INDICE
PRIMERA SECCION
PODER EJECUTIVO

SECRETARIA DE GOBERNACION

Indice del Diario Oficial de la Federación correspondiente al mes de diciembre de 2008, Tomo DCLXIII .....

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

Autorización Definitiva número seis expedida a favor del señor Enrique Mier y Terán Suárez, para ejercer las funciones de Cónsul Honorario de la República de Corea en la ciudad de Tijuana, con circunscripción consular en el Estado de Baja California .....

Cancelación del Exequátur número cuatro, expedido al señor Francisco Garza Zambrano, Cónsul Honorario de la República Bolivariana de Venezuela en la ciudad de Monterrey, con circunscripción consular en los estados de Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas .....

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

Resolución por la que se publica que ha quedado sin efectos la autorización otorgada a Grupo Finterra, S.A. de C.V., para organizarse y operar como sociedad financiera de objeto limitado .....

SECRETARIA DE ECONOMIA

Acuerdo por el que se fija el precio máximo para el gas licuado de petróleo al usuario final .....

SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA

Procedimiento Técnico PT-MEH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de maquinaria, equipo y herramienta .....

SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA

Acuerdo por el que se da a conocer la Convocatoria del Fondo para el Apoyo a Proyectos Productivos en Núcleos Agrarios (FAPPA 2009) .....

Acuerdo por el que se da a conocer la Convocatoria del Programa de la Mujer en el Sector Agrario (PROMUSAG 2009) .....

PODER JUDICIAL

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION

Lista de los candidatos seleccionados, en términos de lo dispuesto en el punto sexto del Acuerdo Plenario 11/2008 de diez de noviembre de dos mil ocho, en el que se determina el procedimiento para la designación del Consejero de la Judicatura Federal para el periodo comprendido del veinticuatro de febrero de dos mil nueve al veintitrés de febrero de dos mil catorce por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación .....

BANCO DE MEXICO

Tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana .....

Tasas de interés interbancarias de equilibrio .....

Costo de captación de los pasivos a plazo denominados en dólares de los EE.UU.A., a cargo de las instituciones de banca múltiple del país (CCP-Dólares) .....

AVISOS

Judiciales y generales .....

SEGUNDA SECCION
PODER EJECUTIVO

SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA

Procedimiento Técnico PT-TR para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos rurales de uso agropecuario .....

Procedimiento Técnico PT-TC para la obtención de tasas de capitalización para la valuación de bienes inmuebles .....

Procedimiento Técnico PT-VRO para la elaboración de trabajos valuatorios en donde se solicite dictaminar el valor de realización ordenada de bienes inmuebles .....

Procedimiento Técnico PT-OTS para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial que sirva para establecer el monto de indemnización por terrenos que se destinarán a derechos de vía, mediante la ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres .....

TERCERA SECCION
PODER EJECUTIVO

SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA

Procedimiento Técnico PT-CAS para el cálculo de áreas y superficies en inmuebles .....

Procedimiento Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos .....

Procedimiento Técnico PT-TCC para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o valor de realización ordenada de terrenos con construcción comercial (edificios de productos) .....

INDICE DEL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION
TOMO DCLXIII DICIEMBRE DE 2008

PODER LEGISLATIVO

AUDITORIA SUPERIOR DE LA FEDERACION

Acuerdo por el que se establece la suspensión de labores por días inhábiles de la Auditoría Superior de la Federación de la H. Cámara de Diputados

31 Dic.- No. 22.- 2

PODER EJECUTIVO

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

Calendario de presupuesto autorizado del Ramo 02 Presidencia de la República para el ejercicio fiscal 2009

19 Dic.- No. 15.- 2

SECRETARIA DE GOBERNACION

Acuerdo por el cual la Unidad para la Promoción y Defensa de los Derechos Humanos será la responsable de llevar a cabo la verificación periódica del avance del Programa Nacional de Derechos Humanos 2008-2012, de los resultados de su ejecución, así como su incidencia en la consecución de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012

18 Dic.- No. 14.- 2

Acuerdo por el que se entrega el Premio Nacional de Derechos Humanos 2008

10 Dic.- No. 8.- 2

Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos generales para la orientación, planeación, autorización, coordinación, supervisión y evaluación de las estrategias, los programas y las campañas de comunicación social de las dependencias y entidades de la administración pública federal para el ejercicio fiscal 2009

(Segunda Sección)

31 Dic.- No. 22.- 1

Acuerdo por el que se ordena la publicación de los párrafos setenta y siete a ciento treinta y tres de la sentencia emitida el seis de agosto de dos mil ocho, por la Corte Interamericana de Derechos Humanos, en el caso número 12.535, Castañeda Gutman vs. Estados Unidos Mexicanos

(Segunda Sección)

31 Dic.- No. 22.- 14

Acuerdo que establece los Lineamientos para emitir las Declaratorias de Emergencia y la utilización del Fondo Revolvente FONDEN

(Segunda Sección)

31 Dic.- No. 22.- 15

Aviso de Término de la Emergencia por la ocurrencia de helada atípica el día 21 de octubre de 2008, en el Municipio de Altzayanca del Estado de Tlaxcala

3 Dic.- No. 3.- 2

Aviso de Término de la Emergencia por la ocurrencia de heladas atípicas durante el periodo correspondiente del 18 y 19 de noviembre de 2008, en 3 municipios del Estado de Hidalgo

24 Dic.- No. 18.- 2

Aviso de Término de la Emergencia por la ocurrencia de inundaciones y lluvias atípicas del 22 de septiembre al 6 de octubre de 2008, en 9 municipios del Estado de Tabasco

12 Dic.- No. 10.- 2

Aviso de Término de la Emergencia por la ocurrencia de inundación atípica los días 27, 28, 29 y 30 de septiembre de 2008, en el Municipio de Catazajá del Estado de Chiapas

5 Dic.- No. 5.- 2

Calendario del Presupuesto de Egresos para el Ejercicio Fiscal 2009 del Ramo 04 por Unidad Responsable

19 Dic.- No. 15.- 3

Declaratoria de Desastre Natural por la ocurrencia de inundación atípica en el Municipio de Catazajá del Estado de Chiapas, durante el periodo del 15 al 19 de octubre de 2008

9 Dic.- No. 7.- 2

Declaratoria de Desastre Natural por la ocurrencia de inundaciones atípicas generadas por las lluvias intensas que se presentaron durante el periodo del 21 de septiembre al 27 de octubre de 2008, en 6 municipios del Estado de Tabasco

9 Dic.- No. 7.- 3

Declaratoria de Desastre Natural por la ocurrencia de lluvia extrema los días 7 y 8 de octubre de 2008, asimismo inundación atípica los días 4 y 9 de octubre de 2008, en 13 municipios del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

11 Dic.- No. 9.- 2

Declaratoria de Desastre Natural por la ocurrencia de lluvias extremas que generaron inundaciones atípicas los días 24, 25, 27, 29 y 30 de septiembre de 2008, en 9 municipios del Estado de Tabasco

9 Dic.- No. 7.- 4

Declaratoria de Desastre Natural por la ocurrencia de lluvias extremas el día 7 de septiembre de 2008, e inundación atípica del 5 al 8 de septiembre de 2008, en 13 municipios del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

4 Dic.- No. 4.- 2

Declaratoria de Desastre Natural por la ocurrencia de lluvias extremas el día 24 y 25 de septiembre de 2008, así como inundaciones atípicas el día 22 al 26 de septiembre de 2008, en 25 municipios del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

4 Dic.- No. 4.- 3

Declaratoria de Emergencia por la ocurrencia de heladas atípicas durante el periodo correspondiente del 18 y 19 de noviembre de 2008, en 3 municipios del Estado de Hidalgo

9 Dic.- No. 7.- 5

Declaratoria de Emergencia por la ocurrencia de heladas atípicas, durante el periodo correspondiente del 18 al 20 de noviembre de 2008, en 2 municipios del Estado de Tlaxcala

9 Dic.- No. 7.- 6

Extracto de la solicitud de registro de la agrupación Centro Cristiano Tierra Fértil Palabra de Fe y Gracia, para constituirse en asociación religiosa

(Segunda Sección)

29 Dic.- No. 20.- 4

Extracto de la solicitud de registro de la agrupación denominada Iglesia Luterana Santísima Trinidad de Ciudad Juárez, Chih., para constituirse en asociación religiosa

(Segunda Sección)

30 Dic.- No. 21.- 1

Extracto de la solicitud de registro de la agrupación denominada Ministerios El Calvario, para constituirse en asociación religiosa

(Segunda Sección)

30 Dic.- No. 21.- 2

Extracto de la solicitud de registro de la agrupación denominada Shadai, para constituirse en asociación religiosa

(Segunda Sección)

30 Dic.- No. 21.- 3

Extracto de la solicitud de registro de la agrupación denominada Iglesia Internacional Fuente de Vida en México, para constituirse en asociación religiosa

(Segunda Sección)

30 Dic.- No. 21.- 4

Extracto de la solicitud de registro de la agrupación denominada Concilio Internacional de Restauración Familiar en México, para constituirse en asociación religiosa

(Segunda Sección)

29 Dic.- No. 20.- 1

Extracto de la solicitud de registro de la agrupación denominada Centro Cristiano el Amor del Padre, para constituirse en asociación religiosa

9 Dic.- No. 7.- 8

Extracto de la solicitud de registro de la agrupación denominada Misioneros de la Preciosa Sangre, para constituirse en asociación religiosa

9 Dic.- No. 7.- 10

Extracto de la solicitud de registro de la entidad interna de la Convención Nacional Bautista de México, A.R., denominada agrupación Iglesia Bautista Cristiana Peniel de Acatlipa, para constituirse en asociación religiosa

(Segunda Sección)

29 Dic.- No. 20.- 2

Extracto de la solicitud de registro de la entidad interna de la Diócesis de Zacatecas, A.R., denominada Parroquia del Sagrado Corazón de Jesús, Calera, Zac., para constituirse en asociación religiosa

(Segunda Sección)

29 Dic.- No. 20.- 3

Extracto de la solicitud de registro de la entidad interna denominada Primera Iglesia Bautista Dios es Amor en Santiago Pinotepa Nacional, Oaxaca, para constituirse en asociación religiosa

9 Dic.- No. 7.- 9

Extracto de las solicitudes de registro de cuatro entidades internas de la Arquidiócesis de León, A.R., para constituirse en asociaciones religiosas

9 Dic.- No. 7.- 7

Indice del Diario Oficial de la Federación correspondiente al mes de noviembre de 2008, Tomo DCLXII

8 Dic.- No. 6.- 51

Vigésima Cuarta Relación Extraordinaria de Apoyos Programados del Fideicomiso 2106. Fondo de Apoyo Social para Ex Trabajadores Migratorios Mexicanos, integrada por 491 beneficiaros pendientes de recibir el apoyo social por haberse reintegrado el recurso a la fiduciaria

2 Dic.- No. 2.- 2

Vigésima Cuarta Relación Extraordinaria de Apoyos Programados del Fideicomiso 2106. Fondo de Apoyo Social para Ex Trabajadores Migratorios Mexicanos, integrada por 491 beneficiaros pendientes de recibir el apoyo social por haberse reintegrado el recurso a la fiduciaria. (Segunda publicación)

Dic.- No. 3.- 2

Vigésima Quinta Relación de Apoyos Programados del Fideicomiso 2106. Fondo de Apoyo Social para Ex Trabajadores Migratorios Mexicanos

(Segunda Sección)
29 Dic.- No. 20.- 5

Vigésima Quinta Relación de Apoyos Programados del Fideicomiso 2106. Fondo de Apoyo Social para Ex Trabajadores Migratorios Mexicanos. (Segunda publicación)

(Segunda Sección)
30 Dic.- No. 21.- 5

Vigésima Sexta Relación de Apoyos Programados del Fideicomiso 2106. Fondo de Apoyo Social para Ex Trabajadores Migratorios Mexicanos

(Segunda Sección)
29 Dic.- No. 20.- 44

Vigésima Sexta Relación de Apoyos Programados del Fideicomiso 2106. Fondo de Apoyo Social para Ex Trabajadores Migratorios Mexicanos. (Segunda publicación)

(Segunda Sección)
30 Dic.- No. 21.- 44

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

Acuerdo por el que se da a conocer la suspensión de los servicios que presta la Secretaría de Relaciones Exteriores, durante el segundo periodo vacacional 2008

9 Dic.- No. 7.- 11

Acuerdo por el que se establecen los lineamientos generales para el funcionamiento del Comité de Mejora Regulatoria Interna de la Secretaría de Relaciones Exteriores

23 Dic.- No. 17.- 8

Calendario de Presupuesto autorizado a las unidades administrativas responsables que forman parte del Ramo 05 Relaciones Exteriores para el ejercicio fiscal 2009

29 Dic.- No. 20.- 2

Decreto por el que se aprueba el Acuerdo entre los Estados Unidos Mexicanos y la República Federal de Alemania para Evitar la Doble Imposición y la Evasión Fiscal en Materia de Impuestos sobre la Renta y sobre el Patrimonio, firmado en la Ciudad de México, el nueve de julio de dos mil ocho

11 Dic.- No. 9.- 3

Decreto por el que se aprueba el Convenio entre el Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos y el Gobierno de Barbados para Evitar la Doble Imposición y Prevenir la Evasión Fiscal en Materia de Impuestos sobre la Renta, firmado en la Ciudad de Miami, Florida, el siete de abril de dos mil ocho

11 Dic.- No. 9.- 4

Decreto por el que se aprueba el Convenio entre el Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos y el Gobierno de la República del Paraguay sobre Transporte Aéreo, firmado en la ciudad de Asunción el once de diciembre de dos mil siete

11 Dic.- No. 9.- 4

Decreto por el que se aprueba el Convenio entre los Estados Unidos Mexicanos y la República de Islandia para Evitar la Doble Imposición y Prevenir la Evasión Fiscal en Materia de Impuestos sobre la Renta, firmado en la Ciudad de México, el once de marzo de dos mil ocho

11 Dic.- No. 9.- 3

Decreto por el que se aprueba la Denuncia del Acuerdo por el que se crea la Organización Internacional de la Viña y el Vino, adoptado en París, el tres de abril de dos mil uno

30 Dic.- No. 21.- 2

Decreto por el que se aprueba la enmienda al Anexo B del Protocolo de Kyoto de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, adoptada por la Conferencia de las Partes en el Protocolo, en la ciudad de Nairobi, Kenia, el diecisiete de noviembre de dos mil seis

8 Dic.- No. 6.- 2

Decreto por el que se aprueba la Enmienda al Convenio Constitutivo del Consejo de Cooperación Aduanera, adoptada en Bruselas, Bélgica, el treinta de junio de dos mil siete

30 Dic.- No. 21.- 2

Decreto por el que se concede permiso a los ciudadanos cuya lista encabeza Gilberto Antonio De La Fuente Morales, para prestar servicios en diversas representaciones diplomáticas en México

19 Dic.- No. 15.- 9

Decreto por el que se concede permiso a los ciudadanos cuya lista encabeza Joseph Sebastián Machele, para prestar servicios en diversas representaciones diplomáticas en México

19 Dic.- No. 15.- 9

Decreto por el que se concede permiso a los ciudadanos cuya lista encabeza Mariana Renata Richter Rodríguez, para prestar servicios en diversas representaciones diplomáticas en México

19 Dic.- No. 15.- 10

Decreto por el que se concede permiso a los ciudadanos cuya lista encabeza José Manuel Cacho Aguilar, para prestar servicios en la Delegación de la Comisión Europea, en México

4 Dic.- No. 4.- 5

Decreto por el que se concede permiso a los ciudadanos cuya lista encabeza José Francisco Mayo Martínez, para prestar servicios en diversas representaciones diplomáticas en México

4 Dic.- No. 4.- 5

Decreto por el que se concede permiso a los ciudadanos Kawabe Tamori Shigenori y Josefina Amelia Kayo Matsubara Oda, para que puedan aceptar y usar las condecoraciones que les otorga el Gobierno del Japón

19 Dic.- No. 15.- 7

Decreto por el que se concede permiso al Capitán de Corbeta CG. Erick Rigel Márquez Márquez, para que pueda aceptar y portar la Placa que le confiere la Armada de la República de Argentina

19 Dic.- No. 15.- 8

Decreto por el que se concede permiso al Capitán de Navío CG DEM Sergio Morales González, para que pueda aceptar y usar la Condecoración que le otorga el Gobierno de la República de Corea

19 Dic.- No. 15.- 8

Decreto por el que se concede permiso al Capitán de Navío CG. DEM. Luis Mario Ramón Bravo Román, para que pueda aceptar y usar la Medalla que le otorga el Ministerio de la Defensa del Gobierno de la República de Francia

18 Dic.- No. 14.- 7

Decreto por el que se concede permiso al ciudadano Antonio Rullán Dichter, para aceptar y desempeñar el cargo de Cónsul Honorario de la Federación de Rusia en la ciudad de Acapulco, con circunscripción consular en el Estado de Guerrero

11 Dic.- No. 9.- 5

Decreto por el que se concede permiso al ciudadano Enrique Krauze Kleinbort, para que pueda aceptar y usar la Condecoración que le otorga el Gobierno del Reino de España

18 Dic.- No. 14.- 4

Decreto por el que se concede permiso al ciudadano Francisco Javier Garciadiego Dantán, para que pueda aceptar y usar la Condecoración que le otorga el Gobierno del Reino de España

18 Dic.- No. 14.- 4

Decreto por el que se concede permiso al ciudadano Ignacio Bonilla Arroyo, para que pueda aceptar y usar la Condecoración que le otorga el Gobierno del Reino de España

19 Dic.- No. 15.- 6

Decreto por el que se concede permiso al ciudadano Isaac José Woldenberg Karakowsky, para que pueda aceptar y usar la Condecoración que le otorga el Gobierno del Reino de España

18 Dic.- No. 14.- 5

Decreto por el que se concede permiso al ciudadano José Mario Molina Pasquel y Henríquez, para que pueda aceptar y usar la Condecoración que le otorga el Gobierno del Reino de España

18 Dic.- No. 14.- 5

Decreto por el que se concede permiso al ciudadano Lorenzo H. Zambrano Treviño, para que pueda aceptar y usar la Condecoración que le otorga el Gobierno del Reino de España

18 Dic.- No. 14.- 6

Decreto por el que se concede permiso al ciudadano Tomás López Alonso, para aceptar y usar la Condecoración que le confiere el Gobierno del Reino de España

11 Dic.- No. 9.- 5

Decreto por el que se concede permiso al Coronel de Caballería D.E.M. Homero Mendoza Ruiz, para que pueda aceptar y usar la Medalla que le otorga el Ministerio de la Defensa del Gobierno de la República de Francia

18 Dic.- No. 14.- 7

Decreto por el que se concede permiso al General Brigadier Diplomado de Estado Mayor Arturo Sánchez García, para que pueda aceptar y usar la Medalla que le otorga el Gobierno de la República de Corea

19 Dic.- No. 15.- 7

Decreto por el que se concede permiso al Ing. José Antonio Fernández Carbajal, para aceptar y usar la Condecoración que le confiere el Gobierno del Reino de España

4 Dic.- No. 4.- 4

Decreto por el que se concede permiso al Teniente Coronel de Infantería D.E.M. Filiberto Oropeza Fabián, para que pueda aceptar y usar la Medalla que le otorga el Ministerio de la Defensa del Gobierno de la República de Francia

18 Dic.- No. 14.- 6

Decreto por el que se concede permiso al Vicealmirante CG. DEM. Guillermo Colina Torres, para que pueda aceptar y usar la Medalla que le otorga el Ministerio de la Defensa del Gobierno de la República de Francia

19 Dic.- No. 15.- 6

Decreto por el que se concede permiso al Vicealmirante CG. DEM. Manuel Paulin Fritsche, para que pueda aceptar y usar la Medalla que le otorga la Marina del Gobierno de la República de Brasil

18 Dic.- No. 14.- 3

Decreto Promulgatorio de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Cultural Subacuático, adoptada en la ciudad de París, Francia, el dos de noviembre de dos mil uno

(Tercera Sección)
31 Dic.- No. 22.- 52

Decreto Promulgatorio del Convenio entre los Estados Unidos Mexicanos y la República de Islandia para Evitar la Doble Imposición y Prevenir la Evasión Fiscal en Materia de Impuestos sobre la Renta, firmado en la Ciudad de México, el once de marzo de dos mil ocho

(Tercera Sección)
31 Dic.- No. 22.- 66

Decreto Promulgatorio del Protocolo por el que se adicionan disposiciones en materia de acumulación textil al Tratado de Libre Comercio entre los Estados Unidos Mexicanos y la República de Costa Rica, suscrito en la Ciudad de México, el cinco de abril de mil novecientos noventa y cuatro, firmado en la Ciudad de México el doce de abril de dos mil siete

(Tercera Sección)
31 Dic.- No. 22.- 1

Decreto Promulgatorio del Tratado de Cooperación entre los Estados Unidos Mexicanos y la República Argentina sobre Asistencia Jurídica en Materia Penal, firmado en la ciudad de Buenos Aires el cuatro de julio de dos mil dos

23 Dic.- No. 17.- 2

SECRETARIA DE LA DEFENSA NACIONAL

Calendario de presupuesto autorizado para el ejercicio fiscal 2009

26 Dic.- No. 19.- 2

Reglamento Interior de la Secretaría de la Defensa Nacional

29 Dic.- No. 20.- 5

SECRETARIA DE MARINA

Calendario de Presupuesto autorizado a las unidades responsables, para el ejercicio fiscal 2009

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 1

SECRETARIA DE SEGURIDAD PUBLICA

Acuerdo 04/XXV/08 del Consejo Nacional de Seguridad Pública por el que se aprueban los criterios generales para la emisión del Modelo de Convenio y su Anexo Técnico, así como la ratificación para el ejercicio fiscal 2009 de los criterios de los recursos provenientes del Fondo de Aportaciones para la Seguridad Pública de los Estados y del Distrito Federal que se utilizaron durante 2008

31 Dic.- No. 22.- 6

Acuerdos aprobados en la Vigésima Cuarta Sesión del Consejo Nacional de Seguridad Pública

31 Dic.- No. 22.- 4

Acuerdos aprobados en la Vigésima Quinta Sesión del Consejo Nacional de Seguridad Pública

31 Dic.- No. 22.- 5

Acuerdos aprobados en la Vigésima Tercera Sesión del Consejo Nacional de Seguridad Pública

31 Dic.- No. 22.- 4

Calendario de presupuesto autorizado a la Secretaría de Seguridad Pública 2009

19 Dic.- No. 15.- 11

Criterios de Asignación para la Distribución del Fondo de Aportaciones para la Seguridad Pública de los Estados y del Distrito Federal (FASP), aprobados en la XXV Sesión del Consejo Nacional de Seguridad Pública

31 Dic.- No. 22.- 7

Modelo de Convenio de Coordinación 2009 y su Anexo Técnico Unico que en el marco del Sistema Nacional de Seguridad Pública suscribirán los Estados y el Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2009, aprobados en la XXV Sesión del Consejo Nacional de Seguridad Pública

31 Dic.- No. 22.- 14

Reglamento del Servicio de Protección Federal

9 Dic.- No. 7.- 13

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

Acuerdo mediante el cual se otorga la patente de agente aduanal número 1579 a la ciudadana Marcela Francisca Barrera Rojas, para ejercer funciones con tal carácter ante la Aduana del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México como aduana de adscripción, en virtud del retiro voluntario de la agente aduanal Bertha María Rojas y Gavidia

11 Dic.- No. 9.- 36

Acuerdo por el que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público emite las Reglas de Operación de los Programas del Subsidio a la Prima del Seguro Agropecuario y de Apoyo a los Fondos de Aseguramiento Agropecuario

(Segunda Sección)
24 Dic.- No. 18.- 1

Acuerdo por el que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público emite las Reglas de Operación del Programa del Seguro para Contingencias Climatológicas

24 Dic.- No. 18.- 8

Acuerdo por el que se comunica periodo vacacional de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

15 Dic.- No. 11.- 2

Acuerdo por el que se crea con carácter permanente la Comisión Intersecretarial de Gasto Público, Financiamiento y Desincorporación

31 Dic.- No. 22.- 52

Acuerdo por el que se da a conocer a los gobiernos de las entidades federativas la distribución y calendarización para la ministración durante el Ejercicio Fiscal 2009, de los recursos correspondientes a los ramos generales 28 Participaciones a Entidades Federativas y Municipios, y 33 Aportaciones Federales para Entidades Federativas y Municipios

19 Dic.- No. 15.- 12

Acuerdo por el que se da a conocer el calendario mensual de la estimación de los ingresos contenidos en el artículo 1o. de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2009 y la metodología utilizada para realizar dicha estimación

2 Dic.- No. 2.- 13

Acuerdo por el que se da a conocer la información relativa a la recaudación federal participable y a las participaciones federales, por estados y, en su caso, por municipios y la correspondiente al Distrito Federal, así como los procedimientos de cálculo, por el mes de noviembre de 2008

30 Dic.- No. 21.- 4

Acuerdo por el que se delega en el Vicepresidente Jurídico de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro la facultad de conocer de los incumplimientos y violaciones a las disposiciones normativas que regulan los Sistemas de Ahorro para el Retiro, así como la facultad de imponer a los participantes en los Sistemas de Ahorro para el Retiro las sanciones administrativas que correspondan, en términos de lo dispuesto en los artículos 52, 99, 100 y 100 bis de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro

11 Dic.- No. 9.- 35

Acuerdo por el que se otorga la renovación de la inscripción en el Registro General de Reaseguradoras Extranjeras para tomar Reaseguro y Reafianzamiento del País

30 Dic.- No. 21.- 28

Acuerdo que modifica las Reglas para la disminución de adeudos históricos de consumo de energía eléctrica de los municipios y demarcaciones territoriales del Distrito Federal, publicadas el 27 de marzo de 2008

12 Dic.- No. 10.- 3

Acuerdo que reforma las Reglas para la aplicación del artículo segundo, fracción II, de las disposiciones transitorias de la Ley de Coordinación Fiscal contenidas en el Decreto por el que se reforman, adicionan, derogan y abrogan diversas disposiciones de la Ley de Coordinación Fiscal, de la Ley del Impuesto sobre Tenencia o Uso de Vehículos y de la Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios, publicado el 21 de diciembre de 2007, publicadas el 28 de marzo de 2008

12 Dic.- No. 10.- 4

Anexo 1-A de la Tercera Resolución de Modificaciones a la Resolución Miscelánea Fiscal para 2008, publicada el 26 de diciembre de 2008

(Novena Sección)
31 Dic.- No. 22.- 28

Anexo 14 de la Tercera Resolución de Modificaciones a la Resolución Miscelánea Fiscal para 2008, publicada el 26 de diciembre de 2008

(Octava Sección)
29 Dic.- No. 20.- 16

Calendario de presupuesto autorizado al Ramo Administrativo 06 Hacienda y Crédito Público, para el ejercicio fiscal 2009

19 Dic.- No. 15.- 45

Calendarios de presupuesto autorizados para el ejercicio fiscal 2009 de los ejecutores de gasto que se indican

12 Dic.- No. 10.- 41

Circular CONSAR 69-3, modificación a las Reglas generales relativas a los procedimientos y mecanismos para elegir sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro a las que deberán sujetarse las administradoras de fondos para el retiro y las empresas operadoras de la Base de Datos Nacional SAR

(Segunda Sección)
26 Dic.- No. 19.- 127

Circular F-18.8, mediante la cual se dan a conocer a las instituciones de fianzas los días que cerrarán y suspenderán operaciones durante 2009

16 Dic.- No. 12.- 2

Circular F-18.9, mediante la cual se comunica a las instituciones de fianzas, agentes de fianzas y demás personas y entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, el periodo vacacional del personal de dicha Comisión

16 Dic.- No. 12.- 3

Circular F-8.1 mediante la cual se da a conocer a las instituciones de fianzas, el criterio contable y de valuación de las disponibilidades e inversiones temporales

(Novena Sección)
29 Dic.- No. 20.- 1

Circular S-8.4 mediante la cual se da a conocer a las instituciones de seguros, el modelo de contrato de adhesión del producto básico estandarizado de la cobertura de fallecimiento, en la operación de vida

(Novena Sección)
29 Dic.- No. 20.- 8

Circular S-8.5 mediante la cual se da a conocer a las instituciones de seguros, el modelo de contrato de adhesión del producto básico estandarizado de la cobertura de accidentes personales, en la operación de accidentes y enfermedades

(Novena Sección)
29 Dic.- No. 20.- 21

Circular S-8.6 mediante la cual se da a conocer a las instituciones de seguros, el modelo de contrato de adhesión del producto básico estandarizado de la cobertura de gastos médicos, en la operación de accidentes y enfermedades

(Novena Sección)
29 Dic.- No. 20.- 37

Circular S-8.7 mediante la cual se da a conocer a las instituciones de seguros especializadas en salud, el modelo de contrato de adhesión del producto básico estandarizado de la cobertura de salud, en la operación de accidentes y enfermedades

(Novena Sección)
29 Dic.- No. 20.- 59

Circular S-8.8 mediante la cual se da a conocer a las instituciones de seguros especializadas en salud, el modelo de contrato de adhesión del producto básico estandarizado de la cobertura de salud dental, en la operación de accidentes y enfermedades

(Novena Sección)
29 Dic.- No. 20.- 76

Circular S-8.9 mediante la cual se da a conocer a las instituciones de seguros, el modelo de contrato de adhesión del producto básico estandarizado de la cobertura de responsabilidad civil, en el ramo de automóviles

(Novena Sección)
29 Dic.- No. 20.- 91

Circular S-20.2.15 mediante la cual se comunica a las instituciones y sociedades mutualistas de seguros autorizadas para la práctica de la operación de daños, en el ramo de terremoto y otros riesgos catastróficos, la estructura del Sistema Estadístico del Seguro de Riesgos Hidrometeorológicos y la forma y términos para su entrega

(Novena Sección)
29 Dic.- No. 20.- 114

Circular S-9.5.1 mediante la cual se dan a conocer a las instituciones y sociedades mutualistas de seguros e intermediarios de reaseguro, las agencias calificadoras internacionales y las calificaciones mínimas para efectos del Registro General de Reaseguradoras Extranjeras para tomar Reaseguro y Reafianzamiento del País

(Novena Sección)
29 Dic.- No. 20.- 102

Circular S-16.1.3 mediante la cual se da a conocer a las instituciones y sociedades mutualistas de seguros, el criterio contable y de valuación de las disponibilidades e inversiones temporales

(Novena Sección)
29 Dic.- No. 20.- 105

Circular S-20.2.8 mediante la cual se comunica a las instituciones y sociedades mutualistas de seguros autorizadas para la práctica de la operación de daños, en el ramo agrícola y de animales, la nueva estructura del Sistema Estadístico del Ramo de Agrícola y de Animales y la forma y términos para su entrega

18 Dic.- No. 14.- 8

Circular S-20.2.9 mediante la cual se comunica a las instituciones y sociedades mutualistas de seguros autorizadas para la práctica de la operación de daños, en el ramo de marítimo y transportes, la estructura del Sistema Estadístico del Seguro de Cascos Embarcaciones y la forma y términos para su entrega

18 Dic.- No. 14.- 71

Circular S-21.11, mediante la cual se dan a conocer a las instituciones y sociedades mutualistas de seguros los días que cerrarán y suspenderán operaciones durante 2009

16 Dic.- No. 12.- 3

Circular S-21.12, mediante la cual se comunica a las instituciones y sociedades mutualistas de seguros, agentes de seguros, intermediarios de reaseguro y demás personas y entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, el periodo vacacional del personal de dicha Comisión

16 Dic.- No. 12.- 4

Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, que celebran la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Estado de Aguascalientes

(Segunda Sección)
3 Dic.- No. 3.- 1

Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, que celebran la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Estado de Guanajuato

(Segunda Sección)
3 Dic.- No. 3.- 19

Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, que celebran la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Estado de México

10 Dic.- No. 8.- 3

Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, que celebran la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Estado de Michoacán

10 Dic.- No. 8.- 21

Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, que celebran la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Estado de Nayarit

(Segunda Sección)
4 Dic.- No. 4.- 1

Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, que celebran la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Estado de Querétaro

(Segunda Sección)
4 Dic.- No. 4.- 19

Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, que celebran la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Estado de Sinaloa

11 Dic.- No. 9.- 10

Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, que celebran la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Estado de Tabasco

12 Dic.- No. 10.- 6

Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, que celebran la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Estado de Tamaulipas

12 Dic.- No. 10.- 23

Convenio que celebran la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, relativo al mecanismo de ajuste de los anticipos de los recursos para programas y proyectos de inversión en infraestructura y equipamiento de las entidades federativas a que hace referencia el artículo 12 del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria

22 Dic.- No. 16.- 2

Convenio que celebran la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Estado de San Luis Potosí y el Ayuntamiento del Municipio de San Luis Potosí, relativo a la entrega de los recursos obtenidos por el acceso a museos, monumentos y zonas arqueológicas derivado del artículo 288-G de la Ley Federal de Derechos

11 Dic.- No. 9.- 6

Convenio que celebran la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Estado de Aguascalientes y el Ayuntamiento del Municipio de Pabellón de Arteaga de dicha entidad federativa, relativo a la entrega de los recursos obtenidos por el acceso a museos, monumentos y zonas arqueológicas derivado del artículo 288-G de la Ley Federal de Derechos

5 Dic.- No. 5.- 7

Convenio que celebran la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Estado de Tamaulipas y el Ayuntamiento del Municipio de Tampico de dicha entidad federativa, relativo a la entrega de los recursos obtenidos por el acceso a museos, monumentos y zonas arqueológicas derivado del artículo 288-G de la Ley Federal de Derechos

5 Dic.- No. 5.- 10

Decreto por el que se expide la Ley General de Contabilidad Gubernamental y se derogan diversas disposiciones de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria

31 Dic.- No. 22.- 36

Decreto por el que se otorgan diversos beneficios fiscales en materia del impuesto sobre la renta, de derechos y de aprovechamientos

5 Dic.- No. 5.- 3

Decreto por el que se reforma el artículo 2 de la Ley que Establece Bases para la Ejecución en México, por el Poder Ejecutivo Federal, del Convenio Constitutivo de la Asociación Internacional de Fomento

30 Dic.- No. 21.- 3

Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley del Impuesto sobre la Renta, de la Ley del Impuesto sobre Tenencia o Uso de Vehículos y de la Ley de Coordinación Fiscal

31 Dic.- No. 22.- 50

Decreto que establece las disposiciones para el otorgamiento de aguinaldo o gratificación de fin de año, correspondiente al ejercicio fiscal de 2008

4 Dic.- No. 4.- 6

Disposiciones de carácter general aplicables a las operaciones con valores que efectúen casas de bolsa e instituciones de banca múltiple que se encuentren vinculadas con el emisor

11 Dic.- No. 9.- 32

Disposiciones de carácter general que señalan los días del año 2009 en los que las Administradoras de Fondos para el Retiro, instituciones públicas que realicen funciones similares, sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro y empresas operadoras de la Base de Datos Nacional SAR, deberán cerrar sus puertas y suspender operaciones

(Segunda Sección)

26 Dic.- No. 19.- 124

Disposiciones de carácter general que señalan los días del año 2009, en que las entidades financieras sujetas a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, deberán cerrar sus puertas y suspender operaciones

(Segunda Sección)

26 Dic.- No. 19.- 125

Lineamientos del Sistema Integral de Información de los Ingresos y Gasto Público

24 Dic.- No. 18.- 3

Oficio mediante el cual se modifica la autorización otorgada a Bupa México, Compañía de Seguros, S.A. de C.V., por aumento de su capital social mínimo fijo sin derecho a retiro

1 Dic.- No. 1.- 2

Oficio mediante el cual se revoca la autorización otorgada a Actuarios y Asociados Agente de Seguros, S.A. de C.V., para ejercer la actividad de agente de seguros persona moral

22 Dic.- No. 16.- 4

Oficio mediante el cual se revoca la autorización otorgada a Unión de Crédito Mixta de la Cuenca del Papaloapan, S.A. de C.V., para operar como unión de crédito

19 Dic.- No. 15.- 47

Reglas de Operación de los Programas de Apoyo de la Financiera Rural para Acceder al Crédito y Fomentar la Integración Económica y Financiera para el Desarrollo Rural

24 Dic.- No. 18.- 15

Reglas de Operación de los Programas que canalizan apoyos para el fomento financiero y tecnológico al Sector Rural y Pesquero a través de los fideicomisos que integran FIRA (Segunda Modificación)

(Decimosegunda Sección)

29 Dic.- No. 20.- 34

Reglas de Operación del Programa de Capital de Riesgo para Acopio, Comercialización y Transformación y para el Programa de Servicios de Cobertura que operará el Fondo de Capitalización e Inversión del Sector Rural (FOCIR)

(Decimosegunda Sección)

29 Dic.- No. 20.- 1

Resolución mediante la cual se revoca la autorización otorgada a Casa de Cambio Nuevo León, S.A. de C.V., Actividad Auxiliar del Crédito, para realizar en forma habitual y profesional operaciones de compra, venta y cambio de divisas, entre otras operaciones previstas en la fracción I del artículo 82 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito

9 Dic.- No. 7.- 21

Resolución mediante la cual se autoriza el cambio de denominación de Cetelem México, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado Filial a la de BNP Paribas Personal Finance, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado Filial

23 Dic.- No. 17.- 14

Resolución mediante la cual se modifica la autorización otorgada a Finpatria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, para organizarse y operar como sociedad financiera de objeto limitado, a efecto de contemplar el aumento de su capital mínimo fijo

(Novena Sección)

31 Dic.- No. 22.- 127

Resolución mediante la cual se modifica la autorización otorgada a Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, a efecto de reflejar el aumento de su capital social

30 Dic.- No. 21.- 46

Resolución por la que se modifican los artículos primero, segundo, tercero, quinto y séptimo de la autorización otorgada a Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, para organizarse y operar como institución de banca múltiple filial

9 Dic.- No. 7.- 36

Resolución que modifica a la diversa que establece el mecanismo para garantizar el pago de contribuciones en mercancías sujetas a precios estimados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público

(Novena Sección)
31 Dic.- No. 22.- 1

Resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito

(Segunda Sección)
4 Dic.- No. 4.- 38

Segunda Resolución de Modificaciones a las Reglas de Carácter General en Materia de Comercio Exterior para 2008

(Octava Sección)
29 Dic.- No. 20.- 1

Tasas para el cálculo del impuesto especial sobre producción y servicios aplicables a la enajenación de gasolinas y diesel en el mes de noviembre de 2008

11 Dic.- No. 9.- 29

Tercera Resolución de modificaciones a la Resolución Miscelánea Fiscal para 2008 y sus anexos 1, 7, 11, 15, 19, 26 y 27

(Segunda Sección)
26 Dic.- No. 19.- 1

SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa Hábitat, Vertiente General, del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Baja California y los municipios de Mexicali, Tecate, Tijuana, Playas de Rosarito y Ensenada de dicha entidad federativa

16 Dic.- No. 12.- 5

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Durango y los municipios de Durango, Gómez Palacio y Lerdo de dicha entidad federativa

3 Dic.- No. 3.- 14

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Guanajuato y los municipios de Acámbaro, Celaya, Cortázar, Dolores Hidalgo C.I.N., Guanajuato, Irapuato, Salamanca, San Luis de la Paz, San Miguel de Allende, Valle de Santiago, Pénjamo, León, Silao, Moroleón, Uriangato, San Francisco del Rincón y Purísima del Rincón de dicha entidad federativa

3 Dic.- No. 3.- 19

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa Hábitat, Vertiente General, del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Jalisco y los municipios de Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque, Tonalá, Tlajomulco de Zúñiga, El Salto, Ocotlán, Poncitlán, Puerto Vallarta, Zapotlán el Grande, Lagos de Moreno, Chapala, Tepatitlán de Morelos, San Juan de los Lagos, Tuxpan, Arandas y La Barca de dicha entidad federativa

18 Dic.- No. 14.- 85

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa Hábitat, Vertiente Centros Históricos, del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Michoacán y el Municipio de Morelia de dicha entidad federativa

22 Dic.- No. 16.- 13

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa Hábitat, Vertiente General, del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Morelos y los municipios de Cuautla, Cuernavaca, Emiliano Zapata, Jiutepec, Temixco, Tlaltizapán, Tlaquiltenango, Xochitepec, Yautepec y Zacatepec de dicha entidad federativa

22 Dic.- No. 16.- 5

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Tlaxcala y los municipios de Apizaco, Panotla, Tlaxcala y San Pablo del Monte de dicha entidad federativa

4 Dic.- No. 4.- 9

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Yucatán y los municipios de Mérida, Kanasín, Umán, Conkal, Valladolid y Ucú de dicha entidad federativa

8 Dic.- No. 6.- 2

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Guerrero y los municipios de Acapulco de Juárez, Chilpancingo de los Bravo, Coyuca de Benítez, Iguala de la Independencia, José Azueta y Taxco de Alarcón de dicha entidad federativa

3 Dic.- No. 3.- 26

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Jalisco y los municipios de Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque, Tonalá, Tlajomulco de Zúñiga, El Salto, Ocotlán, Poncitlán, Puerto Vallarta, Zapotlán el Grande, Lagos de Moreno, Tepatitlán de Morelos, San Juan de los Lagos y Juanacatlán de dicha entidad federativa

3 Dic.- No. 3.- 31

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Quintana Roo y los municipios de Cozumel, Benito Juárez, Solidaridad y Othón P. Blanco de dicha entidad federativa

2 Dic.- No. 2.- 20

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de San Luis Potosí y los municipios de Ciudad Fernández, Ciudad Valles, Matehuala, Rioverde, San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez de dicha entidad federativa

2 Dic.- No. 2.- 25

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Sinaloa y los municipios de Ahome, Guasave, Salvador Alvarado, Culiacán y Mazatlán de dicha entidad federativa

2 Dic.- No. 2.- 33

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Veracruz y los municipios de Alvarado, Boca del Río, Coatepec, Coatzacoalcos, Córdoba, Huiloapan, Ixhuatlán del Sureste, Mariano Escobedo, Minatitlán, Oluta, Orizaba, Poza Rica, San Andrés Tuxtla, Veracruz, Xalapa y Yanga de dicha entidad federativa

2 Dic.- No. 2.- 39

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Zacatecas y los municipios de Fresnillo, Guadalupe y Zacatecas de dicha entidad federativa

2 Dic.- No. 2.- 46

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Sonora y los municipios de Agua Prieta, Caborca, Cajeme, Empalme, Guaymas, Hermosillo, Nogales, Navojoa y San Luis Río Colorado de dicha entidad federativa

1 Dic.- No. 1.- 2

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Tabasco y los municipios de Cárdenas, Centro, Comalcalco, Nacajuca y Tenosique de dicha entidad federativa

1 Dic.- No. 1.- 10

Acuerdo de Coordinación para la asignación y operación de los subsidios del Programa de Rescate de Espacios Públicos 2008 del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, que suscriben la Secretaría de Desarrollo Social, el Estado de Tamaulipas y los municipios de Altamira, Ciudad Madero, El Mante, H. Matamoros, Nuevo Laredo, Reynosa, Río Bravo, Tampico y Victoria de dicha entidad federativa

1 Dic.- No. 1.- 15

Acuerdo por el que los integrantes del Comité Técnico del Programa de Empleo Temporal, modifican las Reglas de Operación del Programa de Empleo Temporal para el Ejercicio Fiscal 2009

(Séptima Sección)

29 Dic.- No. 20.- 23

Acuerdo por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa para el Desarrollo de Zonas Prioritarias, para el Ejercicio Fiscal 2009

(Séptima Sección)

29 Dic.- No. 20.- 1

Acuerdo por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa de Desarrollo Humano Oportunidades

(Sexta Sección)

29 Dic.- No. 20.- 1

Acuerdo por el que se modifican las Reglas de Operación del Programa Hábitat, para el Ejercicio Fiscal 2009

(Séptima Sección)

29 Dic.- No. 20.- 37

Acuerdo por el que se modifican las Reglas de Operación del Programa del Fondo Nacional para el Fomento de las Artesanías, FONART, para el Ejercicio Fiscal 2009

(Séptima Sección)

29 Dic.- No. 20.- 73

Acuerdo por el que se modifican las Reglas de Operación del Programa 70 y más, para el Ejercicio Fiscal 2009

(Séptima Sección)
29 Dic.- No. 20.- 101

Acuerdo por el que se modifican las Reglas de Operación del Programa de Estancias Infantiles para Apoyar a Madres Trabajadoras, para el Ejercicio Fiscal 2009

(Sexta Sección)
29 Dic.- No. 20.- 56

Acuerdo por el que se modifican las Reglas de Operación del Programa de Coinversión Social, para el Ejercicio Fiscal 2009

(Cuarta Sección)
29 Dic.- No. 20.- 1

Acuerdo por el que se modifican las Reglas de Operación del Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda, Tu Casa, para el Ejercicio Fiscal 2009

(Tercera Sección)
29 Dic.- No. 20.- 1

Acuerdo por el que se modifican las Reglas de Operación del Programa de Abasto Rural a cargo de Diconsa, S.A. de C.V., para el Ejercicio Fiscal 2009

(Tercera Sección)
29 Dic.- No. 20.- 25

Acuerdo por el que se modifican las Reglas de Operación del Programa de Apoyo a las Instancias de Mujeres en las Entidades Federativas, para implementar y ejecutar programas de Prevención de la Violencia contra las Mujeres, para el Ejercicio Fiscal 2009

(Tercera Sección)
29 Dic.- No. 20.- 44

Acuerdo por el que se modifican las Reglas de Operación del Programa de Apoyo a los Avecindados en Condiciones de Pobreza Patrimonial para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares, para el Ejercicio Fiscal 2009

(Tercera Sección)
29 Dic.- No. 20.- 90

Acuerdo por el que se modifican las Reglas de Operación del Programa de Opciones Productivas, para el Ejercicio Fiscal 2009

(Tercera Sección)
23 Dic.- No. 17.- 1

Acuerdo por el que se modifican las Reglas de Operación del Programa de Atención a Jornaleros Agrícolas, para el Ejercicio Fiscal 2009

(Segunda Sección)
23 Dic.- No. 17.- 1

Acuerdo por el que se modifican las Reglas de Operación del Programa de Apoyo Alimentario a cargo de Diconsa, S.A. de C.V., para el Ejercicio Fiscal 2009

(Segunda Sección)
23 Dic.- No. 17.- 21

Acuerdo por el que se modifican las Reglas de Operación del Programa Vivienda Rural, para el Ejercicio Fiscal 2009

(Segunda Sección)
23 Dic.- No. 17.- 41

Acuerdo por el que se modifican las Reglas de Operación del Programa de Abasto Social de Leche, a cargo de Liconsa, S.A. de C.V., para el Ejercicio Fiscal 2009

(Segunda Sección)
23 Dic.- No. 17.- 62

Acuerdo por el que se modifican las Reglas de Operación del Programa de Rescate de Espacios Públicos, para el Ejercicio Fiscal 2009

(Segunda Sección)
23 Dic.- No. 17.- 80

Acuerdo por el que se modifican las Reglas de Operación del Programa 3x1 para Migrantes, para el Ejercicio Fiscal 2009

(Segunda Sección)
23 Dic.- No. 17.- 104

Calendario de presupuesto autorizado a las unidades administrativas responsables que forman parte del Ramo Administrativo 20 Desarrollo Social, para el ejercicio fiscal 2009

(Segunda Sección)
19 Dic.- No. 15.- 1

Convocatoria dirigida a Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC) para presentar proyectos de Asistencia Social y Atención a Grupos Vulnerables (AS), dentro del Programa de Coinversión Social

(Séptima Sección)
29 Dic.- No. 20.- 121

Convocatoria dirigida a Organizaciones de la Sociedad Civil para presentar proyectos de Promoción General (PG), dentro del Programa de Coinversión Social

(Séptima Sección)
29 Dic.- No. 20.- 124

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Acuerdo por el que se autoriza a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para que a nombre y representación del Gobierno Federal, done por conducto de la Comisión Nacional del Agua a favor del Gobierno de la República de Indonesia, diversos bienes muebles

9 Dic.- No. 7.- 38

Acuerdo por el que se establecen las Reglas de Operación del Programa ProArbol 2009

(Cuarta Sección)
31 Dic.- No. 22.- 1

Acuerdo por el que se establecen las Reglas de Operación del Programa de Conservación para el Desarrollo Sostenible (PROCODES)

(Tercera Sección)
30 Dic.- No. 21.- 67

Acuerdo por el que se hace del conocimiento al público en general los días del mes de diciembre de 2008 y los del año 2009, que serán considerados como inhábiles para efectos de los actos y procedimientos administrativos substanciados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y sus órganos administrativos desconcentrados

19 Dic.- No. 15.- 53

Acuerdo que establece las Reglas de Operación para el otorgamiento de subsidios del Programa de Desarrollo Institucional Ambiental

