempre firmando el dictamen quienes participen en el avalúo.

Ejemplo de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias: elevadores y montacargas, sistemas hidroneumáticos, pararrayos, bóveda de seguridad en un banco, calderas, rejas, jardines, fuentes, objetos artísticos u ornamentales, entre otros.

- II. Las unidades económicas (empresa).- Son los negocios con actividad económica realizada con el fin de obtener una ganancia, lucro o utilidad; se constituyen por un conjunto de activos fijos (terrenos, construcciones, instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo), vinculados a activos intangibles e integrados conforme a un conjunto de tecnologías que les permiten producir bienes o prestar servicios en condiciones estándares de calidad y costo. La unidad económica que genera utilidades, se denomina también negocio en marcha.

Se puede mencionar como ejemplo de unidad económica a una embotelladora de refrescos con una marca prestigiada. La unidad económica es en esencia comercial y está conformada por: (terreno + construcciones + instalaciones especiales + maquinaria + activos + intangibles (marca + recursos humanos + crédito comercial + cartera de clientes + tecnología) y que cuenta con activos circulantes, pasivos y un capital de trabajo para generar utilidad.

- III.** Las unidades instaladas.- Son aquellas que se constituyen por un conjunto de activos fijos (terrenos, construcciones, instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo) instalados e integrados conforme a una tecnología que les permitirían producir bienes o prestar servicios, pero que se encuentran fuera de operación o bien que se consideren como tal.

Se puede mencionar como ejemplo de unidad instalada a la embotelladora de refrescos del numeral anterior, que cierra sus operaciones y vende sus instalaciones; pero siguen existiendo el (terreno + construcciones + instalaciones especiales + maquinaria); pero ya no existe una marca, no tiene crédito, ni recursos humanos. Sí existe tecnología mecánica, pero no hay capital de trabajo, ni activos circulantes, ni pasivos, y como no hay marca, no tiene personalidad jurídica y por todo lo anterior, no existe producto en proceso y no es capaz de generar utilidad.

4.1.2. Tratándose de la Administración Pública Federal como arrendadora hacia la propia Administración Pública Federal o hacia particulares que no persigan fines de lucro; cuando esto proceda son factibles de darse en arrendamiento:

- I.** Los bienes inmuebles que por su condición se encuentran definidos en el Código Civil Federal, como:
- a)** El suelo y las construcciones adheridas a él.
 - b)** Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares.
 - c)** Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido.
 - d)** Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.
 - e)** Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario.
- II.** Los bienes muebles que por su naturaleza se pueden trasladar de un lugar a otro, ya sea que se muevan por sí mismos, o por efecto de una fuerza exterior y que de acuerdo con el Código Civil Federal son:
- a)** Los muebles por su naturaleza o por disposición de la Ley.
 - b)** Bienes muebles por determinación de la Ley como las obligaciones y los derechos que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.
 - c)** Las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, aun cuando a éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles.
 - d)** Las embarcaciones de todo género.
 - e)** Los materiales procedentes de la demolición de un edificio, y los que se hubieren acopiado para repararlo o para construir uno nuevo, serán muebles mientras no se hayan empleado en la fabricación.
 - f)** En general, son bienes muebles todos los demás no considerados por la Ley como inmuebles.
- III.** Las unidades económicas (empresas) como son: talleres gráficos, imprentas, embotelladoras de agua potable, hoteles, invernaderos, empacadoras, entre otros.
- IV.** Las unidades instaladas: Que comprenden las unidades arriba mencionadas, pero sin el proceso de producción.

4.2. Valores comúnmente utilizados en la justipreciación de rentas de bienes

4.2.1. Monto de Renta de Mercado.- Es la cantidad estimada por la cual una propiedad o espacio dentro de una propiedad debe rentarse, a la fecha de la justipreciación, entre un arrendador y un arrendatario dispuestos, bajo condiciones adecuadas, en una transacción de libre competencia, después de una comercialización apropiada, en donde las partes actúan con conocimiento, de manera prudente y sin compulsión.