(Tercera Sección)
30 Dic.- No. 21.- 113

Calendario mensual de presupuesto 2009 del Sector Medio Ambiente y Recursos Naturales

(Segunda Sección)
19 Dic.- No. 15.- 4

Decreto por el que se aprueba el Programa Nacional Hídrico 2007-2012

(Tercera Sección)
30 Dic.- No. 21.- 1

Programa Nacional Hídrico 2007-2012

(Tercera Sección)
30 Dic.- No. 21.- 2

Proyecto de Modificación a la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo

(Segunda Sección)
5 Dic.- No. 5.- 1

Reglas de Operación para los Programas de Infraestructura Hidroagrícola y de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento a cargo de la Comisión Nacional del Agua, aplicables a partir de 2009

(Cuarta Sección)
30 Dic.- No. 21.- 1

SECRETARIA DE ENERGIA

Acuerdo por el que se dan a conocer los días de suspensión de labores en la Secretaría de Energía

23 Dic.- No. 17.- 15

Aviso de prórroga de la vigencia de la Norma Oficial Mexicana de Emergencia NOM-EM-011/2-SESH-2008, Recipientes no metálicos para contener Gas L.P. Especificaciones y métodos de prueba

31 Dic.- No. 22.- 58

Aviso mediante el cual se comunica la solicitud de permiso presentada por el organismo subsidiario Pemex Exploración y Producción para llevar a cabo trabajos de exploración superficial relacionados con el Estudio Sismológico Múchite 3D, perteneciente al Proyecto de Inversión Cosamaloapan, del Activo Integral Veracruz, Región Norte

(Quinta Sección)
26 Dic.- No. 19.- 1

Aviso mediante el cual se comunica la solicitud de permiso presentada por el organismo subsidiario Pemex Exploración y Producción para llevar a cabo trabajos de exploración superficial relacionados con el Estudio de Exploración Superficial Sismológico Tridimensional Marea-Cartujanos 3D, perteneciente al Proyecto de Inversión Múzquiz, del Activo Integral Burgos, Región Norte

8 Dic.- No. 6.- 9

Calendario de presupuesto autorizado al Ramo 18, Energía, 2009

(Segunda Sección)
19 Dic.- No. 15.- 6

Decreto por el que se sujeta el gas licuado de petróleo a precios máximos de venta de primera mano y de venta a usuarios finales, correspondiente al mes de enero de 2009

29 Dic.- No. 20.- 36

Directiva sobre la determinación del precio límite superior del gas licuado de petróleo objeto de venta de primera mano, DIR-GLP-001-2008

1 Dic.- No. 1.- 21

Norma Oficial Mexicana NOM-022-ENER/SCFI-2008, Eficiencia energética y requisitos de seguridad al usuario para aparatos de refrigeración comercial autocontenidos. Límites, métodos de prueba y etiquetado

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 1

Procedimiento para la evaluación de la conformidad general para llevar a cabo la verificación de seguimiento de las normas oficiales mexicanas en materia de Gas L.P., sujetas a la observancia por parte de permisionarios de transporte, almacenamiento y distribución de gas licuado de petróleo

29 Dic.- No. 20.- 37

Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-019-ENER-2006, Eficiencia térmica y eléctrica de máquinas tortilladoras mecanizadas. Límites, método de prueba y marcado
9 Dic.- No. 7.- 41

Reglamento de la Ley Minera en materia de gas asociado a los yacimientos de carbón mineral
16 Dic.- No. 12.- 16

Resolución por la que se aprueba a Pemex-Gas y Petroquímica Básica el convenio modificatorio de los contratos de venta de primera mano, mediante los cuales suministra gas natural a sus usuarios y que corresponden a la Disposición 12.3 de la Directiva sobre la determinación de precios y tarifas para las actividades reguladas en materia de gas natural, DIR-GAS-001-1996
(Quinta Sección)
26 Dic.- No. 19.- 3

Resolución por la que se establece la metodología del precio máximo del gas licuado de petróleo objeto de venta de primera mano aplicable en diciembre de 2008, conforme al Decreto del Ejecutivo Federal publicado el 28 de noviembre de 2008
18 Dic.- No. 14.- 93

SECRETARIA DE ECONOMIA

Acuerdo por el que la Sección Mexicana del Secretariado de los Tratados de Libre Comercio declara como periodo de receso, el comprendido del 22 de diciembre de 2008 al 6 de enero de 2009, reanudando labores el 7 de enero del mismo año
17 Dic.- No. 13.- 2

Acuerdo por el que se da a conocer el contingente arancelario para importar en 2009, exenta de arancel, leche en polvo originaria de los países miembros de la Organización Mundial del Comercio
(Decimosegunda Sección)
29 Dic.- No. 20.- 78

Acuerdo por el que se da a conocer el cupo para importar en 2009 con el arancel-cupo establecido, preparaciones a base de productos lácteos con un contenido de sólidos lácteos superior al 50%, en peso, excepto las comprendidas en la fracción 1901.90.04
(Decimosegunda Sección)
29 Dic.- No. 20.- 85

Acuerdo por el que se da a conocer el cupo para importar juguetes
(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 60

Acuerdo por el que se da a conocer el Noveno Protocolo Adicional al Acuerdo de Complementación Económica No. 8 suscrito entre los Estados Unidos Mexicanos y la República del Perú
19 Dic.- No. 15.- 54

Acuerdo por el que se da a conocer la Decisión No. 19 de la Comisión Administradora del Tratado de Libre Comercio entre los Estados Unidos Mexicanos y la República de Costa Rica
(Tercera Sección)
31 Dic.- No. 22.- 81

Acuerdo por el que se da a conocer la Decisión No. 3/2008 del Consejo Conjunto UE-México por la que se modifica la Decisión No. 2/2001 del Consejo Conjunto de 27 de febrero de 2001, modificada por la Decisión No. 4/2004 del Consejo Conjunto de 18 de mayo de 2005
15 Dic.- No. 11.- 2

Acuerdo por el que se da a conocer la tasa aplicable a partir de 2009 del Impuesto General de Importación para las mercancías originarias de El Salvador, Guatemala y Honduras
(Quinta Sección)
26 Dic.- No. 19.- 8

Acuerdo por el que se dan a conocer las preferencias arancelarias que otorgan los Estados Unidos Mexicanos a la República del Perú en el Acuerdo de Complementación Económica No. 8
(Quinta Sección)
26 Dic.- No. 19.- 24

Acuerdo por el que se dan a conocer las Reglas de Operación del Fondo Nacional de Apoyos para Empresas en Solidaridad
(Decimotercera Sección)
29 Dic.- No. 20.- 1

Acuerdo por el que se dan a conocer las Reglas de Operación del Programa para el Desarrollo de las Industrias de Alta Tecnología (PRODIAT)
(Decimocuarta Sección)
29 Dic.- No. 20.- 1

Acuerdo por el que se dan a conocer las Reglas de Operación del Programa de Competitividad en Logística y Centrales de Abasto (PROLOGYCA) para el Ejercicio Fiscal 2009
(Decimocuarta Sección)
29 Dic.- No. 20.- 32

Acuerdo por el que se dan a conocer las Reglas de Operación del Programa para el Desarrollo de la Industria del Software (PROSOFT) para el Ejercicio Fiscal 2009
(Decimocuarta Sección)
29 Dic.- No. 20.- 80

Acuerdo por el que se dan a conocer los cupos para importar a los Estados Unidos Mexicanos bienes textiles clasificados en el capítulo 62 de la Tarifa de la Ley de los Impuestos Generales de Importación y de Exportación, originarios de las repúblicas de Costa Rica, Nicaragua, El Salvador, Guatemala y Honduras

(Tercera Sección)
31 Dic.- No. 22.- 87

Acuerdo por el que se dan a conocer los Lineamientos para la asignación del cupo libre de medida de transición

18 Dic.- No. 14.- 95

Acuerdo por el que se determinan las Reglas de Operación para la asignación del apoyo canalizado a través del Programa Nacional de Financiamiento al Microempresario para el Ejercicio Fiscal 2009

(Quinta Sección)
(Continúa en la Sexta Sección)
30 Dic.- No. 21.- 1

Acuerdo por el que se establecen las Reglas de Operación para el otorgamiento de Apoyos del Fondo de Apoyo para la Micro, Pequeña y Mediana Empresa (FONDO PyME)

(Decimoquinta Sección)
29 Dic.- No. 20.- 1

Acuerdo por el que se fija el precio máximo para el gas licuado de petróleo al usuario final correspondiente al mes de enero de 2009

(Tercera Sección)
31 Dic.- No. 22.- 92

Acuerdo por el que se fija el precio máximo para el gas licuado de petróleo al usuario final correspondiente al mes de diciembre de 2008

1 Dic.- No. 1.- 42

Acuerdo por el que se modifica al diverso por el que se establecen los lineamientos para el otorgamiento de apoyos del Fondo para la Reconversión de Sectores Productivos ante la eliminación de cuotas compensatorias de productos chinos de las industrias textil, vestido, calzado y juguetes (Fondo Reconversión) para el ejercicio fiscal 2008

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 59

Acuerdo por el que se modifica el diverso por el que se dan a conocer los cupos para importar productos originarios y provenientes de la República del Perú

(Decimosegunda Sección)
29 Dic.- No. 20.- 84

Acuerdo por el que se otorga habilitación al ciudadano Fernando Augusto Shelley Fiorentino, como corredor público número 62 en la plaza del Estado de Jalisco

3 Dic.- No. 3.- 39

Acuerdo por el que se suspenden las labores de la Secretaría de Economía durante el periodo que se indica

17 Dic.- No. 13.- 2

Acuerdo que modifica al diverso por el que se dan a conocer, dentro del Programa para Impulsar la Competitividad de los Sectores Industriales (PROIND), los Lineamientos para la Operación del Programa de Apoyo al Sector Agroindustrial de la Caña de Azúcar (PROINCAÑA), para el ejercicio fiscal 2008

(Segunda Sección)
5 Dic.- No. 5.- 97

Aviso de consulta pública de los proyectos de normas mexicanas PROY-NMX-CH-266-IMNC-2008 y PROY-NMX-CH-23165-IMNC-2008

12 Dic.- No. 10.- 50

Aviso de consulta pública del Proyecto de Norma Mexicana PROY-NMX-C-460-ONNCCE-2008

22 Dic.- No. 16.- 19

Aviso de consulta pública del Proyecto de Norma Mexicana PROY-NMX-E-256-CNCP-2007

19 Dic.- No. 15.- 62

Aviso de consulta pública del Proyecto de Norma Mexicana PROY-NMX-CH-11843-5-IMNC-2008

3 Dic.- No. 3.- 71

Aviso de consulta pública del Proyecto de Norma PROY-NMX-F-589-SCFI-2008

3 Dic.- No. 3.- 70

Aviso de consulta pública del Proyecto de Norma PROY-NMX-R-025-SCFI-2008

16 Dic.- No. 12.- 28

Aviso del nuevo domicilio de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria

(Decimosegunda Sección)
29 Dic.- No. 20.- 128

Aviso por el que se da a conocer el precio de referencia del azúcar para el pago de la caña de azúcar de la zafra 2008/2009, propuesto por el Comité Nacional para el Desarrollo Sustentable de la Caña de Azúcar

10 Dic.- No. 8.- 40

Calendario de presupuesto autorizado a la Secretaría de Economía, sus órganos desconcentrados, Centro Nacional de Metrología, Proméxico, Procuraduría Federal del Consumidor y al Servicio Geológico Mexicano, para el ejercicio fiscal 2009

19 Dic.- No. 15.- 56

Convenio de Coordinación para conjuntar esfuerzos y recursos para fomentar la creación, desarrollo, consolidación, viabilidad, productividad, competitividad y sustentabilidad de las empresas del sector de tecnologías de información en el Estado de Guerrero, que celebran la Secretaría de Economía y dicha entidad federativa
(Decimosegunda Sección)
29 Dic.- No. 20.- 102

Convenio de Coordinación para conjuntar esfuerzos y recursos para fomentar la creación, desarrollo, consolidación, viabilidad, productividad, competitividad y sustentabilidad de las empresas del sector de tecnologías de información en el Estado de Hidalgo, que celebran la Secretaría de Economía y dicha entidad federativa
(Decimosegunda Sección)
29 Dic.- No. 20.- 107

Convenio de Coordinación para conjuntar esfuerzos y recursos para fomentar la creación, desarrollo, consolidación, viabilidad, productividad, competitividad y sustentabilidad de las empresas del sector de tecnologías de información en el Estado de Tlaxcala, que celebran la Secretaría de Economía y dicha entidad federativa
(Decimosegunda Sección)
29 Dic.- No. 20.- 112

Convocatoria para el concurso DGM/C01-09, respecto de los lotes mineros que se detallan
3 Dic.- No. 3.- 44

Convocatoria para el concurso DGM/C02-09, respecto de los lotes mineros que se detallan
3 Dic.- No. 3.- 48

Décima modificación al Acuerdo por el que la Secretaría de Economía emite reglas y criterios de carácter general en materia de Comercio Exterior
(Decimosegunda Sección)
29 Dic.- No. 20.- 91

Declaratoria de vigencia de la Norma Mexicana NMX-CC-10014-IMNC-2008
19 Dic.- No. 15.- 59

Declaratoria de vigencia de la Norma Mexicana NMX-CC-9001-IMNC-2008
12 Dic.- No. 10.- 44

Declaratoria de vigencia de la Norma Mexicana NMX-F-089-SCFI-2008
3 Dic.- No. 3.- 69

Declaratoria de vigencia de la Norma Mexicana NMX-T-004-SCFI-2008
3 Dic.- No. 3.- 69

Declaratoria de vigencia de la Norma NMX-F-586-SCFI-2008
16 Dic.- No. 12.- 27

Declaratoria de vigencia de las normas mexicanas NMX-GR-4301-3-IMNC-2008, NMX-GR-4308-1-IMNC-2008, NMX-GR-10972-3-IMNC-2008, NMX-GR-11660-1-IMNC-2008, NMX-GR-12480-3-IMNC-2008, NMX-GR-13202-IMNC-2008 y NMX-GR-22877-IMNC-2008
19 Dic.- No. 15.- 60

Declaratoria de vigencia de las normas mexicanas NMX-J-123-ANCE-2008, NMX-J-472-ANCE-2008, NMX-J-607-ANCE-2008, NMX-J-608-ANCE-2008 y NMX-J-610/6-2-ANCE-2008
8 Dic.- No. 6.- 11

Declaratoria de vigencia de las normas mexicanas NMX-J-235/1-ANCE-2008, NMX-J-432-ANCE-2008, NMX-J-548-ANCE-2008, NMX-J-550/4-3-ANCE-2008, NMX-J-592/1-ANCE-2008, NMX-J-593/3-ANCE-2008, NMX-J-594-ANCE-2008 y NMX-J-604-ANCE-2008
12 Dic.- No. 10.- 45

Declaratoria de vigencia de las normas mexicanas NMX-J-412-ANCE-2008, NMX-J-412/2-1-ANCE-2008, NMX-J-412/2-2-ANCE-2008 y NMX-J-593/1-ANCE-2008
8 Dic.- No. 6.- 14

Declaratoria de vigencia de las normas mexicanas NMX-Y-176-SCFI-2008, NMX-Y-342-SCFI-2008 y NMX-Y-343-SCFI-2008
16 Dic.- No. 12.- 27

Decreto por el que se establece el impuesto general de importación para la región fronteriza y la franja fronteriza norte
(Tercera Sección)
24 Dic.- No. 18.- 1

Decreto por el que se establecen las condiciones para la importación definitiva de vehículos usados
(Tercera Sección)
24 Dic.- No. 18.- 16

Decreto por el que se modifica la Tarifa de la Ley de los Impuestos Generales de Importación y de Exportación
(Cuarta Sección)
(Continúa en la Quinta Sección)
24 Dic.- No. 18.- 1

Decreto por el que se modifica la Tarifa de la Ley de los Impuestos Generales de Importación y de Exportación
(Tercera Sección)
24 Dic.- No. 18.- 12

Decreto por el que se modifican diversos aranceles de la Tarifa de la Ley de los Impuestos Generales de Importación y de Exportación
16 Dic.- No. 12.- 25

Decreto por el que se reforma la fracción III del artículo 1347-A del Código de Comercio y la fracción III del artículo 571 del Código Federal de Procedimientos Civiles
30 Dic.- No. 21.- 48

Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código de Comercio

30 Dic.- No. 21.- 49

Decreto que modifica el diverso por el que se establece la tasa aplicable a partir del 1 de enero de 2004 del Impuesto General de Importación, para las mercancías originarias de la República de Costa Rica

(Tercera Sección)
31 Dic.- No. 22.- 80

Listado actualizado al 19 de diciembre de 2008 del Registro de Peritos Mineros vigentes

(Decimosegunda Sección)
29 Dic.- No. 20.- 118

Listado actualizado al 19 de diciembre de 2008 del Registro de Peritos Mineros cuyo registro fue cancelado

(Decimosegunda Sección)
29 Dic.- No. 20.- 128

Listado de documentos en revisión, dictaminados, autorizados, exentos y con opinión por parte de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria en el periodo comprendido entre el 1 y el 30 de noviembre de 2008

(Segunda Sección)
9 Dic.- No. 7.- 1

Norma Oficial Mexicana NOM-071-SCFI-2008, Prácticas comerciales-Atención médica por cobro directo

10 Dic.- No. 8.- 41

Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-173-SCFI-2008, Jugos de frutas preenvasados-Denominaciones, especificaciones fisicoquímicas, información comercial y métodos de prueba

3 Dic.- No. 3.- 52

Resolución final de la revisión de la cuota compensatoria definitiva impuesta a las importaciones de peróxido de hidrógeno originarias de los Estados Unidos de América, provenientes de la empresa Evonik Degussa Corporation. Esta mercancía se clasifica en la fracción arancelaria 2847.00.01 de la Tarifa de la Ley de los Impuestos Generales de Importación y de Exportación

18 Dic.- No. 14.- 98

Resolución por la que se acepta del Servicio Geológico Mexicano el desistimiento de sus derechos a la exploración de las asignaciones amparadas por los títulos que se indican, se cancelan éstos y se dispone convocar a concurso para el otorgamiento de concesiones mineras en los lotes correspondientes

3 Dic.- No. 3.- 40

Resolución por la que se da cumplimiento a la sentencia dictada por el Juzgado Primero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León el 16 de mayo de 2007, en el Juicio de Amparo 06/2007 y la emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Cuarto Circuito del 29 de mayo de 2008, en el Amparo en Revisión 280/2007-I

12 Dic.- No. 10.- 43

Resolución por la que se desecha el recurso administrativo de revocación interpuesto por Comercializadora de Frutas de Importación, S.A. de C.V., en contra de la resolución final de la investigación antidumping sobre las importaciones de manzanas de mesa de las variedades red delicious y sus mutaciones y golden delicious, mercancía clasificada en la fracción arancelaria 0808.10.01 de la Tarifa de la Ley de los Impuestos Generales de Importación y de Exportación, originarias de los Estados Unidos de América, publicada el 12 de agosto de 2002

18 Dic.- No. 14.- 110

Resolución por la que se desecha el recurso administrativo de revocación interpuesto por Grupo Empresarial Padimex, S.A. de C.V., en contra de la resolución final de la investigación antidumping sobre las importaciones de manzanas de mesa de las variedades red delicious y sus mutaciones y golden delicious, mercancía clasificada en la fracción arancelaria 0808.10.01 de la Tarifa de la Ley de los Impuestos Generales de Importación y de Exportación, originarias de los Estados Unidos de América, publicada el 12 de agosto de 2002

18 Dic.- No. 14.- 113

Resolución Preliminar de la investigación antidumping sobre las importaciones de válvulas sin casquillo y atomizadores de plástico originarias de la República Popular China, independientemente del país de procedencia. Esta mercancía se clasifica en la fracción arancelaria 9616.10.01 de la Tarifa de la Ley de los Impuestos Generales de Importación y de Exportación

(Segunda Sección)
17 Dic.- No. 13.- 1

Resolución que determina la celebración de un nuevo concurso en la totalidad o en parte de los terrenos para el otorgamiento de una o más concesiones mineras sobre los lotes mineros que se indican

3 Dic.- No. 3.- 39

Respuesta a los comentarios recibidos respecto del Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-044-SCFI-2008, Watthorímetros electromecánicos-Definiciones, características y métodos de prueba (esta Norma Oficial Mexicana cancela la NOM-044-SCFI-1999), publicado el 19 de agosto de 2008

2 Dic.- No. 2.- 51

Revisión ante un panel binacional, de conformidad con el artículo 1904 del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, en el caso: Resolución preliminar por la que se concluye la investigación antidumping (Resolución final) sobre las importaciones de piernas de cerdo, mercancía actualmente clasificada en las fracciones arancelarias de la Tarifa de la Ley de los Impuestos Generales de Importación y de Exportación, originarias de los Estados Unidos de América, independientemente del país de procedencia, con número de expediente MEX-USA-2006-1904-01

(Quinta Sección)
26 Dic.- No. 19.- 113

Título de Asignación Minera del lote 2a. Reducción Hidalgo.- Exp. Núm. 5/2/00064

(Quinta Sección)
26 Dic.- No. 19.- 82

SECRETARIA DE AGRICULTURA, GANADERIA, DESARROLLO RURAL, PESCA Y ALIMENTACION

Acuerdo por el que se dan a conocer las Reglas de Operación de los programas de la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación, que se indican

(Quinta Sección)
(Continúa en la Sexta Sección)
31 Dic.- No. 22.- 1

Acuerdo por el que se declara al Estado de San Luis Potosí como libre de la enfermedad de Aujeszky

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 2

Acuerdo por el que se establece veda temporal para la pesca comercial de atún aleta amarilla (*Thunnus Albacares*), patudo o atún ojo grande (*Thunnus Obesus*), atún aleta azul (*Thunnus Thynnus Orientalis*) y barrilete *(Katsuwonus Pelamis)* en aguas de jurisdicción federal de los Estados Unidos Mexicanos del Océano Pacífico; y por el que se prohíbe temporalmente que embarcaciones cerqueras de bandera mexicana capturen dichas especies en alta mar y aguas jurisdiccionales extranjeras que se encuentren en el área de regulación de la Comisión Interamericana del Atún Tropical

1 Dic.- No. 1.- 48

Acuerdo por el que se suspenden las labores de la Comisión Nacional de Acuacultura y Pesca, Organo Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación

(Segunda Sección)
15 Dic.- No. 11.- 1

Acuerdo por el que se suspenden las labores de la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación durante el periodo que se indica

22 Dic.- No. 16.- 20

Anexo II mediante el cual se dan a conocer las bases y áreas de influencia logística de maíz amarillo, sorgo, trigo y soya del ciclo agrícola primavera-verano 2008

19 Dic.- No. 15.- 67

Aviso por el cual se da a conocer la dirección electrónica en la que se puede consultar la minuta de la tercera sesión extraordinaria de la Junta Directiva del Comité Nacional para el Desarrollo Sustentable de la Caña de Azúcar, iniciada el 18 de junio de 2008 y concluida el 26 del mismo mes

1 Dic.- No. 1.- 54

Aviso por el que se da conocer el listado de información relativa a las solicitudes presentadas y títulos de obtentor de variedades vegetales expedidos durante el periodo del mes de enero de 2004 al mes de junio de 2008

(Segunda Sección)
17 Dic.- No. 13.- 50

Calendario de presupuesto autorizado a las unidades administrativas responsables que conforman el Ramo 8 Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación

19 Dic.- No. 15.- 71

Declaratoria de Contingencia Climatológica para efectos de las Reglas de Operación del Programa de Atención a Contingencias Climatológicas (PACC), en virtud de los daños a consecuencia de la sequía atípica, impredecible y no recurrente que afectó a los municipios de Abalá, Hocabá, Seyé, Acanceh, Homún, Sotuta, Akil, Huhí, Suma, Bokobá, Hunucmá, Tahmek, Buctzotz, Kinchil, Tecoh, Cacalchen, Mayapán, Tekax, Cantamayec, Motul, Tekit, Celestún, Muxupip, Tekóm, Cuzamá, Opichén, Temax, Chacsinkin, Oxkutzcab, Tetíz, Chankom, Panabá, Ticul, Chapab, Río Lagartos, Timucuy, Chikindzonot, Sacalúm, Tixcacalcupul, Chumayel, Samahil, Tixkokob, Dzan, Sanahacat, Tixméuac, Dzoncauich, Santa Elena, Tixpéual y Tizimín del Estado de Yucatán

16 Dic.- No. 12.- 29

Declaratoria de Contingencia Climatológica para efectos de las Reglas de Operación del Programa de Atención a Contingencias Climatológicas (PACC), en virtud de los daños a consecuencia de la inundación significativa que afectó a los municipios de Acaponeta, Rosamorada, Ruíz, San Blas, Santiago Ixcuintla, Tecuala y Tuxpan del Estado de Nayarit

2 Dic.- No. 2.- 61

Declaratoria de Contingencia Climatológica para efectos de las Reglas de Operación del Programa de Atención a Contingencias Climatológicas (PACC), en virtud de los daños a consecuencia de la inundación significativa que afectó a los municipios de Angel R. Cabada, Hidalgotitlán, Jáltipan, Jesús Carranza, Las Choapas, Minatitlán, Texistepec y Uxpanapa del Estado de Veracruz de Ignacio de La Llave

2 Dic.- No. 2.- 62

Declaratoria de Contingencia Climatológica para efectos de las Reglas de Operación del Programa de Atención a Contingencias Climatológicas (PACC), en virtud de los daños a consecuencia de la inundación significativa que afectó a los municipios de Aldama, Camargo, Coyame del Sotol, Jiménez, Julimes, La Cruz, Manuel Benavides, Meoqui, Ojinaga, San Francisco de Conchos, Saucillo y Valle de Zaragoza del Estado de Chihuahua

1 Dic.- No. 1.- 50

Declaratoria de Contingencia Climatológica para efectos de las Reglas de Operación del Programa de Atención a Contingencias Climatológicas (PACC), en virtud de los daños a consecuencia de la lluvia torrencial que afectó a los municipios de Allende, Coronado, Hidalgo del Parral, Jiménez, López, Matamoros y Santa Bárbara en el Estado de Chihuahua

1 Dic.- No. 1.- 51

Declaratoria de Contingencia Climatológica para efectos de las Reglas de Operación del Programa de Atención a Contingencias Climatológicas (PACC), en virtud de los daños a consecuencia de la lluvia torrencial que afectó a los municipios de Chihuahua, El Tule, Huejotitán, Julimes, Meoqui, San Francisco del Oro, Satevó y Saucillo en el Estado de Chihuahua

1 Dic.- No. 1.- 53

Lineamientos Específicos de operación al ordenamiento del mercado para instrumentar el apoyo al acceso a granos forrajeros de la cosecha de maíz blanco del ciclo agrícola otoño-invierno 2007/2008 del Sur del Estado de Sonora

19 Dic.- No. 15.- 63

Lineamientos Específicos de Operación para la instrumentación del apoyo al ingreso objetivo de algodón pluma, ciclos agrícolas otoño-invierno 2007/2008 y primavera-verano 2008

(Segunda Sección)

18 Dic.- No. 14.- 3

Proyecto de Modificación a la Norma Oficial Mexicana NOM-027-PESC-2000, Pesca responsable en la presa Adolfo López Mateos El Infiernillo, Michoacán y Guerrero. Especificaciones para el aprovechamiento de los recursos pesqueros

4 Dic.- No. 4.- 15

Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-055-PESC-2007, Pesca responsable en el embalse de la presa Cajón de Peña en el Estado de Jalisco. Especificaciones para el aprovechamiento de los recursos pesqueros

5 Dic.- No. 5.- 14

Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-066-PESC-2007, Pesca responsable en el embalse de la presa Lic. Adolfo Ruíz Cortines El Mocúzari en el Estado de Sonora. Especificaciones para el aprovechamiento de los recursos pesqueros

12 Dic.- No. 10.- 51

Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-067-PESC-2007, Pesca responsable en el embalse de la Presa General Alvaro Obregón El Oviachic en el Estado de Sonora. Especificaciones para el aprovechamiento de los recursos pesqueros

10 Dic.- No. 8.- 44

Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-068-PESC-2007, Pesca responsable en la presa Plutarco Elías Calles El Novillo en el Estado de Sonora. Especificaciones para el aprovechamiento de los recursos pesqueros

11 Dic.- No. 9.- 37

Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-069-PESC-2007, Pesca responsable en el embalse de la presa General Lázaro Cárdenas La Angostura ubicada en el Estado de Sonora. Especificaciones para el aprovechamiento de los recursos pesqueros

11 Dic.- No. 9.- 50

SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Acuerdo por el que se hace del conocimiento público, los días del mes de diciembre de 2008 y enero de 2009, que serán considerados como inhábiles para efectos de los actos y procedimientos administrativos sustanciados en las unidades administrativas de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes

11 Dic.- No. 9.- 63

Aviso de inicio de la tercera etapa del canje de placas 2004-2006 y asignación de placas 2004-2006 a vehículos de personas morales que cuentan con registro de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes para arrendar unidades y renta de automóviles para uso particular

(Segunda Sección)

15 Dic.- No. 11.- 2

Aviso por el que se hacen del conocimiento de todos los permisionarios y conductores de vehículos de autotransporte federal y transporte privado de carga, así como a las cámaras, asociaciones y confederaciones de autotransportistas del país, los formatos de boletas de infracción por exceso de peso y de dimensiones, que se expedirán en los Centros de Control de Peso y Dimensiones que establezca la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, por violaciones a las disposiciones aplicables a la materia

8 Dic.- No. 6.- 17

Calendario de Presupuesto autorizado a las Unidades Administrativas responsables que ejercerán recursos con cargo al Ramo 09, Comunicaciones y Transportes

31 Dic.- No. 22.- 67

Comentarios recibidos durante el plazo de consulta pública, respecto del Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-034-SCT4-2008, Equipo mínimo de seguridad, comunicación y navegación para embarcaciones nacionales, hasta 15 metros de eslora, publicado el 5 de agosto de 2008

8 Dic.- No. 6.- 22

Convenio de Coordinación en materia de reasignación de recursos que celebran la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, que tiene por objeto transferir recursos presupuestarios federales a la entidad federativa para la construcción de un paso a desnivel ubicado en la calle Sur 11, km. S-292+924 y km. SC-321+978 en Orizaba, Veracruz

31 Dic.- No. 22.- 59

Convenio de Coordinación en materia de reasignación de recursos que celebran la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, que tiene por objeto transferir recursos presupuestarios federales a la entidad federativa para la construcción de un paso a desnivel ubicado en la calle Sur 21, km. S-293+650 y km. SC-322+676 en Orizaba, Veracruz

30 Dic.- No. 21.- 52

Convenio de Coordinación en materia de reasignación de recursos que celebran la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y el Estado de México, que tiene por objeto transferir recursos presupuestarios federales a la entidad federativa para coordinar su participación con el Ejecutivo Federal en materia de terminación de la construcción de caminos de acceso del Sistema 1 del Ferrocarril Suburbano de la Zona Metropolitana del Valle de México en el Estado de México

23 Dic.- No. 17.- 17

Convenio de Coordinación en materia de reasignación de recursos que celebran la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, el Estado de Coahuila de Zaragoza, el Municipio de Piedras Negras y la empresa Ferrocarril Mexicano, S.A. de C.V.

(Segunda Sección)

9 Dic.- No. 7.- 48

Convenio de Coordinación en materia de reasignación de recursos, que celebran la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, el Estado de Chihuahua y el municipio del mismo nombre, que tiene por objeto transferir recursos a la entidad para la ejecución del Programa de Seguridad Ferroviaria

16 Dic.- No. 12.- 31

Convenio de Coordinación en materia de reasignación de recursos, que celebran la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y el Estado de Tamaulipas, que tiene por objeto transferir recursos a la entidad para la construcción y modernización de carreteras y caminos rurales y alimentadores

12 Dic.- No. 10.- 64

Convenio de Coordinación en materia de reasignación de recursos, que celebran la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, que tiene por objeto transferir recursos a la entidad para la ejecución del Programa de Seguridad Ferroviaria en Fortín de las Flores, Ver.

12 Dic.- No. 10.- 70

Convenio de Coordinación en materia de reasignación de recursos, que celebran la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y el Estado de Michoacán de Ocampo, para la construcción y modernización de carreteras y caminos rurales y alimentadores en dicha entidad federativa

11 Dic.- No. 9.- 64

Convenio de Coordinación en materia de reasignación de recursos, que celebran la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, el Estado de Coahuila de Zaragoza, el Municipio de Saltillo y Kansas City Southern de México, S.A. de C.V.

10 Dic.- No. 8.- 57

Declaratoria de abandono de 29 aeronaves localizadas en diversos aeropuertos nacionales e internacionales de la República Mexicana

22 Dic.- No. 16.- 21

Extracto del Título de Concesión para instalar, operar y explotar una red pública de telecomunicaciones, otorgado en favor de Leonardo Julián López Sainz Puga

16 Dic.- No. 12.- 39

Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-036-SCT2-2007, Rampas de emergencia para frenado en carreteras

(Segunda Sección)
1 Dic.- No. 1.- 1

SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA

Aclaración a la Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, la sentencia de fecha 6 de octubre de 2008, dictada dentro del Juicio de Nulidad 23518/8/08-17-09-3 por la Novena Sala Regional Metropolitana del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, promovido por la empresa Comercializadora Elisa, S.A. de C.V., publicada el 10 de noviembre de 2008

(Segunda Sección)
22 Dic.- No. 16.- 3

Acuerdo por el que se destina al servicio de la Secretaría de Educación Pública, un inmueble con superficie de 2,701.80 metros cuadrados, ubicado en la calle Hidalgo número 32, colonia Centro, Municipio de Tlaxcala, Estado de Tlaxcala, a efecto de que lo continúe utilizando con las instalaciones del Centro de Capacitación para el Trabajo Industrial número 82

2 Dic.- No. 2.- 65

Acuerdo por el que se destinan al servicio de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, siete unidades privativas y 155 cajones de estacionamiento pertenecientes al edificio empresarial Santa Teresa, sujeto al régimen de propiedad en condominio, ubicado en calle Camino a Santa Teresa número 1040, colonia Jardines en la Montaña, Delegación Tlalpan, Distrito Federal, a efecto de que los continúe utilizando para el funcionamiento de oficinas administrativas de su órgano desconcentrado Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro

2 Dic.- No. 2.- 64

Acuerdo por el que se establecen las normas para la operación del registro de servidores públicos sancionados y para la expedición por medios remotos de comunicación electrónica de las constancias de inhabilitación, no inhabilitación, de sanción y de no existencia de sanción

3 Dic.- No. 3.- 72

Acuerdo por el que se retira del servicio de la Secretaría de Salud una fracción de terreno con superficie de 55,739.415 metros cuadrados, que forma parte de un inmueble de mayor extensión, ubicado en la calzada México-Xochimilco número 289, colonia Arenal Guadalupe, Delegación Tlalpan, Distrito Federal, a efecto de que la continúe utilizando en la prestación de los servicios de salud que tiene encomendados

(Tercera Sección)
9 Dic.- No. 7.- 1

Acuerdo por el que se suspenden los servicios del sistema informático RH net www.rhnet.gob.mx y de la herramienta electrónica TrabajaEn www.trabajaen.gob.mx del 2 al 16 de enero de 2009

31 Dic.- No. 22.- 74

Acuerdo que establece los montos máximos de renta que las instituciones públicas federales podrán pactar durante el ejercicio fiscal 2009, en los contratos de arrendamiento de inmuebles que celebren

31 Dic.- No. 22.- 70

Aviso por el que se modifica la Convocatoria del Concurso para identificar el Trámite más Inútil, publicado el 26 de septiembre de 2008

23 Dic.- No. 17.- 24

Calendario de presupuesto autorizado a las unidades administrativas, órgano desconcentrado y entidad asimilada para el ejercicio fiscal 2009

19 Dic.- No. 15.- 73

Circular por la que se comunica a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Procuraduría General de la República, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Química Lavoisier, S.A. de C.V.

10 Dic.- No. 8.- 83

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Outsourcing de Limpieza, S.A. de C.V.

26 Dic.- No. 19.- 8

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la persona física José Luis Alberto Castro Limón

26 Dic.- No. 19.- 9

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa PYDDA, S.A. de C.V. (oficio 00641/30.15/06253/2008)

23 Dic.- No. 17.- 24

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa PYDDA, S.A. de C.V. (oficio 00641/30.15/06256/2008)

23 Dic.- No. 17.- 25

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Panificadora El Cometa, S.A. de C.V.

23 Dic.- No. 17.- 26

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Jaesvi, S.A. de C.V.

23 Dic.- No. 17.- 27

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Constructora Robhe, S.A. de C.V.

23 Dic.- No. 17.- 28

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Diseños y Confecciones Olivia, S.A. de C.V.

(Segunda Sección)

22 Dic.- No. 16.- 3

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Corona Castelán, S.A. de C.V.

16 Dic.- No. 12.- 41

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Hoper´s, S.A. de C.V.

10 Dic.- No. 8.- 83

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Productos Internacionales Mabe, S.A. de C.V.

10 Dic.- No. 8.- 84

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Mavi Farmacéutica, S.A. de C.V.

10 Dic.- No. 8.- 85

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Manuel Alonso Corporación, S.A. de C.V.

10 Dic.- No. 8.- 86

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, la suspensión definitiva otorgada a la empresa Audipharma, S.A. de C.V., dentro del juicio de amparo número 1829/2008, emitida por el Juzgado Cuarto de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal

8 Dic.- No. 6.- 24

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, la sentencia definitiva dictada por la Novena Sala Regional Metropolitana del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, en el juicio de nulidad número 25477/06-17-09-3, promovido por la empresa Laboratorios Columbia, S.A. de C.V.

8 Dic.- No. 6.- 24

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, que en cumplimiento a lo ordenado en auto de fecha 6 de noviembre del año en curso, recaído en el recurso de revisión administrativa R.A.-01/2008, promovido por la empresa Sisttemex, S.A. de C.V., se determinó conceder la suspensión de inhabilitación que le fue impuesta, por lo que en atención a ello, se determina dejar sin efectos en forma definitiva la circular publicada el 24 de octubre de 2008

8 Dic.- No. 6.- 26

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, que el Juez Décimo Sexto de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal concedió la suspensión definitiva a la empresa Suministros Industriales Alfigo, S.A. de C.V., en contra de la sanción de inhabilitación por el plazo de cinco meses impuesta a través de la resolución de fecha veintiséis de septiembre de dos mil ocho

3 Dic.- No. 3.- 78

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la sociedad Impresiones y Distribuciones Corporativas, S.A. de C.V.

2 Dic.- No. 2.- 66

Circular por la que se comunica a las dependencias, Procuraduría General de la República y entidades de la Administración Pública Federal, así como a las entidades federativas, la medida cautelar provisional otorgada a la empresa Carma Representaciones, S.A. de C.V., dentro del Juicio de Nulidad número 13424/08-17-07-9, emitida por la Séptima Sala Regional Metropolitana del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa

2 Dic.- No. 2.- 67

Circular por la que se comunica a las unidades administrativas de la Presidencia de la República, a las secretarías de Estado, departamentos administrativos y Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, Procuraduría General de la República, organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria y fideicomisos en los que el fideicomitente sea el Gobierno Federal o una entidad paraestatal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Gauss y Jib, S.A. de C.V.

26 Dic.- No. 19.- 7

Circular por la que se comunica a las unidades administrativas de la Presidencia de la República, a las secretarías de Estado, departamentos administrativos y Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, Procuraduría General de la República, organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria y fideicomisos en los que el fideicomitente sea el Gobierno Federal o una entidad paraestatal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Besser del Sureste, S.A. de C.V.

(Segunda Sección)
22 Dic.- No. 16.- 1

Circular por la que se comunica a las unidades administrativas de la Presidencia de la República, a las secretarías de Estado, departamentos administrativos y Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, Procuraduría General de la República, organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria y fideicomisos en los que el fideicomitente sea el Gobierno Federal o una entidad paraestatal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Diseño y Construcción de Tanques y Líneas, S.A. de C.V.

(Segunda Sección)
22 Dic.- No. 16.- 2

Circular por la que se comunica a las unidades administrativas de la Presidencia de la República, a las secretarías de Estado, departamentos administrativos y Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, Procuraduría General de la República, organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria y fideicomisos en los que el fideicomitente sea el Gobierno Federal o una entidad paraestatal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Grupo Constructora X-100, S.A. de C.V.

16 Dic.- No. 12.- 42

Circular por la que se comunica a las unidades administrativas de la Presidencia de la República, a las Secretarías de Estado, departamentos administrativos y Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, Procuraduría General de la República, organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria y fideicomisos en los que el fideicomitente sea el Gobierno Federal o una entidad paraestatal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Control Ambiental y de Procesos, S.A. de C.V.

12 Dic.- No. 10.- 78

Circular por la que se comunica a las unidades administrativas de la Presidencia de la República, a las secretarías de Estado, departamentos administrativos y Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, Procuraduría General de la República, organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria y fideicomisos en los que el fideicomitente sea el Gobierno Federal o una entidad paraestatal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Hervi Recubrimientos Industriales y Construcciones, S.A. de C.V.

10 Dic.- No. 8.- 87

Circular por la que se comunica a las unidades administrativas de la Presidencia de la República, a las secretarías de Estado, departamentos administrativos y Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, Procuraduría General de la República, organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria y fideicomisos en los que el fideicomitente sea el Gobierno Federal o una entidad paraestatal, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de aceptar propuestas o celebrar contratos con la empresa Servicios Industriales y Suministros de México, S.A. de C.V.

8 Dic.- No. 6.- 25

Decreto por el que se aprueba el Programa Nacional de Rendición de Cuentas, Transparencia y Combate a la Corrupción 2008-2012

11 Dic.- No. 9.- 71

Lineamientos para determinar la compatibilidad de empleos, cargos o comisiones con las funciones de los Consejeros Profesionales de Petróleos Mexicanos y de sus Organismos Subsidiarios

24 Dic.- No. 18.- 84

Lineamientos para la operación del Subsistema de Ingreso

10 Dic.- No. 8.- 68

Lista de valores mínimos para desechos de bienes muebles que generen las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal

26 Dic.- No. 19.- 3

Programa Nacional de Rendición de Cuentas, Transparencia y Combate a la Corrupción 2008-2012

11 Dic.- No. 9.- 72

SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA

Acuerdo número 448 por el que se emiten los Lineamientos para la operación del Programa Fortalecimiento del Programa de Becas

1 Dic.- No. 1.- 55

Acuerdo número 449 por el que se establecen las competencias que definen el Perfil del Director en los planteles que imparten educación del tipo medio superior

2 Dic.- No. 2.- 68

Acuerdo número 450 por el que se establecen los Lineamientos que regulan los servicios que los particulares brindan en las distintas opciones educativas en el tipo medio superior

(Segunda Sección)
16 Dic.- No. 12.- 1

Acuerdo número 451 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa de Educación Inicial y Básica para la Población Rural e Indígena

(Décima Sección)
30 Dic.- No. 21.- 1

Acuerdo número 452 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Atención a la Demanda de Educación para Adultos (INEA)

(Decimoprimera Sección)
30 Dic.- No. 21.- 1

Acuerdo número 453 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa de Mejoramiento del Profesorado (PROMEP)

(Decimosegunda Sección)
30 Dic.- No. 21.- 1

Acuerdo número 454 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Nacional de Becas y Financiamiento (PRONABES)

(Tercera Sección)
26 Dic.- No.

Acuerdo número 455 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Escuelas de Calidad

(Octava Sección)
31 Dic.- No. 22.- 1

Acuerdo número 456 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Fondo de Modernización para la Educación Superior (FOMES)

Cuarta Sección)
26 Dic.- No. 19.- 1

Acuerdo número 457 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Fondo de Inversión de Universidades Públicas Estatales con Evaluación de la ANUIES (FIUPEA)

(Séptima Sección)
31 Dic.- No. 22.- 1

Acuerdo número 458 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa de Fortalecimiento de la Educación Especial y de la Integración Educativa

(Décima Sección)
30 Dic.- No. 21.- 83

Acuerdo número 459 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa de Mejoramiento Institucional de las Escuelas Normales Públicas

(Séptima Sección)
31 Dic.- No. 22.- 24

Acuerdo número 460 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa de Acciones Compensatorias para Abatir el Rezago Educativo en Educación Inicial y Básica (CONAFE)

(Cuarta Sección)
26 Dic.- No. 19.- 44

Acuerdo número 461 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Becas de Apoyo a la Educación Básica de Madres Jóvenes y Jóvenes Embarazadas

(Decimoprimera Sección)
30 Dic.- No. 21.- 74

Acuerdo número 462 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa de Educación Básica para Niños y Niñas de Familias Jornaleras Agrícolas Migrantes

(Octava Sección)
31 Dic.- No. 22.- 34

Acuerdo número 463 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Asesor Técnico Pedagógico

(Cuarta Sección)
26 Dic.- No. 19.- 27

Acuerdo número 464 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Educativo Rural

(Tercera Sección)
26 Dic.- No. 19.- 61

Acuerdo número 465 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa del Sistema Nacional de Formación Continua y Superación Profesional de Maestros de Educación Básica en Servicio

(Sexta Sección)
31 Dic.- No. 22.- 47

Acuerdo número 466 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Nacional de Lectura

(Séptima Sección)
31 Dic.- No. 22.- 57

Acuerdo número 467 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa para el Fortalecimiento del Servicio de la Educación Telesecundaria

(Octava Sección)
31 Dic.- No. 22.- 52

Acuerdo número 468 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Beca de Apoyo a la Práctica Intensiva y al Servicio Social para Estudiantes de Séptimo y Octavo Semestres de Escuelas Normales Públicas

(Novena Sección)
30 Dic.- No. 21.- 1

Acuerdo número 469 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Cultura Física

(Tercera Sección)
26 Dic.- No. 19.- 32

Acuerdo número 470 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Deporte

(Séptima Sección)
31 Dic.- No. 22.- 76

Acuerdo número 471 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Alta Competencia

(Tercera Sección)
26 Dic.- No. 19.- 1

Acuerdo número 472 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa de Apoyo a las Culturas Municipales y Comunitarias (PACMYC)

(Novena Sección)
30 Dic.- No. 21.- 31

Acuerdo número 473 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa de Apoyo a Comunidades para Restauración de Monumentos y Bienes Artísticos de Propiedad Federal (FOREMOBA)

(Octava Sección)
31 Dic.- No. 22.- 71

Acuerdo número 474 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa de Apoyo a la Infraestructura Cultural de los Estados (PAICE)

(Novena Sección)
30 Dic.- No. 21.- 76

Acuerdo número 475 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Escuelas de Tiempo Completo

(Octava Sección)
31 Dic.- No. 22.- 98

Acuerdo número 476 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa de Escuela Segura

(Sexta Sección)
31 Dic.- No. 22.- 96

Acuerdo número 477 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Habilidades Digitales para Todos

(Sexta Sección)
31 Dic.- No. 22.- 113

Acuerdo número 478 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa de Infraestructura para la Educación Media Superior

(Cuarta Sección)
30 Dic.- No. 21.- 45

Acuerdo número 479 por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Becas de Educación Media Superior

(Séptima Sección)
31 Dic.- No. 22.- 108

Aviso por el que se señalan los días de diciembre de 2008 y de enero de 2009, en los que el Instituto Nacional del Derecho de Autor suspenderá sus servicios de atención al público

12 Dic.- No. 10.- 79

Calendario de presupuesto autorizado al Ramo 11 Educación Pública para el ejercicio fiscal 2009

(Segunda Sección)
19 Dic.- No. 15.- 7

SECRETARIA DE SALUD

Acuerdo de Coordinación para la ejecución del Programa de Calidad, Equidad y Desarrollo en Salud, que celebran la Secretaría de Salud y el Estado de Coahuila de Zaragoza

5 Dic.- No. 5.- 26

Acuerdo de Coordinación para la ejecución del Programa de Calidad, Equidad y Desarrollo en Salud, que celebran la Secretaría de Salud y el Estado de Durango

5 Dic.- No. 5.- 38

Acuerdo Específico de Coordinación para el ejercicio de facultades en materia de control y fomento sanitarios, que celebran la Secretaría de Salud, con la participación de la Comisión Federal para la Protección contra Riesgos Sanitarios, y el Estado de Zacatecas

19 Dic.- No. 15.- 75

Acuerdo Marco de Coordinación que celebran la Secretaría de Salud y el Estado de Coahuila

4 Dic.- No. 4.- 22

Acuerdo Marco de Coordinación que celebran la Secretaría de Salud y el Estado de Michoacán de Ocampo

4 Dic.- No. 4.- 29

Acuerdo por el que el Sistema Nacional para el Desarrollo Integral de la Familia da a conocer las Reglas de Operación del Programa para la Protección y el Desarrollo Integral de la Infancia 2009

(Decimoprimera Sección)

29 Dic.- No. 20.- 8

Acuerdo por el que el Sistema Nacional para el Desarrollo Integral de la Familia da a conocer las Reglas de Operación del Programa de Atención a Familias y Población Vulnerable 2009

(Decimoprimera Sección)

29 Dic.- No. 20.- 52

Acuerdo por el que la Secretaría de Salud da a conocer las Reglas de Operación 2009 del Programa Caravanas de la Salud

(Decimotercera Sección)

30 Dic.- No. 21.- 1

Acuerdo por el que se emiten las Reglas de Operación del Programa Seguro Médico para una Nueva Generación, para el Ejercicio Fiscal 2009

(Decimotercera Sección)

30 Dic.- No. 21.- 62

Acuerdo por el que se emiten las Reglas de Operación e Indicadores de Gestión y Evaluación del Programa Comunidades Saludables

(Decimosegunda Sección)

30 Dic.- No. 21.- 81

Acuerdo por el que se notifica el periodo vacacional de la Comisión Federal para la Protección contra Riesgos Sanitarios

19 Dic.- No. 15.- 75

Aviso de Cancelación de la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SSA2-1993, Que establece los requisitos arquitectónicos para facilitar el acceso, tránsito y permanencia de los discapacitados a los establecimientos de atención médica del Sistema Nacional de Salud, publicada el 6 de diciembre de 1994

11 Dic.- No. 9.- 99

Calendario de gasto del Presupuesto de Egresos de la Federación 2009

19 Dic.- No. 15.- 99

Convenio Modificatorio al Convenio de Coordinación y transferencia de recursos, que celebran la Secretaría de Salud y el Estado de Colima

(Tercera Sección)

12 Dic.- No. 10.- 1

Convenio Modificatorio al Convenio de Coordinación y transferencia de recursos, que celebran la Secretaría de Salud y el Estado de Oaxaca

(Tercera Sección)

12 Dic.- No. 10.- 3

Convenio Específico en materia de transferencia de recursos que celebran la Secretaría de Salud y el Estado de Tabasco

1 Dic.- No. 1.- 66

Decreto por el que se reforma la fracción II del Apartado A del artículo 13, y se adiciona una fracción XVII Bis al artículo 3o. y un artículo 157 Bis a la Ley General de Salud

15 Dic.- No. 11.- 39

Lineamientos Operativos para el Fondo de Aportaciones para los Servicios de Salud a la Comunidad

(Decimoprimera Sección)

29 Dic.- No. 20.- 1

Norma Oficial Mexicana NOM-059-SSA1-2006, Buenas prácticas de fabricación para establecimientos de la industria químico farmacéutica dedicados a la fabricación de medicamentos (modifica a la NOM-059-SSA1-1993, publicada el 31 de julio de 1998)

(Segunda Sección)

22 Dic.- No. 16.- 4

Norma Oficial Mexicana NOM-137-SSA1-2008, Etiquetado de dispositivos médicos

(Tercera Sección)

12 Dic.- No. 10.- 11

Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-008-SSA3-2007, Para el tratamiento integral del sobrepeso y la obesidad

8 Dic.- No. 6.- 27

Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-011-SSA3-2007, Criterios para la atención de enfermos en fase terminal a través de cuidados paliativos

(Segunda Sección)
22 Dic.- No. 16.- 39

SECRETARIA DEL TRABAJO Y PREVISION SOCIAL

Acta de Instalación y Clausura de la Convención Revisora en su aspecto salarial del Contrato Ley de la Industria Textil del Ramo de Listones, Elásticos, Encajes, Cintas y Etiquetas Tejidas en Telares de Tablas Jacquard o Agujas de la República Mexicana

15 Dic.- No. 11.- 40

Acuerdo mediante el cual se establecen las Reglas de Operación del Programa de Apoyo al Empleo

29 Dic.- No. 20.- 46

Acuerdo por el que se adscriben orgánicamente las unidades administrativas de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social

18 Dic.- No. 14.- 116

Acuerdo por el que se establece la forma en que serán suplidas las ausencias de los subsecretarios y del Oficial Mayor de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social

18 Dic.- No. 14.- 116

Calendario de presupuesto autorizado a la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, para el ejercicio fiscal 2009

19 Dic.- No. 15.- 102

Convenio de Coordinación para fortalecer el financiamiento del Programa de Apoyo al Empleo, que celebran la Secretaría del Trabajo y Previsión Social y el Estado de Aguascalientes

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 1

Convenio de Coordinación para fortalecer el financiamiento del Programa de Apoyo al Empleo, que celebran la Secretaría del Trabajo y Previsión Social y el Estado de Baja California

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 5

Convenio de Coordinación para fortalecer el financiamiento del Programa de Apoyo al Empleo, que celebran la Secretaría del Trabajo y Previsión Social y el Estado de Campeche

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 10

Convenio de Coordinación para fortalecer el financiamiento del Programa de Apoyo al Empleo, que celebran la Secretaría del Trabajo y Previsión Social y el Estado de Coahuila

11 Dic.- No. 9.- 100

Convenio de Coordinación para fortalecer el financiamiento del Programa de Apoyo al Empleo, que celebran la Secretaría del Trabajo y Previsión Social y el Estado de Guerrero

11 Dic.- No. 9.- 104

Convenio de Coordinación para fortalecer el financiamiento del Programa de Apoyo al Empleo, que celebran la Secretaría del Trabajo y Previsión Social y el Estado de Morelos

11 Dic.- No. 9.- 107

Convenio de Coordinación para fortalecer el financiamiento del Programa de Apoyo al Empleo, que celebran la Secretaría del Trabajo y Previsión Social y el Estado de Nayarit

16 Dic.- No. 12.- 43

Convenio de Coordinación para fortalecer el financiamiento del Programa de Apoyo al Empleo, que celebran la Secretaría del Trabajo y Previsión Social y el Estado de Veracruz

16 Dic.- No. 12.- 46

Convenio de revisión salarial de fecha 4 de diciembre de 2008, firmado por los representantes de más de las dos terceras partes de los trabajadores sindicalizados y de patrones afectos al Contrato Ley de la Industria Textil del Ramo de Listones, Elásticos, Encajes, Cintas y Etiquetas Tejidas en Telares de Tablas Jacquard o Agujas de la República Mexicana

15 Dic.- No. 11.- 41

Convocatoria para la Convención Obrero Patronal revisora del Contrato Ley de la Industria de la Radio y la Televisión

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 14

Lineamientos para la Operación del Programa de Apoyo para la Productividad

29 Dic.- No. 20.- 89

Norma Oficial Mexicana NOM-017-STPS-2008, Equipo de protección personal-Selección, uso y manejo en los centros de trabajo

(Segunda Sección)
9 Dic.- No. 7.- 57

Norma Oficial Mexicana NOM-025-STPS-2008, Condiciones de iluminación en los centros de trabajo

30 Dic.- No. 21.- 61

Norma Oficial Mexicana NOM-032-STPS-2008, Seguridad para minas subterráneas de carbón
23 Dic.- No. 17.- 29

Procedimiento para la evaluación de la conformidad de la Norma Oficial Mexicana NOM-028-STPS-2004, Organización del trabajo-Seguridad en los procesos de sustancias químicas
31 Dic.- No. 22.- 75

Respuestas a los comentarios recibidos respecto del Proyecto de Modificación de la Norma Oficial Mexicana NOM-025-STPS-1999, Condiciones de iluminación de los centros de trabajo, para quedar como PROY-NOM-025-STPS-2005, Condiciones de iluminación en los centros de trabajo
(Segunda Sección)
12 Dic.- No. 10.- 1

Respuestas a los comentarios recibidos respecto del Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-032-STPS-2008, Seguridad para minas subterráneas de carbón
(Segunda Sección)
4 Dic.- No. 4.- 63

SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA

Acuerdo por el que se da a conocer que el Registro Agrario Nacional, Organo Desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, suspenderá sus servicios del 22 de diciembre de 2008 al 7 de enero de 2009 inclusive, tanto en oficinas centrales como en sus delegaciones estatales
16 Dic.- No. 12.- 50

Acuerdo por el que se delega en el Titular de la Dirección General de Ordenamiento y Regularización, la facultad de emitir acuerdos de procedencia o improcedencia, a las solicitudes de enajenación de terrenos nacionales que se presenten ante esta Secretaría de la Reforma Agraria
(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 8

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 03-00-00 hectáreas, colindando al sur con Fermín García, Municipio de Tlayacapan, Mor.
(Segunda Sección)
12 Dic.- No. 10.- 49

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-50-00 hectáreas, Municipio de Tlayacapan, Mor.
(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 6

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-00-00 hectárea, Municipio de Totolapan, Mor.
(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 7

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-80-00 hectáreas, colindando al Sur con Isidro Cabrera, Municipio de Totolapan, Mor.
(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 8

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-80-00 hectáreas, colindando al Sur con propiedad privada, Municipio de Totolapan, Mor.
(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 9

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-07-00 hectáreas, Municipio de Tlayacapan, Mor.
(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 9

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 02-42-24.969 hectáreas, Municipio de Palenque, Chis.
17 Dic.- No. 13.- 3

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-30-00 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.
16 Dic.- No. 12.- 53

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-38-00 hectáreas, Municipio de Tlayacapan, Mor.
(Segunda Sección)
12 Dic.- No. 10.- 47

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-80-00 hectáreas, Municipio de Tlayacapan, Mor.
(Segunda Sección)
12 Dic.- No. 10.- 47

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-41-36.50 hectáreas, Municipio de Tlayacapan, Mor.
(Segunda Sección)
12 Dic.- No. 10.- 48

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-00-00 hectárea, Municipio de Tlayacapan, Mor.

(Segunda Sección)
12 Dic.- No. 10.- 50

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-50-00 hectáreas, colindando al norte con Ernestina Campos, Municipio de Tlayacapan, Mor.

(Segunda Sección)
12 Dic.- No. 10.- 51

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-50-00 hectáreas, colindando al norte con pequeña propiedad Totolapan, Municipio de Tlayacapan, Mor.

(Segunda Sección)
12 Dic.- No. 10.- 52

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-40-00 hectáreas, colindando al este con Félix Arenas Piedra, Municipio de Tlayacapan, Mor.

(Segunda Sección)
12 Dic.- No. 10.- 53

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 03-00-00 hectáreas, colindando al norte con Carlos Aguilar, Municipio de Tlayacapan, Mor.

(Segunda Sección)
12 Dic.- No. 10.- 54

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-56-00 hectáreas, Municipio de Tlayacapan, Mor.

(Segunda Sección)
12 Dic.- No. 10.- 54

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 05-00-00 hectáreas, Municipio de Tlayacapan, Mor.

(Segunda Sección)
12 Dic.- No. 10.- 55

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-52-43 hectáreas, Municipio de Tlayacapan, Mor.

(Segunda Sección)
12 Dic.- No. 10.- 56

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-42-00 hectáreas, Municipio de Tlayacapan, Mor.

(Segunda Sección)
12 Dic.- No. 10.- 57

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 02-00-00 hectáreas, Municipio de Tlayacapan, Mor.

(Segunda Sección)
12 Dic.- No. 10.- 58

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-40-00 hectáreas, colindando al oeste con parcela de Domingo Flores, Municipio de Tlayacapan, Mor.

(Segunda Sección)
12 Dic.- No. 10.- 59

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 03-69-44 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 67

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 14-00-51 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 67

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-20-00 hectáreas, colindando al Sur con Ermila Blanco, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 68

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-06-00 hectáreas, colindando al Norte con Margarito García, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 69

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-05-00 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 70

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-06-00 hectáreas, colindando al Norte con Teresa de Jesús Jaime García, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 71

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-50-00 hectáreas, colindando al Sur con Agustín Ariaga, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 71

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 02-38-75 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 72

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-50-00 hectáreas, colindando al Norte con Walfre Rodríguez, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 73

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-06-00 hectáreas, colindando al Norte con Julia Carreón, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 74

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-09-00 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 75

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con superficie aproximada de 03-30-00 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 75

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 03-00-00 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 76

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-11-75 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 77

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-07-00 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 78

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-08-00 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 79

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-20-00 hectáreas, colindando al Oeste con Cándida González Herrera, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 79

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-00-00 hectárea, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 80

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-45-00 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 81

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-50-00 hectáreas, colindando al Norte con Roque Flores Valle, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 82

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-41-93 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 83

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-50-00 hectáreas, colindando al Oeste con Ernesta Sanches, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
11 Dic.- No. 9.- 84

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-63-77 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 15

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-95-92 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 15

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-20-00 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 16

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-77-08 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 17

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-38-59 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 18

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 06-26-82 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 19

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-50-00 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 19

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 00-59-97 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 20

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-23-81 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 21

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 02-71-05 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 22

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-00-00 hectárea, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 23

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-27-73 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 23

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 09-00-00 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 24

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 02-11-07 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 25

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 05-51-30 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 26

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-75-70 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 27

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 01-08-28 hectáreas, Municipio de Tlaltizapán, Mor.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 27

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 08-30-96.087 hectáreas, Municipio de Palenque, Chis.

(Segunda Sección)
10 Dic.- No. 8.- 31

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 11-77-25.929 hectáreas, Municipio de Palenque, Chis.

2 Dic.- No. 2.- 77

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 117-00-00.00 hectáreas, colindando al Norte con Margarita Koh Mis, Municipio de Hopelchén, Camp.

1 Dic.- No. 1.- 81

Aviso de deslinde de un predio de presunta propiedad nacional innominado, con una superficie aproximada de 117-00-00.00 hectáreas, colindando al Este con Tarcilo Chable Herrera, Municipio de Hopelchén, Camp.

1 Dic.- No. 1.- 82

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Las Arenitas o El Mezquital, con una superficie aproximada de 29-56-99.483 hectáreas, Municipio de Puerto Peñasco, Son.

(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 1

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Loma Alta, con una superficie aproximada de 73-79-49 hectáreas, Municipio de Candelaria, Camp.

(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 1

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Santa Ana, con una superficie aproximada de 100-08-97 hectáreas, Municipio de Candelaria, Camp.

(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 2

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Nohlan, con una superficie aproximada de 21-19-39 hectáreas, Municipio de Campeche, Camp.

(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 3

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Esfuerzo, con una superficie aproximada de 146-24-80.00 hectáreas, Municipio de Carmen, Camp.

(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 4

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Las Margaritas, con una superficie aproximada de 370-06-77.69 hectáreas, Municipio de Calakmul, Camp.

(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 5

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Las Lajas, con una superficie aproximada de 671-38-37.5 hectáreas, Municipio de Navojoa, Son.

(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 5

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Guarumo, con una superficie aproximada de 125-43-40.85 hectáreas, Municipio de Macuspana, Tab.

(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 10

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Limonar, con una superficie aproximada de 14-40-06.29 hectáreas, Municipio de Balancán, Tab.

(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 11

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Sanjón, con una superficie aproximada de 54-10-43.66 hectáreas, Municipio de Balancán, Tab.

(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 12

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Las Palmas, con una superficie aproximada de 06-42-40 hectáreas, Municipio de Comalcalco, Tab.

(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 12

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Ranchito, con una superficie aproximada de 01-49-37 hectáreas, Municipio de Granados, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 9

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Sebampo, con una superficie aproximada de 5-00-02.70 hectáreas, colindando al Este con José Mercedes Yocupicio Buitimea, Municipio de Etchojoa, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 9

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado La Concepción, con una superficie aproximada de 382-94-70 hectáreas, Municipio de Yécora, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 10

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado San Ignacio, con una superficie aproximada de 1-70-13.5 hectáreas, Municipio de Villa Hidalgo, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 11

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Molino Viejo, con una superficie aproximada de 02-74-73.5 hectáreas, Municipio de Huachinera, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 12

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Jurivana, con una superficie aproximada de 00-53-02 hectáreas, Municipio de Huachinera, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 13

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Infiernito, con una superficie aproximada de 111-75-55.15 hectáreas, Municipio de Sahuaripa, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 13

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Valle, con una superficie aproximada de 01-07-18.5 hectáreas, Municipio de Cumpas, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 14

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado La Rinconada, con una superficie aproximada de 01-80-78.37 hectáreas, Municipio de Villa Hidalgo, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 15

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Valle, con una superficie aproximada de 1-00-66.50 hectáreas, Municipio de Cumpas, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 16

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado La Laguna, con una superficie aproximada de 02-13-66 hectáreas, Municipio de Cumpas, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 16

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Las Palmas, con una superficie aproximada de 06-40-45.5 hectáreas, Municipio de Huasabas, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 17

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Los Paredones, con una superficie aproximada de 664-22-08.53 hectáreas, Municipio de Soyopa, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 18

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Sebampo, con una superficie aproximada de 05-00-02.07 hectáreas, colindando al Este con María Arcadia Valenzuela Yocupicio, Municipio de Etchojoa, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 19

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Ramadón, con una superficie aproximada de 19-25-11.00 hectáreas, Municipio de Sahuaripa, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 19

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Sebampo, con una superficie aproximada de 5-00-02.07 hectáreas, colindando al Este con Fernando Cota Chin, Municipio de Etchojoa, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 20

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Coyote, con una superficie aproximada de 87-00-00 hectáreas, Municipio de Sahuaripa, Son.

17 Dic.- No. 13.- 4

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado San Pablo de Rancho Grande, con una superficie aproximada de 1,511-16-83.13 hectáreas, Municipio de Río Grande, Zac.

17 Dic.- No. 13.- 5

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Barrial, con una superficie aproximada de 07-27-26.32 hectáreas, Municipio de Tacotalpa, Tab.

17 Dic.- No. 13.- 6

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Progreso II, con una superficie aproximada de 17-32-51.70 hectáreas, Municipio de Tenosique, Tab.

17 Dic.- No. 13.- 6

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Mico, con una superficie aproximada de 05-27-45.95 hectáreas, Municipio de Tacotalpa, Tab.

17 Dic.- No. 13.- 7

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Descanso, con una superficie aproximada de 89-32-30.90 hectáreas, Municipio de Jonuta, Tab.

17 Dic.- No. 13.- 8

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Aguacate, con una superficie aproximada de 58-15-21.76 hectáreas, Municipio de Balancán, Tab.

17 Dic.- No. 13.- 9

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Fracción San Antonio Tenejapa, con una superficie aproximada de 33-00-00 hectáreas, Municipio de Villacorzo, Chis.

16 Dic.- No. 12.- 51

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado San Pedro, con una superficie aproximada de 05-00-00 hectáreas, Municipio de Villacorzo, Chis.

16 Dic.- No. 12.- 52

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Masia del Vergel, con una superficie aproximada de 56-79-25 hectáreas, Municipio de Tecpatán, Chis.

16 Dic.- No. 12.- 52

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Santo Tomás, con una superficie aproximada de 41-20-25.30 hectáreas, Municipio de Pichucalco, Chis.

(Segunda Sección)

10 Dic.- No. 8.- 28

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-03-60 hectáreas, colindando al Norte con Sergio Rafael Cruz Flores, Municipio de Arriaga, Chis.

(Segunda Sección)

10 Dic.- No. 8.- 29

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-15-00 hectáreas, Municipio de Arriaga, Chis.

(Segunda Sección)

10 Dic.- No. 8.- 30

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-03-00 hectáreas, colindando al Este con Rogelio Castellanos Solar, Municipio de Arriaga, Chis.

(Segunda Sección)

10 Dic.- No. 8.- 30

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-02-25 hectáreas, Municipio de Arriaga, Chis.

(Segunda Sección)

10 Dic.- No. 8.- 32

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-03-00 hectáreas, colindando al Norte con Lourdes López Santiago, Municipio de Arriaga, Chis.

(Segunda Sección)

10 Dic.- No. 8.- 33

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-03-00 hectáreas, colindando al Norte con Albino Domínguez Sánchez, Municipio de Arriaga, Chis.

(Segunda Sección)

10 Dic.- No. 8.- 33

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Sierra La Rata, con una superficie aproximada de 999-31-77.757 hectáreas, Municipio de Candela, Coah.

9 Dic.- No. 7.- 52

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonia Humberto Moreira Valdez, con una superficie aproximada de 17-00-00 hectáreas, Municipio de Matamoros, Coah.

9 Dic.- No. 7.- 52

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado La Aduana, con una superficie aproximada de 339-23-39.346 hectáreas, Municipio de Puerto Peñasco, Son.

9 Dic.- No. 7.- 55

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Tobari Sur, con una superficie aproximada de 63-00-00 hectáreas, Municipio de Etchojoa, Son.

9 Dic.- No. 7.- 55

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Puente, con una superficie aproximada de 3-00-00 hectáreas, Municipio de Rayón, Son.

9 Dic.- No. 7.- 56

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Ana Luisa, con una superficie aproximada de 2,573-88-50.5 hectáreas, Municipio de Puerto Peñasco, Son.

9 Dic.- No. 7.- 57

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Pa Jonuta, con una superficie aproximada de 76-86-00.072 hectáreas, Municipio de Jonuta, Tab.

9 Dic.- No. 7.- 58

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado La Concepción, con una superficie aproximada de 30-54-88.72 hectáreas, Municipio de Jonuta, Tab.

9 Dic.- No. 7.- 59

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Recuerdo, con una superficie aproximada de 33-33-63.50 hectáreas, Municipio de Balancán, Tab.

9 Dic.- No. 7.- 59

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado San Román, con una superficie aproximada de 18-22-00.65 hectáreas, Municipio de Jonuta, Tab.

9 Dic.- No. 7.- 60

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado San Martín, con una superficie aproximada de 02-99-35.175 hectáreas, Municipio de Nacajuca, Tab.

9 Dic.- No. 7.- 61

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Quelite, con una superficie aproximada de 06-71-78.00 hectáreas, Municipio de Huimanguillo, Tab.

9 Dic.- No. 7.- 62

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Esmeralda, con una superficie aproximada de 06-00-00 hectáreas, Municipio de Pichucalco, Chis.

9 Dic.- No. 7.- 63

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-03-00 hectáreas, colindando al Este con María Magdalena Toala Martínez, Municipio de Arriaga, Chis.

9 Dic.- No. 7.- 63

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-03-00 hectáreas, colindando al Norte con Francisco Villalobos Zapata, Municipio de Arriaga, Chis.

9 Dic.- No. 7.- 64

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-02-40 hectáreas, Municipio de Arriaga, Chis.

9 Dic.- No. 7.- 65

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-03-00 hectáreas, colindando al Norte con José Antonio Hernández Domínguez, Municipio de Arriaga, Chis.

9 Dic.- No. 7.- 66

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-03-00 hectáreas, colindando al Sur con Fredy Trinidad Díaz, Municipio de Arriaga, Chis.

9 Dic.- No. 7.- 66

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-03-60 hectáreas, Municipio de Arriaga, Chis.

9 Dic.- No. 7.- 67

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado San Luisito, con una superficie aproximada de 01-43-69.27 hectáreas, Municipio de Ciudad del Maíz, S.L.P.

8 Dic.- No. 6.- 37

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Cuatro Caminos, con una superficie aproximada de 205-00-00 hectáreas, Municipio de Juárez, Chih.

8 Dic.- No. 6.- 38

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado José Ma. Pino Suárez (La Vainilla) Fracción VII, con una superficie aproximada de 02-00-00 hectáreas, Municipio de Mapastepec, Chis.

5 Dic.- No. 5.- 51

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado José Ma. Pino Suárez (La Vainilla) Fracción VI, con una superficie aproximada de 02-00-00 hectáreas, Municipio de Mapastepec, Chis.

5 Dic.- No. 5.- 51

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado San Sixto Canaquila, con una superficie aproximada de 04-78-30 hectáreas, Municipio de Socoltenango, Chis.

5 Dic.- No. 5.- 52

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Las Píldoras, con una superficie aproximada de 458-00-00 hectáreas, Municipio de Cintalapa, Chis.

5 Dic.- No. 5.- 53

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado José Ma. Pino Suárez (La Vainilla) Fracc. III, con una superficie aproximada de 04-00-00 hectáreas, Municipio de Mapastepec, Chis.

5 Dic.- No. 5.- 54

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado José Ma. Pino Suárez (La Vainilla) Fracc. I, con una superficie aproximada de 02-00-00 hectáreas, Municipio de Mapastepec, Chis.

5 Dic.- No. 5.- 54

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Cubilete, con una superficie aproximada de 110-00-00 hectáreas, Municipio de Cintalapa, Chis.

5 Dic.- No. 5.- 55

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado José Ma. Pino Suárez (La Vainilla) Fracc. XIII, con una superficie aproximada de 02-00-00 hectáreas, Municipio de Mapastepec, Chis.

5 Dic.- No. 5.- 56

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado José Ma. Pino Suárez (La Vainilla) Fracc. XII, con una superficie aproximada de 02-00-00 hectáreas, Municipio de Mapastepec, Chis.

5 Dic.- No. 5.- 57

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado José Ma. Pino Suárez (La Vainilla) Fracc. XI, con una superficie aproximada de 02-00-00 hectáreas, Municipio de Mapastepec, Chis.

5 Dic.- No. 5.- 57

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Milagro, con una superficie aproximada de 25-00-00 hectáreas, Municipio de Cintalapa, Chis.

5 Dic.- No. 5.- 58

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Sacrificio, con una superficie aproximada de 130-00-00 hectáreas, Municipio de Angel Albino Corzo, Chis.

5 Dic.- No. 5.- 59

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Las Margaritas, con una superficie aproximada de 09-00-00 hectáreas, Municipio de Berriozábal, Chis.

5 Dic.- No. 5.- 60

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado La Estación, con una superficie aproximada de 112-00-00 hectáreas, Municipio de Altamirano, Chis.

5 Dic.- No. 5.- 60

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Los Pinos, con una superficie aproximada de 40-00-00 hectáreas, Municipio de Altamirano, Chis.

5 Dic.- No. 5.- 61

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado José Ma. Pino Suárez (La Vainilla) Fracción V, con una superficie aproximada de 04-00-00 hectáreas, Municipio de Mapastepec, Chis.

5 Dic.- No. 5.- 62

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Contadero, con una superficie aproximada de 09-00-00 hectáreas, Municipio de Berriozábal, Chis.

4 Dic.- No. 4.- 37

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Los Dieciséis, con una superficie aproximada de 02-00-00 hectáreas, Municipio de Berriozábal, Chis.

4 Dic.- No. 4.- 37

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Vista Hermosa, con una superficie aproximada de 30-28-66 hectáreas, Municipio de Villacorzo, Chis.

4 Dic.- No. 4.- 38

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado La Vuelta el Cacho, con una superficie aproximada de 19-69-27.50 hectáreas, Municipio de Ocozocoautla, Chis.

4 Dic.- No. 4.- 39

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado La Nueva Jerusalén, con una superficie aproximada de 30-62-86.03 hectáreas, Municipio de Tonalá, Chis.

4 Dic.- No. 4.- 39

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-02-70 hectáreas, Municipio de Arriaga, Chis.

4 Dic.- No. 4.- 40

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-02-25 hectáreas, Municipio de Arriaga, Chis.

4 Dic.- No. 4.- 41

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado San Gabriel, con una superficie aproximada de 100-00-00 hectáreas, Municipio de Angel Albino Corzo, Chis.

4 Dic.- No. 4.- 42

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado José Ma. Pino Suárez (La Vainilla) Fracción IV, con una superficie aproximada de 02-00-00 hectáreas, Municipio de Mapastepec, Chis.

4 Dic.- No. 4.- 42

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado José Ma. Pino Suárez (La Vainilla) Fracción II, con una superficie aproximada de 02-00-00 hectáreas, Municipio de Mapastepec, Chis.

4 Dic.- No. 4.- 43

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Aguacate, con una superficie aproximada de 02-00-00 hectáreas, Municipio de Berriozábal, Chis.

4 Dic.- No. 4.- 44

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado José Ma. Pino Suárez (La Vainilla) Fracción X, con una superficie aproximada de 03-50-00 hectáreas, Municipio de Mapastepec, Chis.

4 Dic.- No. 4.- 44

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado José Ma. Pino Suárez (La Vainilla) Fracción IX, con una superficie aproximada de 00-34-37.50 hectáreas, Municipio de Mapastepec, Chis.

4 Dic.- No. 4.- 45

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado José Ma. Pino Suárez (La Vainilla) Fracción VIII, con una superficie aproximada de 02-00-00 hectáreas, Municipio de Mapastepec, Chis.

4 Dic.- No. 4.- 46

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Porvenir, con una superficie aproximada de 147-47-40 hectáreas, Municipio de Ocozocoautla, Chis.

3 Dic.- No. 3.- 79

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-17-55 hectáreas, Municipio de Arriaga, Chis.

3 Dic.- No. 3.- 79

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Muju, con una superficie aproximada de 10-00-00 hectáreas, Municipio de Villacorzo, Chis.

3 Dic.- No. 3.- 80

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Nuevo Israel, con una superficie aproximada de 1,148-44-50 hectáreas, Municipio de Ocosingo, Chis.

3 Dic.- No. 3.- 81

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-03-24 hectáreas, Municipio de Arriaga, Chis.

3 Dic.- No. 3.- 82

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Verdum, con una superficie aproximada de 13-79-75.014 hectáreas, Municipio de Pichucalco, Chis.

3 Dic.- No. 3.- 82

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado La Pimienta, con una superficie aproximada de 04-00-00 hectáreas, Municipio de Berriozábal, Chis.

3 Dic.- No. 3.- 83

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-03-00 hectáreas, Municipio de Arriaga, Chis.

3 Dic.- No. 3.- 84

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Naranjal, con una superficie aproximada de 700-00-00 hectáreas, Municipio de Villacorzo, Chis.

3 Dic.- No. 3.- 85

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Diamante El Triunfo, con una superficie aproximada de 280-00-00 hectáreas, Municipio de La Concordia, Chis.

3 Dic.- No. 3.- 85

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Emancipación, con una superficie aproximada de 2400-00-00 hectáreas, Municipio de Juárez, Chis.

3 Dic.- No. 3.- 86

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Jocote, con una superficie aproximada de 03-00-00 hectáreas, Municipio de Berriozábal, Chis.

3 Dic.- No. 3.- 87

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Espadín El Retazo, con una superficie aproximada de 20-00-00 hectáreas, Municipio de Berriozábal, Chis.

3 Dic.- No. 3.- 88

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Chinal, con una superficie aproximada de 08-00-00 hectáreas, Municipio de Berriozábal, Chis.

3 Dic.- No. 3.- 88

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Girol, con una superficie aproximada de 03-00-00 hectáreas, Municipio de Berriozábal, Chis.

3 Dic.- No. 3.- 89

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Rancho San José, con una superficie aproximada de 15-00-00 hectáreas, Municipio de Tecpatán, Chis.

3 Dic.- No. 3.- 90

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-03-00 hectáreas, colindando al Sur con Rosalinda Espinoza Alvarado, Municipio de Arriaga, Chis.

2 Dic.- No. 2.- 71

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-02-25 hectáreas, colindando al Norte con Víctor Manuel Haaz Cruz, Municipio de Arriaga, Chis.

2 Dic.- No. 2.- 72

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-08-40 hectáreas, Municipio de Arriaga, Chis.

2 Dic.- No. 2.- 73

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-01-20 hectáreas, Municipio de Arriaga, Chis.

2 Dic.- No. 2.- 74

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-02-25 hectáreas, colindando al Norte con María Cristina Martines Molina, Municipio de Arriaga, Chis.

2 Dic.- No. 2.- 74

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-03-00 hectáreas, colindando al Sur con Martha Flores Villarreal, Municipio de Arriaga, Chis.

2 Dic.- No. 2.- 75

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado El Carmen, con una superficie aproximada de 06-00-00 hectáreas, Municipio de Pichucalco, Chis.

2 Dic.- No. 2.- 76

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado San Alonso Tenejapa, con una superficie aproximada de 05-00-00 hectáreas, Municipio de Villacorzo, Chis.

2 Dic.- No. 2.- 78

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-04-25 hectáreas, Municipio de Arriaga, Chis.

2 Dic.- No. 2.- 79

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Colonos Octubre 93, con una superficie aproximada de 00-03-00 hectáreas, colindando al Este con Sergio Rafael Cruz Flores, Municipio de Arriaga, Chis.

2 Dic.- No. 2.- 79

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Los Tulipanes, con una superficie aproximada de 30-00-00 hectáreas, Municipio de Villacorzo, Chis.

2 Dic.- No. 2.- 80

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado La Candelaria, con una superficie aproximada de 30-00-00 hectáreas, Municipio de Ocozocoautla, Chis.

1 Dic.- No. 1.- 81

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Cuivooita, con una superficie aproximada de 1-00-00 hectárea, Municipio de Gral. Plutarco Elías Calles, Son.

1 Dic.- No. 1.- 83

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado La Mesa, con una superficie aproximada de 11-51-87 hectáreas, Municipio de San Ignacio, Sin.

1 Dic.- No. 1.- 84

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Las Palmas, con una superficie aproximada de 00-65-42 hectáreas, Municipio de Elota, Sin.

1 Dic.- No. 1.- 85

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Villa Holgín, con una superficie aproximada de 01-92-50 hectáreas, Municipio de Elota, Sin.

1 Dic.- No. 1.- 85

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado La Playita, con una superficie aproximada de 2-00-00 hectáreas, Municipio de Elota, Sin.

1 Dic.- No. 1.- 86

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Los Horizontes, con una superficie aproximada de 387-48-79.59 hectáreas, Municipio de Juárez, Chih.

1 Dic.- No. 1.- 87

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado La Emancipación, con una superficie aproximada de 371-82-78.18 hectáreas, Municipio de Juárez, Chih.

1 Dic.- No. 1.- 88

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Carbonífera, con una superficie aproximada de 613-58-18.07 hectáreas, Municipio de Juárez, Chih.

1 Dic.- No. 1.- 88

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Las Arenosas, con una superficie aproximada de 452-90-25.96 hectáreas, Municipio de Juárez, Chih.

1 Dic.- No. 1.- 89

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Playas de Celestino, con una superficie de 6-41-70 hectáreas, Municipio de Elota, Sin.

1 Dic.- No. 1.- 90

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional El Bajío, con una superficie aproximada de 531-41-40 hectáreas, ubicado al interior del área natural protegida El Pinacate y Gran Desierto de Altar, en el Municipio de Puerto Peñasco, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 22

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional La Esquinita, con una superficie aproximada de 07-66-60 hectáreas, ubicado al interior del área natural protegida El Pinacate y Gran Desierto de Altar, en el Municipio de Puerto Peñasco, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 23

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional La Línea, con una superficie aproximada de 591-90-70 hectáreas, ubicado al interior del área natural protegida El Pinacate y Gran Desierto de Altar, en el Municipio de San Luis Río Colorado, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 24

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional La Pastoria, con una superficie aproximada de 10-25-40 hectáreas, ubicado al interior del área natural protegida El Pinacate y Gran Desierto de Altar, en el Municipio de San Luis Río Colorado, Son.

(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 15

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional Paraje Choclo Duro, con una superficie aproximada de 1,831-11-60 hectáreas, ubicado al interior del área natural protegida El Pinacate y Gran Desierto de Altar, en el Municipio de San Luis Río Colorado, Son.

(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 14

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional Puentes Cuates, con una superficie aproximada de 63-89-10 hectáreas, ubicado al interior del área natural protegida El Pinacate y Gran Desierto de Altar, en el Municipio de Puerto Peñasco, Son.

(Cuarta Sección)
23 Dic.- No. 17.- 13

Aviso de deslinde del predio de presunta propiedad nacional Sierra del Pinacate, con una superficie aproximada de 147,697-25-30 hectáreas, ubicado al interior del área natural protegida El Pinacate y Gran Desierto de Altar, en los municipios de San Luis Río Colorado, Puerto Peñasco y General Plutarco Elías Calles, Son.

(Segunda Sección)
18 Dic.- No. 14.- 21

Aviso de deslinde del terreno de presunta propiedad nacional denominado Tetameche, con una superficie aproximada de 10-00-00 hectáreas, Municipio de Sinaloa, Sin.

9 Dic.- No. 7.- 53

Aviso de deslinde del terreno de presunta propiedad nacional denominado Tetameche, con una superficie aproximada de 2-00-00 hectáreas, Municipio de Sinaloa, Sin.

9 Dic.- No. 7.- 54

Calendario de Presupuesto de Egresos para el Ejercicio Fiscal 2009 del Ramo 15 Reforma Agraria por Unidad Responsable

(Decimoquinta Sección)
29 Dic.- No. 20.- 111

Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública una superficie de 93-03-64 hectáreas de agostadero de uso común y de riesgo de uso individual, de terrenos del ejido El Conejo, Municipio de Irapuato, Gto.

30 Dic.- No. 21.- 74

Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública una superficie de 22-40-55 hectáreas de agostadero de uso común, de terrenos del ejido Paso de Mesillas, Municipio de Compostela, Nay.

8 Dic.- No. 6.- 35

Reglas de Operación del Fondo para el Apoyo a Proyectos Productivos en Núcleos Agrarios (FAPPA)

(Decimoquinta Sección)
29 Dic.- No. 20.- 91

Reglas de Operación del Programa de la Mujer en el Sector Agrario (PROMUSAG)

(Decimoquinta Sección)
29 Dic.- No. 20.- 101

Reglas de Operación del Programa Joven Emprendedor Rural y Fondo de Tierras

(Decimoquinta Sección)
29 Dic.- No. 20.- 65

SECRETARIA DE TURISMO

Acuerdo por el que se da a conocer la suspensión de labores para la prestación de los servicios de atención al público, en la Dirección General de Mejora Regulatoria de la Secretaría de Turismo

18 Dic.- No. 14.- 118

Calendario de presupuesto autorizado a la Secretaría de Turismo, 2009

(Segunda Sección)
19 Dic.- No. 15.- 10

Convenio Modificatorio al Convenio de Coordinación en materia de reasignación de recursos, que celebran la Secretaría de Turismo y el Estado de Hidalgo

(Tercera Sección)
12 Dic.- No. 10.- 21

Segundo Convenio Modificatorio al Convenio de Coordinación en materia de reasignación de recursos, que celebran la Secretaría de Turismo y el Estado de Quintana Roo

3 Dic.- No. 3.- 91

CONSEJERIA JURIDICA DEL EJECUTIVO FEDERAL

Calendario de gasto del Presupuesto de Egresos de la Federación 2009

(Segunda Sección)
19 Dic.- No. 15.- 11

Convenio de Coordinación para el otorgamiento de recursos federales que serán destinados a la modernización del Registro Público de la Propiedad, que celebran la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal y el Estado de Aguascalientes

(Segunda Sección)
9 Dic.- No. 7.- 68

Convenio de Coordinación para el otorgamiento de recursos federales que serán destinados a la modernización del Registro Público de la Propiedad, que celebran la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal y el Estado de Baja California

(Segunda Sección)
9 Dic.- No. 7.- 75

Convenio de Coordinación para el otorgamiento de recursos federales que serán destinados a la modernización del Registro Público de la Propiedad, que celebran la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal y el Estado de Durango

(Segunda Sección)
9 Dic.- No. 7.- 82

Convenio de Coordinación para el otorgamiento de recursos federales que serán destinados a la modernización del Registro Público de la Propiedad, que celebran la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal y el Estado de Guanajuato

(Segunda Sección)
9 Dic.- No. 7.- 89

Convenio de Coordinación para el otorgamiento de recursos federales que serán destinados a la modernización del Registro Público de la Propiedad, que celebran la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal y el Estado de Sinaloa

(Segunda Sección)
9 Dic.- No. 7.- 96

Convenio de Coordinación para el otorgamiento de recursos federales que serán destinados a la modernización del Registro Público de la Propiedad, que celebran la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal y el Estado de Yucatán

(Segunda Sección)
9 Dic.- No. 7.- 103

Convenio de Coordinación para el otorgamiento de recursos federales que serán destinados a la modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que celebran la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal y el Estado de Morelos

(Segunda Sección)
3 Dic.- No. 3.- 38

Convenio de Coordinación para el otorgamiento de recursos federales que serán destinados a la modernización del Registro Público de la Propiedad, que celebran la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal y el Estado de Tamaulipas

(Segunda Sección)
3 Dic.- No. 3.- 45

Convenio de Coordinación para el otorgamiento de recursos federales que serán destinados a la modernización del Registro Público de la Propiedad, que celebran la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal y el Estado de Zacatecas

(Segunda Sección)
3 Dic.- No. 3.- 52

PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA

Calendario de presupuesto autorizado 2009

19 Dic.- No. 15.- 104

CONSEJO DE SALUBRIDAD GENERAL

Tercera Actualización de la Edición 2007 del Cuadro Básico y Catálogo de Instrumental y Equipo Médico

22 Dic.- No. 16.- 24

Tercera Actualización de la Edición 2007 del Cuadro Básico y Catálogo de Material de Curación

4 Dic.- No. 4.- 47

COMISION REGULADORA DE ENERGIA

Resolución mediante la cual la Comisión Reguladora de Energía modifica la RES/458/2007 y da a conocer los días de suspensión de labores y el horario de atención al público para el 2009

(Segunda Sección)
22 Dic.- No. 16.- 47

COMISION FEDERAL DE COMPETENCIA

Extracto del Acuerdo por el que la Comisión Federal de Competencia inicia la investigación por denuncia identificada bajo el número de expediente DE-153-2008, por la posible comisión de prácticas monopólicas absolutas en el mercado del autotransporte de carga en el territorio nacional

18 Dic.- No. 14.- 119

PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

Acuerdo por el que se actualizan los montos de las operaciones y multas previstas en la Ley Federal de Protección al Consumidor

17 Dic.- No. 13.- 10

COMISION NACIONAL PARA LA PROTECCION Y DEFENSA DE LOS USUARIOS DE SERVICIOS FINANCIEROS

Acuerdo por el que se modifica el acuerdo por el que se señalan los días del año 2008 en los que la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros cerrará sus puertas y suspenderá operaciones

4 Dic.- No. 4.- 54

Acuerdo por el que se señalan los días del año 2009 en los que la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros cerrará sus puertas y suspenderá operaciones

4 Dic.- No. 4.- 53

FINANCIERA RURAL

Reforma al Estatuto Orgánico de la Financiera Rural

1 Dic.- No. 1.- 91

INSTITUTO PARA LA PROTECCION AL AHORRO BANCARIO

Monto de los pagos efectuados por las instituciones de banca múltiple por concepto de cuotas ordinarias correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2008

18 Dic.- No. 14.- 120

Resolución mediante la cual se modifica el último párrafo de la disposición tercera de las Reglas de carácter general a las que deberán sujetarse las instituciones de banca múltiple para clasificar la información relativa a operaciones relacionadas con obligaciones garantizadas a que se refiere la Ley de Protección al Ahorro Bancario, publicadas el 30 de julio de 2007

16 Dic.- No. 12.- 54

SERVICIO DE ADMINISTRACION Y ENAJENACION DE BIENES

Acuerdo por el que se determina nuevo domicilio de la Oficialía de Partes en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, organismo descentralizado de la Administración Pública Federal, para recibir toda clase de notificaciones y documentos relacionados con los bienes descritos en el artículo 1 de la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público

2 Dic.- No. 2.- 81

COMISION NACIONAL FORESTAL

Actualización al Listado de asesores técnicos de ProArbol de la Comisión Nacional Forestal, publicado el 8 de agosto de 2008

9 Dic.- No. 7.- 68

Manual de Organización de la Comisión Nacional Forestal

(Continúa en la Segunda Sección)

8 Dic.- No. 6.- 39

COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD

Reformas al Estatuto Orgánico de la Comisión Federal de Electricidad

(Cuarta Sección)

30 Dic.- No. 21.- 119

LUZ Y FUERZA DEL CENTRO

Calendario de gastos mensuales para el ejercicio fiscal 2009

24 Dic.- No. 18.- 87

PETROLEOS MEXICANOS

Calendario de presupuesto autorizado para el ejercicio fiscal 2009

19 Dic.- No. 15.- 107

CAMINOS Y PUENTES FEDERALES DE INGRESOS Y SERVICIOS CONEXOS

Acuerdo mediante el cual se reforman los artículos 26o. primer párrafo, 48o., 51o. y 59o.; se modifica la denominación del título De las facultades de subdirectores, y se adicionan un inciso sexto al artículo 4o. recorriéndose en su orden los demás, así como el artículo 26o. BIS, del Estatuto Orgánico de Caminos y Puentes Federales de Ingresos y Servicios Conexos

17 Dic.- No. 13.- 11

COMISION NACIONAL DE LOS SALARIOS MINIMOS

Resolución del H. Consejo de Representantes de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos que fija los salarios mínimos generales y profesionales vigentes a partir del 1 de enero de 2009

23 Dic.- No. 17.- 108

COMISION NACIONAL DE VIVIENDA

Decreto por el que se aprueba el Programa Nacional de Vivienda 2008-2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable

30 Dic.- No. 21.- 78

Programa Nacional de Vivienda 2008-2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable

30 Dic.- No. 21.- 79

COMISION NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LOS PUEBLOS INDIGENAS

Acuerdo de Coordinación para la ejecución del Programa de Coordinación para el Apoyo a la Producción Indígena, que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas, la Secretaría de Desarrollo Rural del Estado de Campeche y el Municipio de Hecelchakán de dicha entidad federativa

26 Dic.- No. 19.- 10

Acuerdo de Coordinación para la ejecución del Programa de Coordinación para el Apoyo a la Producción Indígena, que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y el Municipio de Zoquitlán, Puebla

26 Dic.- No. 19.- 19

Acuerdo de Coordinación para la ejecución del Programa de Coordinación para el Apoyo a la Producción Indígena, que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y el Municipio de Zongolica, Veracruz

26 Dic.- No. 19.- 24

Acuerdo de Coordinación para la ejecución del Programa de Coordinación para el Apoyo a la Producción Indígena, que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y el Municipio de Santa Lucía Monteverde, Putla, Oaxaca

2 Dic.- No. 2.- 82

Acuerdo de Coordinación para la ejecución del Programa de Coordinación para el Apoyo a la Producción Indígena, que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y el Municipio de San Antonio Sinicahua, Tlaxiaco, Oaxaca

2 Dic.- No. 2.- 87

Acuerdo de Coordinación para la ejecución del Programa de Coordinación para el Apoyo a la Producción Indígena, que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y el Municipio de Magdalena Peñasco, Tlaxiaco, Oaxaca

2 Dic.- No. 2.- 92

Acuerdo de Coordinación para la ejecución del Programa de Infraestructura Básica para la Atención de los Pueblos Indígenas, que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y el Estado de Chihuahua

(Segunda Sección)

1 Dic.- No. 1.- 17

Acuerdo de Coordinación para la ejecución del Programa de Infraestructura Básica para la Atención de los Pueblos Indígenas, que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y el Estado de Oaxaca

(Segunda Sección)

1 Dic.- No. 1.- 26

Acuerdo de Coordinación para la ejecución del Programa de Infraestructura Básica para la Atención de los Pueblos Indígenas en la modalidad de Regiones Indígenas, que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y el Estado de Querétaro

(Segunda Sección)

1 Dic.- No. 1.- 36

Acuerdo de Coordinación para la ejecución del Programa de Infraestructura Básica para la Atención de los Pueblos Indígenas en la modalidad de Proyectos Estratégicos, que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y el Estado de Querétaro

(Segunda Sección)

1 Dic.- No. 1.- 44

Acuerdo de Coordinación y transferencia de recursos que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y la Secretaría de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural del Estado de Durango

26 Dic.- No. 19.- 15

Acuerdo de modificación a las Reglas de Operación de los siguientes programas: Albergues Escolares Indígenas, Coordinación para el Apoyo a la Producción Indígena, Fomento y Desarrollo de las Culturas Indígenas, Fondos Regionales Indígenas, Organización Productiva para Mujeres Indígenas, Promoción de Convenios en Materia de Justicia, Turismo Alternativo en Zonas Indígenas e Infraestructura Básica para la Atención de los Pueblos Indígenas

(Cuarta Sección)

(Continúa en la Quinta Sección)

29 Dic.- No. 20.- 89

Convenio Modificatorio al Convenio de Coordinación para la ejecución del Programa Organización Productiva para Mujeres Indígenas, que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y el Instituto Estatal de las Mujeres en el Estado de Tabasco

(Cuarta Sección)

30 Dic.- No. 21.- 121

Convenio Modificatorio al Convenio de Coordinación para la ejecución del Programa Organización Productiva para Mujeres Indígenas, que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas, la Secretaría de Política Comunitaria y Social, la Secretaría de Fomento Agropecuario y Pesquero y el Instituto para el Desarrollo de la Cultura Maya del Estado de Yucatán

(Cuarta Sección)
30 Dic.- No. 21.- 125

Segundo Acuerdo de Coordinación para la ejecución del Programa de Infraestructura Básica para la Atención de los Pueblos Indígenas en su modalidad de Regiones Indígenas, que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y el Estado de Campeche