4.2.2. Valor de Capitalización.- Es el indicador de valor de un bien, estimado en función de la capacidad productiva financiera del bien. Se puede obtener mediante la estimación del Valor Presente de los ingresos o beneficios futuros generados por el mismo, considerando las posibilidades de su crecimiento y oportunidad de rentabilidad, el riesgo correlativo y valor del dinero en el tiempo; o bien mediante dividir los ingresos netos anuales de operación, que produce el bien, entre la tasa de capitalización pertinente.

4.2.3. Valor Conclusivo.- Es el resultado de la ponderación de hasta tres indicadores de valor que después de un análisis pertinente, permiten estimar el monto de la renta de un bien, de acuerdo al Uso, Propósito y Finalidad del avalúo, de acuerdo a lo señalado en el Procedimiento Técnico para Ponderación de Indicadores de Valor (PT-PIV).

4.2.4. Valor Comparativo de Mercado.- Es el indicador de valor estimado de un bien, obtenido como resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser preferentemente sano, abierto y bien informado, donde imperen condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

4.2.5. Valor Físico (Valor Neto de Reposición).- Es el indicador de Valor de reemplazo que tiene un bien a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

Se entiende por indicador de valor el resultado de cada uno de los tres enfoques valuatorios comúnmente conocidos, mismos que al ponderarse constituyen el valor conclusivo del trabajo y dictamen valuatorio.

4.2.6. Valor presente.- Es un valor monetario actual de los flujos de efectivo futuros

(Ver la relación de Valor con Uso, Propósito y Finalidad en Cuadro "A" en 5.3)

4.3. Clasificación de los avalúos por tipo de bien y de acuerdo al valuador de bienes nacionales que puede justipreciar los montos de rentas

De acuerdo al artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales (Ley) y las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, el INDAABIN es el único valuador de bienes nacionales y por lo tanto le corresponde junto con los peritos valuadores que forman parte de su Padrón Nacional de Peritos, los cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y de las Delegaciones Regionales, emitir justipreciaciones de rentas respecto del acto jurídico de arrendar, cuando las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades y, en su caso, otras instituciones públicas soliciten al INDAABIN dictaminar acerca de los tipos de bienes que aparecen en el cuadro número 1.

4.3.1. Justipreciaciones de renta que por Ley corresponde practicar sólo al INDAABIN

4.3.1.1 Para el caso de la Administración Pública Federal como arrendataria

Cuadro número 1

Tipo de bienes en que las dependencias, las entidades de la Administración Pública Federal u otras instituciones públicas pretendan ser arrendatarias de particulares.

Tipo de bien a valuar	Valuador de bienes nacionales que puede realizar el avalúo	Perito valuador con especialidad para realizar avalúos de:
Edificaciones urbanas (terrenos con construcciones)	El INDAABIN con su padrón de peritos valuadores, sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y de las Delegaciones Regionales	Inmuebles/Maquinaria y equipo
Terrenos urbanos		Inmuebles
Espacios comerciales para sistemas de tiendas		Inmuebles/Maquinaria y equipo
Edificaciones rurales (terrenos con construcciones)		Agropecuaria/Inmuebles
Semovientes		Agropecuaria
Terrenos rurales		Agropecuaria
Unidades de producción agropecuaria		Agropecuaria/Maquinaria y equipo
Ocupación previa de terrenos rurales		Agropecuaria
Maquinaria, equipo y herramienta		Maquinaria y equipo
Equipo y mobiliario de oficina		Maquinaria y equipo
Unidades económicas		Negocios
Unidades instaladas		Maquinaria y equipo

4.3.1.2. Para el caso de la Administración Pública Federal como arrendadora

Cuadro número 2

Tipo de bienes en que las dependencias, las entidades de la Administración Pública Federal u otras instituciones públicas pretendan ser arrendadoras de la propia Administración Pública Federal o de particulares que no persigan fines de lucro.