(Segunda Sección)
1 Dic.- No. 1.- 54

Segundo Acuerdo de Coordinación para la ejecución del Programa de Infraestructura Básica para la Atención de los Pueblos Indígenas, que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y el Estado de Hidalgo

(Segunda Sección)
1 Dic.- No. 1.- 64

CONSEJO NACIONAL DE CIENCIA Y TECNOLOGIA

Calendario de presupuesto autorizado al Ramo 38 Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología

(Segunda Sección)
19 Dic.- No. 15.- 12

Decreto por el que se aprueba el Programa Especial de Ciencia y Tecnología 2008-2012

16 Dic.- No. 12.- 56

Programa Especial de Ciencia y Tecnología 2008-2012

16 Dic.- No. 12.- 57

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

Acuerdo 24.1315.2008 de la Junta Directiva relativo al Reglamento para la Dictaminación en Materia de Riesgos de Trabajo e Invalidez del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

10 Dic.- No. 8.- 88

Acuerdo 35.1315.2008 de la Junta Directiva por el que se aprueba el Programa de Financiamiento de Créditos para Vivienda 2009

4 Dic.- No. 4.- 55

Acuerdo 36.1315.2008 de la Junta Directiva por el que se aprueban las Reglas para el Otorgamiento de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

4 Dic.- No. 4.- 83

Acuerdo 37.1315.2008 de la Junta Directiva relativo a la adecuación de los montos máximos de créditos del Programa de Financiamiento de Créditos 2008, del FOVISSSTE

(Segunda Sección)
2 Dic.- No. 2.- 1

Acuerdo 44.1314.2008 de la Junta Directiva por el que se aprueba el Estatuto Orgánico del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

31 Dic.- No. 22.- 86

Avance del Extracto del Convenio de Desempeño que celebran la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Secretaría de la Función Pública y el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

3 Dic.- No. 3.- 95

Calendario de presupuesto autorizado al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para el ejercicio fiscal 2009

23 Dic.- No. 17.- 123

FONDO NACIONAL DE PENSIONES DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO

Estructura de Comisiones del Fondo Nacional de Pensiones de los Trabajadores al Servicio del Estado (PENSIONISSSTE)

31 Dic.- No. 22.- 121

INSTITUTO FEDERAL DE ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA

Modificaciones a los Lineamientos que deberán observar las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en la recepción, procesamiento y trámite de las solicitudes de acceso a la información gubernamental que formulen los particulares, así como en su resolución y notificación, y la entrega de la información en su caso, con exclusión de las solicitudes de acceso a datos personales y su corrección; Lineamientos que deberán observar las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en la recepción, procesamiento, trámite, resolución y notificación de las solicitudes de acceso a datos personales que formulen los particulares, con exclusión de las solicitudes de corrección de dichos datos, y Lineamientos que deberán observar las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, en la recepción, procesamiento, trámite, resolución y notificación de las solicitudes de corrección de datos personales que formulen los particulares

2 Dic.- No. 2.- 97

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

Acuerdo por el que la Unidad del Programa IMSS-Oportunidades emite las Reglas de Operación del Programa IMSS-Oportunidades para el Ejercicio Fiscal 2009

(Segunda Sección}
31 Dic.- No. 22.- 68

Calendario de presupuesto autorizado a las unidades responsables, para el ejercicio fiscal 2009

(Segunda Sección)
19 Dic.- No. 15.- 14

Decreto por el que se reforma el diverso por el que se otorgan beneficios fiscales a los patrones y trabajadores eventuales del campo, publicado el 24 de julio de 2007

(Sexta Sección)
30 Dic.- No. 21.- 47

PODER JUDICIAL

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION

Acuerdo General número 12/2008, de primero de diciembre de dos mil ocho, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, relativo a la remisión por parte de los Juzgados de Distrito y el aplazamiento de la resolución de los amparos en revisión en los que se impugna la Ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo, publicada el primero de octubre de dos mil siete, del conocimiento de los Tribunales Colegiados de Circuito

12 Dic.- No. 10.- 80

Acuerdo General número 13/2008 de primero de diciembre de dos mil ocho, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, relativo a la estructura y a las plazas del personal de la Suprema Corte de Justicia de la Nación

15 Dic.- No. 11.- 43

Lista de los interesados en ser designados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación para ocupar el cargo de Consejero de la Judicatura Federal para el periodo comprendido del veinticuatro de febrero de dos mil nueve al veintitrés de febrero de dos mil catorce, que reúnen y cumplieron los requisitos a que se refiere el punto segundo del Acuerdo Plenario 11/2008 de diez de noviembre de dos mil ocho, en el que se determinó el procedimiento relativo

4 Dic.- No. 4.- 94

CONSEJO DE LA JUDICATURA FEDERAL

Acuerdo CCNO/5/2008 de la Comisión de Creación de Nuevos Organos del Consejo de la Judicatura Federal, relativo a la exclusión de turno de nuevos asuntos al Tercer Tribunal Colegiado del Decimoquinto Circuito, con residencia en Mexicali, Baja California

11 Dic.- No. 9.- 111

Acuerdo General 75/2008 del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, por el que se crean Juzgados Federales Penales Especializados en Cateos, Arraigos e Intervención de Comunicaciones

4 Dic.- No. 4.- 96

Acuerdo General 77/2008 del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que establece la implementación de libros electrónicos de registro

5 Dic.- No. 5.- 63

Acuerdo General 80/2008 del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, por el que se reforma el artículo 95 del diverso Acuerdo General 66/2006, que reglamenta el proceso presupuestario en el Consejo de la Judicatura Federal

15 Dic.- No. 11.- 120

Acuerdo General 82/2008 del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, por el que se reforma el diverso Acuerdo General 21/2008, por el que se dota de competencia a los Juzgados de Distrito que se precisan para conocer de delitos cometidos en lugar distinto al de su jurisdicción, por razones de seguridad en las prisiones

15 Dic.- No. 11.- 120

Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, por el que se reforma el artículo 84 del diverso Acuerdo General que Reglamenta los Procedimientos de Responsabilidad Administrativa y el Seguimiento de la Situación Patrimonial

12 Dic.- No. 10.- 82

Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, por el que se reforma el artículo 57 del diverso Acuerdo General que Reglamenta la Organización y Funcionamiento del propio Consejo

12 Dic.- No. 10.- 83

Aviso de inicio de procedimiento de ratificación en el cargo de Juzgadores Federales de los servidores públicos que se mencionan

5 Dic.- No. 5.- 66

Aviso de la Resolución emitida por el Consejo de la Judicatura Federal, en sesión ordinaria de cinco de noviembre de dos mil ocho, en cumplimiento a la ejecutoria dictada el veinte de octubre de dos mil ocho, por el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el Recurso de Revisión Administrativa 35/2008, interpuesto por el licenciado Miguel Angel Ramírez González

5 Dic.- No. 5.- 66

Lista de vencedores en el Decimoquinto Concurso Interno de Oposición para la designación de Magistrados de Circuito

15 Dic.- No. 11.- 123

Lista de vencedores en el Decimosexto Concurso Interno de Oposición para la designación de Magistrados de Circuito

15 Dic.- No. 11.- 122

TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA

Acuerdo G/59/2008 mediante el cual se modifica al Acuerdo G/17/2008 por el que se crea una Sala Regional en Materia de Propiedad Intelectual

3 Dic.- No. 3.- 105

Acuerdo G/63/2008 mediante el cual se declara inhábil el dos de enero de dos mil nueve

(Segunda Sección)

19 Dic.- No. 15.- 18

Acuerdo G/JGA/72/2008, por el que se da a conocer el inicio de funciones de la Sala Regional en Materia de Propiedad Intelectual

22 Dic.- No. 16.- 31

Acuerdo G/JGA/73/2008, mediante el cual se da a conocer la adscripción de Magistrados que integrarán la Sala Regional en Materia de Propiedad Intelectual

12 Dic.- No. 10.- 84

Acuerdo G/JGA/74/2008, mediante el cual se da a conocer el cambio de adscripción de Magistrado de Sala Regional y comisiones temporales de Magistrados de Sala Regional

12 Dic.- No. 10.- 85

Acuerdo G/JGA/76/2008 mediante el cual se comisiona temporalmente a la Magistrada María Concepción Martínez Godínez, adscrita a la Primera Sala Regional Metropolitana, en la Tercera Ponencia, para que las funciones que le corresponden en su calidad de Magistrada de Sala Regional las realice en la Segunda Ponencia de la misma Sala

(Segunda Sección)

19 Dic.- No. 15.- 17

Acuerdo mediante el cual se da a conocer el personal que realizará guardias, durante el segundo periodo vacacional del año 2008

12 Dic.- No. 10.- 86

Anexo Unico del Acuerdo G/JGA/72/2008, por el que se señala inicio de funciones y domicilio de la Sala Regional en Materia de Propiedad Intelectual

22 Dic.- No. 16.- 32

Calendario de presupuesto para el ejercicio fiscal 2009

(Segunda Sección)

19 Dic.- No. 15.- 15

TRIBUNAL FEDERAL DE CONCILIACION Y ARBITRAJE

Acuerdo del Tribunal en Pleno del nueve de diciembre de dos mil ocho, por el que se establecen los días de suspensión de labores del Tribunal Federal de Conciliación y Arbitraje para el año 2009

15 Dic.- No. 11.- 125

TRIBUNALES AGRARIOS

Calendario de presupuesto autorizado a los Tribunales Agrarios 2009

19 Dic.- No. 15.- 108

TRIBUNAL SUPERIOR AGRARIO

Sentencia pronunciada en el juicio agrario número 1099/94, relativo a la dotación de tierras, promovido por campesinos del poblado La Brisa, Municipio de Culiacán, Sin.

(Quinta Sección)

26 Dic.- No. 19.- 122

Sentencia pronunciada en el juicio agrario número 111/93, relativo a la ampliación de ejido, promovido por campesinos del poblado General Francisco Villa, Municipio de Tijuana, B.C.

22 Dic.- No. 16.- 89

TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO

Sentencia pronunciada en el expediente agrario número 204/97, relativo al reconocimiento y titulación de bienes comunales, solicitado por el poblado San Bartolomé Ayautla, municipio del mismo nombre, Distrito de Teotitlán de Flores Magón, Oax.

4 Dic.- No. 4.- 99

BANCO DE MEXICO

Bajas e incorporaciones de productos del índice nacional de precios al consumidor, correspondientes a los meses de julio y agosto de 2008, respectivamente

5 Dic.- No. 5.- 68

Bajas e incorporaciones de productos del índice nacional de precios al consumidor, correspondientes a los meses de agosto y septiembre de 2008, respectivamente

(Segunda Sección)

19 Dic.- No. 15.- 19

Circular 60/2008 relativa a las Modificaciones a las Reglas generales a las que deberán sujetarse las operaciones y actividades de las sociedades de información crediticia y sus usuarios

3 Dic.- No. 3.- 108

Costo de captación de los pasivos a plazo denominados en dólares de los EE.UU.A., a cargo de las instituciones de banca múltiple del país (CCP-Dólares)

15 Dic.- No. 11.- 126

Costo de captación de los pasivos a plazo denominados en moneda nacional a cargo de las instituciones de banca múltiple del país (CCP)

26 Dic.- No. 19.- 30

Costo de captación de los pasivos a plazo denominados en unidades de inversión a cargo de las instituciones de banca múltiple del país (CCP-UDIS)

26 Dic.- No. 19.- 30

Costo porcentual promedio de captación de los pasivos en moneda nacional a cargo de las instituciones de banca múltiple del país (CPP)

26 Dic.- No. 19.- 30

Encadenamiento de productos del índice nacional de precios al consumidor, correspondiente al mes de septiembre de 2008

12 Dic.- No. 10.- 87

Encadenamiento de productos del índice nacional de precios al consumidor, correspondiente al mes de octubre de 2008

26 Dic.- No. 19.- 31

Equivalencia de las monedas de diversos países con el dólar de los Estados Unidos de América, correspondiente al mes de noviembre de 2008

4 Dic.- No. 4.- 109

Indice nacional de precios al consumidor

(Segunda Sección)

10 Dic.- No. 8.- 36

Indice nacional de precios al consumidor

(Décima Sección)

29 Dic.- No. 20.- 2

Indice nacional de precios al consumidor quincenal

(Tercera Sección)

24 Dic.- No. 18.- 21

Información semanal resumida sobre los principales renglones del estado de cuenta consolidado al 5 de diciembre de 2008

(Segunda Sección)

10 Dic.- No. 8.- 35

Información semanal resumida sobre los principales renglones del estado de cuenta consolidado al 11 de diciembre de 2008

17 Dic.- No. 13.- 13

Información semanal resumida sobre los principales renglones del estado de cuenta consolidado al 19 de diciembre de 2008

(Tercera Sección)

24 Dic.- No. 18.- 22

Información semanal resumida sobre los principales renglones del estado de cuenta consolidado al 26 de diciembre de 2008

31 Dic.- No. 22.- 123

Información semanal resumida sobre los principales renglones del estado de cuenta consolidado al 28 de noviembre de 2008

3 Dic.- No. 3.- 107

Reforma al Reglamento Interior del Banco de México

22 Dic.- No. 16.- 107

Tasas de interés interbancarias de equilibrio

(Todos los días hábiles del mes)

Tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana

(Todos los días hábiles del mes)

Valor de la unidad de inversión

(Segunda Sección)

10 Dic.- No. 8.- 36

Valor de la unidad de inversión

(Tercera Sección)

24 Dic.- No. 18.- 21

INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL

Acuerdo de la Comisión Nacional de Vigilancia del Registro Federal de Electores, adoptado en sesión extraordinaria, por el que se aprueba el procedimiento operativo a instrumentar en los módulos de atención ciudadana, para la incorporación de la Clave Unica de Registro de Población (CURP) a la credencial para votar

9 Dic.- No. 7.- 104

Acuerdo de la Comisión Nacional de Vigilancia por el que se aprueban los medios y procedimientos de identificación para obtener la credencial para votar

(Segunda Sección)

16 Dic.- No. 12.- 62

Acuerdo de la Junta General Ejecutiva del Instituto Federal Electoral, mediante el cual, a propuesta de la Secretaría Ejecutiva, se designa al servidor público que formará parte del Comité de Información, en cumplimiento a lo dispuesto por el Reglamento en Materia de Transparencia y Acceso a la Información Pública

11 Dic.- No. 9.- 112

Acuerdo de la Junta General Ejecutiva del Instituto Federal Electoral por el que se actualizan los Lineamientos para la determinación de sanciones aprobados mediante Acuerdo JGE71/2005, con motivo de las modificaciones al Estatuto del Servicio Profesional Electoral y del Personal del Instituto Federal Electoral

11 Dic.- No. 9.- 114

Acuerdo de la Junta General Ejecutiva del Instituto Federal Electoral, por el cual se aprueba el otorgamiento de un estímulo por desempeño al personal técnico operativo, de enlace, mandos medios y superiores de plaza presupuestal y al personal de honorarios con funciones de carácter permanente del Instituto Federal Electoral por el año 2008

11 Dic.- No. 9.- 120

Acuerdo del Consejo General del Instituto Federal Electoral para la asignación de tiempos en radio y televisión de que dispondrá el Instituto Electoral y de Participación Ciudadana de Coahuila para sus propios fines, del 1 de diciembre de 2008 al 30 de enero de 2009

(Segunda Sección)
16 Dic.- No. 12.- 41

Acuerdo del Consejo General del Instituto Federal Electoral para la asignación de tiempos en radio y televisión que dispondrán el Instituto Estatal Electoral de Baja California, el Instituto de Elecciones y Participación Ciudadana de Chiapas y el Instituto Estatal Electoral de Chihuahua, en sus respectivas entidades durante el año 2009

(Segunda Sección)
16 Dic.- No. 12.- 51

Acuerdo del Consejo General del Instituto Federal Electoral por el que se determinan las condiciones de contratación del especialista que formará parte integrante del Organo Garante de la Transparencia y Acceso a la Información

(Segunda Sección)
22 Dic.- No. 16.- 48

Acuerdo del Consejo General del Instituto Federal Electoral por el que se determina la ocupación temporal de cargos de Vocal Ejecutivo en la Junta Local Ejecutiva en el Estado de Colima, y Vocal Ejecutivo en las Juntas Ejecutivas Distritales 18 en el Estado de México y 04 en el Estado de Tamaulipas, y se aprueba su designación como Presidentes de Consejos Local y Distritales según corresponda, para el Proceso Electoral Federal 2008-2009

17 Dic.- No. 13.- 14

Acuerdo del Consejo General del Instituto Federal Electoral por el que se designa como Vocal Ejecutivo de la Junta Ejecutiva correspondiente al Distrito 10 en el Estado de México al aspirante que resultó ganador del concurso de incorporación, en la modalidad de oposición, y obtuvo el siguiente mejor resultado de los ganadores para ocupar diversas plazas en ese cargo

17 Dic.- No. 13.- 19

Acuerdo del Consejo General del Instituto Federal Electoral por el que se fija el tope de gastos de precampaña por precandidato a diputado para contender en el Proceso Electoral Federal 2008-2009

(Segunda Sección)
16 Dic.- No. 12.- 34

Acuerdo del Consejo General del Instituto Federal Electoral por el que se designa como Presidente de Consejo Distrital del Instituto Federal Electoral para el Proceso Electoral Federal 2008-2009 al C. Héctor Castro Rivadeneyra, Vocal Ejecutivo del 02 Distrito en el Estado de Colima

(Segunda Sección)
15 Dic.- No. 11.- 6

Acuerdo del Consejo General del Instituto Federal Electoral por el que se aprueba la Estrategia de Capacitación y Asistencia Electoral para el Proceso Electoral Federal 2008-2009 y sus respectivos anexos

(Tercera Sección)
(Continúa en la Cuarta Sección)
12 Dic.- No. 10.- 24

Acuerdo del Consejo General del Instituto Federal Electoral por el que se indican los criterios aplicables para el registro de candidaturas a Diputados por ambos principios que presenten los partidos políticos y, en su caso, las coaliciones ante los Consejos del Instituto, para el Proceso Electoral Federal 2008-2009

4 Dic.- No. 4.- 116

Acuerdo del Consejo General del Instituto Federal Electoral respecto de la propuesta presentada por la Junta General Ejecutiva para el establecimiento de cuarenta oficinas municipales distribuidas en veintinueve Distritos Electorales Federales

17 Dic.- No. 13.- 26

Acuerdo del Consejo General del Instituto Federal Electoral, por el que se dispone la creación del Comité Técnico Asesor para el Programa de Resultados Electorales Preliminares (PREP) que operará para las Elecciones Federales de 2009

(Segunda Sección)
16 Dic.- No. 12.- 28

Acuerdo del Consejo General del Instituto Federal Electoral, por el que se establecen los criterios relativos al inicio de precampañas

4 Dic.- No. 4.- 112

Acuerdos de la Comisión Nacional de Vigilancia del Registro Federal de Electores, adoptados en sesión extraordinaria de fecha veintisiete de noviembre de dos mil ocho: Acuerdo 1-EX61: 27/11/2008, por el que se aprueba el procedimiento operativo a instrumentar en los módulos de atención ciudadana, para la incorporación de la Clave Unica de Registro de Población (CURP) a la credencial para votar, en concordancia con lo argumentado en los considerandos de la Resolución SUP-RAP 208/2008 emitida por la Sala Superior del Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación; Acuerdo 2-EX61: 27/11/2008 de la Comisión Nacional de Vigilancia del Registro Federal de Electores, por el que se modifica el Acuerdo 2-222: 28/08/2008 por el que se aprobaron los medios y procedimientos de identificación para obtener la credencial para votar, en concordancia con lo argumentado en los considerandos de la Resolución dictada por la Sala Superior del Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación en el recurso de apelación SUP-RAP-208/2008

(Segunda Sección)
16 Dic.- No. 12.- 68

Cómputo del plazo dentro del cual las agrupaciones políticas nacionales deberán presentar a la Unidad de Fiscalización de los Recursos de los Partidos Políticos del Instituto Federal Electoral los informes anuales sobre el origen y destino de sus recursos correspondientes al ejercicio de 2008

18 Dic.- No. 14.- 123

Cómputo del plazo dentro del cual los partidos políticos nacionales deberán presentar a la Unidad de Fiscalización de los Recursos de los Partidos Políticos del Instituto Federal Electoral los informes anuales sobre el origen y destino de sus recursos correspondientes al ejercicio de 2008

18 Dic.- No. 14.- 122

Nota aclaratoria a la Resolución del Consejo General del Instituto Federal Electoral sobre la procedencia constitucional y legal de las modificaciones a la Declaración de Principios, Programa de Acción y Estatutos del Partido Revolucionario Institucional, publicada el 14 de noviembre de 2008

11 Dic.- No. 9.- 122

Resolución del Consejo General del Instituto Federal Electoral sobre la procedencia constitucional y legal de las modificaciones a los estatutos de la agrupación política nacional denominada Hombres y Mujeres de la Revolución Mexicana

(Segunda Sección)
22 Dic.- No. 16.- 52

Resolución del Consejo General del Instituto Federal Electoral sobre la procedencia constitucional y legal de las modificaciones al Estatuto del Partido de la Revolución Democrática

(Segunda Sección)
15 Dic.- No. 11.- 11

Resolución del Consejo General del Instituto Federal Electoral, sobre la procedencia constitucional y legal de las modificaciones al Programa de Acción y Estatutos de la agrupación política nacional denominada Movimiento Social para el Nuevo Milenio

26 Dic.- No. 19.- 49

Resolución del Consejo General del Instituto Federal Electoral, sobre la procedencia constitucional y legal de las modificaciones a los documentos básicos de la agrupación política nacional denominada Renovación

24 Dic.- No. 18.- 88

Resolución del Consejo General del Instituto Federal Electoral, sobre la procedencia constitucional y legal de las modificaciones a los documentos básicos de la agrupación política nacional denominada Convicción Mexicana por la Democracia

(Segunda Sección)
19 Dic.- No. 15.- 37

CONVOCATORIAS PARA CONCURSOS DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS, OBRAS Y SERVICIOS DEL SECTOR PUBLICO

Licitaciones Públicas Nacionales e Internacionales

(martes y jueves)

AVISOS

Judiciales y generales

(lunes a viernes)

Convocatorias para concursos de plazas vacantes del Servicio Profesional de Carrera en la Administración Pública Federal

(miércoles)

PODER EJECUTIVO

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

AUTORIZACION Definitiva número seis expedida a favor del señor Enrique Mier y Terán Suárez, para ejercer las funciones de Cónsul Honorario de la República de Corea en la ciudad de Tijuana, con circunscripción consular en el Estado de Baja California.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Relaciones Exteriores.

La Secretaria de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos

Vista la Patente de Cónsul Honorario que el Ministro de Relaciones Exteriores de la República de Corea expidió en la ciudad de Seúl a favor del señor Enrique Mier y Terán Suárez le concede la presente Autorización Definitiva para que pueda desempeñar las funciones de su cargo en la ciudad de Tijuana con circunscripción consular en el Estado de Baja California.

Dada en la Ciudad de México, firmada de mi mano, autorizada con el Sello de la Secretaría de Relaciones Exteriores y registrada bajo el número seis a fojas diecinueve del libro correspondiente el día doce de diciembre de dos mil ocho.- La Secretaria de Relaciones Exteriores, **Patricia Espinosa Cantellano**.- Rúbrica.

CANCELACION del Exequátur número cuatro, expedido al señor Francisco Garza Zambrano, Cónsul Honorario de la República Bolivariana de Venezuela en la ciudad de Monterrey, con circunscripción consular en los estados de Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Relaciones Exteriores.

CANCELACION DEL EXEQUATUR NUMERO CUATRO EXPEDIDO AL SEÑOR FRANCISCO GARZA ZAMBRANO, CONSUL HONORARIO DE LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA EN LA CIUDAD DE MONTERREY, CON CIRCUNSCRIPCION CONSULAR EN LOS ESTADOS DE COAHUILA, NUEVO LEON Y TAMAULIPAS.

Por acuerdo del Ciudadano Presidente de los Estados Unidos Mexicanos y en virtud de que el Gobierno de la República Bolivariana de Venezuela ha dado por terminadas las funciones que venía ejerciendo el señor Francisco Garza Zambrano, como Cónsul Honorario de ese país en la ciudad de Monterrey, con circunscripción consular en los Estados de Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas, con esta fecha, se dispuso la cancelación del Exequátur número cuatro que el 22 de abril de 1998 se había otorgado a la persona citada.

México, Distrito Federal, a los veintiocho días del mes de noviembre de dos mil ocho.- La Secretaria de Relaciones Exteriores, **Patricia Espinosa Cantellano**.- Rúbrica.

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

RESOLUCION por la que se publica que ha quedado sin efectos la autorización otorgada a Grupo Finterra, S.A. de C.V., para organizarse y operar como sociedad financiera de objeto limitado.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Unidad de Banca, Valores y Ahorro.- Oficio UBVA/154/2008.

RESOLUCION POR LA QUE SE PUBLICA QUE HA QUEDADO SIN EFECTOS LA AUTORIZACION OTORGADA A GRUPO FINTERRA, S.A. DE C.V., PARA ORGANIZARSE Y OPERAR COMO SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a través de la Unidad de Banca, Valores y Ahorro, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 31, fracción XXV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y séptimo transitorio del "Decreto por el que se Reforman, Derogan y Adicionan Diversas Disposiciones de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Ley de Instituciones de Crédito, Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, Ley Federal de Instituciones de Fianzas, Ley para Regular las Agrupaciones Financieras, Ley de Ahorro y Crédito Popular, Ley de Inversión Extranjera, Ley del Impuesto sobre la Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado y del Código Fiscal de la Federación", publicado en el Diario Oficial de la Federación del 18 de julio de 2006, en ejercicio de las atribuciones que a dicha Unidad confiere el artículo 27, fracción XVIII, del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y en atención a los siguientes:

ANTECEDENTES

I. Esta Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con Resolución número 101.-00930 de fecha 19 de julio de 2004, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 12 de agosto de 2004, otorgó autorización a "Grupo Finterra, S.A. de C.V.", para organizarse y operar como sociedad financiera de objeto limitado, en términos del artículo 103, fracción IV, de la Ley de Instituciones de Crédito. La autorización de referencia fue modificada por última vez mediante diverso número UBA/192/2007 de fecha 5 de octubre de 2007;

II. Mediante escrito presentado el 11 de noviembre de 2008, "Grupo Finterra, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada", por conducto de su Representante Legal, señor Mark Matthew Mccoy Macdonald, hizo del conocimiento de esta Secretaría que el 10 de julio de 2008, se reunió la asamblea general extraordinaria de accionistas de dicha sociedad -organizada en esa fecha como sociedad financiera de objeto limitado- con el fin de resolver que, de acuerdo con el artículo séptimo transitorio del decreto citado en el primer párrafo del presente oficio, la sociedad pudiera realizar operaciones de arrendamiento financiero, factoraje financiero y otorgamiento de crédito sin sujetarse al régimen de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y de la Ley de Instituciones de Crédito aplicable a las sociedades financieras de objeto limitado, para lo cual, ese órgano colegiado acordó que dichas operaciones que la sociedad realizara con el carácter de arrendador, factorante o acreditante quedaran sujetas al respectivo régimen de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como al de las sociedades financieras de objeto múltiple previsto en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Asimismo, la asamblea general extraordinaria de accionistas de "Grupo Finterra, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado", resolvió llevar a cabo la reforma a sus estatutos sociales, a efecto de contemplar, entre otros aspectos, el cambio de su denominación a "Grupo Finterra, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada", así como de su objeto social, de conformidad con lo previsto en el decreto citado en el primer párrafo del presente oficio;

III. Mediante el escrito señalado en el Antecedente II de este oficio, "Grupo Finterra, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada", exhibió a esta Secretaría copia de la escritura pública número 47,272, de fecha 19 de septiembre de 2008, protocolizada ante la fe del licenciado Francisco Javier Gerardo Oliveros Lara, Notario Público número 75 de esta ciudad, en la que consta el acta correspondiente a la asamblea general extraordinaria a que se refiere dicho antecedente II, así como la consecuente reforma estatutaria en términos de lo señalado en dicho antecedente, y se indica haber quedado inscrita en el Registro Público de Comercio el 30 de septiembre de 2008, bajo el folio mercantil número 303991, y

CONSIDERANDO

1. Que el artículo séptimo transitorio del Decreto citado en el párrafo inicial del presente oficio dispone que las autorizaciones otorgadas por esta Secretaría para la organización y operación de aquellas sociedades financieras de objeto limitado que observen lo dispuesto por ese mismo artículo quedarán sin efectos a partir del día siguiente a la fecha en que se inscriba en el Registro Público de Comercio la correspondiente reforma estatutaria señalada en la fracción II de dicho artículo, sin que, por ello, tales sociedades deban entrar en estado de disolución y liquidación;

2. Que, para efectos de lo señalado en el punto 1 anterior, el antepenúltimo párrafo del artículo séptimo transitorio citado en ese mismo punto dispone que esta Secretaría de Hacienda y Crédito Público debe publicar en el Diario Oficial de la Federación que la correspondiente autorización ha quedado sin efectos;

3. Que, según se desprende de las actuaciones llevadas a cabo por "Grupo Finterra, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado", como se describen en el antecedente II de este oficio, dicha sociedad observó lo dispuesto por el artículo séptimo transitorio del decreto citado en el párrafo inicial del presente, y

4. Que, según consta en la copia de la escritura pública referida en el antecedente III anterior, la reforma estatutaria a que se refiere la fracción II del citado artículo séptimo transitorio correspondiente a dicha sociedad quedó inscrita en el Registro Público de Comercio el 30 de septiembre de 2008,

Expide la siguiente:

RESOLUCION POR LA QUE SE PUBLICA QUE HA QUEDADO SIN EFECTOS LA AUTORIZACION OTORGADA A GRUPO FINTERRA, S.A. DE C.V., PARA ORGANIZARSE Y OPERAR COMO SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

UNICO. Publíquese en el Diario Oficial de la Federación que, según lo dispuesto por el artículo séptimo transitorio del decreto citado en el primer párrafo del presente oficio y en virtud de las actuaciones descritas anteriormente, la autorización otorgada por esta Secretaría mediante Resolución número 101.-00930 de fecha 19 de julio de 2004, para la organización y operación de la sociedad financiera de objeto limitado denominada "Grupo Finterra, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado", misma que fue modificada por última vez mediante diverso UBA/192/2007 de fecha 5 de octubre de 2007, ha quedado sin efectos a partir del 1 de octubre de 2008, al ser éste el día siguiente a la fecha en la que, según consta en la documentación que esa sociedad exhibió a esta Secretaría, quedó inscrita en el Registro Público de Comercio la reforma estatutaria correspondiente a esa misma sociedad que contempla la fracción II de dicho artículo séptimo transitorio.

Atentamente

México, D.F., a 4 de diciembre de 2008.- El Titular de la Unidad, **Guillermo Zamarripa Escamilla**.- Rúbrica.

SECRETARIA DE ECONOMIA

ACUERDO por el que se fija el precio máximo para el gas licuado de petróleo al usuario final.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Economía.

GERARDO RUIZ MATEOS, Secretario de Economía, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1 y 8 de la Ley Federal de Protección al Consumidor; 1o., párrafo quinto de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2009; 34 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 5, fracción XVI del Reglamento Interior de la propia Secretaría; primero, fracción II del Decreto por el que se sujeta el gas licuado de petróleo a precios máximos de venta de primera mano y de venta a usuarios finales, correspondiente al mes de enero de 2009, y

CONSIDERANDO

Que conforme al artículo 1o., párrafo quinto de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2009 corresponde al Ejecutivo Federal por razones de interés público, sujetar a precios máximos de venta de primera mano y de venta a usuarios finales al gas licuado de petróleo;

Que corresponde a la Secretaría de Economía fijar los precios máximos de venta del gas licuado de petróleo al usuario final, conforme a la política que determine la propia Secretaría de Economía sobre los elementos que integran el precio al usuario final;

Que el precio máximo para el gas licuado de petróleo al usuario final se determina conforme a la siguiente fórmula:

PRECIO DE VENTA DE PRIMERA MANO + FLETE DEL CENTRO EMBARCADOR A LA PLANTA DE ALMACENAMIENTO PARA DISTRIBUCION + MARGEN DE COMERCIALIZACION + IMPUESTO AL VALOR AGREGADO = PRECIO MAXIMO DE VENTA DEL GAS LICUADO DE PETROLEO AL USUARIO FINAL EN LA ZONA CORRESPONDIENTE

En donde:

I.- El precio de venta de primera mano se establece de conformidad con lo dispuesto por el artículo primero, fracción II del Decreto por el que se sujeta el gas licuado de petróleo a precios máximos de venta de primera mano y de venta a usuarios finales, correspondiente al mes de enero de 2009, publicado el 29 de diciembre de 2008 en el Diario Oficial de la Federación y reformado mediante diverso de fecha 9 de enero de 2009;

II.- Los fletes del centro embarcador a las plantas de almacenamiento para distribución son los costos estimados de transporte desde los Centros Embarcadores hasta las plantas de las empresas de distribución, y

III.- El margen de comercialización considera los costos de una planta de distribución, así como los costos y gastos de la propia distribución del energético, y

Que en virtud de la incertidumbre en los mercados internacionales de energéticos y la agudización del proceso recesivo mundial, el Ejecutivo Federal mediante Decreto publicado el 9 de enero de 2009, determinó que el precio promedio ponderado nacional al público sea de 8.03 pesos por kilogramo antes del impuesto al valor agregado, se expide el siguiente

ACUERDO POR EL QUE SE FIJA EL PRECIO MAXIMO PARA EL GAS LICUADO DE PETROLEO AL USUARIO FINAL

ARTICULO PRIMERO.- El precio máximo de venta de gas licuado de petróleo al usuario final, determinado conforme a los considerandos del presente Acuerdo, será el que corresponda a cada una de las regiones, según el siguiente cuadro:

	No. Región	Edos. que participan parcial o total	IVA	Pesos por kilogramo (kg)	Pesos por 10 kgs	Pesos por 20 kgs	Pesos por 30 kgs	Pesos por 45 kgs	Pesos por litro
(*)	1	Baja California	10%	8.77	87.66	175.32	262.98	394.47	4.73
(*)	2	Baja California	10%	9.00	90.01	180.03	270.04	405.06	4.86
(*)	3	Baja California	10%	9.00	89.97	179.95	269.92	404.89	4.86
	4	Sonora	15%	9.71	97.13	194.25	291.38	437.07	5.24
(*)	5	Sonora	10%	9.12	91.25	182.50	273.74	410.62	4.93
(*)	6	Baja California	10%	9.19	91.93	183.86	275.79	413.69	4.96
(*)	7	Baja California S	10%	10.18	101.85	203.69	305.54	458.31	5.50
(*)	8	Baja California S	10%	9.83	98.31	196.62	294.93	442.40	5.31

(*)	9	Baja California S	10%	10.63	106.35	212.70	319.05	478.57	5.74
(*)	10	Baja California S	10%	10.02	100.21	200.42	300.62	450.94	5.41
(*)	11	Sonora	10%	8.71	87.07	174.14	261.21	391.82	4.70
	11	Sonora	15%	9.10	91.03	182.06	273.09	409.63	4.92
(*)	12	Sonora	10%	9.09	90.85	181.70	272.55	408.83	4.91
(*)	13	Sonora	10%	8.89	88.85	177.70	266.55	399.83	4.80
	13	Sonora	15%	9.29	92.89	185.78	278.67	418.00	5.02
	14	Sonora	15%	9.27	92.73	185.47	278.20	417.30	5.01
	15	Sonora	15%	9.43	94.26	188.53	282.79	424.19	5.09
	16	Sinaloa	15%	9.65	96.47	192.94	289.42	434.13	5.21
	17	Sinaloa	15%	9.77	97.73	195.45	293.18	439.77	5.28
	18	Sinaloa	15%	9.94	99.37	198.74	298.10	447.16	5.37
	19	Nayarit	15%	9.88	98.79	197.58	296.37	444.55	5.33
	19	Sinaloa	15%	9.88	98.79	197.58	296.37	444.55	5.33
	20	Sinaloa	15%	9.96	99.58	199.17	298.75	448.13	5.38
(*)	21	Chihuahua	10%	8.14	81.39	162.78	244.16	366.24	4.39
	21	Chihuahua	15%	8.51	85.09	170.17	255.26	382.89	4.59
(*)	22	Chihuahua	10%	8.28	82.79	165.58	248.37	372.56	4.47
	22	Chihuahua	15%	8.66	86.55	173.11	259.66	389.49	4.67
(*)	23	Chihuahua	10%	8.41	84.12	168.25	252.37	378.55	4.54
	23	Chihuahua	15%	8.79	87.95	175.89	263.84	395.76	4.75
	24	Chihuahua	15%	9.11	91.05	182.10	273.15	409.73	4.92
	25	Chihuahua	15%	9.00	89.98	179.95	269.93	404.89	4.86
(*)	26	Chihuahua	10%	8.78	87.83	175.67	263.50	395.26	4.74
	27	Chihuahua	15%	9.42	94.15	188.31	282.46	423.69	5.08
	28	Chihuahua	15%	9.50	94.95	189.91	284.86	427.29	5.13
	29	Chihuahua	15%	9.22	92.17	184.34	276.51	414.76	4.98
	30	Chihuahua	15%	9.08	90.83	181.65	272.48	408.71	4.90
	31	Chihuahua	15%	9.10	91.01	182.02	273.03	409.55	4.91
(*)	32	Tamaulipas	10%	8.61	86.13	172.25	258.38	387.57	4.65
(*)	33	Tamaulipas	10%	8.50	84.96	169.93	254.89	382.34	4.59
	33	Tamaulipas	15%	8.88	88.83	177.65	266.48	399.72	4.80
	34	Coahuila	15%	9.39	93.93	187.86	281.80	422.69	5.07
(*)	35	Coahuila	10%	8.91	89.07	178.13	267.20	400.79	4.81
	35	Coahuila	15%	9.31	93.11	186.23	279.34	419.01	5.03
	36	Nuevo León	15%	9.63	96.33	192.66	288.98	433.48	5.20
	37	Nuevo León	15%	9.41	94.06	188.12	282.18	423.27	5.08
	38	Nuevo León	15%	9.33	93.28	186.56	279.84	419.76	5.04
(*)	39	Coahuila	10%	8.42	84.25	168.49	252.74	379.10	4.55
	39	Coahuila	15%	8.81	88.07	176.15	264.22	396.34	4.76
(*)	40	Nuevo León	10%	8.49	84.94	169.87	254.81	382.22	4.59
	40	Nuevo León	15%	8.88	88.80	177.60	266.39	399.59	4.80
(*)	40	Tamaulipas	10%	8.49	84.94	169.87	254.81	382.22	4.59

(*)	41	Coahuila	10%	8.69	86.93	173.86	260.79	391.18	4.69
	41	Coahuila	15%	9.09	90.88	181.76	272.64	408.97	4.91
(*)	42	Nuevo León	10%	8.90	88.98	177.97	266.95	400.42	4.81
	42	Nuevo León	15%	9.30	93.03	186.05	279.08	418.62	5.02
	43	Tamaulipas	15%	9.29	92.90	185.80	278.71	418.06	5.02
(*)	44	Tamaulipas	10%	8.43	84.26	168.52	252.79	379.18	4.55
	44	Tamaulipas	15%	8.81	88.09	176.18	264.28	396.41	4.76
(*)	45	Tamaulipas	10%	8.60	85.98	171.96	257.94	386.92	4.64
(*)	46	Nuevo León	10%	8.90	89.01	178.02	267.04	400.55	4.81
	46	Nuevo León	15%	9.31	93.06	186.12	279.17	418.76	5.03
	47	Coahuila	15%	9.70	96.96	193.92	290.88	436.32	5.24
	47	Durango	15%	9.70	96.96	193.92	290.88	436.32	5.24
	48	Durango	15%	9.71	97.14	194.28	291.41	437.12	5.25
	49	Durango	15%	9.54	95.38	190.76	286.13	429.20	5.15
	50	Durango	15%	9.51	95.11	190.22	285.34	428.01	5.14
	51	Durango	15%	9.68	96.83	193.66	290.49	435.74	5.23
	52	Durango	15%	9.57	95.74	191.47	287.21	430.81	5.17
	53	Zacatecas	15%	9.73	97.33	194.67	292.00	438.00	5.26
	54	San Luis Potosí	15%	9.64	96.38	192.77	289.15	433.73	5.20
	55	Coahuila	15%	9.31	93.13	186.25	279.38	419.07	5.03
	56	Jalisco	15%	9.65	96.49	192.98	289.46	434.20	5.21
	57	Zacatecas	15%	9.60	96.00	192.00	288.00	432.00	5.18
	58	Zacatecas	15%	9.67	96.70	193.41	290.11	435.17	5.22
	59	San Luis Potosí	15%	9.69	96.94	193.89	290.83	436.25	5.23
	60	San Luis Potosí	15%	9.19	91.94	183.87	275.81	413.71	4.96
	61	San Luis Potosí	15%	9.74	97.38	194.76	292.14	438.21	5.26
	62	San Luis Potosí	15%	9.44	94.37	188.75	283.12	424.68	5.10
	62	Tamaulipas	15%	9.44	94.37	188.75	283.12	424.68	5.10
	63	Aguascalientes	15%	9.88	98.83	197.66	296.48	444.72	5.34
	63	Zacatecas	15%	9.88	98.83	197.66	296.48	444.72	5.34
	64	Jalisco	15%	9.64	96.39	192.78	289.17	433.76	5.21
	65	Jalisco	15%	9.63	96.27	192.54	288.81	433.21	5.20
	66	Jalisco	15%	9.55	95.49	190.97	286.46	429.69	5.16
	66	Michoacán	15%	9.55	95.49	190.97	286.46	429.69	5.16
	67	Guanajuato	15%	9.42	94.24	188.48	282.71	424.07	5.09
	68	Guanajuato	15%	9.39	93.92	187.85	281.77	422.66	5.07
	68	Michoacán	15%	9.39	93.92	187.85	281.77	422.66	5.07
	69	Guanajuato	15%	9.39	93.91	187.82	281.73	422.60	5.07
	69	Michoacán	15%	9.39	93.91	187.82	281.73	422.60	5.07
	70	Guanajuato	15%	9.40	93.99	187.98	281.96	422.94	5.08
	71	Michoacán	15%	9.52	95.19	190.38	285.57	428.35	5.14
	72	Guanajuato	15%	9.40	93.97	187.93	281.90	422.84	5.07
	73	Guanajuato	15%	9.46	94.57	189.13	283.70	425.55	5.11

74	Estado de México	15%	9.33	93.34	186.68	280.01	420.02	5.04
74	Michoacán	15%	9.33	93.34	186.68	280.01	420.02	5.04
75	Michoacán	15%	9.64	96.36	192.72	289.08	433.62	5.20
76	Michoacán	15%	9.68	96.80	193.59	290.39	435.58	5.23
77	Querétaro	15%	9.22	92.17	184.33	276.50	414.75	4.98
78	Querétaro	15%	9.25	92.52	185.05	277.57	416.36	5.00
79	Colima	15%	9.35	93.48	186.95	280.43	420.64	5.05
79	Jalisco	15%	9.35	93.48	186.95	280.43	420.64	5.05
80	Guerrero	15%	9.76	97.60	195.20	292.80	439.20	5.27
80	Michoacán	15%	9.76	97.60	195.20	292.80	439.20	5.27
81	Michoacán	15%	9.46	94.64	189.29	283.93	425.90	5.11
82	Querétaro	15%	9.63	96.31	192.63	288.94	433.41	5.20
83	Jalisco	15%	9.45	94.51	189.03	283.54	425.31	5.10
84	Jalisco	15%	9.47	94.75	189.50	284.25	426.37	5.12
85	Jalisco	15%	9.55	95.46	190.91	286.37	429.56	5.15
86	Jalisco	15%	9.55	95.46	190.92	286.38	429.56	5.15
86	Nayarit	15%	9.55	95.46	190.92	286.38	429.56	5.15
87	Jalisco	15%	9.60	95.98	191.96	287.94	431.91	5.18
88	Colima	15%	9.39	93.86	187.72	281.58	422.36	5.07
89	Jalisco	15%	9.49	94.92	189.84	284.76	427.14	5.13
90	Jalisco	15%	9.63	96.28	192.56	288.84	433.27	5.20
90	Nayarit	15%	9.63	96.28	192.56	288.84	433.27	5.20
91	Nayarit	15%	9.95	99.52	199.04	298.56	447.83	5.37
92	Distrito Federal	15%	9.15	91.54	183.08	274.62	411.92	4.94
92	Estado de México	15%	9.15	91.54	183.08	274.62	411.92	4.94
92	Hidalgo	15%	9.15	91.54	183.08	274.62	411.92	4.94
93	Estado de México	15%	9.26	92.65	185.29	277.94	416.90	5.00
94	Estado de México	15%	9.16	91.62	183.24	274.87	412.30	4.95
94	Hidalgo	15%	9.16	91.62	183.24	274.87	412.30	4.95
95	Hidalgo	15%	9.25	92.55	185.10	277.65	416.47	5.00
96	Hidalgo	15%	9.20	91.99	183.97	275.96	413.94	4.97
96	Tlaxcala	15%	9.20	91.99	183.97	275.96	413.94	4.97
97	Veracruz	15%	9.42	94.22	188.45	282.67	424.01	5.09
98	Hidalgo	15%	9.31	93.09	186.18	279.27	418.90	5.03
99	Hidalgo	15%	9.20	92.04	184.07	276.11	414.16	4.97
100	Hidalgo	15%	8.96	89.59	179.17	268.76	403.13	4.84
101	Puebla	15%	9.17	91.73	183.46	275.18	412.78	4.95
101	Veracruz	15%	9.17	91.73	183.46	275.18	412.78	4.95
102	Puebla	15%	9.26	92.61	185.23	277.84	416.76	5.00
102	Veracruz	15%	9.26	92.61	185.23	277.84	416.76	5.00
103	Veracruz	15%	9.47	94.72	189.43	284.15	426.22	5.11
104	Tamaulipas	15%	9.26	92.58	185.16	277.73	416.60	5.00
105	Puebla	15%	9.01	90.05	180.10	270.15	405.23	4.86

	105	Tlaxcala	15%	9.01	90.05	180.10	270.15	405.23	4.86
	106	Morelos	15%	9.14	91.35	182.71	274.06	411.10	4.93
	106	Puebla	15%	9.14	91.35	182.71	274.06	411.10	4.93
	107	Tlaxcala	15%	9.01	90.07	180.15	270.22	405.33	4.86
	108	Tlaxcala	15%	9.01	90.11	180.22	270.33	405.49	4.87
	109	Tlaxcala	15%	9.06	90.65	181.30	271.95	407.92	4.90
	110	Puebla	15%	9.11	91.09	182.17	273.26	409.89	4.92
	111	Veracruz	15%	9.14	91.39	182.78	274.17	411.25	4.94
	112	Guerrero	15%	9.36	93.55	187.11	280.66	420.99	5.05
	113	Guerrero	15%	9.51	95.07	190.14	285.21	427.81	5.13
	114	Puebla	15%	9.13	91.29	182.57	273.86	410.79	4.93
	115	Morelos	15%	9.28	92.76	185.51	278.27	417.40	5.01
	116	Morelos	15%	9.18	91.84	183.67	275.51	413.26	4.96
	117	Guerrero	15%	9.62	96.18	192.36	288.55	432.82	5.19
	118	Guerrero	15%	9.58	95.82	191.65	287.47	431.20	5.17
	119	Guerrero	15%	9.40	94.02	188.04	282.06	423.10	5.08
	120	Guerrero	15%	9.45	94.51	189.03	283.54	425.31	5.10
	121	Guerrero	15%	9.25	92.48	184.97	277.45	416.17	4.99
	122	Oaxaca	15%	9.03	90.31	180.62	270.93	406.39	4.88
	122	Veracruz	15%	9.03	90.31	180.62	270.93	406.39	4.88
	123	Veracruz	15%	9.00	89.95	179.90	269.86	404.78	4.86
	124	Veracruz	15%	8.88	88.83	177.66	266.49	399.74	4.80
	125	Chiapas	15%	9.09	90.89	181.78	272.67	409.01	4.91
	125	Tabasco	15%	9.09	90.89	181.78	272.67	409.01	4.91
(*)	126	Chiapas	10%	8.88	88.81	177.61	266.42	399.62	4.80
	126	Chiapas	15%	9.28	92.84	185.68	278.53	417.79	5.01
	127	Campeche	15%	9.21	92.13	184.26	276.40	414.59	4.98
(*)	128	Campeche	10%	8.91	89.15	178.29	267.44	401.15	4.81
	128	Campeche	15%	9.32	93.20	186.39	279.59	419.39	5.03
	129	Campeche	15%	9.49	94.90	189.80	284.70	427.05	5.12
	130	Chiapas	15%	9.13	91.26	182.53	273.79	410.69	4.93
(*)	131	Chiapas	10%	8.84	88.43	176.86	265.28	397.93	4.78
(*)	131	Tabasco	10%	8.84	88.43	176.86	265.28	397.93	4.78
	131	Chiapas	15%	9.24	92.45	184.90	277.34	416.01	4.99
	131	Tabasco	15%	9.24	92.45	184.90	277.34	416.01	4.99
(*)	132	Chiapas	10%	8.92	89.15	178.31	267.46	401.20	4.81
	132	Chiapas	15%	9.32	93.21	186.41	279.62	419.43	5.03
(*)	133	Chiapas	10%	8.90	89.03	178.06	267.08	400.62	4.81
	133	Chiapas	15%	9.31	93.07	186.15	279.22	418.83	5.03
	134	Oaxaca	15%	9.29	92.95	185.89	278.84	418.26	5.02
	135	Oaxaca	15%	9.04	90.45	180.89	271.34	407.01	4.88
	136	Oaxaca	15%	9.04	90.35	180.70	271.06	406.58	4.88
	137	Oaxaca	15%	9.28	92.78	185.56	278.34	417.51	5.01

(*)	138	Quintana Roo	10%	9.28	92.80	185.59	278.39	417.58	5.01
(*)	139	Quintana Roo	10%	9.17	91.69	183.39	275.08	412.62	4.95
	140	Yucatán	15%	9.64	96.37	192.74	289.11	433.66	5.20
	141	Yucatán	15%	9.73	97.27	194.54	291.82	437.73	5.25
	142	Yucatán	15%	9.90	98.96	197.93	296.89	445.34	5.34
(*)	143	Quintana Roo	10%	9.71	97.13	194.25	291.38	437.07	5.24
(*)	144	Quintana Roo	10%	9.48	94.81	189.62	284.44	426.66	5.12
(*)	145	Quintana Roo	10%	10.05	100.53	201.07	301.60	452.40	5.43

(*) De acuerdo a las reformas de la Ley del IVA, Art. 2o., publicadas en el D.O.F. del 27 de marzo de 1995; con vigencia del 1 de abril de 1995.

Densidad promedio del gas licuado a nivel nacional 0.54 kilogramo por litro.

ARTICULO SEGUNDO.- Los municipios y estados que conforman cada una de las regiones a que se refiere el artículo primero del presente Acuerdo, son los que se establecen en el artículo segundo del Acuerdo por el que se fija el precio máximo para el gas licuado de petróleo al usuario final correspondiente al mes de enero de 2008, publicado el 31 de diciembre de 2007 en el Diario Oficial de la Federación.

ARTICULO TERCERO.- Durante la vigencia del presente Acuerdo, no se expedirán a particulares permisos previos de importación de gas licuado de petróleo a granel.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y concluirá su vigencia el 31 de diciembre de 2009.

SEGUNDO.- Se abroga el Acuerdo por el que se fija el precio máximo para el gas licuado de petróleo al usuario final correspondiente al mes de enero de 2009, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 2008.

México, D.F., a 9 de enero de 2009.- El Secretario de Economía, **Gerardo Ruiz Mateos**.- Rúbrica.

SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA

PROCEDIMIENTO Técnico PT-MEH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de maquinaria, equipo y herramienta.

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.

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-MEH PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE MAQUINARIA, EQUIPO Y HERRAMIENTA.

INDICE

1. Introducción

1.1. Generalidades

1.2. Criterios técnicos en que aplica

1.3. Premisas para la valuación de maquinaria y equipo

1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico

- **1.4.1.** Condiciones especiales
- **1.4.2.** Maquinaria
- **1.4.3.** Equipo
- **1.4.4.** Criterio técnico
- **1.4.5.** Enfoque Comparativo de Mercado
- **1.4.6.** Enfoque de Ingresos
- **1.4.7.** Enfoque de Costos
- **1.4.8.** Factor de ajuste
- **1.4.9.** Fecha de inspección
- **1.4.10.** Fecha de valores
- **1.4.11.** Fecha de emisión del dictamen valuatorio
- **1.4.12.** Finalidad del dictamen
- **1.4.13.** Homologación
- **1.4.14.** Mayor y mejor uso del bien
- **1.4.15.** Propósito del avalúo
- **1.4.16.** Uso del dictamen
- **1.4.17.** Valor comercial
- **1.4.18.** Costo de reposición nuevo
- **1.4.19.** Costo neto de reposición
- **1.4.20.** Obsolescencia económica
- **1.4.21.** Obsolescencia técnico funcional
- **1.4.22.** Valor de Realización Ordenada
- **1.4.23.** Valor en uso
- **1.4.24.** Vigencia legal

2. Procedimiento técnico

2.1. Recepción de la solicitud

2.2. Identificación del avalúo

- **2.2.1.** Parámetros del avalúo
  - **2.2.1.1.** Revisión de la documentación procedente (base informativa)
  - **2.2.1.2.** Uso del dictamen
  - **2.2.1.3.** Propósito del avalúo
  - **2.2.1.4.** Finalidad del dictamen
  - **2.2.1.5.** Criterio técnico
  - **2.2.1.6.** Fecha de inspección
  - **2.2.1.7.** Condiciones especiales

2.2.1.8. Condiciones hipotéticas
2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias
2.2.1.10. Fecha de valores
2.2.1.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio
2.2.1.12. Vigencia legal
2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico
2.3. Inspección física para obtención de información y descripción de los bienes (trabajo de campo)
2.3.1. Inspección del bien por valuar
2.3.1.1. Identificación
2.3.1.2. Unidad mínima indivisible
2.3.1.3. Edad cronológica y edad efectiva
2.3.1.4. Vida útil total
2.3.1.5. Vida útil remanente
2.3.1.6. Adiciones
2.3.1.7. Diseño especial
2.3.1.8. Instalación
2.3.1.9. Aplicación
2.3.1.10. Adaptaciones extraordinarias requeridas
2.3.1.11. Mantenimiento
2.3.1.12. Mantenimiento típico
2.3.1.13. Disponibilidad de refacciones
2.3.1.14. Reparaciones mayores
2.3.1.15. Avances tecnológicos
2.3.1.16. Problemas de operación
2.3.1.17. Costo de desinstalación y fletes
2.3.1.18. Contaminación
2.3.1.19. Operación del equipo
2.3.1.20. Estancia legal en el país
2.3.1.21. Fotografías
2.3.2. Inspección del entorno referente al bien en estudio
2.3.2.1. Identificación del mercado aplicable para la comercialización
2.3.2.2. Zona para comercialización
2.3.2.3. Problemas ambientales
2.3.2.4. Fletes, maniobras y accesos
2.3.2.5. Medio ambiente en que opera
2.4. Recopilación de información (datos del mercado de mobiliario)
2.4.1. Características de los sustitutos
2.4.2. Capacidades
2.4.3. Edades
2.4.4. Reparaciones que se hayan hecho
2.4.5. Mejoras adicionales
2.4.6. Actualizaciones
2.4.7. Precios
2.4.8. Ofertas recibidas
2.4.9. Descuentos aplicables
2.4.10. Equipo funcionando o desinstalado
2.4.11. Lugar en que se encuentran
2.4.12. Nivel de oferta

2.4.13. Nivel de demanda
2.4.14. Tiempo de exposición al mercado
2.4.15. Mercado de rentas
2.4.16. Información del vendedor u oferente
2.4.17. Industrias en que se usa el bien
2.4.18. Tendencias tecnológicas
2.4.19. Fotografías e inspección de comparables
2.4.20. Fuentes de información
2.4.21. Clasificación de información
2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)
2.5.1. Enfoque Comparativo de Mercado
2.5.1.1. Homologación
2.5.1.2. Factor de ajuste
2.5.2. Obtención de valor por el enfoque comparativo de mercado
2.5.3. Enfoque de Costos
2.5.3.1. Cotización del equipo substituto
2.5.3.2. Fletes, seguros, impuestos y gastos de importación (en su caso)
2.5.3.3. Mejoras del equipo por valuar (comparado con el cotizado)
2.5.3.4. Costos de Instalación
2.5.3.5. Inspección del equipo
2.5.3.6. Demérito por edad
2.5.3.7. Demérito por estado de conservación
2.5.3.8. Obsolescencia Funcional (por causas internas)
2.5.3.9. Obsolescencia Económica (por causas externas)
2.5.4. Enfoque de Ingreso
2.6. Ponderación de indicadores de valor
2.7. Valor Comercial
2.8. Valor en Uso
2.9. Valor de Realización Ordenada
2.10. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)
2.11. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio correspondiente (informe de avalúo)

Transitorios

Anexo I

Anexo II

Anexo III

3. Ejercicios ilustrativos

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 novena de las Normas 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 el siguiente:

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-MEH PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE MAQUINARIA, EQUIPO Y HERRAMIENTA

1. Introducción

1.1. Generalidades

El artículo 142 de la Ley General de Bienes Nacionales confiere a la Secretaría de la Función Pública facultades para emitir las normas, procedimientos y metodologías de carácter técnico, conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refieren los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Así mismo los artículos 132, párrafo quinto y 144, fracciones III, IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI y XII de la misma Ley, definen la forma y bajo qué circunstancias se deberá aplicar este Procedimiento Técnico para la indemnización, adquisición o enajenación de bienes muebles.

Para la disposición final y baja de vehículos terrestres de la Administración Pública Federal Centralizada, aplica solamente a los casos no incluidos en las Normas Generales para el Registro, Afectación, Disposición Final y Baja de Bienes Muebles de la Administración Pública Federal Centralizada, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 20 de diciembre de 2004.

Con base en lo anterior, se procede a generar este Procedimiento Técnico, que contiene Criterios Generales que servirán de soporte en la valuación de maquinaria, equipo y herramienta, que sean del interés de la Administración Pública Federal.

En el presente procedimiento se establecen en forma documental las bases que permiten unificar y clarificar la utilización de conceptos y técnicas, así como las directrices básicas para la ejecución de trabajos de valuación para estimar el valor de maquinaria, equipo y herramienta, incluyendo equipo de transporte (vehículos terrestres, aeronaves, embarcaciones y de otro tipo), bienes a desechar y chatarra.

Es práctica usual que el valor de una máquina o equipo se estime con base en el análisis de las características intrínsecas (marca, capacidad, edad, estado, obsolescencia tecnológica y/o funcional, entre otros) y extrínsecas (ubicación, instalación, obsolescencia económica, tipo de cambio dólar-peso, entre otros) inherentes al bien, a la verificación de bienes comparables en el mercado que corresponda, y a la aplicación y ponderación de las variables predominantes.

1.2. Criterios técnicos en que aplica:

El Procedimiento Técnico del proceso de valuación de Maquinaria, Equipo y Herramienta, aplica en los siguientes criterios técnicos para los cuales es común:

I. AD-BM, Adquisición de Bienes Muebles

II. EN-BM, Enajenación de Bienes Muebles

III. IN-BM, Indemnización de Bienes Muebles

IV. REF-BM, Reexpresión de Estados Financieros de Bienes Muebles

V. AS-BM, Aseguramiento contra Daño de Bienes Muebles

VI. DJ-BM, Diligencias Judiciales de Bienes Muebles

1.3. Premisas para la valuación de maquinaria y equipo

a) Para el caso de Reexpresión de Estados Financieros, existen las Normas de Información Financiera, emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que deberán de acatarse en los casos que proceda.

b) Para la disposición final y baja de vehículos terrestres de la Administración Pública Federal Centralizada, aplica solamente a los casos no incluidos en las Normas Generales para el Registro, Afectación, Disposición Final y Baja de Bienes Muebles de la Administración Pública Federal Centralizada.

c) Para este procedimiento, se consideran maquinaria, equipo y herramienta, para intercambio, uso continuado o remoción.

d) Si el valor de los bienes se estimara para intercambio considerándolos como instalados, deberá agregarse también el costo de instalación, las ingenierías, la cimentación, y demás gastos asociados.

e) Si el valor que se va a estimar es en uso, deberá considerarse la Unidad Mínima Indivisible (UMI) a que pertenece el equipo, agregarse también el costo de instalación, las ingenierías, la cimentación, y demás gastos asociados, y adicionalmente, considerar todas las instalaciones comunes de la UMI.

f) Este procedimiento cumple en su desarrollo con los ocho pasos establecidos en las Metodologías y Criterios de Carácter Técnico, considerando en todos los casos que existe una solicitud previa de trabajo valuatorio y se ha cumplido con el primer paso que consiste en la “Recepción de solicitud”.

g) Todos los componentes y las acciones indicadas, en consecuencia consideradas en este procedimiento, han sido incorporadas, vigilando que se apeguen al Marco Legal vigente.

h) Todos los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales que emite el INDAABIN.

1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico.

1.4.1. Condiciones especiales.- Son aquellas características excepcionales de índole legal, física, económica y/o social, que afectan en parte o a la totalidad del bien en su valor, condiciones que no son características típicas del mercado donde se ubica el bien.

1.4.2. Maquinaria.- Es un implemento mecánico genérico que se usa en procesos de fabricación y que implica la transformación de un material o producto. Toda maquinaria es equipo, pero no todo equipo es maquinaria.

1.4.3. Equipo.- Término genérico con el que se definen las facilidades físicas disponibles para la producción, incluyendo la instalación y servicios auxiliares que en su conjunto se diseñan y fabrican para propósitos generalmente industriales, sin importar el método de instalación y sin excluir aquellos rubros de mobiliarios y dispositivos necesarios para la administración y operación de la empresa.

Esto quiere decir que los equipos incluyen a la maquinaria, pero hay equipos que no son maquinaria (por ejemplo los de transporte, cómputo, entre otros).

Pueden darse varias condiciones:

a) Bienes que están instalados y en operación

b) Bienes que están instalados, pero que no están en operación

c) Bienes que no están instalados

I) Desinstalados y armados

II) Desinstalados y desarmados

- Pueden ser funcionales
- Considerados como partes, o chatarra

Además del costo directo, en cualquiera de estas situaciones, deberán contemplarse los indirectos tales como: gastos de instalación, ingeniería, seguros, fletes, derechos de importación (en los casos que procedan), entre otros.

1.4.4. Criterio técnico.- Es la directriz que involucra el proceso valuatorio y le permite al valuador de bienes nacionales vincular por tipo de bien la metodología que resulte aplicable con el procedimiento técnico correspondiente.

1.4.5. Enfoque Comparativo de Mercado.- Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. El enfoque de mercado refleja el principio de sustitución.

1.4.6. Enfoque de Ingresos.- Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien 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.

1.4.7. Enfoque de Costos.- Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Se basa en el costo de reproducción o reemplazo del bien y sus accesorios, menos la depreciación total (acumulada). El enfoque de costos refleja el principio de sustitución.

1.4.8. Factor de ajuste.- Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares del bien que se está valuando y otro del mismo género, para hacerlos comparables entre sí, y que es la considerada en una homologación.

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

1.4.10. 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.

1.4.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio.- 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 en su caso presente el promovente, puede ser igual o diferente a la fecha de valores.

1.4.12. Finalidad del dictamen.- Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen como el monto máximo o mínimo, para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria según lo establece el artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, derivada de un acto jurídico, 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.

1.4.13. Homologación.- Es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, ubicación, edad consumida, calidad, o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado.

1.4.14. Mayor y mejor uso del bien.- Es el uso más probable y procedente para un bien cuando es permitido legalmente, físicamente posible, económicamente viable y técnicamente factible, y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando. La estimación del valor comercial de un bien debe ser realizada considerando el escenario del mayor y mejor uso del bien.

1.4.15. Propósito del avalúo.- 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. A manera de ejemplo: estimar el Valor Comercial, estimar el Valor de Realización Ordenada, estimar el Valor en Uso, estimar el Valor Neto de Reposición, entre otros.

1.4.16. Uso del dictamen.- Es el uso que se pretende dar al dictamen y que expresamente señala 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.

1.4.17. Valor comercial.- 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), con base en el mayor y mejor uso del bien.

1.4.18. Costo de reposición nuevo.- Es el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería e instalación, en condiciones de operación, a precios de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones similares.

Puede ser estimado como Costo de Reemplazo o bien como Costo de Reproducción.

1.4.19. Costo neto de reposición.- Valor físico 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.

1.4.20. Obsolescencia económica.- Es la pérdida en valor o utilidad e un bien ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo.

1.4.21. Obsolescencia técnico funcional.- Es la pérdida en el valor, resultado de una nueva tecnología, incluyendo algunos elementos como cambios en el diseño, materiales, resultados del proceso como sobrecapacidad, usos inadecuados, falta de utilidad o excesivos costos variables de operación, o por su influencia negativa en el medio ambiente. Se considera un tipo de obsolescencia interna.

1.4.22. Valor de Realización Ordenada.- Es el precio estimado que podría ser obtenido a partir de una venta en el mercado libre, en un periodo de tiempo apenas suficiente para encontrar un comprador o compradores, en donde el vendedor tiene urgencia de vender, donde ambas partes actúan con conocimiento y bajo la premisa de que los bienes se venden en el lugar y en el estado en que se encuentran.

1.4.23. Valor en uso.- Es el valor que tiene una determinada propiedad, para un uso específico y para el usuario actual, y que, por lo tanto no está necesariamente relacionado con el mercado. Este tipo de valor se enfoca en el valor con el que contribuye un bien específico a una de la que forma parte, sin considerar el mayor y mejor uso del bien o la cantidad monetaria que pudiera obtenerse cuando se venda. Equivale al valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera del uso continuo de un activo más el monto de su disposición al final de su vida útil.

1.4.24. Vigencia legal.- Es el plazo máximo que de acuerdo a la Ley General de Bienes Nacionales sin perjuicio de lo que dispongan otros ordenamientos jurídicos en materias específicas, el dictamen de valor emitido por un valuador de bienes nacionales, conserva validez legal para efectos de celebrar actos jurídicos.

2. Procedimiento técnico

2.1. Recepción de la solicitud

El promovente debe entregar al valuador de bienes nacionales, el oficio y la solicitud de servicio, en los cuales debe señalar claramente, el Uso, Propósito y Finalidad del dictamen requerido, así como al servidor público que será el responsable del pago por el trabajo valuatorio por parte de la dependencia o entidad solicitante. A dicho oficio de solicitud y/o servicio, debe acompañárseles con la documentación procedente (base informativa) necesaria para la realización del trabajo valuatorio. Esta base informativa, puede entregarse por vía electrónica o impresa en papel.

2.2. Identificación del avalúo

El valuador de bienes nacionales deberá identificar el objetivo, los alcances y demás parámetros del trabajo valuatorio de acuerdo a la solicitud de servicio y documentación procedente, considerando entre otros:

2.2.1. Parámetros del avalúo

2.2.1.1. Revisión de la documentación procedente (base informativa).- El valuador de bienes nacionales recibe el expediente técnico (la documentación procedente, solicitud de servicio y orden de trabajo), y realiza una revisión y análisis preliminar de la información en gabinete, con el fin de considerar los alcances de la investigación y recopilación de todos los elementos necesarios para lograr una mejor inspección de campo.

Una vez teniendo recopilados e identificados todos los documentos base, procede a realizar un análisis de cada uno de ellos.

2.2.1.2. Uso del dictamen.- El promovente siempre debe indicar el Uso en la solicitud que formule y en ningún caso el valuador iniciará el proceso de emisión de dictámenes valuatorios cuando el promovente deje de señalarlo.

2.2.1.3. Propósito del avalúo.- Es de suma importancia que el valuador antes de iniciar el trabajo valuatorio, identifique plenamente el valor por estimar.

2.2.1.4. Finalidad del dictamen.- El valuador una vez identificado el Uso y el Propósito, determina la aplicación del resultado del dictamen como el valor máximo o valor mínimo para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria.

2.2.1.5. Criterio técnico.- El valuador debe identificar qué criterio técnico es el que aplica en el caso, para apegarse al procedimiento técnico correspondiente y corroborarlo en el momento que se efectúe la inspección física.

2.2.1.6. Fecha de inspección.- El valuador de bienes nacionales debe asentar en el trabajo valuatorio la fecha en la cual realiza la visita de inspección al bien valuado.

2.2.1.7. Condiciones especiales.- El valuador de bienes nacionales debe hacer constar en su trabajo valuatorio las condiciones especiales que afecten al valor del bien.

Cuando el valuador señale la existencia de alguna condición especial, debe informarlo de inmediato y por escrito al promovente del servicio para que éste complemente los faltantes o bien autorice el trabajo valuatorio considerando la existencia de las condiciones especiales que se le mencionen.

El valuador debe dar prioridad a la información que emitan las instituciones oficiales de los tres niveles de gobierno.

2.2.1.8. Condiciones hipotéticas.- El valuador de bienes nacionales debe indicar si se consideran en el trabajo valuatorio situaciones diferentes a lo que realmente existe, pero que se contemplan así para lograr la finalidad del avalúo.

2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias.- El valuador debe explicar si en el avalúo se consideran supuestos por alguna razón no totalmente verificados que influyan en el trabajo, los cuales en caso de resultar falsos, podrían cambiar la conclusión del valor.

2.2.1.10. Fecha de valores.- El valuador debe asentar esta fecha al momento del cierre de valores en el trabajo valuatorio.

2.2.1.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio.- El valuador de bienes nacionales debe asentar la fecha en que se firma el dictamen valuatorio por los responsables de su emisión.

2.2.1.12. Vigencia legal.- El valuador de bienes nacionales debe emitir el dictamen resultante de la aplicación de este procedimiento técnico con un periodo de vigencia de hasta un año a partir de la fecha de emisión, en apego al artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales.

2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico

Considerando el Uso que se le dé al dictamen valuatorio, se requiere estimar el valor total del bien o conjunto de bienes en estudio:

I. Valor comercial

II. Valor en uso

III. Valor de realización ordenada

Dependiendo del caso puede aplicar lo siguiente:

a. Para el caso de adquisición (AD-BM), enajenación (EN-BM), indemnización (IN-BM) o diligencias judiciales (DJ-BM)

b. Si el valor de los bienes se estimara para intercambio considerándolos como instalados, deberá agregarse también el costo de instalación, las ingenierías, la cimentación, y demás gastos asociados.

c. Si el valor que se estimara es en uso, deberá considerarse la unidad mínima indivisible (UMI) a que pertenece el equipo, agregarse también el costo de instalación, las ingenierías, la cimentación, y demás gastos asociados, y adicionalmente considerar todas las instalaciones comunes de la UMI.

d. Para el caso de enajenación en el mercado libre (valor en intercambio) (EN-BM), si el bien se encuentra instalado, los costos de instalación no deberán considerarse, y deberán descontarse los costos de desinstalación (con lo que se tendrá un valor para remoción), como por ejemplo grúas puente, calderas con paredes de refractario, torres de destilación que se desarmarán, entre otros.

e. Para el caso de valores en uso, enajenación (EN-BM) o indemnización (IN-BM), los costos de instalación del equipo y de la UMI deberán considerarse.

f. Para el caso de diligencias judiciales (DJ-BM) dependiendo de las circunstancias de la diligencia, puede aplicar ya sea lo mencionado en los incisos a), b), en c).

2.3. Inspección física para obtención de información y descripción de los bienes (trabajo de campo)

Es la etapa en la cual el valuador de bienes nacionales debe revisar físicamente los bienes en estudio, y observar, investigar y analizar todos aquellos elementos que les agregan o restan valor a los mismos, incluyendo todos los elementos de demérito y obsolescencia aplicables.

La inspección del equipo, y la información que se obtenga en el campo, debe considerar el Uso, Propósito y Finalidad que se le dará al trabajo y dictamen valuatorio.

Si se trata de un Valor en Uso, el avalúo se realizará considerando Unidades Mínimas Indivisibles (UMI), y en este caso deberá de ponerse especial cuidado en verificar cómo está conformada la UMI a la que pertenece el equipo, cuáles son los elementos aplicables a ésta, las instalaciones comunes, si existen cuellos de botella, cuál es la capacidad requerida del equipo (puede ser diferente a la real), cuáles son las obsolescencias aplicables, entre otros.

2.3.1. Inspección del bien por valuar

2.3.1.1. Identificación.- El valuador de bienes nacionales debe verificar invariablemente que el bien inspeccionado corresponde al que se debe valuar, según la relación o inventario proporcionado por el promovente.

Debe recabar los datos de placa y número de serie, características de operación, materiales de fabricación, dimensiones, entre otros, y comparar la información contra la documentación que le fue proporcionada, en caso de existir diferencias o dudas que hagan presumir que lo que se inspeccionó pudiera no corresponder al bien por valuar, o que no existiese físicamente algún bien relacionado en el inventario que le fue proporcionado, deberá notificarlo al promovente que solicitó el trabajo y dictamen valuatorio.

Tomando en cuenta lo anterior, debe definir y reportar cuál es el alcance del trabajo considerado para lograr que el resultado del avalúo sea consistente, y en su caso considerar las condiciones hipotéticas (situaciones diferentes a lo que realmente existe, por ejemplo valuar los equipos como si estuvieran en uso y funcionando cuando no lo están) y suposiciones extraordinarias (las que consideran como ciertos algunos datos que no han sido totalmente verificados, por ejemplo unas horas de uso del equipo sin contar con el dato real asentado en la bitácora) que apliquen en función de las características del trabajo.

2.3.1.2. Unidad mínima indivisible.- Se debe definir aquella unidad integrada por el bien propiamente dicho, así como los accesorios e instalaciones menores.

2.3.1.3. Edad cronológica y edad efectiva.- Se debe investigar de manera aproximada la edad en que el bien fue construido, instalado y/o puesto en servicio, en las instalaciones de la empresa.

En muchas ocasiones no es posible recabar esta información, en consecuencia el valuador de bienes nacionales, deberá estimarla en función de las condiciones generales de los bienes. Así mismo, es probable que el valuador de bienes nacionales, determine que la edad efectiva corresponde a la edad cronológica.

2.3.1.4. Vida útil total.- Se debe investigar con proveedores de bienes similares, cuál es la vida estimada total de los bienes por valuar.

2.3.1.5. Vida útil remanente.- Se debe definir la vida útil probable que se estima tendrán los bienes en el futuro, dentro de los límites de eficiencia productiva y económica para el propietario o la empresa propietaria, esta vida se deberá determinar desde las inspecciones.

En muchos casos el valuador de bienes nacionales, establecerá que esta vida corresponde a la diferencia entre la vida útil total y la edad cronológica.

2.3.1.6. Adiciones.- Verificar si se le han hecho adiciones al equipo básico para mejorarlo, cuáles han sido éstas, su costo, su resultado, y qué tanta aceptación tienen estas mejoras y/o adiciones en el mercado abierto.

El costo de las adiciones deberá agregarse al de cotización (o deducirse en caso de que el equipo cotizado las tenga y el sujeto no).

2.3.1.7. Diseño especial.- Verificar si se trata de un equipo de diseño y construcción especial, y si es el caso verificar su productividad, sus componentes, su construcción, entre otros aspectos, para poder estimar su vida útil y su valor.

2.3.1.8. Instalación.- Verificar la forma en que está instalado, como es su cimentación, alimentación eléctrica, tuberías de proceso, servicio, entre otras características.

Estos aspectos son indispensables si el equipo se va a valuar como instalado.

2.3.1.9. Aplicación.- Verificar la aplicación o el uso que se le está dando, o que se le haya dado al bien, y compararlo con el uso para el que fue diseñado, pues puede ser que se haya abusado o se haya utilizado menos de lo normal, lo que repercute en la edad efectiva y la vida útil remanente.

2.3.1.10. Adaptaciones extraordinarias requeridas.- Verificar si las características de diseño del equipo lo hacen aplicable de una manera amplia (por ejemplo voltaje de 380 volts aplicable sólo en Europa) o si tiene o requiere alguna adición, modificación o adaptación para que pueda ser operable, que no le agrega valor (por ejemplo un transformador de 380 a 440 volts que es el voltaje usual en América o el costo de re-embobinado de los motores en este caso).

2.3.1.11. Mantenimiento.- Verificar el tipo de mantenimiento que se le ha dado al equipo, si únicamente es cuando falla (sólo mantenimiento correctivo), si hay mantenimiento con un programa preventivo documentado (si hay bitácoras debe revisarlas), quién le da el mantenimiento (distribuidor de fábrica, personal interno, contratista externo, entre otros), qué tipo de refacciones se usan (originales o adaptadas).

2.3.1.12. Mantenimiento típico.- Verificar cuál es la forma típica en que se le da mantenimiento al equipo (por ejemplo distribuidor de fábrica para garantizar exactitud). Esto es muy importante para equipos especializados que pierden la garantía de certificación cuando el mantenimiento se los da alguien diferente al proveedor original (por ejemplo en el caso de un microscopio atómico o un automóvil comprado en una agencia).

2.3.1.13. Disponibilidad de refacciones.- Investigar si se pueden conseguir en el mercado las refacciones e insumos necesarios para la correcta operación del equipo en cuestión, y si los costos de éstos son razonables.

2.3.1.14. Reparaciones mayores.- Verificar en el campo si se le han hecho reparaciones generales al equipo, cuándo se le hicieron, quién se las hizo (representante de fábrica, contratista externo, personal interno), cuanto costaron las mismas, qué tipo de refacciones se usaron (originales de fábrica, hechas en la planta, substitutos no de fábrica, entre otras) y qué garantía se tuvo de la reparación.

Esto se requiere para estimar debidamente la edad efectiva del bien y su vida útil remanente.

2.3.1.15. Avances tecnológicos.- Verificar cuál ha sido el avance de la tecnología con respecto al bien que se valúa, y en su caso qué medidas se deberán tomar para ponerlo al día (por ejemplo actualización de sistemas de medición y control en una planta industrial).

2.3.1.16. Problemas de operación.- Verificar cuál es la capacidad nominal del equipo, y la que realmente está dando, la generación de desperdicios, los tiempos muertos, si hay exceso de consumo de energía o exceso de mano de obra para la operación, entre otras situaciones, ver si se ha hecho un análisis de los problemas técnicos y de operación y determinar si éstos tienen solución, y cuánto costaría el remediarlos (costo de la cura de la obsolescencia funcional), y del costo anual adicional al normal que representa el seguir operando con los problemas existentes.

2.3.1.17. Costo de desinstalación y fletes.- En su caso, verificar si habría costos importantes de desinstalación y fletes aplicables al caso, para la maquinaria, herramienta y equipo.

2.3.1.18. Contaminación.- Deberá verificarse si el bien en estudio está limpio y libre de contaminación, de no ser así y en aquellos casos en que sea necesario, deberá investigarse y considerarse el costo de limpieza y descontaminación. Esto puede ser importante en el caso de barcos de carga, recipientes, y equipos de hospital, entre otros, especialmente tratándose de valores en intercambio.

2.3.1.19. Operación del equipo.- Observar al equipo operando y entrevistarse con el operador y el personal de mantenimiento a cargo, o si no está operando verificar desde cuándo y qué protección se le ha dado (si está bajo techo o a la intemperie, en medio hostil o corrosivo, si se engrasó y/o protegió, si se arranca periódicamente, entre otras situaciones).

2.3.1.20. Estancia legal en el país.- A través de la revisión de la documentación correspondiente, verificar si ha sido importado legalmente al país, o se encuentra mediante importación temporal (por ejemplo el Programa PITEX), entre otros.

2.3.1.21. Fotografías.- Se tomarán fotografías de aquellos bienes que se consideran representativos, o bien fotografías generales de grupos de bienes, con el propósito de lograr un antecedente de la inspección.

2.3.2. Inspección del entorno referente al bien en estudio

2.3.2.1. Identificación del mercado aplicable para la comercialización.- Verificar quiénes pueden ser los posibles compradores, quién pueden ser el usuario final, los revendedores, o los potenciales compradores nacionales o internacionales, entre otros.

2.3.2.2. Zona para comercialización.- Para valores en intercambio, verificar en qué medida el bien puede ser adecuado para la zona en que se que se encuentra, o si por alguna razón debiera ser comercializado en una zona diferente (por ejemplo una trilladora demasiado grande para el centro del país que sólo sería de interés en el noroeste, lo que implicaría un costo por fletes y maniobras a deducir de su costo total).

2.3.2.3. Problemas ambientales.- Verificar si existe algún problema de contaminación o ecológico, o si ha existido algún requerimiento por autoridad competente, relativo al cumplimiento de normas ecológicas o ambientales, derivado de la operación del equipo que se valúa, y si se ha hecho alguna estimación del costo que originaría corregir el problema (costo de la cura de la obsolescencia externa).

Asimismo, verificar en campo si hay o ha habido problemas sociales derivados de la operación del equipo que se valúa.

2.3.2.4. Fletes, maniobras y accesos.- Verificar si el costo de los fletes para llevar el equipo del fabricante hasta el lugar en que se está usando es anormalmente alto (por ejemplo, equipos que deben ser probados en fábrica para poder garantizarlos, y que por el exceso de dimensiones pudieran requerir desmontar y volver a montar puentes de las vialidades).

2.3.2.5. Medio ambiente en que opera.- Verificar si el medio ambiente general (por ejemplo, zonas costeras) o específico en que opera el bien (por ejemplo, atmósferas ácidas en plantas químicas) es agresivo y le afecta en su vida útil y operación.

2.4. Recopilación de información (datos del mercado de mobiliario)

El valuador de bienes nacionales debe realizar una verificación del mercado en el nicho o sector aplicable, nacional y/o internacional (marcas de calidad similar, mercado de venta normal, de remates o de subastas, entre otros) de preferencia por lo menos de tres ofertas o casos de venta comprobables de equipos lo más similares posibles al bien que se valúa, y obtener los siguientes datos:

2.4.1. Características de los sustitutos.- Verificar si el bien que se está valuando se sigue fabricando actualmente; en su caso, qué diferencias tiene respecto a los nuevos sustitutos: en capacidad y rendimiento entre otras características.

2.4.2. Capacidades.- Capacidad nominal, y en la medida de lo posible, la real de los comparables.

2.4.3. Edades.- Edad cronológica y edad efectiva de los comparables.

2.4.4. Reparaciones que se hayan hecho.- Reparaciones mayores, que se le hayan hecho al bien, su calidad, y el uso posterior de cada comparable.

2.4.5. Mejoras adicionales.- Mejoras adicionales al comparable básico (por ejemplo, cabina en un traxcavo).

2.4.6. Actualizaciones.- Actualizaciones que se le hayan hecho al comparable (por ejemplo, actualización del control electrónico en un centro de maquinado).

2.4.7. Precios.- Investigar si se trata de precios de oferta o precios reales de venta, en el mercado libre.

2.4.8. Ofertas recibidas.- De ser posible, investigar en caso de existir ofertas, los importes que compradores potenciales hayan ofrecido, esto puede ayudar a estimar el factor adecuado de negociación aplicable.

2.4.9. Descuentos aplicables.- Verificar los descuentos normales aplicables por pago de contado, sobre los precios de oferta para el equipo nuevo substituto, o de los comparables usados (en su caso).

2.4.10. Equipo funcionando o desinstalado.- Verificar si el bien comparable se encuentra en uso, en exhibición o en bodega, así como las condiciones físicas en que se encuentra.

2.4.11. Lugar en que se encuentran.- Verificar en qué lugar se encuentra el equipo comparable (puede ser diferente al lugar en que se encuentra el vendedor).

2.4.12. Nivel de oferta.- Identificar cuál es el nivel de oferta existente, y en el caso de que se hayan fabricado pocos equipos como el que se va a valuar, de ser posible, obtener información acerca de cuántos se fabricaron y existen aún en el mercado.

2.4.13. Nivel de demanda.- De ser posible, identificar el nivel de demanda que puede tener el bien objeto y los comparables (por ejemplo para el caso de equipos que sirven mayormente a una sola industria, es importante verificar si la industria correspondiente está en operación normal, en receso o en otra situación).

2.4.14. Tiempo de exposición al mercado.- Si es posible, verificar cuánto tiempo llevan los comparables expuestos al mercado, y a qué precio, y en el caso de una venta real, cuál fue la fecha de cierre y las condiciones de la misma (contado, plazos, venta a un socio, entre otras).

2.4.15. Mercado de rentas.- Para el caso de que sea aplicable el enfoque del ingreso, verificar si hay mercado de rentas para este tipo de equipos (esto puede ser razonable para maquinaria pesada de construcción y para aeronaves, por ejemplo).

2.4.16. Información del vendedor u oferente.- Datos de quién proporciona información de los comparables, como pueden ser: nombres de la persona y de la empresa, teléfono, correo electrónico, entre otros.

2.4.17. Industrias en que se usa el bien.- Cuando se trate de equipos que se hayan diseñado y construido solamente para su uso en alguna industria específica, identificar en qué otras se usa el bien por valuar y los comparables, y cómo se encuentran dichas industrias (en auge, estables, en crisis, entre otras situaciones).

2.4.18. Tendencias tecnológicas.- Identificar cuál es la tendencia tecnológica del bien por valuar, y de la(s) industria(s) en que se usa.

2.4.19. Fotografías e inspección de comparables.- Obtener fotografías de los comparables, e identificarlos físicamente.

2.4.20. Fuentes de información.- Las fuentes de información a las que se debe recurrir son:

Entrevista directa, revistas especializadas o periódicos, Internet, vendedores de maquinaria nueva y usada, cotizaciones que tuviese el solicitante del servicio o el propio valuador de bienes nacionales, bases de datos del mismo, entre otros.

2.4.21. Clasificación de información.- Toda la información obtenida del bien por valuar, así como de las ofertas o ventas comprobables de comparables, deben ser clasificados de acuerdo con las características importantes y relevantes del bien valuado, conforme a la tabla T-1 de investigación y ajustes de mercado.

Esta tabla es para que el valuador de bienes nacionales, la utilice como una guía ordenada para efectuar su análisis, y de esta manera facilitar los cálculos en computadora, sin embargo, no implica que deba llenar toda la información de los comparables (por ejemplo, deberán conservarse las cotizaciones de los comparables, pero no es indispensable llenar la tabla de datos de la empresa oferente, persona contacto, fax, teléfono, entre otros, que ya están impresos en dicha cotización y lo mismo aplica para los datos del bien por valuar).

Por la misma razón, no debe entenderse que la tabla de ajuste tenga que entregarse con el avalúo para todos y cada uno de los bienes, sino solamente en los casos en que proceda proporcionarla.

2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)

Las normas indican que en general se deben utilizar los tres enfoques valuatorios, analizando los indicadores de valor obtenidos por cada uno, y que el valor final considere los resultados obtenidos en ellos, conciliándolos de manera aplicable a cada caso y finalmente obtener una conclusión de valor.

En la práctica valuatoria de este tipo de bienes, se observa que la aplicación de los tres enfoques para todos los casos no es procedente, sino que debe analizarse la aplicabilidad de cada uno de ellos, de acuerdo a las características principales del bien por valuar, y si alguno de ellos no es aplicable, el valuador podrá no usarlo, pero deberá justificar las razones del porqué no se utilizó.

Por ejemplo, para el caso de chatarra, el único enfoque aplicable es el Comparativo de Mercado, y el valuador de bienes nacionales, tiene que explicar el por qué no se utilizan los otros dos enfoques en su trabajo valuatorio.

Cuando apliquen, el valuador de bienes nacionales, al trabajar en la valuación de maquinaria, herramienta y equipo, utilizará el Enfoque Comparativo de Mercado y el Enfoque de Costos, en este caso, descontando las obsolescencias internas y externas aplicables (entre estas últimas deben considerarse la económica y la ambiental).

En aquellos casos en que haya un mercado activo de rentas, podría emplear también el Enfoque de Ingresos, conocido como método de capitalización directa o método de capitalización del rendimiento, siempre y cuando se pueda hacer una correcta asignación del ingreso y de los costos asociados.

Para el caso de que se requieran valores en uso, deberá tomarse en cuenta la Unidad Mínima Indivisible (UMI), de la que forma parte el equipo, si existen cuellos de botella, determinar cuál es la capacidad requerida del equipo (podría ser menor que la real), cuáles son las obsolescencias aplicables al uso y el lugar actual de ubicación del bien (pueden ser diferentes que las del caso de intercambio), entre otros.

2.5.1. Enfoque Comparativo de Mercado

Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del mercado de los equipos comparables al bien valuado, analizando la oferta y demanda, y ajustando los comparables al bien valuado y ponderándolos de manera de lograr obtener algún índice o indicador de valor que permita establecer el precio más probable de venta o compra en un mercado libre.

Cuando existe un mercado activo y se pueden encontrar comparables adecuados, este enfoque es el más recomendable, debido a que se descuentan todas las obsolescencias funcionales y económicas relacionadas directamente con los equipos.

Si el valuador de bienes nacionales selecciona el enfoque Comparativo de Mercado procederá de la siguiente forma:

A la información del sondeo de mercado previamente registrada se le aplicarán los factores de ajuste (ajustando los datos de cada oferta de mercado para homologarla con el bien por valuar), como se muestra en la segunda parte de la tabla (Ajuste de Mercado).

2.5.1.1. Homologación

Este procedimiento se aplica para realizar ajustes por diferencias entre las características de los bienes comparables obtenidos de la investigación de mercado y el bien por valuar. Se recomienda que la homologación se realice en forma directa, es decir, ajustando cada oferta contra el bien por valuar y por lo tanto el valuador de bienes nacionales debe tener en cuenta que “cuando el porcentaje de factor de ajuste es menor de la unidad denota que la oferta es superior que el bien por valuar y viceversa”.

2.5.1.2. Factor de ajuste

En dado caso que se dificultase encontrar bienes idénticos al bien por valuar, es práctica común trabajar con comparables similares al del avalúo. Las diferencias entre ellos, pueden atribuirse a muchas causas.

Para el caso de maquinaria y equipo, se usa el sistema de ajustes aditivos, porque la mayoría de las variables son independientes entre sí. Los factores de ajuste deben estar soportados por la experiencia del mercado.

2.5.2. Obtención de valor por el enfoque comparativo de mercado

Es la estimación del valor del sujeto basándose en la recopilación de información de valores de mercado de bienes comparables, con características similares a las del sujeto y con ello establecer el valor más probable de venta para los bienes que se están valuando.

Los factores de ajuste deberán estar soportados por la experiencia del mercado.

El Valuador deberá considerar lo siguiente:

a) Identificar las diferencias más representativas y que como condición ineludible, a juicio del valuador de bienes nacionales, impacten en el valor según lo indicado en los incisos 2.2.1; 2.2.2. y 2.3 y para cada una de estas diferencias, corresponderá un factor de ajuste.

b) Se sugiere aplicar la menor cantidad posible de factores de ajuste que se apliquen a un comparable sea la menor posible, incluyendo el factor de negociación. Esto significa que mientras mayor sea la cantidad de ajustes o que el porcentaje de ajuste resulte considerable, menor es la comparabilidad entre ellos.

c) Cada factor de ajuste utilizado deberá describirse y justificarse en el avalúo.

d) El factor de ajuste resultante que se aplique al precio de cada comparable, puede representar un premio o castigo para el bien comparable con respecto al bien valuado y este factor de ajuste resultante de ser posible no debe representar una variación superior al 50% - hacia arriba o hacia abajo-, cuando esta variación sea superior al 50% deberá efectuarse en el avalúo la justificación o explicación correspondiente, en caso de no ser posible, dicho comparable deberá desecharse.

e) Una vez obtenidos los valores unitarios resultantes para cada una de las ofertas o casos de ventas comprobables analizadas, podrá utilizar el promedio de éstos para concluir su análisis.

f) En general, los resultados de precios ajustados para cada comparable no deben tener una diferencia superior de 25% contra el promedio calculado, pues si esto sucede deberá revisarse el análisis y cambiar comparables y/o incrementar la cantidad o en su caso el valuador deberá justificar la razón para considerar una desviación superior al 25%.

2.5.3. Enfoque de Costos

En este enfoque se parte del Costo de Reposición o Reproducción Nuevo del equipo por valuar, de acuerdo a su capacidad nominal (para el caso de valores en intercambio), o de la capacidad en uso necesaria (para el caso de valores en uso), en su caso rebajando del precio cotizado los descuentos normales aplicables, y se le descuentan los deméritos por edad, estado de conservación, las obsolescencias funcional y económica que pudiera tener dicho bien.

Preferentemente no se parte del Costo de Reproducción para eliminar de entrada el costo por exceso de capital, pero puede haber casos en los que en función de la dificultad de obtener información y/o de la disponibilidad de la misma, pueda ser necesario usar costos de reproducción (por ejemplo aplicando índices a facturas), y si éste es el caso deberá de verificarse si no se requiere hacer el ajuste adicional correspondiente, porque puede haber un costo por exceso de capital.

Sin embargo, hay casos en los que lo que se requiere es partir del Costo de Reproducción (por ejemplo para la distribución del costo de compra).

2.5.3.1. Cotización del equipo substituto

Se deberá obtener la cotización del bien equiparable al bien sujeto, con el fabricante original o distribuidor correspondiente.

En caso que el fabricante no esté produciendo el mismo tipo de bien, deberá cotizarse el substituto o equivalente, así como obtener información relativa a las principales diferencias de las características, para de esta forma poder ajustar el precio del comparable.

Si la capacidad del equipo cotizado es diferente al del sujeto, deberá hacerse un ajuste por costo-capacidad como sigue:

Costo objeto = Costo cotizado x (capacidad objeto/capacidad cotizado) ^{x}

El exponente X debe de obtenerse de la experiencia del mercado, y haberse calculado dentro del rango de capacidades dentro del cual estén las capacidades del objeto y la del cotizado.

Si la calidad del equipo cotizado es relevantemente diferente de la del objeto, hay que hacer un ajuste en proporción directa a lo que serían los costos de cotización para esas calidades diferentes (obtenidos de la experiencia del mercado).

En todo caso, deberá verificarse cuáles son los descuentos normales aplicables (aquellos que se obtienen por pago de contado para el volumen de compra implicado en la valuación, para cualquier comprador que hiciera la compra, sin incluir negociaciones extraordinarias no aplicables a este caso en un mercado abierto).

Si el equipo fuera de un diseño especial, deberá obtenerse planos, y si no se hubieran proporcionado planos, si esto es aplicable deberá hacerse un levantamiento de los componentes del equipo, y costearlo. Al costo directo así obtenido deberá agregársele el costo de la ingeniería, los indirectos y la utilidad que un fabricante normalmente tendrá para ese tipo de equipos.

Para la valuación de plantas de proceso, se puede aceptar el uso de los costos proporcionados por firmas de ingeniería y proyectos que den este servicio.

Los costos no deberán incluir impuesto al valor agregado (IVA), debido a que es un impuesto no sujeto a valuación.

En caso que el cliente solicitara integrar el IVA, esto será efectuado por separado, en otra columna; es procedente aclarar que esta solicitud deberá ser hecha al valuador por escrito.

2.5.3.2. Fletes seguros, impuestos y gastos de importación (en su caso)

Debe de verificarse cuáles fletes son aplicables (nacionales y/o en el extranjero), cuál es la fracción arancelaria y dependiendo del origen del equipo substituto cuáles serían los seguros, impuestos y gastos de importación aplicables.

2.5.3.3. Mejoras del equipo por valuar (comparado con el cotizado)

Si el equipo que se valúa tuviera algunas mejoras o accesorios que el substituto no tiene (o el substituto tuviera unas que el bien objeto no tiene), deberá obtenerse el costo de estas diferencias, el cual deberá agregarse (o deducirse) al del equipo cotizado.

2.5.3.4. Costos de Instalación

En caso que el avalúo deba incluir instalación, deberán considerase todos los costos y gastos, incluyendo instalación eléctrica; así como fletes (nacionales y extranjeros), seguros, impuestos y gastos de importación, en caso de ser aplicables.

Para plantas de proceso se podrán usar factores multiplicadores de Lang (un factor general para toda la planta) o Hand (un factor para cada tipo de equipo), para llegar al costo instalado que considere la ingeniería, mano de obra, materiales de instalación, costos de pruebas y arranque, entre otras, partiendo del costo de los equipos sin instalar. Si se hace así, deberá ponerse especial cuidado en soportar debidamente los factores usados, ya que pueden presentar una amplia variabilidad.

Si se trata de valores en uso, adicionalmente deberán considerarse los costos y gastos referentes a las instalaciones comunes de la UMI (Unidad Mínima Indivisible) a la que pertenece el equipo, por ejemplo, cimentaciones comunes, alumbrado general, entre otros.

2.5.3.5. Inspección del equipo

Durante la inspección en campo, debe verificarse todo lo que se ha mencionado en las secciones 2.3.1 y 2.3.2, y las referentes al bien objeto en la sección 2.4.

2.5.3.6. Demérito por edad

De la información que se obtenga de los proveedores del bien por valuar y la opinión del valuador de bienes nacionales, se estimará la vida útil normal por considerar.