Tipo de bien a valuar	Valuador de bienes nacionales que puede realizar el avalúo	Perito valuador con especialidad para realizar avalúos de:
Edificaciones urbanas (terrenos con construcciones)	El INDAABIN con su padrón de peritos valuadores, sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y de las Delegaciones Regionales	Inmuebles/Maquinaria y equipo
Terrenos urbanos		Inmuebles
Postes y ductos		Inmuebles
Edificaciones rurales (terrenos con construcciones)		Agropecuaria/Inmuebles
Semovientes		Agropecuaria
Terrenos rurales		Agropecuaria
Unidades de producción agropecuaria		Agropecuaria/Maquinaria y equipo
Maquinaria, equipo y herramienta		Maquinaria y equipo
Equipo y mobiliario de oficina		Maquinaria y equipo
Unidades económicas		Negocios
Unidades instaladas		Maquinaria y equipo

De acuerdo al artículo 143, fracciones XI, XII y XVII de la Ley General de Bienes Nacionales es competencia exclusiva de la Secretaría de la Función Pública por medio del INDAABIN la realización de las Justipreciaciones de Rentas. Por lo que los demás valuadores de bienes nacionales no están facultados para realizar estas justipreciaciones.

4.4. Aspectos legales

El Arrendamiento de bienes, se circunscribe de forma enunciativa pero no limitativa; al ámbito de las siguientes disposiciones legales:

- a) Código Civil Federal en sus artículos 13, fracción III, 2398, 2400, 2405, 2411.
- b) Ley General de Bienes Nacionales artículo 143 fracciones XI, XII y XVII.
- c) Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales norma séptima fracción V y octava.
- d) Presupuesto de Egresos de la Federación.- Anexo 16: en el caso de las dependencias y órganos administrativos desconcentrados listados en los capítulos de compras del sector público de los tratados de libre comercio, las contrataciones previstas por dichos tratados relativas a adquisiciones, y arrendamientos.
- e) Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias.
- f) Acuerdo que tiene por objeto fijar los montos máximos de rentas que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades de la Administración Pública Federal podrán pactar, durante el ejercicio fiscal correspondiente, en los contratos de arrendamiento que celebren en su carácter de arrendatarias, en los casos estrictamente indispensables, de conformidad con lo señalado en el Decreto publicado en su oportunidad en el Diario Oficial de la Federación.

Estrictamente las disposiciones legales mencionadas anteriormente impactan en la valuación de bienes nacionales en su observancia, tanto de quien solicita el trabajo valuatorio como de quien lo realiza, y el no cumplimiento de las mismas implica trabajar sin apego a la ley.

Se consideran susceptibles de arrendar los derechos sobre bienes inmuebles como edificios de oficinas, naves industriales, bodegas, locales comerciales, casas habitación, terrenos, entre otros.

4.5. Principios económicos aplicables a la valuación

Conforme a la práctica valuatoria a nivel nacional e internacional, se enuncian los siguientes principios económicos reconocidos por los profesionales de la valuación, los cuales resultan fundamentales para analizar el valor de los bienes en cualquier mercado:

- a) Principio de Anticipación
El valor es estimado en atención a los beneficios futuros o ingresos futuros derivados de una propiedad, entendiéndose que una entidad o persona física está dispuesta a pagar por un bien un monto anticipado equivalente a los beneficios futuros que recibirá por el uso y disfrute de dicho bien; esto es, el perito valuador deberá conocer qué ha ocurrido en el pasado, y estimará qué ocurrirá en el futuro y cuáles son los beneficios posibles de obtener. Debe tomar en cuenta, por ejemplo, los ingresos pasados, el estatus o decadencia de la ciudad y del vecindario, y los precios a los cuales están siendo rentadas propiedades similares, para estimar sus posibles beneficios futuros. Para una justipreciación este principio se toma en cuenta estimando el valor de un bien generador de ingresos, el cual se basa en el rendimiento monetario que tendrá en el futuro.
- b) Principio de Sustitución
Es un planteamiento económico que dice que un comprador prudente no pagaría más por el bien, que el costo de adquirir un sustituto igual o semejante. El más probable costo de adquisición de la mejor alternativa, sea de un sustituto o una réplica, tiende a establecer el valor de mercado. Para una justipreciación de rentas este principio se toma en cuenta cuando existe la tendencia de estimar el monto de renta de una propiedad de acuerdo con el monto de renta de una propiedad sustituta igualmente deseable.
- c) Principio de Homogeneidad o Conformidad
Establece que el valor de mercado se crea y se sostiene en los lugares en que se logra un grado razonable de apogeo económico y social, como por ejemplo, en zonas urbanas cuyos usuarios tienen un tipo homogéneo de actividades, nivel de ingresos, educación y actitudes de consumo. Para una justipreciación de rentas este principio se toma en cuenta si efectivamente el bien en estudio, se ubica dentro de un mercado de precios homogéneos que permita estimar el monto de renta adecuado del inmueble en estudio.
- d) Principio de Mejor y Mayor Uso
El mayor y mejor uso para un bien es aquel que siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando. Para una justipreciación de rentas este principio se toma en cuenta, analizando las condiciones intrínsecas del bien, las normas legales que lo afectan y los cambios económicos que impacten en dicho bien para estimar su monto de renta.

e) Principio de la Oferta y la Demanda

Consiste en la interacción de las fuerzas de la oferta y la demanda, y está determinado por fenómenos como los siguientes: aumento o disminución de la población con poder adquisitivo, incremento o disminución en el costo del dinero, disponibilidad de los bienes, deseabilidad, escasez o utilidad de los mismos. Para una justipreciación este principio se toma en cuenta por que la interacción de vendedores y compradores constituye un mercado de un bien o propiedad.

Establece que en un mercado libre, la cantidad de bienes ofrecidos por los vendedores y la cantidad de bienes demandados por los consumidores dependen del precio de mercado del bien. La ley de la oferta indica que la oferta es directamente proporcional al precio; cuanto más alto sea el precio del producto, más unidades se ofrecerán a la renta. Por el contrario, la ley de la demanda indica que la demanda es inversamente proporcional al precio; cuanto más alto sea el precio, menos demandarán los consumidores. Por tanto, la oferta y la demanda hacen variar el precio del bien.

Según el principio de la oferta y la demanda, el precio de un bien se sitúa en la intersección de las curvas de oferta y demanda. Si el precio de un bien está demasiado bajo y los consumidores demandan más de lo que los productores pueden poner en el mercado, se produce una situación de escasez, y por tanto los consumidores estarán dispuestos a pagar más. Los productores subirán los precios hasta que se alcance el nivel al cual los consumidores no estén dispuestos a comprar más si sigue subiendo el precio. En la situación inversa, si el precio de un bien es demasiado alto y los consumidores no están dispuestos a pagarlo, la tendencia será a que baje el precio, hasta que se llegue al nivel al cual los consumidores acepten el precio y se pueda vender todo lo que se produce.

Para una justipreciación de rentas este principio se toma en cuenta por que la interacción de arrendadores y arrendatarios constituye un mercado de un bien o propiedad.

f) Principio de Cambio

Según este principio el valor de mercado nunca es constante. Está sujeto tanto al efecto de las fuerzas externas a la propiedad como a las fuerzas internas. Las primeras son las fuerzas económicas, sociales y políticas, entre otras, mientras que las fuerzas internas se refieren a la depreciación, conservación, mejoras, uso de suelo, tamaño, forma, entre otras. Por lo mismo, se establece que el valor de mercado estimado es válido únicamente para el día en que se lleva a efecto la valuación. Para una justipreciación de rentas este principio se toma en cuenta para estimar el monto de renta de un bien en relación directa con las características extrínsecas e intrínsecas inherentes al mismo y que dependen de los cambios del mercado.

g) Principio de Progresión y Regresión

La Progresión es el fenómeno económico por el que el monto de renta de un bien se incrementa por la presencia de bienes del mismo tipo, pero mejores. En el caso específico de bienes inmuebles podemos ejemplificar este principio con un edificio de productos (oficinas) que tiene características físicas menores a los edificios circundantes (un costo menor), pero que sus montos de renta son altos por la influencia de los edificios circundantes. La progresión consiste en la manera en que se beneficia la rentabilidad del primer edificio al estar asociado con los edificios de mayor rentabilidad.