En función del uso que se le ha dado al sujeto (puede ser mayor o menor al normal) deberá estimarse la edad efectiva del mismo y compararla con la vida útil total, se podrá estimar el factor de demérito por edad de la forma siguiente:

Demérito = Edad cronológica o edad efectiva (*) / Vida útil total

(*) Como se indicó en el párrafo 2.3.1.3, en este tipo de avalúos es difícil obtener información relativa a la edad efectiva y a la edad cronológica; por ello, es procedente considerar la posibilidad de tomarlos como coincidentes.

En México no existe una publicación única, ni oficial que muestre cuáles son las vidas útiles por utilizar en los avalúos.

En el Anexo I se muestra la lista de vidas útiles que podrían ser utilizadas como guía general, de acuerdo con el caso.

En dicho anexo se tiene una guía, que debe de ser utilizada con amplio criterio, considerando las peculiaridades de cada bien y contemplar que en casos específicos podrían diferir de lo sugerido.

En el Anexo II, se muestra la lista de vidas útiles que puede ser usada como guía para Ingenios Azucareros, fue consensuada entre 6 empresas y usada para valuar 26 Ingenios Azucareros.

En el Anexo III, se muestra una lista de rangos de vidas útiles para maquinaria en general, que fue preparada por el Colegio de Ingenieros Mecánicos y Electricistas para 341 tipos de equipos.

Con estos 3 anexos se tiene una guía, que debe ser usada con el criterio suficiente y considerando las peculiaridades de cada equipo a valuar, adecuando en caso específico los datos que aparecen en la lista (por ejemplo, la vida útil de bombas para plantas petroquímicas es de 20 años, pero las bombas que manejan ácido sulfúrico sólo tienen una vida útil de 5 años).

2.5.3.7. Demérito por estado de conservación

Dependiendo del estado observado del equipo, habrá casos en los que se requerirán reparaciones para corregir algún problema para llevar al equipo a la condición de buen estado de funcionamiento correspondiente a su edad efectiva (el problema es curable), u otros en los que no es factible económicamente hacer la corrección (el problema no es económicamente curable).

La información de los problemas de operación, y los costos de corrección mencionados, deben de investigarse durante la inspección física, y deducirse del costo de reposición nuevo (ya sea instalado o no), para equipos nuevos se deducirá al 100%, pero para el caso de equipos usados el valuador deberá analizar qué porcentaje de deducción es aplicable.

2.5.3.8. Obsolescencia Funcional (por causas internas)

Es una forma de depreciación en la que se considera que la pérdida de valor es debida a factores inherentes a bien mismo, es decir por causas internas.

2.5.3.9. Obsolescencia Económica (por causas externas)

Es una forma de depreciación en la cual la pérdida de valores es causada por condiciones externas desfavorables al entorno económico en el que valúa el bien.

Además, los equipos con el tiempo se vuelven menos deseables para el mercado, lo que origina una obsolescencia económica, que es difícil de cuantificar por el Enfoque de Costos.

Para el caso de valores en uso, deberán considerase todas las obsolescencias económicas que apliquen para el lugar en que está el equipo, y el uso actual que se le está dando.

Con todo esto el indicador de valor por medio del enfoque de costos, se obtiene como sigue:

Costo del equipo (o su substituto equivalente) nuevo.

+ Fletes y seguros.

+ Impuestos y gastos de importación.

= Costo del equipo puesto en planta.

- Ajuste por capacidad menor en su caso (empleando método de costo capacidad).

+- Costo de las mejoras adicionales.

= Costo del equipo substituto con las mejoras del objeto.

Si el equipo se va a valuar instalado.

+ Costo de instalación (incluye pruebas y arranque).

= Costo del equipo substituto instalado.

= Costo de Reposición o Reproducción Nuevo.

- Demérito por edad.

- Demérito curable por estado.

- Demérito no curable por estado.

= Costo del equipo substituto después de demérito físico.

- Obsolescencia funcional curable.

- Obsolescencia funcional no curable.

= Costo del equipo substituto después de demérito físico y obsolescencia funcional.

- Obsolescencia económica curable.

- Obsolescencia económica no curable.

= Costo del equipo descontando todos los deméritos, incluyendo la depreciación y obsolescencias.

= Indicador de Valor por el enfoque de costos.

(También llamado valor o costo neto de reposición).

Si el equipo está instalado y el valor que se desea es para remoción, hay que descontar el costo de desinstalación cuando éste es relevante.

Con todo esto se tiene el indicador de valor por el enfoque de costos (también llamado valor o costo neto de reposición).

Como ya se mencionó, es difícil determinar cuál es la obsolescencia económica no específica de un equipo (la que es debida a una menor deseabilidad del equipo en el mercado y que no tiene que ver con causas locales específicas), por lo que en su caso se pueden usar curvas de demografía para equipos del mismo tipo que se hayan obtenido del mercado, de las que considerando su edad y estado, partiendo de su costo de reposición (o costo de reproducción) nuevo por el Enfoque de Costos se pueda obtener una estimación del indicador del valor, que ya considere las obsolescencia funcional y la económica inherentes al bien en estudio.

Cuando se habla de una demografía similar de los equipos, se refiere a grupos de ellos de los que hay proporcionalmente cantidades similares en el mercado, que su especialización sea similar, y que tengan una base potencial de clientes similar, de tal manera que puedan tener un comportamiento de demanda similar en el mercado (por ejemplo máquinas de inyección de plástico por un lado, y máquinas de inyección de “zamak” por el otro).

Cuando esto es válido, se pueden hacer curvas que relacionen los precios de mercado de máquinas como un % del costo de cotización, con equipos que se han ofrecido o vendido de acuerdo a su % de edad efectiva.

Teniendo curvas como éstas se puede, a través del enfoque de costos, estimar los valores de mercado y obsolescencias económicas (puntualmente o como un rango) de equipos similares (no necesariamente iguales) a los de las curvas.

Este es un concepto que se ve en detalle en cursos avanzados de valuación, que en su caso puede ser utilizado, justificando debidamente su uso.

2.5.4. Enfoque de Ingreso

Este enfoque está basado en el principio de anticipación, ya que considera el valor presente de los beneficios futuros derivados del uso del equipo.

De una forma similar que para inmuebles, para este enfoque existen dos métodos de valuación, el de capitalización directa (valor = Ingreso neto del primer año /Tasa de capitalización) y el de capitalización del rendimiento (descontando los flujos de efectivo futuros).

Como para inmuebles, el método de capitalización directa considera el ingreso del primer año menos los costos y gastos asociados a dicho ingreso (ingreso neto) capitalizado a una tasa congruente con el riesgo y con el tiempo de vida útil remanente del bien. Esto puede ser aplicable para el caso de maquinaria pesada para construcción, por ejemplo.

Para maquinaria y equipo, en la mayoría de los casos, este enfoque es difícil de utilizar porque los ingresos dependen no solamente del equipo que se está valuando, sino que también dependen de los generados por otros equipos, de los esfuerzos de comercialización y ventas, de la logística de materiales, de la administración de la empresa, de su prestigio, entre otros, y no es fácil asignar de una manera correcta los ingresos y los costos y gastos atribuibles a únicamente uno de los equipos, o a un grupo de ellos (UMI) .

Cuando se puedan asignar correctamente los ingresos, costos (de operación, mantenimiento, entre otros) y gastos, el método de capitalización del rendimiento puede ser aplicable para estimar el valor en uso de equipos o UMI´s completas, y en este caso habría que definir cuál es la vida útil remanente de la UMI como tal, y de los equipos que la componen, ya que dependiendo de ellas puede ser necesario considerar en los flujos de efectivo erogaciones para reemplazos de equipos cuya VUR sea menor que la de la UMI, y desde luego hay que considerar al final el dinero de la recuperación que se pueda tener de cada uno de los equipos individuales (ya sea que su VUR sea igual o diferente a cero) descontado a la tasa terminal correspondiente.

Por lo mencionado puede verse porqué la aplicación de este enfoque a la valuación de maquinaria y equipo no es fácil, y muchas veces no es aplicable.

En todo caso, cuando sea aplicable el uso de este enfoque, los parámetros de valuación, tasas de capitalización o de rendimiento, deducciones, entre otras, El valuador de bienes nacionales deberá atender a lo especificado en los Procedimientos Técnicos PT-TC y PT-TD. (Tasa de Capitalización y Tasa de Descuento).

2.6. Ponderación de indicadores de valor

Ponderación es el resultado de multiplicar cada uno de los indicadores de valor obtenidos por el porcentaje de ponderación que determine el valuador de bienes nacionales, según el Uso y el Propósito del avalúo, 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 valuador de bienes nacionales deberá calcular y determinar los factores de ponderación a utilizar conforme se señala en los puntos antes mencionados tomando en cuenta el Procedimiento Técnico PT-PIV, (Para la aplicación de la ponderación de indicadores de valor que permitan dictaminar el valor conclusivo en los trabajos valuatorios).

2.7. Valor Comercial

En su caso, el valuador de bienes nacionales deberá conciliar los resultados obtenidos por los diferentes enfoques, y si esto es aplicable basarse en el resultado de la ponderación para estimar el valor comercial con el que se debe concluir.

2.8. Valor en Uso

Debido a que en muchos casos es difícil estimar los valores de mercado es frecuente recurrir al valor en uso que corresponde al valor o costo neto de reposición.

2.9. Valor de Realización Ordenada

Cuando el Propósito sea estimar el valor de realización ordenada para efecto de enajenación; el valuador de bienes nacionales deberá considerar lo siguiente para determinar el valor conclusivo:

Una vez obtenido el valor comercial se le deducirá el costo de oportunidad obtenido mediante un análisis económico considerando los siguientes pasos:

a. Calcular el costo del dinero en el tiempo estimado de exposición para la venta del terreno sujeto de estudio.

b. Calcular los gastos inherentes al mantener la posesión de la propiedad durante el tiempo estimado de comercialización; dentro de estos gastos se consideran los de tipo administrativo, comisiones por venta y en su caso pago de gravámenes correspondientes durante el tiempo de la comercialización.

Es necesario que el valuador de bienes nacionales consulte el procedimiento técnico PT-VRO, que permita determinar el valor de realización ordenada a partir del valor comercial en la elaboración de trabajos valuatorios.

2.10. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)

El valuador de bienes nacionales deberá asentar como valor conclusivo el resultado de la ponderación de los indicadores de valor obtenidos de la aplicación de dos o más enfoques; en el caso de ser un solo enfoque se asentará el resultado de éste.

El valor conclusivo debe de satisfacer el Uso y Propósito del trabajo valuatorio, así como la Finalidad del dictamen.

2.11. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio correspondiente (informe de avalúo)

El valuador de bienes nacionales deberá realizar el informe del trabajo y/o dictamen valuatorio, de acuerdo a lo señalado en este procedimiento técnico, así como al formato de avalúo correspondiente que contenga los siguientes rubros listados de manera enunciativa mas no limitativa:

a) Antecedentes de la solicitud, servidor público e institución solicitante.

b) Datos descriptivos del bien, datos generales del entorno o la zona donde se ubica el bien o los bienes valuados.

c) Uso, Propósito y Finalidad del avalúo.

d) Fundamento jurídico.

e) Definiciones de enfoques y conceptos de valor utilizados.

f) Aplicación del o de los enfoques adecuados y cálculo del indicador de valor para cada uno de ellos.

g) Consideraciones previas a la conclusión y condiciones limitantes.

h) Ponderación de indicadores de valor para obtener el valor conclusivo.

i) Nombres y firmas de los servidores públicos, funcionarios, personal técnico, peritos valuadores y comisionados, que en su caso, intervengan en el documento valuatorio.

j) Conclusión del avalúo.

k) Reporte fotográfico, croquis de ubicación de muestras y sujeto, planos y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo valuatorio.

l) Los anexos que resulten pertinentes.

El producto entregable al promovente por parte del valuador de bienes nacionales será el trabajo y dictamen valuatorio en original y con firmas autógrafas y/o electrónicas en su caso.

El valuador de bienes nacionales conservará en sus archivos o en respaldo magnético, el expediente completo del trabajo y dictamen valuatorio por un plazo mínimo de cinco años, contados a partir de la fecha de emisión del mismo.

El INDAABIN conservará en sus archivos en papel y en archivo electrónico, el expediente completo del trabajo y dictamen valuatorio por el plazo que la normatividad institucional señale al respecto

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Procedimiento 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 al presente Procedimiento.

TERCERO. En tanto se publican las Metodologías, Criterios, Procedimientos de Carácter Técnico y demás disposiciones relacionadas con este Procedimiento, 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 del presente Procedimiento 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.

T1 TABLA DE INVESTIGACION Y AJUSTES DE MERCADO									
INVESTIGACION DE MERCADO									
EQUIPO QUE SE VALÚA	Año de fabr								
	PERIODO DE INVESTIGACION				PERSONA QUE INVESTIGÓ				
NIVEL DE OFERTA			muy alta( )	alta( )	normal( )	media baja(	baja( )	nula( )	
NIVEL DE DEMANDA			muy alta( )	alta( )	normal( )	media baja(	baja( )	nula( )	
CARACTERISTICA	OBJETO		COMPARABLE 1		COMPARABLE 2		COMPARABLE 3		
Empresa oferente									
Persona contacto									
Ciudad									
Teléfono									
Fax									
Correo electrónico									
Precio									
Moneda									
Oferta o venta real			oferta ( )	venta real( )	oferta ( )	venta real( )	oferta( )	venta real( )	
Fecha de venta u oferta									
Condiciones de venta									
Meses en exposición al mercado			N/D		N/D		N/D		
Ofertas recibidas (alas ofertas)			N/D		N/D		N/D		
Lugar en que se encuentra el equipo									
El equipo se encuentra	funcionando( )	desconocido( )	funcionando( )	desconocido( )	funcionando( )	desconocido( )	funcionando(	desconocido( )	
Descripción			0		0		0		
Marca									
Modelo									
Edad física									
Año de fabricación									
Edad de referencia									
Estado de conservación									
Capacidad nominal									
Capacidad real									
Mejoras adicionales al bien									
Actualizaciones									
Año de reparación									
Uso anterior									
Uso posterior									
			AJUSTES DE MERCADO						
Por año de fabricación			%		%		%		
Por marca			%		%		%		
Por edad efectiva			%		%		%		
Por capacidad real (toneladas)			%		%		%		
Por estado de conservación			%		%		%		
Por mejoras adicionales			%		%		%		
Por actualizaciones			%		%		%		
Por edad funcionando ano			%		%		%		
Por desinstalación			%		%		%		
funcionalidad adicional a la normal			%		%		%		
Por demanda y/u oferta anormal			%		%		%		
Otro			%		%		%		
Por negociación			%		%		%		
suma de % de ajustes			0%		0%		0%		
Precio ajustado al objeto			-		-		-		
% de ponderación			%		%		%		
INDICADOR DE VALOR PONDERADO			#¡VALOR!						
INDICADOR DE VALOR QUE SE USA	Es dólares a mostrarán aquí		#¡VALOR!						

ANEXO I		
PLANTAS PETROQUIMICAS		
VIDAS UTILES CONSENSADAS ENTRE 5 EMPRESAS, QUE FUERON UTILIZADAS EN LA VALUACION DE 25 PLANTAS		
No.	**TIPO DE EQUIPO**	**VIDAS UTILES EN AÑOS**
1	ACUMULADOR HIDRAULICO	25
2	AGITADOR	MENOR DE 5HP: 15, MAYOR DE 5 HP: 20
3	ALUMBRADO EXTERIOR	25
4	BOMBAS	20
5	BOMBAS MANUALES Y DOSIFICADORAS	15
6	CALDERETAS	25
7	CALENTADOR	25
8	CAMBIADOR DE CALOR	20
9	CAMIONES DE BOMBEROS	25
10	CASA DE BOMBAS	40
11	CASETAS PREFABRICADAS DE LAMINA PINTRO	15
12	CASETAS PREFABRICADAS DE MULTYPANEL	25
13	CENTRO DE CONTROL DE MOTORES	20
14	CERCAS O BARDAS PERIMETRALES	35
15	CHIMENEA	25
16	CICLON	25
17	CISTERNAS Y FOSAS	40
18	COBERTIZOS EN GENERAL	25
19	COMPRESOR	20
20	CUARTO DE CONTROLES ELECTRICOS	50
21	DESALADORA	25
22	DIQUES DE CONTENCION EN TANQUES	40
23	DRENAJES EXTERIORES EN GENERAL	35
24	EDIFICIO DE SUBESTACION ELECTRICA	25
25	EDIFICIOS DE ESTRUCTURA Y TECHUMBRE METALICAS	30
26	EDIFICIOS DE MADERA	NO APLICA
27	EDIFICIOS DE MAMPOSTERIA Y CONCRETO	50
28	EDUCTOR	15
29	ENFRIADOR (TIPO CAMBIADOR DE CALOR)	20
30	EQUIPO CONTRA INCENDIO (HIDRANTES, VALVULAS, ETC.)	30
31	EQUIPO DE INSTRUMENTACION Y CONTROL	15
32	EQUIPOS DE LUBRICACION	20
33	EYECTOR	15
34	FILTRO	CHICO: 20, GRANDE: 25
35	FOSA DE SEDIMENTACION (PARA PROCESO)	25
36	GENERADOR ELECTRICO	20
37	GENERADORA DE VAPOR	25
38	GRUAS VIAJERAS	25
39	GUARDAS CLORO	25
40	HORNO CALENTADOR	25
41	HORNO DE REACCION	20
42	INCINERADOR	20

43	INSTRUMENTACION Y CONTROL	20
44	LINEAS Y VALVULAS	25
45	MUROS DE CONTENCION DE CONCRETO (DIQUES)	40
46	PAVIMENTOS EN GENERAL Y PATIOS	25
47	PURIFICADOR	20
48	QUEMADOR DE GAS ACIDO	25
49	REACTOR	25
50	RECIPIENTES A PRESION	20
51	RED DE FUERZA	25
52	SECADOR DE AIRE	15
53	SELLO	20
54	SEPARADOR	20
55	SILO DE CATALIZADOR	25
56	SISTEMA DE CONTROL DISTRIBUIDO	20
57	SISTEMA DE LUBRICACION	20
58	SOLO AIRE	20
59	SOPLADOR DE AIRE	CHICOS: 15, GRANDES: 20
60	SUBESTACION ELECTRICA	25
61	TANQUES PARA PROCESO	20
62	TANQUES PARA ALMACENAMIENTO	25
63	TORRE DE DESTILACION	25
64	TORRES EMPACADAS	25
65	TRANSFORMADOR ELECTRICO	T. SECO: 20 EN ACEITE = 25
66	TUBERIA	25
67	TURBOGENERADOR	25
68	TURBINA DE GAS	20
69	VENTILADORES	20

NOTA: ESTA TABLA ES SOLAMENTE UNA GUIA DE REFERENCIA DE VIDAS UTILES TOTALES PARA LOS EQUIPOS, CONSIDERANDO QUE TRABAJAN EN CONDICIONES NORMALES DE OPERACION, TENIENDO MANTENIMIENTO ADECUADO.

ANEXO II

INGENIOS AZUCAREROS

VIDAS UTILES CONSENSADAS ENTRE 6 EMPRESAS, QUE FUERON UTILIZADAS EN LA VALUACION DE 26 INGENIOS AZUCAREROS

No.	TIPO DE EQUIPO	VIDAS UTILES EN AÑOS
1	AIRE ACONDICIONADO	10
2	BASCULAS AUTOMATICA ELECTRONICAS	20
3	BASCULAS MECANICAS	25
4	BOMBA (DIVERSOS TIPOS)	20
5	CABEZAL DE VAPOR	25
6	CALDERA ACUATUBULAR	30
7	CALENTADOR DE COMBUSTOLEO	20
8	CALENTADOR DE JUGO	25
9	CAMIONES 3 TONELADAS	10
10	CAMIONES 8 TONELADAS	15
11	CAMIONES TORTON	15

12	COCHES	8
13	CAMIONETAS PICK UP	8
14	CELDA DE VAPOR	30
15	CENTRIFUGA AUTOMATICA	25
16	CENTRO CONTROL DE MOTORES (C.C.M.)	25
17	CICLON	30
18	CLARIFICADOR DE JUGO	30
19	CLARIFICADOR DE LICOR	30
20	COLADOR POR GRAVEDAD	25
21	COLADOR ROTATORIO	25
22	COLUMNA (DIVERSOS TIPOS)	30
23	COMPRESOR	20
24	CONDENSADOR	20
25	CONDUCTOR DE BASURA	25
26	CONDUCTOR DE CAÑA	25
27	CONDUCTOR TIPO TAJIN DE MOLINO	25
28	CORTADORA DE DISCO	20
29	COSECHADORA DE SACO	7
30	CRISTALIZADOR VERTICAL	25
31	DEAREADOR	25
32	DESFIBRADORA DE CAÑA	30
33	EQUIPO DE LABORATORIO	15
34	ELEVADOR DE CANGILONES	30
35	ESMERIL	20
36	EVAPORADOR	30
37	EXTRACTOR	20
38	FILTRO DE CACHAZA	25
39	FILTRO PARA LICORES	25
40	FILTRO TANQUE	25
41	GENERADOR DE ENERGIA	25
42	GRANERO PARA TEMPLAS	30
43	GRUA PETIBONE	20
44	GRUA VIAJERA DE DOBLE PUENTE	25
45	GRUAS ALIMENTADORAS	25
46	HORNO ROTATORIO	25
47	JUEGO CUCHILLAS PARA CAÑA	20
48	JUEGO DE CUCHILLAS NIVELADOR	20
49	INSTRUMENTOS DE MEDICION Y CONTROL	10
50	LEVANTADORAS DE CAÑA	15
51	MANEJADORA DE AIRE	15
52	MAQUINA DE COSER PARA SACOS	15
53	MAQUINARIA PESADA PARA CONSTRUCCION	15
54	MESA ALIMENTADORA	20
55	MEZCLADOR TIPO ASPAS	25
56	MEZCLADOR TIPO ESPIGAS	25
57	MOLINO PARA CAÑA	35
58	MONTACARGAS	15
59	MOTOR ELECTRICO	15
60	PANEL DE CONTROL	20
61	PLANTA ELECTRICA DE EMERGENCIA	25

62	PLANTA ELECTRICA PARA SOLDAR	15
63	PORTATEMPLA	30
64	PRESECADORES PARA AZUCAR	30
65	RASTRILLO DE PACHAQUIL CON RASTRAS	25
66	RECALENTADOR DE MAZA	25
67	RECEPTOR DE TEMPLAS	30
68	RED DE TUBERIA, VALVULAS Y ACCESORIOS	30
69	REDUCTOR DE ALTA VELOCIDAD PARA MOLINO	25
70	REDUCTOR DE BAJA VELOCIDAD PARA MOLINO	25
71	REDUCTOR DE VELOCIDAD	25
72	REMOLCADOR REVERSIBLE	25
73	SECADOR DE TAMBOR	30
74	SEMILLERO	30
75	SEPARADOR MAGNETICO	20
76	SISTEMA DE PRESION HIDRAULICA MOLINOS	20
77	SISTEMA DE DOSIFICACION ANTI-INCRUSTANTE	20
78	SISTEMA DE DOSIFICADOR DE FLOCULANTE	20
79	SISTEMA DE TRATAMIENTO QUIMICO CALDERAS	20
80	SISTEMA DE LUBRICACION	20
81	SUAVIZADOR EMPACADO	25
82	SUBESTACION ELECTRICA	30
83	TABLERO DE DISTRIBUCION	20
84	TRANSPORTADOR DE GUSANO	20
85	TACHO	30
86	TACHO CONTINUO	30
87	MAQUINAS HERRAMIENTAS	25
88	TAMIZ RECOLECTOR DE BAGACILLO	20
89	TANQUE CILINDRICO	30
90	TANQUE FLASH	30
91	TANQUE RECTANGULAR	30
92	TANQUE C/SISTEMA DE AGITACION	25
93	TOLVA	30
94	TORRE DE ENFRIAMIENTO	25
95	TORRE DE SULFITACION	25
96	TORNOS GRANDES	25
97	TORNOS CHICOS	15
98	TRANSFORMADOR ELECTRICO MENOR DE 225 KVA	20
99	TRANSFORMADOR ELECTRICO MAYOR DE 225 KVA	25
100	TRANSPORTADOR DE BANDA	25
101	TRANSPORTADOR DE BAGAZO	25
102	TRANSPORTADOR HELICOIDAL	25
103	TRAXCAVO	20
104	TURBINA DE VAPOR	25
105	TURBOGENERADOR	25
106	UNIDAD HIDROSTATICA PARA VALVULAS	20
107	VENTILADOR CENTRIFUGO	20
108	VOLTEADOR DE CAMIONES	25
109	EQUIPO DE LABORATORIO	20
110	HORNO DE MICROONDAS	10
111	MICROSCOPIO	25

NOTA: ESTA TABLA ES SOLAMENTE UNA GUIA DE REFERENCIA DE VIDAS UTILES TOTALES PARA LOS EQUIPOS, CONSIDERANDO QUE TRABAJAN EN CONDICIONES NORMALES DE OPERACION, TENIENDO MANTENIMIENTO ADECUADO.

ANEXO III		
VIDAS UTILES PROPUESTAS POR EL COLEGIO DE INGENIEROS MECANICOS Y ELECTRICISTAS, A.C.		
No.	**TIPO DE EQUIPO**	**VIDAS UTILES EN AÑOS**
b		RANGO
1	ABRIDORAS (TEXTIL)	18-20
2	ACCESORIOS DE ACERO	18-20
3	ACCESORIOS DE MADERA	15-18
4	ACCESORIOS PARA CONMUTADOR	10-12
5	ACOMETIDA SUBTERRANEA ALTA TENSION	25-30
6	ADESOGRAFOS Y CODIFICADORES	10-12
7	AFELPADORAS (TEXTIL)	18-20
8	AFILADORA DE CUCHILLAS	18-20
9	AFILADORAS	15-18
10	AGITADOR DE ASPAS Y PALETAS	18-20
11	AIRE ACONDICIONADO AUTOMOTRIZ	5-6
12	ALIMENTADOR DE RODILLOS	15-18
13	ALIMENTADOR/ENROLLADOR/PORTARROLLOS	18-20
14	ALINEADORES DE ORILLA	15-18
15	AMAZADORA MEZCLADORA	18-20
16	AMPLIFICADOR DE SEÑAL AUDIO (BIRD)	18-20
17	ANTENA DE TRANSMISION 6 ELEMENTOS	25-30
18	ANTENAS PARABOLICAS P/COMUNICACION	15-18
19	ARCHIVEROS MADERA	15-18
20	ARCHIVEROS METALICOS	18-20
21	ARRANCADOR NEUMATICO	18-20
22	ARRANCADORES	15-18
23	ASPERSORAS DE AGUA	15-18
24	ASPIRADORAS INDUSTRIALES	15-18
25	ATENUADORES Y EQUIPOS PASIVOS	15-18
26	AUTOBUSES Y CAMIONES PASAJEROS	15-18
27	AUTOCLAVE	20-25
28	AUTOS	5-6
29	AVELLANADORA AUTOMATICA	15-18
30	BAILARINA APISONADORA	8-10
31	BALANZA ANALITICA	15-18
32	BAMBURYS PARA HULE	25-30
33	BANCOS DE ZUNCHADO DE TUBOS	15-18
34	BANCOS O MOLINOS DE TRIGO	25-30
35	BARREDORAS INDUSTRIALES	15-18
36	BASCULA PARA FFCC Y CAMIONES	20-25
37	BASCULAS Y BALANZAS PLATAF. ROMANA	15-18
38	BATANES (TEXTIL)	15-18
39	BATIDORA PEDESTAL Y CIRCULAR	18-20
40	BATIENTES (TEXIL)	18-20
41	BISELADORAS EXT E INT	18-20
42	BLANQUEADORAS CIRCULARES P/HARINAS	15-18
43	BLOQUERAS (FABRIC. BLOCK CONCRETO)	18-20
44	BOCINAS Y MONITORES PARA AUDIO	18-20
45	BOMBA HIDRAULICA PARA CONCRETO	12-15

46	BOMBAS CENTRIFUGAS ACERO AL CARBON	12-15
47	BOMBAS CENTRIFUGAS ACERO INOXIDABLE	18-20
48	BOMBAS VACIO, ENGRANES Y PISTONES.	10-12
49	BOMBAS DE CONCRETO	10-12
50	BOMBOS	20-25
51	BROCHADORAS	18-20
52	BRUÑIDORAS	18-20
53	CABEZAL DIVISOR Y ACC. P/MAQ. HERR.	18-20
54	CAJAS FUERTES	30-35
55	CALANDRIAS (HULERA)	18-20
56	CALDERAS Y GENERADORES/VAPOR	20-25
57	CALENT. ENFR. DE AGUA	5-6
58	CALENTADORES DE AGUA	10-12
59	CAMARAS DE CINE Y TELEVISION	18-20
60	CAMBIADOR DE CALOR, RADIA/DIFUSORES	18-20
61	CAMION CON GRUA	10-12
62	CAMIONES DE CARGA	10-12
63	CAMIONETAS BLINDADAS	15-18
64	CAMIONETAS DE CARGA	8-10
65	CAMPANA FLUJO LAMINAR	18-20
66	CAMPANA Y DUCTOS DE EXTRACCION	18-20
67	CAMPANAS DE VACIO	15-18
68	CAPACITORES	15-18
69	CAPTURADORA/PERFORADORA DE TARJETAS	10-12
70	CARDAS (TEXTIL)	18-20
71	CARGA FALSA P/ESTACION RADIO	18-20
72	CARGADOR DE BATERIAS	10-12
73	CARROS DE FERROCARRIL-TANQUES-TOLVAS-GONDOLAS	20-25
74	CARROS PARA AGUAS NEGRAS	15-18
75	SEGADORAS Y PODADORAS DE PASTO	15-18
76	CENTRIFUGAS	18-20
77	CENTRO DE MAQUINADO CNC	12-15
78	CEPILLADORAS	18-20
79	CEPILLADORAS DE SALVADO	18-20
80	CEPILLO MECANICO	18-20
81	CERNEDORES Y CLASIFICADORES	10-12
82	CICLONES DE ACERO AL CARBON	15-18
83	CIFRADORAS	18-20
84	CIZALLAS Y CANTEADORAS	18-20
85	COLECTORES DE POLVO	20-25
86	COLUMNAS DE DESTILACION	20-25
87	COMPACTADOR DE RODILLO AUTOPROPULSADO.	15-18
88	COMPACTADORA VIBRATORIA DE PLACA	20-25
89	COMPRESORES AIRE	18-20
90	COMPUTADORAS (CPU)	5-6
91	CONERA/EMBOBINADORA/ENCANILLADORA	12-15
92	CONMUTADORES	15-18
93	CONSOLA MEZCLADORA 5,8 Y 10 CANALES	18-20
94	CONSOLAS PARA CONMUTADOR	10-12
95	CONTESTADORAS TELEFONICAS	10-12

96	CONTINUA DE HILAR (TEXTIL)	18-20
97	CONTROLADORES Y MULTIPLEXORES	10-12
98	CONVERTIDORES DE FIBRAS	18-20
99	CORTADOR/MANERAL OXIACETILENICO	12-15
100	CORTADORA DE BOBINAS	18-20
101	CORTADORA DE CONCRETO	8-10
102	CORTADORA DE PAPEL	18-20
103	CORTADORAS DE FIBRAS	18-20
104	CORTADORAS DIVISORAS MANUALES	10-12
105	CREPADORAS (TEXTIL)	18-20
106	CRIBAS VIBRADORAS	20-25
107	CRISTALIZADORES Y EVAPORADORES	20-25
108	CUCHARONES-ALMEJAS-RASTRILLOS-ACCES	15-18
109	DESCARGADORAS DE RODILLOS P/GRANOS	15-18
110	DESCASCARADORA DESPAJADORA LIMPIAD.	15-18
111	DESENGRASADORAS LIMPIADORAS/SOLV.	15-18
112	DESHUMIDIFICADOR LINEAS TRANSMISION	18-20
113	DESINFESTADORA DE TRIGO	18-20
114	DESPEDRADORA	18-20
115	DESPUNTADORA PULIDORA Y SEPARADORA	18-20
116	DESTILADOR	15-18
117	DETECTORES DE METALES	15-18
118	DEVANADORAS Y QUEBRADORAS	10-12
119	DISGREGADORAS DE IMPACTO	18-20
120	DOBLADORAS PARA PAPEL	18-20
121	DOBLADORAS Y ROLADORAS METALES	18-20
122	DOSIFICADORES DE CEMENTO	10-12
123	DRAGAS Y GRUAS SOBRE ORUGAS	18-20
124	DUCTERIA DE ACERO AL CARBON	15-18
125	DUCTERIA DE ACERO INOXDABLE	20-25
126	DUROMETROS	15-18
127	ELECTRO EROSIONADORA	18-20
128	ELECTROIMANES	25-30
129	ELEVADOR CARGA	15-18
130	ELEVADOR DE CANGILONES	18-20
131	ELEVADOR PASAJEROS	25-30
132	EMBOBINADORA	18-20
133	EMPACADORAS DE SACOS DE HARINA	18-20
134	ENCAPSULADORA	18-20
135	ENCELOFANADORA	25-30
136	ENDEREZADORA DE BARRAS Y PERFILES	18-20
137	ENFRIADORES (CHILLERS)	18-20
138	ENFRIADORES DE MOLDES	18-20
139	ENGRAPADORAS DE PEDESTAL MEC/ELEC.	15-18
140	ENGRASADORA, LUBRICADORA NEUM/MEC.	10-12
141	ENRESINADORAS Y ENGOMADORAS	15-18
142	ENROLLADORAS AUTOMATICAS P/TELA	18-20
143	ENTINTADORA	25-30
144	ENVASADORA AUTOMATICA DE ALIMENTOS	15-18
145	EQ. DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO	12-15

146	EQ. PRUEBAS TENSION Y COMPRESION	18-20
147	EQ. COMPUTO ESPECIALIZ. P/CONTROL	10-12
148	EQUIPO DE AUDIO	4-5
149	EQUIPO DE LABORATORIO VIA HUMEDA	5-6
150	EQUIPO DE MEDICION	15-18
151	EQUIPO DE TELECOMUNICACION DIVERSO	4-5
152	EQUIPO DE TINTORERIA	18-20
153	EQUIPO ELECTRONICO DE MEDICION	10-12
154	EQUIPO ENLACE DE SEÑAL	18-20
155	EQUIPO FOTOGRAFICO Y ACCESORIOS	10-12
156	EQUIPO LABORATORIO FISICO VARIOS	6-8
157	EQUIPO MEDICO	10-12
158	EQUIPO OPTICO	18-20
159	EQUIPO P/TRATAMIENTO TERM. C/SALES	15-18
160	EQUIPO REFRIGERACION/CONGEL. IDUSTR.	10-12
161	EQUIPO TRAT. TERMICO ATMOSF. CONTR.	15-18
162	EQUIPO, VALVULAS, PISTONES NEUMATICOS	15-18
163	EQUIPOS DE CHEQUEO	10-12
164	EQUIPOS DE ULTRASONIDO	10-12
165	EQUIPOS ESPECIALES	12-15
166	EQUIPOS FABRICADOS EN ALUMINIO	20-25
167	EQUIPOS FABRICADOS EN MADERA	10-12
168	EQUIPOS FABRICADOS EN NYLON NYLAMID	10-12
169	EQUIPOS LABORATORIO QUIMICO VARIOS	18-20
170	EROSIONADOR LIMPIADOR SAND-BLAST	15-18
171	ESCALERAS ELECTRICAS	25-30
172	ESMERILES Y REBABEADORAS	15-18
173	ESPECTROFOTOMETRO	15-18
174	ESTAMPADORAS	18-20
175	ESTANTES Y ANAQUELES	25-30
176	ESTERILIZADORES	10-12
177	ESTIRADORA/TREFILADORA	18-20
178	ESTRUCTURAS Y PAILERIA	25-30
179	EXTRUSORAS	18-20
180	ESTUFAS GAS T/INDUSTR.	15-18
181	EVAPORADOR/CONDENSADOR	20-25
182	EXTRACTORES DE AIRE	15-18
183	EYECTORES	20-25
184	FILTRO PRENSA E HIDRAULICOS	25-30
185	FILTROS DE MANGAS Y POLVOS	20-25
186	FILTROS ELECT. DE AIRE, OZONIZAD. ETC	10-12
187	FLEJADORAS MANUALES Y AUTOMATICAS	10-12
188	FRESADORAS VERTICALES	18-20
189	GARRUCHAS MANUALES	15-18
190	GATOS Y PISTONES HIDRAULICOS	15-18
191	GENERADORES DE CORRIENTE ALTERNA.	20-25
192	GENERADORES DE CORRIENTE DIRECTA.	18-20
193	GENERADORES DE FUNCIONES/FRECUENCIA	10-12
194	GENERADORES DE ENGRANES	10-15
195	GILLS AUTOREGULADORES	18-20

196	GRAFICADORES (PLOTTERS)	5-6
197	GRUAS Y PLUMAS P/EDIFICACION	25-30
198	GUILLOTINAS	10-12
199	HERRAMIENTA NEUMATICA	10-12
200	HONEADORAS	15-18
201	HORNO DE ARCO	18-20
202	HORNO DE CRISOL P/FUNDICION	15-18
203	HORNO DE RECOCIDO	15-18
204	HORNO DE RESISTENCIAS	18-20
205	HORNO ELECTRICO	25-30
206	HORNO P/PANADERIAS BISCOCHERO FRANC	15-18
207	HORNOS ELEC./ESTUFAS Y MUFLAS	15-18
208	HORNOS ROTATORIOS	25-30
209	HUMIDIFICADOR	15-18
210	HUSILLOS PARA EXTRUSORAS	25-30
211	IMPRESORAS ROTATIVAS	18-20
212	INSTALACION AIRE Y VAPOR	18-20
213	INSTALACIONES DE INSTRUMENTACION	12-15
214	INSTALACION ELECTRICA	25-30
215	INSTALACION HIDRAULICA	25-30
216	INSTALACIONES ELECTRICAS INTERIORES	12-15
217	INSUFLADOR POLVOS Y SOLIDOS	15-18
218	INTERRUPTORES ALTA TENSION	18-20
219	INYECTORA DE METALES A PRESION	18-20
220	INYECTORA DE PLASTICOS	20-25
221	INYECTORA PARA ZAMAC	18-20
222	LAMINADORA DE PAPEL ALUMINIO	25-30
223	LANZADERA P/CARGA DE GRANOS	15-18
224	LANZADOR DE ARENA Y REFRACTARIO	15-18
225	LAVADORAS INDUSTRIALES	18-20
226	LIJADORA DE BANDA Y PULIDORAS	15-18
227	LINEAS AEREAS AISLADORES ALTA TENSION	25-30
228	LINEAS DE TRANSMISION	18-20
229	LLENADORA DE LIQUIDOS	18-20
230	LOCKERS	15-18
231	LOCOMOTORAS Y TRAILMOBILS	8-10
232	MACHUELADORAS	18-20
233	MALACATES MOTOR GASOLINA	18-20
234	MANDRILADORAS	20-25
235	MAQUINAS DE COSER	12-15
236	MAQUINA OFFSET UNA O VARIAS TINTAS	18-20
237	MAQUINA FABRICACION TUBOS DRENAJE	15-18
238	MAQUINAS DE SERIGRAFIA	15-18
239	MARMITAS	20-25
240	MARTILLO/MARTINETE NEUMATICO/VAPOR	25-30
241	MARTILLOS ELECTRICOS	15-18
242	MEZCLADORA DE POLVOS	15-18
243	MEZCLADORA DE TAMBORES	15-18
244	MOLDEADORAS SOPLADORAS	20-25
245	MOLINO P/ARENAS DE MOLDEO (CHILENO)	18-20

246	MOLINO PULVERIZ OSCILAT. O RODILLOS	15-18
247	MOLINO TORNADO	15-18
248	MOLINO TRITURADOR DE CONO	25-30
249	MOLINOS DE BOLAS	25-30
250	MOLINOS DE MARTILLOS	25-30
251	MOLINOS Y CALANDRIAS P/HULE	25-30
252	MONTACARGAS DE HORQUILLAS CON MOTOR	15-18
253	MONTACARGAS/CARRETILLA HIDR.	12-15
254	MONTACARGAS (ELEVADORES DE CARGA)	25-30
255	MOTOCONFORMADORA	15-18
256	MOTORES DE GASOLINA O DIESEL	12-15
257	MOTORES ELECTRICOS	12-15
258	MOTOCICLETAS	5-6
259	OLLAS REVOLVEDORAS	10-12
260	PALAS MECANICAS C/MALACATE	18-20
261	PANTOGRAFO	25-30
262	PARARRAYOS Y APARTARRAYOS	18-20
263	PERFORADORAS, GUILLOTINAS, SUAJADO.	25-30
264	PLANTA DESALADORA OSMOSIS INVERSA	10-12
265	PLANTAS ENERGIA C/MOTOR DIESEL/GAS	20-25
266	PLANTAS P/FABRICAR CONCRETO	15-18
267	PLANTAS TRATAMIENTO DE AGUA	15-18
268	POLIPASTO/GRUA ELECTRICA	15-18
269	PRENSAS ELECTROMECANICAS	20-25
270	PRENSA HIDRAULICA Y MANUAL	20-25
271	PRENSAS TROQUELADORAS INCLINABLES	25-30
272	PUNTEADORAS ELECTRICAS	15-18
273	QUEMADORES P/COMBUSTIBLES Y AIRE	15-18
274	RADIO TRANSMISOR Y RECEPTOR CB, OC	4-5
275	RAMPAS HIDRAULICAS	18-20
276	REACTOR DE ACERO INOXIDABLE	20-25
277	RECTIFICADOR DE CORRIENTE	15-18
278	RECTIFICADORAS DE SUPERFICIES	20-25
279	RED HIDRAULICA TUBERIA DE ACERO	15-18
280	REDUCTOR DE VELOCIDAD Y VARIADORES	18-20
281	REGULADOR ELECTRONICO DE VOLTAJE	10-12
282	REGULADORES DE VOLTAJE	10-12
283	REMACHADORAS EN FRIO	15-18
284	REMOLCADORES TERRESTRES	25-30
285	REMOLQUES	12-15
286	RETROEXCAVADORA	15-18
287	RETROEXCAVADORA C/CARGADOR FRONTAL	15-18
288	REVOLVEDORAS	10-15
289	RODILLO COMPACTADOR MOTOR GASOLINA	10-12
290	RODILLOS DE COMPACTACION DE JALON	15-18
291	RODILLOS LAMINADORES	18-20
292	SECADORA TUNEL O ROTATORIA	20-25
293	SELLADORA/FORMADORA BOLSAS PLASTICO	15-18
294	SEPARADOR O VENTURI	18-20
295	SIERRA CINTA/CIRCULAR/VAIVEN	15-18

296	SILLAS C/RODAJAS	6-8
297	SILOS METALICOS C/AEREACION	18-20
298	SLITERS O CORTADORA LINEAL	25-30
299	SOLDADORA ELECTRICA	12-15
300	SOPLADORES	20-25
301	SOPLADORA DE ARENA P/CORAZONES	15-18
302	SUAJADORAS/CORTADORAS PARA HULE	15-18
303	SUAVIZADOR DE AGUA	10-12
304	SUBESTACIONES COMPACTAS	25-30
305	TABLEROS BAJA TENSION	15-18
306	TABLEROS DE CONTROL Y MEDICION	20-25
307	TALADROS	15-18
308	TANQUE P/AIRE COMPRIMIDO O GAS	25-30
309	TANQUES ELEVADOS ESTRUCTURA ACERO	25-30
310	TANQUES/PAILERIA DE ACERO INOXIDABE	25-30
311	TARRAJAS MECANICAS Y ELECTRICAS	18-20
312	TEÑIDORAS	15-18
313	TEJEDORAS Y COSEDORAS	12-15
314	TELARES NORMALES	18-20
315	TELARES VERTICALES	18-20
316	TINAS Y TANQUES (A. CARBON)	18-20
317	TOLVAS METALICAS	25-30
318	TORNILLOS DE BANCO	15-18
319	TORNOS	18-20
320	TORRE DE ENFRIAMIENTO	20-25
321	TRACTORES BULDOZER SOBRE ORUGAS	10-15
322	TRACTOCAMIONES	10-12
323	TRANSFERS Y M.H. ESPECIALIZADA (CNC)	18-20
324	TRANSFORMADORES	20-25
325	TRANSMISORES DE RADIO T.V. AM-FM	12-15
326	TRANSPORTADOR DE CADENA	18-20
327	TRANSPORTADOR DE GUSANO	18-20
328	TRANSPORTADOR NEUMATICO	18-20
329	TRANSPORTADORES DE BANDA Y RODILLOS	18-20
330	TRENZADORAS Y TORCEDORAS	18-20
331	TROMPOS PARA MADERA	25-30
332	TROQUELADORAS/PUNZONADORAS (PRENSAS)	15-18
333	UNIDAD DE AIRE ACONDICIONADO	15-20
334	UNIDAD LUZ EMERGENCIA/LAMPARAS IND.	10-12
335	UNIDAD OLEODINAMICA	15-18
336	URDIDORES (TEXTIL)	18-20
337	VENTILADORES	15-18
338	VIBRADOR ELECTRICO PARA CONCRETO	5-6
339	VIBRADOR PARA CONCRETO MOTOR GASOL.	5-6
340	VIBRADORES Y CERNIDORES	15-18
341	ZARANDAS OSCILATORIAS	15-18

NOTA: ESTA TABLA ES SOLAMENTE UNA GUIA DE REFERENCIA DE VIDAS UTILES TOTALES PARA LOS EQUIPOS, CONSIDERANDO QUE TRABAJAN EN CONDICIONES NORMALES DE OPERACION, TENIENDO MANTENIMIENTO ADECUADO.

3. Ejercicios ilustrativos

En los ejercicios ilustrativos se muestra la aplicación de los conceptos expuestos en este procedimiento. Cada caso es diferente, y además de aplicar en el trabajo y dictamen valuatorio los conceptos mostrados, el valuador debe basarse en sus conocimientos, experiencia y criterio para estimar un valor conclusivo soportado plenamente.

Asimismo, los datos, premisas, definición de factores utilizados, la justificación de los mismos, el análisis de los resultados de los enfoques y la ponderación de los indicadores de valor de los mismos, se muestran con el fin de que se entienda el proceso de análisis que hay que seguir, y constituyen el soporte técnico del trabajo y dictamen valuatorio.

Enfoque de mercado

Datos: Se solicita el valor de una aeronave para su enajenación, el avión se encuentra en uno de los hangares del aeropuerto internacional de la ciudad de Monterrey, N.L., cuenta con sus bitácoras y demás documentación procedente.

Bien a valuar:

Avión bimotor, marca Piper Cheyenne II, modelo PA31T-620-II (dato tomado de la placa), año 1980, serie 31T8020019, matrícula XC-QET, motor izquierdo Pratt and Whitney, modelo PT6A-28, serie PCE52135, motor derecho Pratt and Whitney, modelo PT6A-28, serie PCE52119, hélice izquierda Mc Cauley, modelo 4HFR34-C766-C, serie 952394, hélice derecha Mc Cauley, modelo 4HFR34-C766-C, serie 952398.
Tiene el siguiente instrumental original (avionics):
HSI de carátula grande.
RMI
2 horizontes eléctricos
BOR convencional
ADF
Transpondré categoría C dual
BME
Radioaltímetro
2 altímetros
2 Climber
2 indicadores de velocidad
1 compass normal.
Tiene adicionalmente los siguientes instrumentos:
GPS Multifuntion display: Garmin 430 moving map.
EGPWS: Engarzado para 430
RADAR: Bendix tricolor.
RADIOS: Garmin 430
STORMOSCOPIO BFG
La vestidura es de piel, está en buen estado, y repintado exteriormente en 1989-90 (según lo que nos informaron) y está en buen estado

1. Horas:

Horas del planeador 5,251.50

Horas después de reparación

Motor izquierdo	1,406.00
Motor derecho	1,456.00
Hélice izquierda	1,444.38
Hélice derecha	1,444.38

2. Factura del avión.

No. GEQ 7909, de fecha 22 de Febrero de 1999, de Trim Inc, por 875,000 dólares, avión usado, entregado con 4250 horas de vuelo, sin historia de daños.

3. Certificado de matrícula.

No. 22348-I emitido por la Dirección General de Aeronáutica Civil, matrícula XC-QET.

4. Certificado de aeronavegabilidad.

No. 051510015 del 24 de mayo de 2005 (vencimiento el 31 de mayo de 2006), expedido por la Dirección General de Aeronáutica Civil.

5. Interior. Asientos de piel en buen estado.

6. Exterior. Repintado en 1990.

7. Airworthines Directives (AD). Cumplidas.

8. Historia de daños. Sin historia.

Premisas:

1. Realizar la investigación de mercado de aviones comparables.

2. Registrar los datos en la tabla de investigación de mercado del formato.

3. Estimar el Valor Comercial del avión.

Desarrollo:

La verificación de mercado debe ser de aviones de la misma marca, modelo y año, hasta donde sea posible.