La regresión, en cambio, se presenta cuando hay un edificio de mayores características físicas (costo mayor) a los edificios circundantes, pero sus montos de renta son menores por la influencia de los demás edificios; así la regresión consiste en la manera en que se perjudica la rentabilidad del primer edificio al estar asociado con los edificios de menor rentabilidad.

El principio de progresión y de regresión está interrelacionado con el principio de homogeneidad o conformidad. Para una justipreciación de rentas este principio se toma en cuenta mediante la comparación de operaciones de venta o renta realizadas en la zona de ubicación del bien en estudio.

h) Principio de Crecimiento, Equilibrio y Declinación

Son los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado; que dictan que toda propiedad pasa por tres etapas: Crecimiento, cuando se están construyendo mejoras en los predios del vecindario y la demanda aumenta. Equilibrio, cuando el vecindario está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios. Declinación, cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que la demanda por ellas disminuye. A la declinación generalmente sigue un renacimiento. Para una justipreciación de rentas este principio se toma en cuenta de distinta forma en cada una de las tres etapas, pues dependiendo en cuál de ellas se encuentre el bien cuando es justipreciado, su monto de renta se verá afectado en distinta forma por los factores de depreciación.

i) Principio de Competencia

De este principio se deriva que donde hay ganancias sustanciales se crea la competencia, pero las ganancias excesivas dan lugar a una competencia dañina, afectando a las utilidades. Para una justipreciación de rentas este principio se toma en cuenta analizando cada bien o propiedad en la manera en que compiten con bienes similares en un segmento de mercado determinado, en donde la oferta y la demanda generalmente fijan el monto de renta de los mismos.

4.6. Aspectos Técnicos

4.6.1. De los enfoques de valuación aplicados a la justipreciación de rentas

En la realización de trabajos valuatorios para las justipreciaciones de rentas es factible la aplicación de los tres enfoques comúnmente aceptados en la práctica valuatoria nacional e internacional, es decir, el comparativo de mercado de rentas, el de costos y el de ingresos.

Con el análisis y ponderación de los indicadores de valor obtenidos con cada enfoque, se concluye con el monto de renta.

4.6.1.1. Enfoque Comparativo de Mercado de Rentas

Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del mercado de bienes comparables al bien por justipreciar, tratando de conocer operaciones cerradas o en su caso ofertas de montos de rentas, y analizando la oferta y la demanda para poder llegar a un indicador que permita establecer el monto de las rentas más probable de arrendamiento para dicho bien.

Se basa igualmente en los principios de:

- I. Sustitución**
- II. De la Oferta y la Demanda**

Basado en los principios anteriores, es que se realizan los ajustes (aplicación de factores pertinentes y homologación) a los bienes comparables en relación con el bien por justipreciar.

Lo anterior se aplica considerando que los bienes comparables son o pueden ser sustitutos del bien por justipreciar por lo que al considerarlos así el valuador realizará el ajuste necesario para dejar cada comparable en igualdad con el bien por justipreciar y así tender a establecer el monto de renta de mercado.

Por otra parte el valuador aplicará ajustes en la homologación de los comparables con el bien a justipreciar tomando en cuenta condiciones de la oferta y la demanda tales como: nivel de oferta, índice de saturación, índice de inflación, entre otros.

Los peritos valuadores encargados de realizar las justipreciaciones de rentas, deben estar conscientes de que en el ejercicio de homologación, el uso indiscriminado de factores de ajuste para poner en relación de igualdad o semejanza la información del mercado, puede ocasionar alteraciones al indicador de valor resultante, su razonable aplicación debe estar basada en hechos reales del mercado, debidamente comprobables y en función de la experiencia y conocimientos de quien los utilice, además de que estos factores deben ser aplicados con la salvedad de cada caso y dependiendo de las características del bien justipreciado. Para este propósito se debe atender a lo establecido en el documento denominado "Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste", elaborado por el INDAABIN.