Comparable 1	Avión Piper Cheyenne II 1980, serie 31T-8020046.
	AD cumplidas
	Sin historia de daños
	Equipo adicional.
	Calefactor
	Avionics adicional
	GPS garmin GNS-530/GNS 430
	Paquete garmin completo con KFC-300AP/FD
	Radio garmin GNS-430
	Radio garmin GNS-530
	A/Panel garmin GMA-340
	F/Director King KFC-300
	Piloto automático King KFC-300 W/YD
	MFD Aviem EX-500 w/Data link
	Interior.- Asientos de piel.
	Exterior.- Repintado en 1999.
	Vendedor.- Aerosolutions, Tel. (703) 257-70-08.

(Continúa en la página 89)

(Viene de la página 40)

Comparable 2	Avión Piper Cheyenne II 1980, serie 31T-8020053
	AD cumplidas
	Sin historia de daños
	Avionics adicional
	Radar Bendix RDR-1100 color.
	Intercom PS Engineering PM-3000
	GPS King KLN-89
	Piloto automático King KFC-300 W/YD
	Moving MAP Eventide Argus 5000
	RNAV King KNR-665
	RMI King KNI-581
	Strikefinder insight SF2000
	Interior.- De piel, muy buen estado
	Exterior.- Pintura nueva en 2001.
	Vendedor.- Aerosolutions, Tel. (703) 257-70-08.

Comparable 3	Avión Piper Cheyenne II, serie 31T-8020067.
	AD cumplidas
	Sin historia de daños
	Avionics adicional
	Audio panel Garmín 1.
	Sistema de brújula King KCS-55
	DME Collins DME-451
	Piloto automático KFC300/Director de vuelo.
	Stormoscopio 3MWX-1000
	Sistema de sonido CD montado en panel.
	GPS -430 garmin.
	Interior.- Gabinetes y alfombra nuevos en 2004.
	Exterior.- La pintura está en buen estado.
	Vendedor.- Aerosolutions, Tel. (703) 257-70-08.

Comparable 4	Avión Piper Cheyenne II 1980, serie 31T-8020025
	AD cumplidas
	Sin historia de daños
	Avionics adicional
	Instruments para el copiloto.
	Garmin 530 COM/NAV/GPS/TAWS
	Garmin 530A COM/NAV/GPS
	Radar Bendix RDR 150 color. Stormoscopio BF Goodrich WX1000 Interruptor maestro de avionics. Interior.- Nuevo 1998, centro de refrescos, gabinetes. Exterior.- Buen estado
	Vendedor. - Front Range Aviation. P.O. Box 1795, 510 Wilcox Street, Castle Rock, Colorado 80104

Comparable 5	Avión Piper Cheyenne II 1980, serie 31T-8020014
	AD cumplidas
	Sin historia de daños
	Avionics adicional
	Garmin snack con Avidine 850
	Stormoscopio 500
	Autopiloto KFC300
	Interior.- Alfombra y gabinete nuevos en 2004. Exterior.- Pintura en buen estado
	Vendedor.- Controller.com, Jason Talley.

TABLA DE HOMOLOGACION

		OFERTAS				
	OBJETO	COMP1	COMP2	COMP3	COMP4	COMP5
	PRECIO U$	715,000.00	795,000.00	595,000.00	775000.00	595,000.00
HS DEL PLANEADOR	5,251.50	5,920.00	4,589.00	4,120.00	5785.00	7,874.00
DIFERENCIA		668.50	- 662.50	- 1,131.50	533.50	2,622.50
HS/AÑO	201.98	227.69	176.50	158.46	222.50	302.85
PROMEDIO/AÑO BLUEBOOK PAG A-2	215.00					
FACTOR VS PROMEDIO	0.94	1.06	0.82	0.74	1.03	1.41
% DE AJUSTE POR HS DEL PLANEADOR, SEGUN GRAFICA PAG A-3	0%	0%	15%	2.5%	0.0%	-6.5%
DIFERENCIA		0.0%	-1.5%	-2.5%	0.0%	6.5%
HS MOTOR EQ 1	1,406.00	2,370.00	896.00	2,850.00	147.00	3,050.00
DIFERENCIA		964.00	- 510.00	1,444.00	- 1,259.00	1,644.00
AJUSTE U$/HR (DE BLUE BOOK) Y U$	10.93	10,536.52	- 5,574.30	15,782.92	- 13,760.87	17,968.92
MOTOR DER 2	1,456.00	2,370.00	896.00	2,850.00	147.00	3,050.00
DIFERENCIA		914.00	- 560.00	1,394.00	- 1,309.00	1,594.00
AJUSTE U$/HR (DE BLUE BOOK) Y U$	10.93	9,990.02	- 6,120.80	15,236.42	- 14,307.37	17,422.42
HELICE 1	1,444.38	266.00	368.00	326.00	1210.00	300.00
DIFERENCIA		- 1,178.38	- 1,076.38	- 1,118.38	- 234.38	- 1,144.38
AJUSTE U$/HR (DE BLUE BOOK) Y U$	1.50	- 1,767.57	- 1,614.57	- 1,677.57	- 351.57	- 1,716.57
HELICE 2	1,444.38	266.00	368.00	326.00	702.00	300.00
DIFERENCIA		- 1,178.38	- 1,076.38	- 1,118.38	- 742.38	- 1,144.38
AJUSTE U$/HR (DE BLUE BOOK) Y U$	1.50	- 1,767.57	- 1,614.57	- 1,677.57	- 1,113.57	- 1,716.57
NEGOCIACION	5%	- 35,750.00	- 39,750.00	- 29,750.00	- 38,750.00	- 29,750.00
SUMA AJUSTES		- 18,556.62	- 54,497.74	- 1,927.34	- 68,060.88	2,511.05
AJUSTADO , SIN AJUSTE POR EL PLANEADOR		696,443.38	740,502.26	593,072.66	706939.12	597,511.05
AJUSTE POR EL PLANEADOR		-	- 11,107.53	- 14,826.82	-	38,838.22
AVIONICS ADICIONAL (PRECIOS DE BLUE BOOK)	22,578.00	42,350.00	37,536.00	36,450.00	24,350.00	14,325.00
DIFERENCIA CON 30% FACTOR DE DEPRECIACION SEGUN BLUE BOOK	30%	- 5,931.60	- 4,487.40	- 4,161.60	- 531.60	2,475.90
OTROS		- 1000	-4000	1000	-3000	- 1000
SUMA AVIONICS Y OTROS		- 6,931.60	- 8,487.40	- 3,161.60	- 3,531.60	1,475.90
PLANEADOR		-	- 11,107.53	- 14,826.82	-	38,838.22
	INDICADOR DE VALOR	689,511.78	720,907.33	575,084.25	703,407.52	637,825.16
PROMEDIO		665,347.21				
CERRANDO LO A		665,000.00	DOLARES ESTADOUNIDENSES			

Definición de factores utilizados

Negociación.- Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones.

Por horas del planeador.- En la mayoría de los aviones si el planeador tiene más (o menos) horas que el promedio de mercado para esa marca y modelo, hay que hacer un ajuste al precio, de acuerdo a una gráfica del blue book.

Por horas de cada motor.- El blue book trae para cada marca y modelo cuántos dólares de ajuste hay que considerar por cada hora de diferencia en las horas que un motor tiene después de nuevo o reparación general.

Por horas de cada hélice.- El blue book trae para cada marca y modelo cuántos dólares de ajuste hay que considerar por cada hora de diferencia en las horas que una hélice tiene después de nueva o reparación general.

Por diferencia en Avionics (instrumentación de vuelo).- El blue book trae una lista de avionics con sus precios, y una tabla de depreciación de mercado de acuerdo a su edad, de tal manera que basado en esto se puede estimar el valor de mercado de los instrumentos que en adición a los originales de fábrica, tiene un avión.

Por otros.- Hay que hacer ajustes por diferencias en los interiores (si han sido renovados, mejorados, o se han agregado configuraciones diferentes a las de fábrica, y el estado en que se encuentran), el exterior (si se ha repintado, y cuándo y el estado exterior), y por otras características adicionales a las de fábrica (por ejemplo luces de aproximación, sistema para que no se congelen los parabrisas, entre otros).

En su caso, hay que hacer ajustes si las AD (Airworthines Directives), que son las correcciones que se han detectado que deben de hacerse a los aviones, no han sido cumplidas, o si hay algún historial de daños.

Justificación de los factores

Negociación.- De acuerdo a la observación de mercado de aviones y en consulta con vendedores de los mismos, así como a la pericia del valuador se estima el factor de negociación para el cierre de todas las ofertas es un porcentaje por debajo del valor ofertado.

Por horas del planeador.- Mientras más horas de vuelo tiene un avión, menor es su valor.

Por horas de cada motor.- Los motores tienen un número de horas especificado, llegado el cual debe de hacerse una reparación general (MTBO mean time between overhauls), y como para cada motor específico este MTBO es diferente, y el costo de reparación es diferente, el costo por hora de uso del motor también es diferente.

No tiene el mismo valor un motor nuevo o recién reparado, que uno a medio uso, que otro que ya está por repararse, depende del número de horas de trabajo que tenga y del costo por hora.

Por horas de cada hélice.- Las hélices tienen un número de horas especificado, llegado el cual debe de hacerse una reparación general (MTBO mean time between overhauls), y como para cada hélice específico este MTBO es diferente, y el costo de reparación es diferente, el costo por hora de uso de la hélice también es diferente.

No tiene el mismo valor una hélice nueva o recién reparada, que una a medio uso, que otra que ya está por repararse, depende del número de horas de trabajo que tenga y del costo por hora.

Por diferencia de Avionics

Los aviones traen de fábrica un determinado conjunto de instrumentos de vuelo, que los fabricantes consideran indispensables o importantes para una navegación segura.

Casi siempre los propietarios de aviones les agregan otros instrumentos de vuelo que ellos consideran que satisfacen sus necesidades (un segundo radar, otro sistema de ubicación GPS, un piloto automático, entre otros).

Vale más un avión que tiene otros avionics, que uno que sólo tiene los originales de fábrica.

Por diferencia de otros elementos.- No vale lo mismo un avión con las vestiduras, alfombras o gabinetes, nuevos que otro en el que tienen 10 o 20 años.

Lo mismo puede decirse del exterior.

Si el avión tiene equipos adicionales (no avionics) vale más.

Cuando hay algún problema que se detecta en un avión (por ejemplo el defecto en el sistema de puertas de emergencia que se detectó en el avión que se cayó en Nueva York) se hace una investigación y con las conclusiones de la misma se emiten AD (Airworthines Directives) que son obligatorias para todos los aviones a los que apliquen, en las que se indican las correcciones necesarias para evitar el problema.

En el Blue Book están mencionadas todas las AD aplicables a cada marca, modelo y año de avión. Si alguna de éstas no ha sido cumplida, implica que el avión pudiera tener un problema que no ha sido corregido (no necesariamente lo tiene pero potencialmente pudiera tenerlo), y por lo tanto su valor es menor.

Asimismo, si no tiene los papeles en regla, o si no se han cumplido los mantenimientos, implica un ajuste hacia abajo en el valor.

Si el avión ha sufrido algún percance (hay historial de daños) aun cuando haya sido reparado su valor es menor.

Ejercicio ilustrativo PT-MEH, avión

Por el Enfoque de Costos

No aplica para aviones, porque es muy difícil estimar las obsolescencias funcional y económica.

Por el Enfoque de Ingresos

No se consideró aplicable en este caso.

Se concluye que el estimado de valor comercial del avión en estudio es:

665,000.00 dólares estadounidenses que a una paridad oficial de 10.50 pesos por dólar al día 30 de junio de 2008, resulta en números redondos en:

$6,982,500.00 (seis millones novecientos ochenta y dos mil quinientos pesos 00/100, M.N.).

Ejercicio ilustrativo PT-MEH, maquinaria

Nota.- Este es un ejemplo ilustrativo para mostrar la aplicación de los conceptos del procedimiento, pero de ninguna manera debe de entenderse como una receta a seguir al pie de la letra. Cada caso es diferente, y además de los conceptos mostrados, para llevar a cabo el trabajo el valuador deberá emplear sus conocimientos, experiencia y criterio, y llegar a una conclusión de valor soportada y creíble.

Asimismo, los datos, premisas, el desarrollo, la definición de factores utilizados, la justificación de los mismos, y el análisis de los resultados de los enfoques y la conciliación de los mismos para llegar a una conclusión de valor, se muestran únicamente con el fin de que se entienda el proceso de análisis que hay que seguir, pero de ninguna manera porque deban de prepararse y/o entregarse por escrito.

Enfoque de Mercado

Bien a valuar

Máquina horizontal de inyección de plástico, con cierre con pistón hidráulico, botador hidráulico, tiene acumulador hidráulico y tolva pigmentadora, año de fabricación 1994, 600 toneladas de cierre, 87 x 87 cm entre barras, platinas de 1.25 x 1.25 m, 480 volts, gusano de 3.15” de diámetro relación L/D 20:1, 54 onzas de inyección, marca Cincinnati Milacrón, modelo VH-600-54, serie H06B0194005.

Requiere rectificar barras y bujes, sellos y juntas del pistón, y cambio de gusano, el resto está en buenas condiciones y trabajando, el horámetro marca 248,696 horas trabajadas (lo cual no es posible pues equivaldría a 35 años), ha sido trabajada tres turnos.

Factura:

No. 300-U-871 del 24 de junio de 1994, de Milacron.

Premisas:

a. Realizar la investigación de mercado de máquinas comparables.

b. Registrar los datos en la tabla de investigación de mercado del formato.

c. Estimar el Valor Comercial de la máquina.

Desarrollo:

La verificación de mercado debe ser de máquinas de la misma marca, capacidad, y año, hasta donde sea posible.

Comparable 1	Máquina horizontal de inyección de plástico, cierre con pistón hidráulico, a botador hidráulico, año de fabricación 1989, 700 toneladas de cierre, 93x93 cm, entre barras, platinas de 1.38x1.38 m, 480 volts, 70 onzas de inyección, control actualizado a Camac XTC, marca Cincinnati Milacron, modelo 700-70, condiciones generales de la máquina buenas.
	Tiene un robot servomanejado.
	No está conectada ni trabajando, todavía en la planta.
	Vendedor.- Capital Equipment LLC, Ref. 010730.

Comparable 2	Máquina horizontal de inyección de plástico, cierre con pistón hidráulico, botador hidráulico, año de fabricación 1991, 600 toneladas de cierre, 87x87 cm, entre barras, platinas de 1.25x1.25 m, 480 volts, 64,000 horas de uso, fue modificada cambiándole el cañón y gusano para que inyecte 105 onzas (originalmente era para 85 onzas), tiene el control original Camac VEL.
	La máquina fue construida para alta velocidad y tiene 3 motores, marca Cincinnati Milacron.
	Desde el 20 de marzo de 2006 está desconectada y sin trabajar, todavía está en la planta.
	Vendedor.- Nation Wide Machinery Sales, Ref. 76770

Comparable 3	Máquina horizontal de inyección de plástico, cierre con pistón hidráulico, botador hidráulico, año de fabricación 1991, 600 toneladas de cierre, 87x87 cm, entre barras, platinas de 1.25x1.25 m, 480 volts, motor de 75 HP, control original Camac VEL, inyección de 105 onzas, marca Cincinnati Milacron, modelo VH-600-105.
	Tiene gusano y cañón nuevo, servoválvula y bomba nueva.
	Está trabajando
	Vendedor. - K.D. Capital Equipment, Ref. 664037.

La tabla siguiente es para que le sirva al valuador como una guía ordenada para hacer su análisis, y puede usarla para facilitar los cálculos en computadora, pero no implica que deba de llenar todos los datos para todos los comparables (por ejemplo, deberán conservarse las cotizaciones de los comparables, pero no indispensablemente llenar en la tabla los datos de la empresa oferente, persona contacto, fax, teléfono, entre otros, que ya están en dicha cotización, y lo mismo aplica para los datos del equipo objeto), y en todos los casos el valuador deberá conservar toda la información de soporte.

Por la misma razón, no debe entenderse que la tabla de ajuste tenga de entregarse con el avalúo para todos y cada uno de los equipos, sino solamente para los casos y equipos en que sea aplicable el entregarla.

T1 TABLA DE INVESTIGACION Y AJUSTES DE MERCADO												
INVESTIGACION DE MERCADO												
EQUIPO QUE SE VALUA	Año de fabn	1994	Máquina horizontal de inyección de plástico									
			PERIODO DE INVESTIGACION	30 de Mayo 2006			PERSONA QUE INVESTIGO			José Daniel Muñoz Esquivel		
NIVEL DE OFERTA			muy alta( )	alta( )			normal(**X**)	media baja( )		baja( )	nula( )	
NIVEL DE DEMANDA			muy alta( )	alta( )			normal (**X**)	media baja( )		baja( )	nula( )	
CARACTERISTICA	OBJETO		COMPARABLE 1				COMPARABLE 2			COMPARABLE 3		
Empresa oferente			Capital Equipment LLC				Nation Wide Machinery			K.D. Capital Equipment LLC		
Persona contacto			Mike Gordon				Phyllis Dockeray			Verónica Sarmiento		
Ciudad			Chicago				Troy, Michigan			Scottsdale Arizona		
Teléfono			630-690-7200				(248) 794-9700			480-212-0783		
Fax			630-690-7929				(248) 794-9684			ND		
Correo electrónico			machines@capitalequipment.com				Info@nwmachine.com			www.kdcapitalequipment.com		
Precio			49,500.00				45,500.00			45,000.00		
Moneda			Dólares USA				Dólares USA			Dólares USA		
Oferta o venta real			oferta(**X**)	venta real( )			oferta(**X**)	venta real( )		oferta( )	venta real( )	
Fecha de venta u oferta			30 de Mayo de 2006				30 de Mayo de 2006			30 de Mayo de 2006		
Condiciones de venta			Contado				Contado			Contado		
Meses en exposición al mercado			N/D				N/D			N/D		
Ofertas recibidas (si es oferta)			N/D				N/D			N/D		
Lugar en que se encuentra el equipo	San Juan del Rio, Qro.		Monterrey, México				USA			USA		
El equipo se encuentra	Funcionando (**X**)	desconectado( )	funcionando( )	desconectado(**X**)			funcionando( )	desconectado(**X**)		funcionando(**X**)	desconectado( )	
Descripción	Máquina de inyección horizontal.		Máquina de inyección horizontal.				Máquina de inyección horizontal.			Máquina de inyección horizontal.		
Marca	Cincinnati		Cincinnati				Cincinnati			Cincinnati		
Modelo	VE-600-54		700-70				VH-600-85XP, Aalta velocidad			VH-600-105		
# de serie	H06B0194005		N/D				N/D			N/D		
Año de fabricación	1994		1989				1991			1991		
# de referencia			010730				76770			664037		
Estado de conservación	Bueno en general		Bueno				Bueno			Bueno +		
Capacidad nominal	600 tons, 54 onzas		700 tons, 70 onzas.				600 tons, 105 onzas			600 tons, 105 onzas		
Capacidad real	600 tons, 54 onzas		700 tons, 70 onzas.				600 tons, 105 onzas			600 tons, 105 onzas		
Mejoras adicionales al básico	Acumulador, tolva pign		Robot				De 85 a 105 onzas			No		
Actualizaciones	No		Control CAMAC XTC				No			No		
Año de reparación mayor	N/A		N/A				N/A			N/A		
Uso anterior a reparación	3 turnos		3 turnos				64,000 HS			N/D		
Uso posterior a reparación	N/A		N/A				N/A			N/A		
			AJUSTES DE MERCADO									
Por año de fabricación			25%				20%			20%		
Por marca			0%				0%			0%		
Por edad efectiva			0%				-11%			0%		
Por capacidad real (tons, onzas)			-11%				-15%			-5%		
Por estado de conservación			-15%				-15%			-17%		
Por mejoras adicionales			-11%				9%			9%		
Por actualizaciones			-7%				0%			0%		
Por si está funcionando o no			15%				15%			0%		
Por desinstalación			0%				0%			0%		
Por obsolescencia funcional adicional a la normal			0%				0%			0%		
Por demanda y/u oferta anormal			0%				0%			0%		
Otro			0%				0%			0%		
Por negociación			-5%				-5%			-5%		
suma de % de ajustes			-9%				-2%			2%		
Precio ajustado al objeto			45,045.00				44,590.00			45,900.00		
% de ponderación			33%				33%			34%		
INDICADOR DE VALOR PONDERADO										45,185.55		
INDICADOR DE VALOR QUE SE USA	**En dólares norteamericanos**									45,000.00		

Definiciones de factores utilizados

Negociación.- Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones.

Por año de Fabricación.- De acuerdo a curvas de mercado para este tipo de máquinas se hicieron los ajustes correspondientes para tomar en cuenta la diferencia en el año de fabricación que hay entre el objeto y los comparables (no se usó línea recta, sino curvas históricas de mercado).

Por edad efectiva.- Lo usual es que este tipo de máquinas trabajen 3 turnos de lunes a viernes, lo que resulta en 6000 horas/año. El comparable No. 1 tiene 64,000 horas trabajadas, lo que equivale a 10.7 años, que comparado con los 12 años de trabajo del sujeto, de acuerdo a curvas de mercado resulta en un factor de corrección de -11% (se corrige comparando contra 12 años porque ya por separado se hizo la corrección por año de fabricación).

Por capacidad.- Se han aplicado factores de corrección porque los comparables tienen una capacidad de inyección (shot size) mayor que el objeto, y el comparable 1 es de una capacidad en toneladas de cierre algo mayor.

Para el comparable 1 utilizando un exponente de 0.55 obtenido del mercado para máquinas usadas el ajuste por capacidad fue:

El factor es = $1 – (600/700)^{0.55} = 0.08$

Por diferencia de capacidad de inyección

OBJETO	C1	C2	C3
54 ONZAS	70 ONZAS	105 ONZAS	105 ONZAS
FACTOR	3%	5%	5%

Además, el comparable 2 es para alta velocidad, por lo que se ajustó un 10% adicional, con todo esto, en total, el ajuste por capacidad es:

C1	C2	C3
-11%	-15%	-5%

Por estado de conservación.- La máquina objeto requiere de reparación en las barras, y de cambio del husillo que está muy desgastado, y las demás se encuentran en mejor estado. El comparable 3 tiene gusano y camas, servoválvula y bomba nueva.

Por mejoras adicionales.- La máquina objeto tiene un acumulador hidráulico para mantener estable la presión en el pistón de cierre, que normalmente no tienen de fábrica estas máquinas. Además la tolva pigmentadora es un equipo adicional que se compra aparte.

El comparable 1 tiene un servorobot, y mejor control.

El ajuste por mejoras adicionales es como sigue:

OBJETO		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
Acumulador	10,000.00	Robot - 13%		
Tolva	6,000.00			
	16,000.00	Mejor control -7%		
Ajuste por edad según curvas de maquinaria usada				
-72%	11,520.00	4,480/49,500= + 9%	+9%	+9%
Valor depreciado	4,480.00			
AJUSTE TOTAL		-11%	+9%	+9%

Por actualizaciones.- La máquina objeto tiene el equipo de control de temperaturas, presiones, tiempos, etc., de fábrica, y al comparable se le actualizó el sistema de control, que permite controlar mejor los parámetros de moldeo.

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
Actualización de Software y computadora	3550/49500 = -7%		

Por si está funcionando o no.- De acuerdo a experiencias de mercado se han hecho ajustes considerando cuáles máquinas están operando normalmente, y cuáles están desconectadas (no es el costo de instalación, sino el efecto que tiene el que una máquina esté trabajando y poder verla en producción).

Justificación de los Factores

Negociación.- De acuerdo a la observación de mercado de este tipo de maquinaria y en consulta con vendedores de la misma, así como a la pericia del valuador se estima el factor de negociación para el cierre de todas las ofertas, es un porcentaje por debajo del valor ofertado.

Por año de fabricación.- Los 3 comparables no son del mismo año de fabricación que el objeto, por lo que se requiere un ajuste, según curvas de mercado.

Por edad efectiva.- El comparable 2 ha sido usado menos horas de lo normal, y el sujeto ha tenido un uso normal, por lo que el objeto vale menos que este comparable.

Por capacidad.- El objeto tiene una capacidad de inyección en onzas menor que los comparables, y el comparable 1 es para 700 toneladas, lo que hace que el mercado les reconozca un valor diferente.

Por estado de conservación.- El comparable 1 tiene varios problemas de mantenimiento, curables, que no tienen los comparables, y que en porcentaje del precio de oferta tienen un costo importante.

Por mejoras adicionales.- Cuando un equipo tiene mejoras adicionales que son útiles, y por lo tanto apreciadas en el mercado, vale más que otro que no las tiene.

Por actualizaciones.- La parte mecánica de las máquinas de inyección no ha sufrido cambios mayores a lo largo del tiempo. La parte electrónica de control sí ha tenido cambios importantes conforme la electrónica y computación han ido avanzando, lo que resulta en que un control más avanzado permita un mejor manejo de los parámetros de moldeo, para lograr una mayor calidad y/o una mayor productividad, lo que hace que la máquina valga más.

Por si está funcionando o no.- Vale más una máquina que está funcionando que otra que está desconectada, porque todos sus sistemas están operativos y se pueden hacer inclusive pruebas.

Con una máquina que no está conectada ni operando, el estar sin operar es posible que haya causado deterioro en algún sistema, o tenga vicios ocultos que no se pueden detectar ni verificar.

Esto es más importante en máquinas de más edad, como en este caso, y el 15% de ajuste que se aplica es estimado basado en la diferencia observada en casos similares anteriores.

Ejemplo ilustrativo PT-MEH, maquinaria

Enfoque de Costos

Costo del equipo nuevo puesto en planta.		224,161
+- Costo de las mejoras adicionales		16,000
= Costo del equipo substituto con las mejoras del objeto.		240,161
= COSTO DE REPOSICION NUEVO		240,161

- Demérito por edad 60%.	60%	144,097
- Demérito curable por estado.	al 85%	30,600
= Costo del equipo substituto después de demérito físico.		65,464
- Obsolescencia funcional y obsolescencia económica	30%	19,639
= Costo del equipo descontando todos los deméritos incluyendo la depreciación y obsolescencia		45,825
= INDICADOR DE VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS EN DOLARES USA.		

Definiciones de factores utilizados

Demérito por edad.- El objeto tiene una edad efectiva de 12 años y una vida útil total de 20 años, por lo que aplica un 60% para este factor.

Demérito curable por estado.- Se estima que el costo de un gusano nuevo, y las reparaciones que la máquina requiere es de 36,000 dólares, que por tratarse de una máquina usada en este caso se deducirá el 85%, o sea 30,600 dólares.

Obsolescencia funcional y económica.- De curvas de mercado para este tipo de máquinas, se tiene que para un 60% de factor de demérito por edad (valor físico depreciado del 40%), el valor de máquinas instaladas es de un 28% del VRN, lo que al calcular (0.4-0.28)/ 0.4 nos resulta en una suma de obsolescencias funcional y económica de 30%.

Se obtiene la suma de las obsolescencias funcional y económica que el mercado aprecia, porque es muy difícil obtenerlas del mercado por separado.

Justificación de los factores.

Demérito por edad.- Aún estando en buen estado, mientras más viejas son las máquinas valen menos.

Demérito curable por estado.- Si una máquina tiene algún problema físico específico que haya que corregirle, hay que descontarle el costo de la reparación que haga que vuelva a estar en buen estado.

Obsolescencia funcional y económica.- Cualquier equipo con el tiempo va teniendo obsolescencia funcional y económica, y de acuerdo con la definición de Valor Neto de Reposición (Costo Neto de Reposición) de INDAABIN, para llegar a este VNR deben de disminuirse los efectos debidos al grado de obsolescencia.

Por el Enfoque de Ingreso

No aplica.

Ponderación

Con los 2 indicadores de valor, obtenidos por los enfoques de mercado, y de costos, se puede proceder a realizar la ponderación conforme a lo siguiente:

En el Procedimiento Técnico PT-PIV, “Ponderación de Indicadores de Valor“, no existe alguna recomendación específica para el caso de maquinaria y equipo.

En aquellos casos en que no exista información de mercado, es posible utilizar el enfoque de costos que se ha descrito, siempre y cuando se tenga información anterior de mercado que permita soportarlo.

Cuando existe información de mercado de buena calidad, y se tienen datos para hacer correctamente los ajustes, este es el enfoque recomendado.

Cuando la información de mercado no es de tan buena calidad, podría ser apropiada una ponderación, en la que los porcentajes sean de acuerdo a la confiabilidad, a juicio del perito valuador.

En el presente caso, la calidad de la información de mercado es buena, y se tienen buenos datos para hacer los ajustes, por lo que se considera el resultado del enfoque de mercado con un 100% de ponderación.

Se concluye que el estimado de valor comercial de la máquina en estudio es:

45,000.00 dólares estadounidenses que a una paridad oficial de 10.50 pesos por dólar al día 30 de junio, resulta en números redondos en:

$472,500.00 (CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100, M.N.).

Ejercicio ilustrativo PT-MEH

Camión

(Vehículo no incluido en las Normas Generales para el Registro, Afectación Disposición Final y Baja de Bienes Muebles de la Administración Pública Federal Centralizada)

Nota.- Este es un ejemplo ilustrativo para mostrar la aplicación de los conceptos del procedimiento, pero de ninguna manera debe de entenderse como una receta a seguir al pie de la letra. Cada caso es diferente, y además de los conceptos mostrados, para llevar a cabo el trabajo, el valuador deberá emplear sus conocimientos, experiencia y criterio, y llegar a una conclusión de valor soportada y creíble.

Asimismo, los datos, premisas, el desarrollo, la definición de factores utilizados, la justificación de los mismos, y el análisis de los resultados de los enfoques y la conciliación de los mismos para llegar a una conclusión de valor, se muestran únicamente con el fin de que se entienda el proceso de análisis que hay que seguir, pero de ninguna manera porque deban de prepararse y/o entregarse por escrito.

Enfoque de Mercado

Bien a valuar

Camión Dodge D350-135, de 3.5 toneladas, color blanco, modelo 1993, motor hecho en México, Serie 3B6ME3679PM136132, placas GB95-411, motor de gasolina, 8 cilindros, normal, caja de velocidades estándar, dirección hidráulica, rines estándar, llantas radiales, 112,188 km, motor regular, suspensión delantera bien, suspensión trasera bien, dirección regular, caja de velocidades regular, frenos y cluth regular, carrocería y pintura regular, sistema eléctrico regular, interior y panel regular (asiento roto), radio no tiene, defrost regular, no tiene aire acondicionado, llantas regular, vidrios bien, gato no tiene, llanta de refacción no tiene, caja seca, largo 2.80 m por 2.04 alto, interior y exterior galvanizada, caja seca estado regular, el vehículo no se pudo arrancar, el acumulador no sirve, número económico 16760, dado de baja.

Factura # 0083 de Montoya Automotriz, S.A. de C.V., de fecha 8 de enero de 1993 por $55,828.00

Premisas

1. Realizar la investigación de mercado de camiones comparables.

2. Registrar los datos en la tabla de investigación de mercado del formato.

Estimar el Valor Comercial del camión.

Desarrollo

Hasta donde sea posible, la verificación de mercado debe ser de camiones de la misma marca, modelo y año.

Comparable 1	Camión de 3.5 toneladas, marca Dodge, modelo 1993, con caja copetona cerrada, en excelente estado.
	Vendedor.- Aviso en segunda mano.

Comparable 2	Camión de 3.5 toneladas, marca Dodge, modelo 1995, con caja ferretera, conversión a gas. Vendo, en buen estado.
	Vendedor.- Aviso en segunda mano.

Comparable 3	Camión de 5 toneladas, doble eje, mudancero, marca Dodge, modelo 1990, en buen estado.
	Vendedor.- Aviso en segunda mano.

La tabla siguiente es para que le sirva al valuador como una guía ordenada para hacer su análisis, y puede usarla para facilitar los cálculos en computadora, pero no implica que deba de llenar todos los datos para todos los comparables (por ejemplo, deberán conservarse las cotizaciones de los comparables, pero no indispensablemente llenar en la tabla los datos de la empresa oferente, persona contacto, fax, teléfono, entre otros que ya están en dicha cotización, y lo mismo aplica para los datos del equipo objeto), y en todos los casos el valuador deberá conservar toda la información de soporte.

Por la misma razón, no debe entenderse que la tabla de ajuste tenga de entregarse con el avalúo para todos y cada uno de los equipos, sino solamente para los casos y equipos en que sea aplicable el entregarla.

T1 TABLA DE INVESTIGACION Y AJUSTES DE MERCADO												
INVESTIGACION DE MERCADO												
EQUIPO QUE SE VALUA	Año de fabn	1993	Camión de 3.5 toneladas Dodge con caja seca									
			PERIODO DE INVESTIGACION				PERSONA QUE INVESTIGO					
NIVEL DE OFERTA			muy alta( )	alta( )			normal(**X**)	media baja( )		baja( )		nula( )
NIVEL DE DEMANDA			muy alta( )	alta( )			normal (**X**)	media baja( )		baja( )		nula( )
CARACTERISTICA	OBJETO		COMPARABLE 1				COMPARABLE 2				COMPARABLE 3	
Empresa oferente			Segunda mano				Segunda mano					
Persona contacto			-				-				Maria Eugenia	
Ciudad			México, D.F.				México, D.F.				México, D.F.	
Teléfono			N/D				N/D				55-32-65-45	
Fax			N/D				N/D				N/D	
Correo electrónico			N/D				N/D				N/D	
Precio			40,695.00				65,217.00				41,304.00	
Moneda			Pesos				Pesos				Pesos	
Oferta o venta real			oferta(X)	venta real( )			oferta(X)	venta real( )			oferta(X)	venta real( )
Fecha de venta u oferta			30 de Mayo de 2006				30 de Mayo de 2006				30 de Mayo de 2006	
Condiciones de venta			Contado				Contado				Contado	
Meses en exposición al mercado			N/D				N/D				N/D	
Ofertas recibidas (si es oferta)			N/D				N/D				N/D	
Lugar en que se encuentra el equipo	León, Gto.		México, D.F.				México, D.F.				México, D.F.	
El equipo se encuentra	funcionando(X)	no funciona ( )	funcionando (X)	no funciona ( )			funcionando (X)	no funciona ( )			funcionando (X)	no funciona ( )
Descripción	Camión con caja seca		Camión con caja copetona				Camión con caja ferretera				Camión con caja mudancera	
Marca	Dodge		Dodge				Dodge				Dodge	
Modelo	Estacas		Estacas				Estacas				Estacas	
# de serie	3B6ME3679PM136132		N/D				N/D				N/D	
Año de fabricación	1993		1993				1995				1990	
# de referencia			N/D				N/D				N/D	
Estado de conservación	Regular		Excelente				Bueno				Bueno	
Capacidad nominal	3.5 Ton		3.5 Ton				3.5 Ton				5.0 Ton	
Capacidad real	3.5 Ton		3.5 Ton				3.5 Ton				5.0 Ton	
Mejoras adicionales al básico	Caja seca		Caja copetona				Caja ferretera, Eq. Gas				Doble eje, caja mudancera	
Actualizaciones	N/A		N/A				N/A				N/A	
Año de reparación mayor	N/D		N/D				N/D				N/D	
Uso anterior a reparación	Normal		Normal				Normal				Normal	
Uso posterior a reparación	N/A		N/A				N/A				N/A	
			AJUSTES DE MERCADO									
Por año de fabricación			0%				-13%				15%	
Por marca												
Por edad efectiva												
Por capacidad real											-10%	
Por estado de conservación			-20%				-10%				-10%	
Por equipo adicional							-6%				-10%	
Por actualizaciones												
Por si está funcionando o no												
Por desinstalación												
Por obsolescencia funcional adicional a la normal												
Por demanda y/u oferta anormal												
Otro												
Por negociación			-10%				-10%				-10%	
suma de % de ajustes			-30%				-39%				-25%	
Precio ajustado al objeto			28,486.50				39,782.37				30,978.00	
% de ponderación			33%				33%				34%	
INDICADOR DE VALOR PONDERADO												33,061.25
INDICADOR DE VALOR QUE SE USA												33,000.00

Factores a considerar

Negociación.- Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones.

Por año de Fabricación.- De acuerdo a curvas de mercado para este tipo de camión, se estimaron los factores de ajuste (el ajuste que se hace no es en línea recta).

Por capacidad.- De acuerdo a la experiencia anterior de mercado que se tiene, se estimó el factor de ajuste para el comparable 3, ya que es de 5 toneladas, y el objeto es de 3.5 toneladas, un 10%.

Por estado de conservación.- Se consideró un 10% por grado de diferencia (por ejemplo de malo a regular, de regular a bueno, entre otros).

Esto es congruente con la metodología que es de común aplicación en estos casos de valuación.

Por equipo adicional.- El comparable dos tiene equipo para gas, que ya instalado cuesta nuevo $15,000, un 6% del costo del camión objeto nuevo (por esto se usa 6% como factor de ajuste).

El comparable 3 tiene una caja para mudanzas, que es más grande que la caja seca del objeto.

La diferencia de costo entre la caja mudancera del comparable 3 (cuesta $60,869 nueva) y la caja seca del objeto (cuesta $36,500 nueva) es de $24,369, lo que es un 10% del costo del camión objeto nuevo.

Justificación de los Factores

Negociación.- De acuerdo a la observación de mercado de este tipo de vehículos y en consulta con vendedores de los mismos, así como a la pericia del valuador se estima el factor de negociación para el cierre de todas las ofertas, es un porcentaje por debajo del valor ofertado.

Por año de fabricación.- El mercado reconoce valores diferentes para vehículos que fueron fabricados en años diferentes.

Por capacidad.- El mercado reconoce valores diferentes cuando los equipos son para capacidades diferentes.

Por estado de conservación.- Un vehículo al que se le ha dado un buen trato y buen mantenimiento, y por lo tanto se encuentra en muy buen estado, vale más que otro que sólo se encuentra en buen, o en regular estado.

Por equipo adicional.- Cuando un vehículo tiene equipos adicionales que son útiles, vale más que otro que no los tiene.

Ejemplo ilustrativo PT-MEH

Camión

Enfoque de Costos

No aplica.

Enfoque de Ingreso

No aplica.

Se concluye que el estimado de valor comercial del camión en estudio es:

$33,000.00 (TREINTA Y TRES MIL PESOS 00/100, M.N.).

TABLA T-1 DE VERIFICACION Y AJUSTES DE MERCADO

T1 TABLA DE INVESTIGACION Y AJUSTES DE MERCADO								
INVESTIGACION DE MERCADO								
EQUIPO QUE SE VALUA	Año de fabn							
			PERIODO DE INVESTIGACION		PERSONA QUE INVESTIGO			
NIVEL DE OFERTA			muy alta( )	alta( )	normal( )	media baja( )	baja( )	nula( )
NIVEL DE DEMANDA			muy alta( )	alta( )	normal ( )	media baja( )	baja( )	nula( )
CARACTERISTICA	OBJETO		COMPARABLE 1		COMPARABLE 2		COMPARABLE 3	
Empresa oferente								
Persona contacto								
Ciudad								
Teléfono								
Fax								
Correo electrónico								
Precio								
Moneda								
Oferta o venta real			oferta( )	venta real( )	oferta( )	venta real( )	oferta( )	venta real( )
Fecha de venta u oferta								
Condiciones de venta								
Meses en exposición al mercado								
Ofertas recibidas (si es oferta)								
Lugar en que se encuentra el equipo								
El equipo se encuentra	funcionando( )	desconectado ( )	funcionando( )	desconectado ( )	funcionando( )	desconectado ( )	funcionando( )	desconectado ( )
Descripción								
Marca								
Modelo								
# de serie								
Año de fabricación								
# de referencia								
Estado de conservación								
Capacidad nominal								
Capacidad real								
Mejoras adicionales al básico								
Actualizaciones								
Año de reparación mayor								
Uso anterior a reparación								
Uso posterior a reparación								
			AJUSTES DE MERCADO					
Por año de fabricación								
Por marca								
Por edad efectiva								
Por capacidad real								
Por estado de conservación								
Por mejoras adicionales								
Por actualizaciones								
Por si está funcionando o no								
Por desinstalación								
Por obsolescencia funcional adicional a la normal								
Por demanda y/u oferta anormal								
Otro								
Por negociación								
suma de % de ajustes			0%		0%		0%	
Precio ajustado al objeto			-		-		-	
% de ponderación								
INDICADOR DE VALOR PONDERADO								-
INDICADOR DE VALOR QUE SE USA								-

Esta tabla es para que le sirva al valuador como una guía ordenada para hacer su análisis, y puede usarla para facilitar los cálculos en computadora, pero no implica que deba de llenar todos los datos para todos los comparables (por ejemplo, deberán conservarse las cotizaciones de los comparables, pero no indispensablemente llenar en la tabla los datos de la empresa oferente, persona contacto, fax, teléfono, entre otros, que ya están en dicha cotización, y lo mismo aplica para los datos del equipo objeto), y en todos los casos el valuador deberá conservar toda la información de soporte.

Por la misma razón, no debe entenderse que la tabla de ajuste tenga de entregarse con el avalúo para todos y cada uno de los equipos, sino solamente para los casos y equipos en que sea aplicable el entregarla.

SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA

ACUERDO por el que se da a conocer la Convocatoria del Fondo para el Apoyo a Proyectos Productivos en Núcleos Agrarios (FAPPA 2009).

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de la Reforma Agraria.

ACUERDO POR EL QUE SE DA A CONOCER LA CONVOCATORIA DEL FONDO PARA EL APOYO A PROYECTOS PRODUCTIVOS EN NUCLEOS AGRARIOS (FAPPA 2009).

ABELARDO ESCOBAR PRIETO, Secretario de la Reforma Agraria, con las facultades que me confieren los artículos 17 bis, fracción III y 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 75, 77 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria; Artículo 177 del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria; Artículo 3 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; Artículo 9o. de la Ley de Planeación; el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2009; 4o. y 6o. de la Ley Agraria; y 1o., 4o. y 5o. fracciones I y XXVI del Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria y

CONSIDERANDO

Que el 29 de diciembre de 2008 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las Reglas de Operación del Fondo para el Apoyo a Proyectos Productivos en Núcleos Agrarios (FAPPA), las cuales establecen en su artículo 24, fracción II que corresponde al Comité Técnico del Programa, aprobar la Convocatoria para otorgar apoyos a Proyectos Productivos, misma que debe publicarse en el Diario Oficial de la Federación.

En cumplimiento a lo antes señalado, el 2 de enero de 2009, el Comité Técnico del Fondo para el Apoyo a Proyectos Productivos en Núcleos Agrarios (FAPPA), en Sesión Extraordinaria, aprobó la Convocatoria e instruyó gestionar su publicación en el Diario Oficial de la Federación, por lo que tengo a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se expide la Convocatoria del Fondo para el Apoyo a Proyectos Productivos en Núcleos Agrarios (FAPPA), aprobada por su Comité Técnico.

SEGUNDO.- *"Este programa es público, ajeno a cualquier partido político. Queda prohibido el uso para fines distintos a los establecidos en el programa"*

TRANSITORIO

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

Ciudad de México, Distrito Federal, a los dos días del mes de enero de dos mil nueve.- El Secretario de la Reforma Agraria, **Abelardo Escobar Prieto**.- Rúbrica.

CONVOCATORIA DEL PROGRAMA FONDO PARA EL APOYO A PROYECTOS PRODUCTIVOS EN NUCLEOS AGRARIOS (FAPPA 2009)

INTRODUCCION

En Sesión Extraordinaria del 2 de enero de 2009 conforme a lo establecido en el artículo 24 fracción II, de las Reglas de Operación vigentes para el ejercicio fiscal 2009, el Comité Técnico del Fondo para el Apoyo a Proyectos Productivos en Núcleos Agrarios, aprobó y autorizó los términos, plazos, requisitos, condiciones y la publicación en el Diario Oficial de la Federación de la presente Convocatoria.

Se convoca a los pobladores mexicanos mayores de edad, que no son titulares de derechos agrarios inscritos en el Registro Agrario Nacional, integrados en figuras asociativas legalmente constituidas, con un mínimo de cuatro y un máximo de ocho integrantes que habitan en territorio social: núcleos agrarios (ejidos y bienes comunales), preferentemente aquellos que se encuentran en los municipios con contextos de vulnerabilidad, marginación e iniquidad, así como a aquellos que se encuentran en la estrategia dirigida a los municipios incluidos en la Estrategia 100X100, la de los 300 municipios prioritarios en zonas forestales (PROARBOL) y la de Perspectiva de Equidad de Género, las que son consideradas con mayor énfasis para la focalización de los recursos públicos.

De igual manera a aquellos que estén ubicados en las zonas en las que se puedan resolver conflictos agrarios en el medio rural, debidamente avalados por la autoridad competente, que tengan interés en participar para acceder a los apoyos del Programa Fondo para el Apoyo a Proyectos Productivos en Núcleos Agrarios (FAPPA 2009), que estén en condiciones de cumplir con los requerimientos establecidos en la presente Convocatoria y con lo dispuesto en las Reglas de Operación del Programa publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de diciembre de 2008, vigentes para el ejercicio fiscal 2009, bajo las siguientes bases:

CAPITULO 1. PROCEDIMIENTO Y PLAZOS PARA EL REGISTRO

ARTICULO 1. Los grupos interesados, por medio de un técnico acreditado en el padrón de Técnicos de la Coordinación del Programa y que cuente con su "Clave Unica de Acreditación", deberán registrar su solicitud a través de cualquier equipo de cómputo con conexión a Internet para lo cual deberán ingresar a la página de la Secretaría de la Reforma Agraria en la dirección www.sra.gob.mx donde estará disponible el Sistema Alterno de Captura (SAC) del 15 de enero al 8 de febrero de 2009.

ARTICULO 2. En caso de que el grupo solicitante no cuente con acceso privado, el técnico podrá solicitar el apoyo en las mesas de captura de las Delegaciones Estatales de la Secretaría de la Reforma Agraria, en las Delegaciones y Residencias de la Procuraduría Agraria o Delegaciones Estatales del Registro Agrario Nacional.

ARTICULO 3. El Sistema Alterno de Captura (SAC), desplegará los campos que el Técnico deberá capturar respecto de los datos personales y socio-demográficos de los integrantes del Grupo (Formato A), así como la información correspondiente al Proyecto Productivo (Formato B). Esta información será la que se tome en cuenta para la focalización y evaluación técnica respectivamente.

ARTICULO 4. Al momento de realizar el registro será necesario que los Técnicos tengan a la vista la documentación señalada en el artículo 7 de las Reglas de Operación, así como la información correspondiente al proyecto productivo, pues de la misma dependerá el correcto llenado de los campos solicitados, el cual es responsabilidad exclusiva de los Técnicos.

ARTICULO 5. La captura de los campos señalados es obligatoria y no pueden dejarse sin llenar en especial el correspondiente a las Cédulas Unicas de Registro Poblacional (CURP) y la del núcleo agrario en el que habitan los integrantes del Grupo.

ARTICULO 6. El monto solicitado para la inversión del proyecto se generará en automático por el Sistema Alterno de Captura (SAC), con base en el número de integrantes capturados, en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11, fracción I de las Reglas de Operación. Este monto debe coincidir con la corrida financiera capturada.

ARTICULO 7. De igual manera los montos correspondientes al Apoyo para la constitución de la figura asociativa y para la Asistencia Técnica se generarán en forma automática de conformidad con lo establecido en el Artículo 11, fracciones II y III de las Reglas de Operación.

ARTICULO 8. Los Técnicos podrán realizar capturas parciales de información durante el tiempo que esté disponible el Sistema Alterno de Captura (SAC) pero aquellas que queden inconclusas a las 23:59 horas del 8 de febrero de 2009 (Tiempo del Centro) se cancelarán automáticamente, aun por causas propias o ajenas imputables a la Secretaría de la Reforma Agraria y la Coordinación del Programa.

ARTICULO 9. Una vez que se haya completado la captura de la información el Sistema Alterno de Captura (SAC) emitirá la "Clave de registro" la cual señalará la fecha y hora en la que habrá de presentarse el Grupo a hacer entrega de los requisitos ante la Delegación Estatal correspondiente.

ARTICULO 10. La "Clave de registro" no implica ningún orden de prelación ni alguna obligación de pago o apoyo por parte de la Secretaría de la Reforma Agraria. Sólo representa un instrumento de registro para los grupos solicitantes que además deberán presentar al momento de formalizar su solicitud ante la Delegación Estatal de la Secretaría de la Reforma Agraria correspondiente y el resultado final de la solicitud dependerá de los criterios de selección, focalización y técnicos.

ARTICULO 11. Podrán registrarse todas las solicitudes de los grupos que deseen participar en el proceso de selección, susceptibles de ser apoyados por el Programa, únicamente en las fechas señaladas.