4.6.1.2. Enfoque de Costos

Se basa primeramente en la estimación del costo de reposición o de reproducción de un bien igual o de características semejantes al bien analizado a la fecha de la justipreciación de rentas; al resultado de esta estimación se le denomina indicador de Valor de Reposición Nuevo (VRN). Si el bien no es nuevo, su Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) se afectará por los diversos factores de depreciación y obsolescencia aplicables, según sea el caso, y así se obtiene el indicador de Valor Físico, también llamado indicador de Valor Neto de Reposición. (VNR), este indicador se multiplica por la tasa de rentabilidad y el resultado es la renta anual del bien.

Se fundamenta en la teoría económica del Principio de Sustitución.

Establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa, considerando todas aquellas condiciones que pueden influir en el valor de cada uno de los bienes.

En el caso de bienes inmuebles es un método híbrido debido a que conjunta el valor de mercado del terreno, con los costos de reposición o reproducción de las construcciones y de las mejoras, como son: edificios, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios.

Establece que el valor de un bien inmueble es comparable al costo de reposición o reproducción de uno igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa, considerando todas aquellas condiciones que pueden influir en el valor de cada uno de los bienes.

Al analizar el valor de un bien bajo este enfoque, se debe tomar en consideración lo siguiente:

- a)** El perito valuador debe seguir el contenido del correspondiente procedimiento técnico, salvo en aquellos casos en que por las características propias del bien justipreciado, se requiera de un método de cálculo diferente a lo señalado en dicho procedimiento.
- b)** Tener pleno conocimiento de las características de cada costo y precio de mercado, a fin de integrar datos confiables en el análisis.
- c)** Verificar la información correspondiente a dimensiones y áreas o superficies utilizadas en el análisis.
- d)** Señalar las fuentes y las fechas de consulta, de las que se obtienen las referencias de los precios unitarios (publicaciones especializadas, presupuestos, análisis de precios unitarios, ensambles, facturas, cotizaciones, entre otros), los precios deben ser actuales y sin considerar descuentos especiales por parte de los proveedores, así como márgenes de utilidad o costos indirectos específicos, no así los descuentos normales, propios de este tipo de operaciones como el pago de contado.

- e) Una vez estimado el indicador de valor de reposición nuevo del bien valuado, cuando así proceda, se considerarán los deméritos o depreciaciones, así como las obsolescencias funcionales (curables e incurables) y económicas (curables o incurables) que incidan sobre el valor.
- f) Considerar que tanto el deterioro físico, como la obsolescencia funcional pueden ser curables o incurables, pero, al final todas deben tomarse en cuenta para estimar la depreciación total.
- g) La aplicación de cualquier tipo de obsolescencia en los trabajos valuatorios deberá estar fundamentada, debiéndose explicar las consideraciones hechas para su estimación y la metodología empleada.
- h) Considerar, los costos indirectos de administración, de acuerdo a lo señalado en la "Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste".
- i) Después de considerar todos los puntos anteriores antes de la estimación final del indicador de valor físico (ver costo neto de reposición en el Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales), se debe analizar y verificar la razonable exactitud de los resultados obtenidos.
- j) Una vez obtenido el indicador de valor neto de reposición, éste se deberá multiplicar por una tasa de capitalización adecuada al caso, para obtener de esta manera el monto de la renta del bien inmueble a justipreciar. Se deberá atender a lo señalado en el Procedimiento Técnico PT-TC, para la obtención de tasas de capitalización.

4.6.1.3. Enfoque de Ingresos

Este enfoque se utiliza para estimar el monto de la renta mediante un análisis que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está justipreciando, y estima el monto de la renta mediante una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un periodo proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación y convierte beneficios futuros en valores presentes mediante la aplicación de una tasa de rendimiento apropiada.

5. Generalidades de la Metodología

Es indispensable determinar los siguientes apartados, para el desarrollo de la metodología:

5.1. Uso del dictamen para justipreciación de rentas

El Uso que se pretende dar al dictamen expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y se refiere a uno de los ocho actos jurídicos que se encuentran previstos en los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales. En el caso de esta metodología el Uso indicado es para Arrendamiento, tanto de bienes inmuebles, bienes muebles y unidades económicas.

- a) Arrendamiento.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. Puede ser puro, financiero (largo plazo) o de operación (corto plazo).
- b) Arrendamiento Financiero.- Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiera la normatividad aplicable.
- c) Arrendamiento Puro.- Es el que establece mediante un contrato el uso o goce temporal de un bien, pero con la diferencia de que no existe opción de compra al término de la vigencia del contrato. Por lo tanto la arrendadora no contrae obligación alguna de enajenar el bien, ni de hacerle participe al arrendatario del importe de la venta que se haga del bien a un tercero.

5.2. Propósito

Es la intención expresa de determinar un tipo de valor que será estimado en función de los bienes a valuar y al Uso del avalúo señalado por el promovente. En el caso de esta Metodología de Arrendamiento, generalmente el propósito es estimar el Valor Comercial para determinar el monto de renta de un bien inmueble, bien mueble o unidad económica.

5.3. Finalidad

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen como el monto de renta máximo o monto de renta mínimo, para efectos del pago o cobro respectivamente de una prestación pecuniaria según lo establece el artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales derivada del acto jurídico de arrendar, en el que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades de la Administración Pública Federal.

Cuadro "A"

Uso, Propósito y Finalidad

USO. ARRENDAMIENTO	PROPOSITO	FINALIDAD
Renta nueva de inmuebles que den o tomen en arrendamiento las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.	Estimar el Monto de Renta mensual del bien en estudio	Determinar el monto de la renta mensual mínima o máxima de los inmuebles que den o tomen en arrendamiento las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.
Actualización de la justipreciación de renta de inmuebles que den o tomen en arrendamiento las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.	Estimar el Monto de Renta mensual del bien en estudio	Actualizar el monto de la renta mensual mínima o máxima de los inmuebles que den o tomen en arrendamiento las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal

5.4. Alcance de la justipreciación de rentas

El promovente, en la solicitud de servicio deberá establecer claramente cuáles son los bienes objeto de la justipreciación de rentas. El promovente, para estos efectos, deberá acompañar la documentación procedente (base informativa) que detalle específicamente el alcance de la justipreciación:

En el caso de inmuebles:

- a) escrituras públicas en su caso,
- b) contrato de arrendamiento anterior (en su caso),
- c) planos de las construcciones,
- d) dictamen de seguridad estructural,
- e) cálculo de superficie máxima a ocupar por la institución,
- f) constancia de uso de suelo, entre otros documentos;

Para unidades económicas:

- a) plan de negocios,
- b) estados financieros dictaminados,
- c) inventario de maquinaria y equipo,
- d) copia de facturas,
- e) información documental de la situación operativa y comercial en el mercado, entre otros documentos;

Para bienes muebles:

- a) inventario de bienes,
- b) bitácoras de mantenimiento,
- c) planos de ubicación de los bienes,
- d) copias de facturas, entre otros documentos.

5.5. Fecha del dictamen, escenario de valor y vigencia legal

Es la fecha en que se firma el dictamen valuatorio por los responsables de su emisión, y que sirve de base para determinar el periodo de su vigencia y también para computar el plazo de 60 días correspondiente a la solicitud de reconsideración que presente el promovente, puede ser igual o diferente a la fecha de valores.

El monto de renta de los bienes que se vayan a justipreciar, debe ser dictaminado a una fecha inmediatamente anterior al acto jurídico de arrendar, considerando las condiciones de utilidad, deseabilidad, transferibilidad y escasez que tengan los bienes en dicha fecha, así como las expectativas de uso y comerciales que, siendo razonablemente probables, existan también en ese momento.

El dictamen de justipreciación de rentas tendrá una vigencia legal de un año a partir de su fecha de emisión.

5.6. Fecha de inspección

Es la fecha en la cual el valuador de bienes nacionales realiza la visita de inspección al bien valuado.

5.7. Fecha de valores

Es la fecha que el valuador de bienes nacionales determina para el valor conclusivo y la asienta en el trabajo y dictamen valuatorio, asumiendo que se conservan las mismas condiciones del bien a la fecha de la inspección.

(Continúa en la Segunda Sección)