ARTICULO 12. El periodo de recepción de solicitudes en ventanilla comprende los días hábiles del 9 de febrero al 30 de abril de 2009, fechas en la que los "Grupos" deberán presentarse en la oficina de la Delegación Estatal de la Secretaría de la Reforma Agraria correspondiente, exclusivamente en la fecha y hora que para tal fin se señale en la "Clave de registro", para formalizar su solicitud mediante entrega de los requisitos previstos en el artículo 7 de las Reglas de Operación.

ARTICULO 13. Por ningún motivo se recibirán solicitudes fuera de la fecha establecida en la "Clave de registro" ni después de las 18:00 horas del día que le corresponda para aquellos Grupos que no hayan podido presentarse a la hora indicada.

ARTICULO 14. Los proyectos presentados se someterán a un proceso de selección, en el que, para seguir en las diversas etapas del Programa, deberán cumplir íntegramente con los requisitos y normatividad señalados en la presente Convocatoria y en las Reglas de Operación del Programa.

ARTICULO 15. La asignación de recursos se realizará conforme a los criterios previstos en las Reglas de Operación del Programa, la calificación del proyecto que emita la Instancia Evaluadora, el resultado de la focalización y la disponibilidad presupuestal.

CAPITULO 2. DIFUSION

ARTICULO 16. Las Delegaciones Estatales de la Secretaría de la Reforma Agraria ubicarán en un lugar visible y de acceso al público, la presente Convocatoria, así como los requisitos que establezca la Secretaría de la Reforma Agraria para otorgar dicho apoyo.

ARTICULO 17. Las Delegaciones Estatales de la Secretaría de la Reforma Agraria destinarán personal que proporcionará información del proceso a seguir para obtener un apoyo.

CAPITULO 3. REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA LA PRESENTACION DE LA SOLICITUD DE APOYO

ARTICULO 18. Los Grupos interesados en obtener este apoyo deberán acudir ante la Delegación Estatal de la Secretaría de la Reforma Agraria en su respectiva entidad federativa, el día y hora señalados en el formato que se menciona en el artículo 9, que estará comprendido del 9 de febrero al 30 de abril de 2009 y presentar los siguientes requisitos:

I. Formato de solicitud de apoyo generado por el Sistema Alterno de Captura (SAC) debidamente firmado o en caso de no saber escribir con huella digital, por cada integrante del Grupo, en original y copia para acuse de recibo.

II. "Proyecto Productivo" generado por el Sistema Alterno de Captura (SAC) en dos tantos para acuse de recibo.

III. Cédula de la Clave Unica de Registro de Población (CURP) de cada integrante del Grupo en original y copia para cotejo.

IV. Identificación oficial (Credencial de Elector expedida por el Instituto Federal Electoral o Cédula de Identidad expedida por el Registro Nacional de Población) que contenga el domicilio del núcleo agrario en el que habita cada integrante del "Grupo". Como excepción, podrá exhibirse el comprobante que acredite que el documento solicitado se encuentra en trámite. Las originales serán devueltas el mismo día, una vez que se realice el cotejo en ventanilla.

V. Copia simple del acta de la figura asociativa y original para cotejo.

ARTICULO 19. En ningún caso se recibirán las solicitudes que no hayan sido previamente registradas en el Sistema Alterno de Captura (SAC) y que no cumplan con todos los requisitos de la presente Convocatoria y las Reglas de Operación.

CAPITULO 4. PLAZOS Y TERMINOS PARA LA ATENCION EN VENTANILLA

ARTICULO 20. Las Delegaciones Estatales de la Secretaría de la Reforma Agraria en cada una de las entidades federativas, deberán recibir las solicitudes de apoyo debidamente firmadas o en caso de no saber escribir, con la impresión de huella (s) digital (es), acompañadas con la documentación solicitada, en la fecha, hora y lugar que estipule la "Clave de registro", en los días hábiles comprendidos del 9 de febrero al 30 de abril de 2009. Las solicitudes presentadas fuera de los plazos establecidos no serán recibidas en ningún caso.

CAPITULO 5. ACUSE DE RECIBO

ARTICULO 21. Si la documentación presentada en ventanilla cumple con los requisitos previstos en la normatividad del Programa, se les acusará de recibo para que puedan continuar en el proceso de selección,

ARTICULO 22. La Secretaría de la Reforma Agraria, a través de la Coordinación del Programa se reserva el derecho de realizar las supervisiones, verificaciones o cotejos que sean necesarios para verificar la veracidad de la documentación e información presentada.

ARTICULO 23. Para efectos y cumplimiento a las obligaciones de transparencia se publicará el listado de solicitudes presentadas, con "Clave de registro" asignada, en el portal de Internet de la Secretaría de la Reforma Agraria en su página electrónica www.sra.gob.mx

CAPITULO 6. MONTO POR PROYECTO

ARTICULO 24. Los recursos que sean autorizados para grupos con un mínimo de cuatro y máximo de ocho integrantes, se aplicarán de la siguiente manera:

I. **Para inversión del Proyecto Productivo:** Hasta un máximo de $ 240,000.00 (Doscientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.) para lo cual se considerará a razón de $ 30,000.00 (Treinta mil pesos 00/100 M.N.) por cada integrante. Estos recursos no se reparten en forma individual y en su totalidad corresponden para el desarrollo del Proyecto.

II. **Apoyo para la constitución de la figura asociativa:** $ 5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 m.n.) como cantidad fija e irrenunciable para todos los Grupos beneficiarios del Programa independientemente del monto destinado para la inversión del proyecto.

III. Asistencia técnica: La "Coordinación" otorgará al Grupo previa entrega del contrato de asistencia técnica debidamente suscrito por las partes, el nueve por ciento del monto autorizado para la inversión, en forma adicional al recurso autorizado en la fracción que antecede.

CAPITULO 7. RESTRICCIONES PARA OTORGAR APOYOS

ARTICULO 25. En caso de que uno o más de los integrantes de un "Grupo" solicitante hayan sido apoyados por los Programas "Fondo para el Apoyo a Proyectos Productivos en Núcleos Agrarios" (FAPPA) y "Programa de la Mujer en el Sector Agrario" (PROMUSAG).en los últimos cinco años, se cancelarán en forma definitiva todas aquellas solicitudes en las que aparezca(n) dicho(s) solicitante(s).

ARTICULO 26. Las solicitudes que no se formalicen en ventanilla el día en que se les asigne su cita por el "SAC" se cancelarán por la "Coordinación" y no podrán continuar en el proceso. Por ningún motivo se asignarán nuevas citas para entrega.

ARTICULO 27. Las solicitudes en las que se detecten integrantes duplicados con otros grupos o con los del "Programa de la Mujer en el Sector Agrario" (PROMUSAG) se cancelarán por la "Coordinación" y no podrán continuar en el proceso.

ARTICULO 28. Las solicitudes cuyos proyectos productivos no correspondan a un núcleo agrario se cancelarán por la "Coordinación" y no podrán continuar en el proceso.

ARTICULO 29. A ningún técnico se le autorizarán más de veinte proyectos productivos, con la finalidad de que puedan otorgar una asistencia técnica de calidad.

ARTICULO 30. Las solicitudes cuyo técnico perciba cualquier tipo de remuneración por parte de partidos políticos se cancelaran definitivamente.

CAPITULO 8. CAUSAS DE SUSPENSION DE OTORGAMIENTO DE APOYOS

ARTICULO 31. La Coordinación del Programa se reserva cualquier supervisión, verificación o cotejo de información y documentación. Si de la misma se detecta alguna irregularidad, inconsistencia de información, acto u omisión que sancionen las leyes administrativas o penales, se procederá a la cancelación inmediata de la solicitud, en cualquier etapa del Programa.

CAPITULO 9. INFORMACION, QUEJAS Y DENUNCIAS

ARTICULO 32. Para mayor información, los interesados deberán dirigirse a las Delegaciones Estatales de la Secretaría de la Reforma Agraria, o bien consultar la página de la Secretaría de la Reforma Agraria (www.sra.gob.mx) o al número de larga distancia sin costo 01- 800-02-03-277.

ARTICULO 33. Las quejas y denuncias podrán presentarse:

I. Al Organo Interno de Control en la "Secretaría":

- **a.** Por escrito: Al domicilio ubicado en la calle Azafrán número 219, Sexto piso, Colonia Granjas México, código postal 08400, Delegación Iztacalco, México, D.F.
- **b.** Vía telefónica: Al número de larga distancia gratuita 01-800-849-86-12.
- **c.** Vía correo electrónico: En la dirección: uci@sra.gob.mx

II. A la Secretaría de la Función Pública:

- **a.** Por escrito: Al domicilio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1735, Colonia Guadalupe Inn, código postal 01020, Delegación Alvaro Obregón, México, D.F.,
- **b.** Vía telefónica: Al número (01-55) 30-03-30-00.
- **c.** Vía electrónica: En la página electrónica de la Institución www.funcionpublica.gob.mx

III. A la "Coordinación" del Programa:

- **a.** Por escrito: Al domicilio ubicado en Avenida Heroica Escuela Naval Militar número 669, Segundo piso, Colonia Presidentes Ejidales segunda sección, código postal 04470, Delegación Coyoacán, México, D.F.,
- **b.** Vía telefónica: Al número 01 800 02 03 277.
- **c.** Vía electrónica: En la dirección programas@sra.gob.mx

IV. En las oficinas de Delegaciones Estatales de la "Secretaría".

ARTICULO 34. La entrega de apoyos quedará suspendida en las entidades federativas en que se lleven a cabo procesos electorales, hasta su conclusión, de acuerdo con las disposiciones que en materia electoral se establezcan.

ARTICULO 35. Los casos no previstos en la presente Convocatoria serán resueltos por el Comité Técnico del Programa, en estricto apego a las Reglas de Operación publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el 29 de diciembre de 2008.

TRANSITORIOS

UNICO.- Una vez que se ha entregado la solicitud de apoyo en ventanilla, no se podrán realizar cambios y/o modificaciones, ni éstos serán recibidos por la Secretaría de la Reforma Agraria.

Ciudad de México, Distrito Federal, a los dos días del mes de enero de dos mil nueve.- El Secretario de la Reforma Agraria, **Abelardo Escobar Prieto**.- Rúbrica.

ACUERDO por el que se da a conocer la Convocatoria del Programa de la Mujer en el Sector Agrario (PROMUSAG 2009).

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de la Reforma Agraria.

ACUERDO POR EL QUE SE DA A CONOCER LA CONVOCATORIA DEL PROGRAMA DE LA MUJER EN EL SECTOR AGRARIO (PROMUSAG 2009).

ABELARDO ESCOBAR PRIETO, Secretario de la Reforma Agraria, con las facultades que me confieren los artículos 17 bis, fracción III y 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 75, 77 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria; Artículo 177 del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria; Artículo 3 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; Artículo 9o. de la Ley de Planeación; el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2009; 4o. y 6o. de la Ley Agraria; y 1o., 4o. y 5o. fracciones I y XXVI del Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria y

CONSIDERANDO

Que el 29 de diciembre de 2008 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las Reglas de Operación del Programa de la Mujer en el Sector Agrario (PROMUSAG), las cuales establecen en su artículo 24, fracción II que corresponde al Comité Técnico del Programa, aprobar la Convocatoria para otorgar apoyos a Proyectos Productivos, misma que debe publicarse en el Diario Oficial de la Federación.

En cumplimiento a lo antes señalado, el 2 de enero de 2009, el Comité Técnico del Programa de la Mujer en el Sector Agrario (PROMUSAG), en Sesión Extraordinaria, aprobó la Convocatoria e instruyó gestionar su publicación en el Diario Oficial de la Federación, por lo que tengo a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se expide la Convocatoria del Programa de la Mujer en el Sector Agrario (PROMUSAG), aprobada por su Comité Técnico.

SEGUNDO.- *"Este programa es público, ajeno a cualquier partido político. Queda prohibido el uso para fines distintos a los establecidos en el programa"*

TRANSITORIO

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

Ciudad de México, Distrito Federal, a los dos días del mes de enero de dos mil nueve.- El Secretario de la Reforma Agraria, **Abelardo Escobar Prieto**.- Rúbrica.

CONVOCATORIA DEL PROGRAMA DE LA MUJER EN EL SECTOR AGRARIO (PROMUSAG 2009)

INTRODUCCION

En Sesión Extraordinaria del 2 de enero de 2009 conforme a lo establecido en el artículo 24 fracción II, de las Reglas de Operación vigentes para el ejercicio fiscal 2009, el Comité Técnico del Programa de la Mujer en el Sector Agrario (PROMUSAG), aprobó y autorizó los términos, plazos, requisitos, condiciones y la publicación en el Diario Oficial de la Federación de la presente Convocatoria.

Se convoca a los mujeres mexicanas mayores de edad integradas en grupos de trabajo con un mínimo de dos y un máximo de cinco integrantes que habitan en territorio social: núcleos agrarios (ejidos y bienes comunales), preferentemente aquellos que se encuentran en los municipios con contextos de vulnerabilidad, marginación e iniquidad, así como a aquellos que se encuentran en la estrategia dirigida a los municipios incluidos en la Estrategia 100X100, la de los 300 municipios prioritarios en zonas forestales (PROARBOL) y la de Perspectiva de Equidad de Género, las que son consideradas con mayor énfasis para la focalización de los recursos públicos, que tengan interés en participar para acceder a los apoyos del Programa de la Mujer en el

Sector Agrario (PROMUSAG), que estén en condiciones de cumplir con los requerimientos establecidos en la presente Convocatoria y con lo dispuesto en las Reglas de Operación del Programa publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de diciembre de 2008, vigentes para el ejercicio fiscal 2009, bajo las siguientes bases:

CAPITULO 1. PROCEDIMIENTO Y PLAZOS PARA EL REGISTRO

ARTICULO 1. Los grupos interesados, por medio de un técnico acreditado en el padrón de Técnicos de la Coordinación del Programa y que cuente con su "Clave Unica de Acreditación", deberán registrar su solicitud a través de cualquier equipo de cómputo con conexión a Internet para lo cual deberán ingresar a la página de la Secretaría de la Reforma Agraria en la dirección www.sra.gob.mx donde estará disponible el Sistema Alterno de Captura (SAC) del 15 de enero al 8 de febrero de 2009.

ARTICULO 2. En caso de que el grupo solicitante no cuente con acceso privado, el técnico podrá solicitar el apoyo en las mesas de captura de las Delegaciones Estatales de la Secretaría de la Reforma Agraria, en las Delegaciones y Residencias de la Procuraduría Agraria o Delegaciones Estatales del Registro Agrario Nacional.

ARTICULO 3. El Sistema Alterno de Captura (SAC), desplegará los campos que el Técnico deberá capturar respecto de los datos personales y socio-demográficos de los integrantes del Grupo, así como la información correspondiente al Proyecto Productivo. Esta información será la que se tome en cuenta para la focalización y evaluación técnica respectivamente.

ARTICULO 4. Al momento de realizar el registro será necesario que los Técnicos tengan a la vista la documentación señalada en el artículo 7 de las Reglas de Operación, así como la información correspondiente al proyecto productivo, pues de la misma dependerá el correcto llenado de los campos solicitados, el cual es responsabilidad exclusiva de los Técnicos.

ARTICULO 5. La captura de los campos señalados es obligatoria y no pueden dejarse sin llenar en especial el correspondiente a las Cédulas Unicas de Registro Poblacional (CURP) y la del núcleo agrario en el que habitan los integrantes del Grupo.

ARTICULO 6. El monto solicitado para la inversión del proyecto se generará en automático por el Sistema Alterno de Captura (SAC), con base en el número de integrantes capturados, en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11, fracción I de las Reglas de Operación. Este monto debe coincidir con la corrida financiera capturada.

ARTICULO 7. De igual manera el monto correspondiente a la Asistencia Técnica se generará en forma automática de conformidad con lo establecido en el Artículo 11, fracción II de las Reglas de Operación.

ARTICULO 8. Los Técnicos podrán realizar capturas parciales de información durante el tiempo que esté disponible el Sistema Alterno de Captura (SAC) pero aquellas que queden inconclusas a las 23:59 horas del 8 de febrero de 2009 (Tiempo del Centro) se cancelarán automáticamente, aún por causas propias o ajenas imputables a la Secretaría de la Reforma Agraria y la Coordinación del Programa.

ARTICULO 9. Una vez que se haya completado la captura de la información el Sistema Alterno de Captura (SAC) emitirá la "Clave de registro" la cual señalará la fecha y hora en la que habrá de presentarse el Grupo a hacer entrega de los requisitos ante la Delegación Estatal correspondiente.

ARTICULO 10. La "Clave de registro" no implica ningún orden de prelación ni alguna obligación de pago o apoyo por parte de la Secretaría de la Reforma Agraria. Sólo representa un instrumento de registro para los grupos solicitantes que además deberán presentar al momento de formalizar su solicitud ante la Delegación Estatal de la Secretaría de la Reforma Agraria correspondiente y el resultado final de la solicitud dependerá de los criterios de selección, focalización y técnicos.

ARTICULO 11. Podrán registrarse todas las solicitudes de los grupos que deseen participar en el proceso de selección, susceptibles de ser apoyados por el Programa, únicamente en las fechas señaladas.

ARTICULO 12. El periodo de recepción de solicitudes en ventanilla comprende los días hábiles del 9 de febrero al 30 de abril de 2009, fechas en la que los "Grupos" deberán presentarse en la oficina de la Delegación Estatal de la Secretaría de la Reforma Agraria correspondiente, exclusivamente en la fecha y hora que para tal fin se señale en la "Clave de registro", para formalizar su solicitud mediante entrega de los requisitos previstos en el artículo 7 de las Reglas de Operación.

ARTICULO 13. Por ningún motivo se recibirán solicitudes fuera de la fecha establecida en la "Clave de registro" ni después de las 18:00 horas del día que le corresponda para aquellos Grupos que no hayan podido presentarse a la hora indicada.

ARTICULO 14. Los proyectos presentados se someterán a un proceso de selección, en el que, para seguir en las diversas etapas del Programa, deberán cumplir íntegramente con los requisitos y normatividad señalados en la presente Convocatoria y en las Reglas de Operación del Programa.

ARTICULO 15. La asignación de recursos se realizará conforme a los criterios previstos en las Reglas de Operación del Programa, la calificación del proyecto que emita la Instancia Evaluadora, el resultado de la focalización y la disponibilidad presupuestal.

CAPITULO 2. DIFUSION

ARTICULO 16. Las Delegaciones Estatales de la Secretaría de la Reforma Agraria ubicarán en un lugar visible y de acceso al público, la presente Convocatoria, así como los requisitos que establezca la Secretaría de la Reforma Agraria para otorgar dicho apoyo.

ARTICULO 17. Las Delegaciones Estatales de la Secretaría de la Reforma Agraria destinarán personal que proporcionará información del proceso a seguir para obtener un apoyo.

CAPITULO 3. REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA LA PRESENTACION DE LA SOLICITUD DE APOYO

ARTICULO 18. Los Grupos interesados en obtener este apoyo deberán acudir ante la Delegación Estatal de la Secretaría de la Reforma Agraria en su respectiva entidad federativa, el día y hora señalados en el formato que se menciona en el artículo 9, que estará comprendido del 9 de febrero al 30 de abril de 2009 y presentar los siguientes requisitos:

I. Formato de solicitud de apoyo generado por el Sistema Alterno de Captura (SAC) debidamente firmado o en caso de no saber escribir con huella digital, por cada integrante del Grupo, en original y copia para acuse de recibo.

II. "Proyecto Productivo" generado por el Sistema Alterno de Captura (SAC) en dos tantos para acuse de recibo.

III. Cédula de la Clave Unica de Registro de Población (CURP) de cada integrante del Grupo en original y copia para cotejo.

IV. Identificación oficial (Credencial de Elector expedida por el Instituto Federal Electoral o Cédula de Identidad expedida por el Registro Nacional de Población) que contenga el domicilio del núcleo agrario en el que habita cada integrante del "Grupo". Como excepción, podrá exhibirse el comprobante que acredite que el documento solicitado se encuentra en trámite. Las originales serán devueltas el mismo día, una vez que se realice el cotejo en ventanilla.

ARTICULO 19. En ningún caso se recibirán las solicitudes que no hayan sido previamente registradas en el Sistema Alterno de Captura (SAC) y que no cumplan con todos los requisitos de la presente Convocatoria y las Reglas de Operación.

CAPITULO 4. PLAZOS Y TERMINOS PARA LA ATENCION EN VENTANILLA

ARTICULO 20. Las Delegaciones Estatales de la Secretaría de la Reforma Agraria en cada una de las entidades federativas, deberán recibir las solicitudes de apoyo debidamente firmadas o en caso de no saber escribir, con la impresión de huella (s) digital (es), acompañadas con la documentación solicitada, en la fecha, hora y lugar que estipule la "Clave de registro", en los días hábiles comprendidos del 9 de febrero al 30 de abril de 2009. Las solicitudes presentadas fuera de los plazos establecidos no serán recibidas en ningún caso.

CAPITULO 5. ACUSE DE RECIBO

ARTICULO 21. Si la documentación presentada en ventanilla cumple con los requisitos previstos en la normatividad del Programa, se les acusará de recibo para que puedan continuar en el proceso de selección,

ARTICULO 22. La Secretaría de la Reforma Agraria, a través de la Coordinación del Programa se reserva el derecho de realizar las supervisiones, verificaciones o cotejos que sean necesarios para verificar la veracidad de la documentación e información presentada.

ARTICULO 23. Para efectos y cumplimiento a las obligaciones de transparencia se publicará el listado de solicitudes presentadas, con "Clave de registro" asignada, en el portal de Internet de la Secretaría de la Reforma Agraria en su página electrónica www.sra.gob.mx

CAPITULO 6. MONTO POR PROYECTO

ARTICULO 24. Los recursos que sean autorizados para grupos con un mínimo de dos y máximo de cinco integrantes, se aplicarán de la siguiente manera:

I. **Para inversión del Proyecto Productivo:** Hasta un máximo de $ 125,000.00 (ciento veinticinco mil pesos 00/100 m.n.) para lo cual se considerará a razón de $ 25,000.00 (veinticinco mil pesos 00/100 M.N.) por cada integrante. Estos recursos no se reparten en forma individual y en su totalidad corresponden para el desarrollo del Proyecto.

II. **Asistencia técnica:** La "Coordinación" otorgará al Grupo previa entrega del contrato de asistencia técnica debidamente suscrito por las partes, el diez por ciento del monto autorizado para la inversión, en forma adicional al recurso autorizado en la fracción que antecede.

CAPITULO 7. RESTRICCIONES PARA OTORGAR APOYOS

ARTICULO 25. En caso de que uno o más de los integrantes de un "Grupo" solicitante hayan sido apoyados por los Programas "Fondo para el Apoyo a Proyectos Productivos en Núcleos Agrarios" (FAPPA) y "Programa de la Mujer en el Sector Agrario" (PROMUSAG).en los últimos cinco años, se cancelarán en forma definitiva todas aquellas solicitudes en las que aparezca(n) dicho(s) solicitante(s).

ARTICULO 26. Las solicitudes que no se formalicen en ventanilla el día en que se les asigne su cita por el "SAC" se cancelarán por la "Coordinación" y no podrán continuar en el proceso. Por ningún motivo se asignarán nuevas citas para entrega.

ARTICULO 27. Las solicitudes en las que se detecten integrantes duplicados con otros grupos o con los del Fondo para el Apoyo a Proyectos Productivos en Núcleos Agrarios" (FAPPA) se cancelarán por la "Coordinación" y no podrán continuar en el proceso.

ARTICULO 28. Las solicitudes cuyos proyectos productivos no correspondan a un núcleo agrario se cancelarán por la "Coordinación" y no podrán continuar en el proceso.

ARTICULO 29. A ningún técnico se le autorizarán más de veinte proyectos productivos, con la finalidad de que puedan otorgar una asistencia técnica de calidad.

ARTICULO 30. Las solicitudes cuyo técnico perciba cualquier tipo de remuneración por parte de partidos políticos se cancelaran definitivamente.

CAPITULO 8. CAUSAS DE SUSPENSION DE OTORGAMIENTO DE APOYOS

ARTICULO 31. La Coordinación del Programa se reserva cualquier supervisión, verificación o cotejo de información y documentación. Si de la misma se detecta alguna irregularidad, inconsistencia de información, acto u omisión que sancionen las leyes administrativas o penales, se procederá a la cancelación inmediata de la solicitud, en cualquier etapa del Programa.

CAPITULO 9. INFORMACION, QUEJAS Y DENUNCIAS

ARTICULO 32. Para mayor información, los interesados deberán dirigirse a las Delegaciones Estatales de la Secretaría de la Reforma Agraria, o bien consultar la página de la Secretaría de la Reforma Agraria (www.sra.gob.mx) o al número de larga distancia sin costo 01- 800-02-03-277.

ARTICULO 33. Las quejas y denuncias podrán presentarse:

I. Al Organo Interno de Control en la "Secretaría":

- **a.** Por escrito: Al domicilio ubicado en la calle Azafrán número 219, Sexto piso, Colonia Granjas México, código postal 08400, Delegación Iztacalco, México, D.F.
- **b.** Vía telefónica: Al número de larga distancia gratuita 01-800-849-86-12.
- **c.** Vía correo electrónico: En la dirección: uci@sra.gob.mx

II. A la Secretaría de la Función Pública:

- **a.** Por escrito: Al domicilio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1735, Colonia Guadalupe Inn, código postal 01020, Delegación Alvaro Obregón, México, D.F.,
- **b.** Vía telefónica: Al número (01-55) 30-03-30-00.
- **c.** Vía electrónica: En la página electrónica de la Institución www.funcionpublica.gob.mx

III. A la "Coordinación" del Programa:

- **a.** Por escrito: Al domicilio ubicado en Avenida Heroica Escuela Naval Militar número 669, Segundo piso, Colonia Presidentes Ejidales segunda sección, código postal 04470, Delegación Coyoacán, México, D.F.,
- **b.** Vía telefónica: Al número 01 800 02 03 277.
- **c.** Vía electrónica: En la dirección programas@sra.gob.mx

IV. En las oficinas de Delegaciones Estatales de la "Secretaría".

ARTICULO 34. La entrega de apoyos quedará suspendida en las entidades federativas en que se lleven a cabo procesos electorales, hasta su conclusión, de acuerdo con las disposiciones que en materia electoral se establezcan.

ARTICULO 35. Los casos no previstos en la presente Convocatoria serán resueltos por el Comité Técnico del programa, en estricto apego a las Reglas de Operación publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el 29 de diciembre de 2008.

TRANSITORIOS

UNICO.- Una vez que se ha entregado la solicitud de apoyo en ventanilla, no se podrán realizar cambios y/o modificaciones, ni éstos serán recibidos por la Secretaría de la Reforma Agraria.

Ciudad de México, Distrito Federal, a los dos días del mes de enero de dos mil nueve.- El Secretario de la Reforma Agraria, **Abelardo Escobar Prieto**.- Rúbrica.

PODER JUDICIAL

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION

LISTA de los candidatos seleccionados, en términos de lo dispuesto en el punto sexto del Acuerdo Plenario 11/2008 de diez de noviembre de dos mil ocho, en el que se determina el procedimiento para la designación del Consejero de la Judicatura Federal para el periodo comprendido del veinticuatro de febrero de dos mil nueve al veintitrés de febrero de dos mil catorce por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Suprema Corte de Justicia de la Nación.

LISTA DE LOS CANDIDATOS SELECCIONADOS, EN TERMINOS DE LO DISPUESTO EN EL PUNTO SEXTO DEL "ACUERDO PLENARIO 11/2008 DE DIEZ DE NOVIEMBRE DE DOS MIL OCHO, EN EL QUE SE DETERMINA EL PROCEDIMIENTO PARA LA DESIGNACION DEL CONSEJERO DE LA JUDICATURA FEDERAL PARA EL PERIODO COMPRENDIDO DEL VEINTICUATRO DE FEBRERO DE DOS MIL NUEVE AL VEINTITRES DE FEBRERO DE DOS MIL CATORCE" POR EL PLENO DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION EN LA SESION PUBLICA CELEBRADA HOY:

1. Campuzano Gallegos, Adriana Leticia

2. Castillo González, Leonel

3. Cruz Quiroz, Osmar Armando

4. Cruz Ramos, Jorge Antonio

5. Cruz Razo, Juan Carlos

6. Domínguez Salazar, Adela

7. Gutiérrez de Velasco Romo, Héctor Federico

8. Martínez Delgadillo, María Luisa

9. Mercado López, Héctor Arturo

10. Meza Fonseca, Emma

11. Meza Pérez, Jorge

12. Mota Cienfuegos, María del Rosario

13. Navarro Hidalgo, Alfonsina Berta

14. Pardo Rebolledo, Jorge Mario

15. Wynter García, Jorge Enrique Edén

EL CIUDADANO LICENCIADO **JOSE JAVIER AGUILAR DOMINGUEZ**, SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION, CERTIFICA: Que el Tribunal Pleno, en su Sesión Pública celebrada hoy, por unanimidad de once votos de los señores Ministros Sergio Salvador Aguirre Anguiano, José Ramón Cossío Díaz, Margarita Beatriz Luna Ramos, José Fernando Franco González Salas, Genaro David Góngora Pimentel, José de Jesús Gudiño Pelayo, Mariano Azuela Güitrón, Sergio A. Valls Hernández, Olga Sánchez Cordero de García Villegas, Juan N. Silva Meza y Presidente Guillermo I. Ortiz Mayagoitia, integró y aprobó la lista que antecede.- México, Distrito Federal, ocho de enero de dos mil nueve.- Rúbrica.

BANCO DE MEXICO

TIPO de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana.

Al margen un logotipo, que dice: Banco de México.

TIPO DE CAMBIO PARA SOLVENTAR OBLIGACIONES DENOMINADAS EN MONEDA EXTRANJERA PAGADERAS EN LA REPUBLICA MEXICANA

Con fundamento en el artículo 35 de la Ley del Banco de México; en los artículos 8o. y 10o. del Reglamento Interior del Banco de México, y en los términos del numeral 1.2 de las Disposiciones Aplicables a la Determinación del Tipo de Cambio para Solventar Obligaciones Denominadas en Moneda Extranjera Pagaderas en la República Mexicana, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 22 de marzo de 1996, el Banco de México informa que el tipo de cambio citado obtenido el día de hoy conforme al procedimiento establecido en el numeral 1 de las Disposiciones mencionadas, fue de $13.7008 M.N. (TRECE PESOS CON SIETE MIL OCHO DIEZMILESIMOS MONEDA NACIONAL) por un dólar de los EE.UU.A.

La equivalencia del peso mexicano con otras monedas extranjeras se calculará atendiendo a la cotización que rija para estas últimas contra el dólar de los EE.UU.A., en los mercados internacionales el día en que se haga el pago. Estas cotizaciones serán dadas a conocer, a solicitud de los interesados, por las instituciones de crédito del país.

Atentamente

México, D.F., a 9 de enero de 2009.- BANCO DE MEXICO: El Director de Disposiciones de Banca Central, **Fernando Luis Corvera Caraza**.- Rúbrica.- El Gerente de Operaciones Nacionales, **Carlos Pérez Verdía Canales**.- Rúbrica.

TASAS de interés interbancarias de equilibrio.

Al margen un logotipo, que dice: Banco de México.

TASAS DE INTERES INTERBANCARIAS DE EQUILIBRIO

Según resolución del Banco de México publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de marzo de 1995 y de conformidad con lo establecido en el Anexo 1 de la Circular 2019/95 dirigida a las instituciones de banca múltiple, se informa que las Tasas de Interés Interbancarias de Equilibrio en Moneda Nacional a plazos de 28 y 91 días obtenidas el día de hoy, fueron de 8.6650 y 8.6550 por ciento, respectivamente.

Las citadas Tasas de Interés se calcularon con base en las cotizaciones presentadas por los Bancos: BBVA Bancomer, S.A., HSBC México S.A., IXE Banco S.A., Banco Inbursa S.A., Bank of America México S.A., Banco J.P. Morgan S.A. y Deutsche Bank México, S.A.

México, D.F., a 9 de enero de 2009.- BANCO DE MEXICO: El Director de Disposiciones de Banca Central, **Fernando Luis Corvera Caraza**.- Rúbrica.- El Gerente de Operaciones Nacionales, **Carlos Pérez Verdía Canales**.- Rúbrica.

COSTO de captación de los pasivos a plazo denominados en dólares de los EE.UU.A., a cargo de las instituciones de banca múltiple del país (CCP-Dólares).

Al margen un logotipo, que dice: Banco de México.

COSTO DE CAPTACION DE LOS PASIVOS A PLAZO DENOMINADOS EN DOLARES DE LOS EE.UU.A., A CARGO DE LAS INSTITUCIONES DE BANCA MULTIPLE DEL PAIS (CCP-Dólares)

Según resolución del Banco de México publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de mayo de 1996, el costo de captación de los pasivos a plazo denominados en dólares de los EE.UU.A. (CCP-Dólares), expresado en por ciento anual, de las instituciones de banca múltiple del país, fue de 2.94 (dos puntos y noventa y cuatro centésimas) en el mes de diciembre de 2008.

México, D.F., a 9 de enero de 2009.- BANCO DE MEXICO: El Director de Disposiciones de Banca Central, **Fernando Luis Corvera Caraza**.- Rúbrica.- El Director de Información del Sistema Financiero, **José Cuauhtémoc Montes Campos**.- Rúbrica.

SECCION DE AVISOS

AVISOS JUDICIALES

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Juzgado Cuarto de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal

EDICTO

En los autos del juicio de amparo 813/2008, promovido por Eduardo Vidal Rotllán, por conducto de su apoderado Eduardo Sánchez Vivar, contra actos de la Sexta Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal; demanda admitida el veintisiete de octubre de dos mil ocho, y con fundamento en el artículo 315 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria, a la Ley de Amparo, mediante proveído de tres de diciembre de dos mil ocho, se ordenó emplazar a juicio a la tercera perjudicada María Elena Naime Jacobo, haciéndole saber que se puede apersonar por si, por conducto de apoderado o representante, dentro del término de treinta días contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la última publicación que se haga por edictos; con el apercibimiento que de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones se le harán por lista, conforme a lo previsto en el párrafo segundo del artículo 30 de la ley de Amparo; dejándose a su disposición en la Secretaría de este Juzgado, copia simple de la demanda que nos ocupa.

México, D.F., a 9 de diciembre de 2008.
La Secretaria del Juzgado Cuarto de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal
Lic. Carmen Sandra Silverio Montoya
Rúbrica.

(R.- 281200)

Estados Unidos Mexicanos
Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal
México
Octava Sala Civil

EDICTO

ANA PAULA CERVANTES LEBRIJA

En los autos del Toca 719/2008, relativo al ESPECIAL HIPOTECARIO, seguido por SOLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS, S.A. DE C.V., en contra de ALBERTO ALEJANDRO VERAZA MENDOZA Y OTRO, Se ha interpuesto juicio de Amparo en contra de la resolución dictada por esta Sala con fecha siete de agosto del año dos mil ocho, por lo que se ordenó emplazarlo por edictos, haciéndole saber que deberá presentarse dentro del término de TREINTA DIAS, ante la Autoridad que por turno le corresponda conocer del juicio de Amparo, contados del día siguiente al de la última publicación.

Atentamente
México, D.F., a 2 de diciembre de 2008.
El C. Secretario de Acuerdos de la Octava Sala Civil del
Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal
Lic. Rogelio Bravo Acosta
Rúbrica.

(R.- 281384)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación

Juzgado Quinto de Distrito en Materia Civil en el Estado de Jalisco

EDICTO

PARA EMPLAZAR A MHLQ, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.

En Juicio Amparo 914/2008-IV, promovido por SYLVIA GEORGINA ACEVES SANCHEZ, contra actos Juez Octavo Civil Primer Partido Judicial Estado, ordenose emplazar; acto reclamado; resolución veintiocho agosto dos mil ocho, en juicio civil sumario hipotecario 975/2002, promovido en contra de SYLVIA GEORGINA ACEVES SANCHEZ DE BARBA, DAVID BARBA VERGARA, deberá comparecer a este juzgado MHLQ, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, en carácter tercero perjudicado, termino treinta días hábiles, a partir siguiente última publicación edicto, apercibido no hacerlo, ulteriores notificaciones, practicarán lista.

Guadalajara, Jal., a 11 de diciembre de 2008.

El Secretario del Juzgado Quinto de Distrito en Materia Civil en el Estado de Jalisco

Lic. Ricardo Díaz Chávez

Rúbrica.

(R.- 281453)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Juzgado de Distrito
Juzgado Sexto de Distrito en Materia de Trabajo en el Distrito Federal

EDICTO

Emplazamiento Tercero Perjudicado
CORPORACION NOVAVISION, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.
Presente

En los autos del juicio de amparo 1727/2008, promovido por ROXANA PRECIADO SALAS, por conducto de su apoderado José Luis Olmos Cabrera; contra actos de la Junta Especial Número Cinco de la Federal de Conciliación y Arbitraje, al ser señalado como tercero perjudicado y desconocerse su domicilio, el once de diciembre de dos mil ocho, se ordenó su emplazamiento por edictos, que se publicarán por tres veces, de siete en siete días, en el Diario Oficial de la Federación y en uno de los periódicos de mayor circulación en la República Mexicana, haciéndole saber que debe presentarse dentro del término de treinta días, contados del siguiente al de la última publicación de tales edictos, ante este juzgado a hacer valer sus derechos y señalar domicilio para recibir notificaciones, apercibido que de no hacerlo se continuará el juicio y las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal, se le hará por lista. Queda a su disposición en la secretaría de este órgano jurisdiccional copia simple de la demanda de garantías.

Atentamente
México, D.F., a 17 de diciembre de 2008.
El Secretario
Lic. Alberto Mendoza Macías
Rúbrica.

(R.- 281617)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial del Estado de Nuevo León
Juzgado Octavo de Jurisdicción Concurrente del Primer Distrito Judicial
Monterrey, N.L.

EDICTO No. 52399

En Monterrey, Nuevo León a las 11:00-once horas del día 15-quince de enero del año 2009-dos mil nueve, tendrá verificativo la audiencia de remate en pública subasta y primer almoneda, dentro de los autos del expediente judicial número 700/2007 relativo al INCIDENTE SOBRE RECONOCIMIENTO Y EJECUCION DE LAUDO ARBITRAL promovido por GABRIEL ANTONIO MUÑOZ PADILLA, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de REGIO AHORRO SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, S.A., en contra de ALUMINIOS EN MUEBLES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, ARTURO OLIVARES CAVAZOS, IRMA ANGELICA RUIZ DE LAMA, ARTURO OLIVARES ESCOBEDO y JUAN ADRIAN OLIVARES CAVAZOS, respecto del bien inmueble embargado en autos consistente en: LA FINCA MARCADA CON EL NUMERO 2917 DE LA CALLE PLAYA MONACO FRACCIONAMIENTO PRIMAVERA EN MONTERREY, NUEVO LEON, Y LOTE DE TERRENO SOBRE LA CUAL SE ENCUENTRA

CONSTRUIDA MARCADO CON EL NUMERO 26 VEINTISEIS, DE LA MANZANA NUMERO 3 TRES, DEL FRACCIONAMIENTO PRIMAVERA DE ESTA CIUDAD, EL CUAL TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE MIDE 22.172 VEINTIDOS METROS CIENTO SETENTA Y DOS MILIMETROS, A COLINDAR CON EL LOTE NUMERO 27 VEINTISIETE; AL SUR MIDE 23.866 VEINTITRES METROS OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MILIMETROS A COLINDAR CON EL LOTE NUMERO 25-VEINTICINCO; AL ESTE MIDE 10.143 DIEZ METROS CIENTO CUARENTA Y TRES MILIMETROS, A COLINDAR CON EL LOTE NUMERO 3 TRES Y AL OESTE MIDE 10.00 DIEZ METROS A COLINDAR CON CALLE PLAYA MONACO. EL TERRENO DESCRITO TIENE UNA SUPERFICIE TOTAL DE 230.19 DOSCIENTOS TREINTA METROS DIECINUEVE CENTIMETROS CUADRADOS Y SE ENCUENTRA EN LA MANZANA CIRCUNDADA POR LAS SIGUIENTES CALLES: AL NORTE AVENIDA RICARDO COVARRUBIAS; AL SUR PLAYA ENCANTADA, AL ESTE BOULEVARD LA PRIMAVERA Y AL OESTE PLAYA MONACO. Al efecto, convóquese a los postores a la citada audiencia mediante edictos que deberán publicarse 3-tres veces dentro de 9-nueve días en el Diario Oficial de la Federación, así como en los estrados de éste juzgado, así como en el lugar de ubicación del inmueble, entendiéndose que el primero de los anuncios habrá de publicarse el primer día del citado plazo y el tercero de estos, el noveno día, pudiendo efectuarse el segundo de ellos en cualquier tiempo; y sirviendo como postura legal la cantidad de $1'008,666.66 (UN MILLON OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.), que corresponde a las dos terceras partes del avalúo emitido por el perito designado por los contendientes según lo pactado en la cláusula vigésima segunda del convenio celebrado en autos, cuyo valor total del inmueble asciende a la cantidad de $1'513,000.00 (UN MILLON QUINIENTOS TRECE MIL PESOS 00/100 M.N.), en la inteligencia de que se proporcionarán mayores informes en la Secretaría del Juzgado.- Doy fe.- RUBRICAS. El C. Secretario Adscrito al Juzgado de Jurisdicción Concurrente del Primer Distrito Judicial en el Estado. Lic. Sergio Rodríguez Borja

El C. Secretario Adscrito al Juzgado Octavo de Juri

Lic. Sergio Rodríguez Borja

Rúbrica.

(R.- 280626)

Estado de México

Poder Judicial

Juzgado Cuarto Civil

Cuautitlán, México

Juzgado Cuarto Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cuautitlán, México

EDICTO

En el expediente marcado con el número 779/2006, relativo al Juicio EJECUTIVO MERCANTIL, promovido por ELVIRA NOGUEZ LINARES, en contra de ELEAZAR MARAÑON CASTRO, se señalan las TRECE HORAS DEL DIA VEINTICINCO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, para que tenga verificativo la Primera Almoneda de Remate respecto del bien inmueble consistentes en:

1) LOTE 01 (CERO UNO), MANZANA 79 (SETENTA Y NUEVE), ZONA 01 (CERO UNO), DEL POBLADO DE SAN FRANCISCO CHILPAN III (TRES ROMANO), EN TULTITLAN, ESTADO DE MEXICO, CON UNA SUPERFICIE DE 186.00 M2, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORESTE:; 9.85 METROS, CON AVENIDA DEL TESORO; SURESTE: 19.47 METROS, CON CALLE URANIO: SUROESTE: 9.80 METROS, CON LOTE 2; Y AL NOROESTE: 18.50 METROS CON LOTE 60 Y 61, con un valor asignado de $680,00.00 (SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), por los peritos designados en autos. Siendo postura legal la que cubra las dos terceras partes del precio fijado en el avalúo que sirve de base para el remate, debiéndose anunciar para su venta POR TRES VECES DENTRO DE NUEVE DIAS, en el Diario Oficial de la Federación y tabla de avisos o puerta del tribunal. Pronunciado en Cuautitlán, Estado de México a los diez días del mes de Diciembre del año dos mil ocho.

DOY FE.

La Primer Secretario Judicial

Lic. Myriam Martínez Alarcón

Rúbrica.

(R.- 281974)

Estados Unidos Mexicanos

Poder Judicial del Estado Libre y Soberano de Veracruz Llave
Juzgado Sexto de Primera Instancia
Coatzacoalcos, Veracruz

EDICTO

EL DIA TRES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, A LAS DIEZ HORAS DEL DIA, TENDRA LUGAR EN EL LOCAL DE ESTE H. JUZGADO SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA, DE ESTE DISTRITO JUDICIAL, SITO EN LA AVENIDA IGNACIO ZARAGOZA NUMERO 711, COLONIA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE COATZACOALCOS , VER., LA AUDIENCIA DE REMATE EN PRIMERA ALMONEDA DEL SIGUIENTE BIEN INMUEBLE EMBARGADO EN LOS PRESENTES AUTOS CONSISTENTES EN: EL LOTE DE TERRENO UNIFAMILIAR NUMERO 1, MANZANA NUMERO 3, DE LA CALLE LOS ROBLES NUMERO 2, DEL FRACCIONAMIENTO “PASEO DE LAS ARBOLEDAS” DEL MUNICIPIO DE COSOLEACAQUE, VER., CON SUPERFICIE DE 139.15 METROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE EN 7.49 METROS LIMITA CON LA CALLE LOS ROBLES; AL SUR EN 11.45 METROS LIMITA CON EL LOTE NUMERO 16 DE LA CALLE LAS CAOBAS; AL ESTE EN 15 METROS LIMITA CON EL LOTE 2 DE LA CALLE LOS ROBLES; Y AL OESTE EN 15.74 METROS LIMITA CON AREA VERDE.- DESCRIPCION GENERAL.- CONSTRUCCION DOMINANTE CASA HABITACION DE UNO Y DOS NIVELES.- CASA HABITACION DE UNA PLANTA, TERRAZA DE ACCESO CUBIETA A SALA-COMEDOR, COCINA CON PATIO DE SERVICIO, BAÑO COMPLETO Y TRES RECAMARAS, UNA CON BAÑO COMPLETO, PATIO POSTERIOR Y AREA DE AMPLIACION LATERAL OESTE DE COCHERA CUBIERTA CON TECHO DE LAMINA TROQUELADA DE ZINC.- ESTADO DE CONSERVACION BUENO.- CALIDAD DE CONSTRUCCION ECONOMICA DE INTERES SOCIAL.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCION.- CIMENTACION: LOSA DE CONCRETO ARMADO.- ESTRUCTURAS: CADENAS, CASTILLOS, TRABES Y COLUMNAS DE CONCRETO ARMADO.- AZOTEA: PLANA CON PENDIENTES PARA BAP IMPERMEABILIZADA E INCLINADA.- MUROS: DE CONCRETO ARMADO.- BARDA: NO TIENE.- HERRERIA: VENTANERIA DE ALUMNIO ESMALTADO BLANCO.- CARPINTERIA: PUERTAS TIPO TAMBOR MULTIPANEL LAMINADO A EXTERIOR Y CAOBILLA EN INTERIOR.- LAMBRINES: LOSETA CERAMICA.- Y DEMAS CARACTERISTICAS QUE CORREN AGREGADAS EN AUTOS, E INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE LA CIUDAD DE MINATITLAN, VER., BAJO LA INSCRIPCION NUMERO 184 DE LA SECCION PRIMERA DE FECHA 31 DE ENERO DEL AÑO 2006 PROPIETARIA THELMA CONDADO ANTONIO.- DICHO INMUEBLE FUE EMBARGADO DENTRO DE LOS AUTOS DEL JUICIO ORDINARIO MERCANTIL NUMERO 1439/2006-V, PROMOVIDO POR EL LICENCIADO JOSE ALFREDO JIMENEZ ZAMORA, EN SU CARACTER DE APODERADO LEGAL DE METROFINANCIERA SA DE CV, SOFOL SEGUIDO ACTUALMENTE POR EL LIC. EDGAR CISNEROS TEJEDA EN SU CARACTER DE APODERADO LEGAL DE METROFINANCIERA SA DE CV, SOFOM ENR EN CONTRA DE LA SEÑORA THELMA CONDADO ANTONIO, SIENDO POSTURA LEGAL LAS DOS TERCERAS PARTES DE LA CANTIDAD DE $619,000.00 (SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.) VALOR FIJADO POR LOS PERITOS EN AUTOS, SE CONVOCAN POSTORES QUE DESEEN PARTICIPAR EN LA PRESENTE SUBASTA, QUIENES EXHIBIR EN EL ACTO DEL REMATE EN CHEQUE CERTIFICADO O DE CONTADO EL DIEZ POR CIENTO DEL VALOR OTORGADO POR LOS PERITOS VALUADORES DESIGNADOS EN AUTOS AL INMUEBLE EN CITA, DE ACUERDO A LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LOS ARTICULOS 481 Y 482 DEL CODIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE APLICACION SUPLETORIA AL DE COMERCIO. DOY FE.-

SE CONVOCAN POSTORES

Y PARA LA PUBLICACION POR TRES VECES DENTRO DE NUEVE DIAS HABILES, EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION Y ESTRADOS DE ESTE JUZGADO, PARA SU DEBIDA PUBLICIDAD.- DADO EN LA CIUDAD DE COATZACOALCOS, VER., A LOS ONCE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO.- DOY FE.-

El Secretario del Juzgado Sexto de Primera Instancia
Lic. Alejandro Zepeda Pineda
Rúbrica.

(R.- 281976)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Juzgado Primero de Distrito en Materia Civil
México, D.F.
EDICTO

Al margen un Sello con el Escudo Nacional que dice: Estados Unidos Mexicanos, Juzgado Primero de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal, a doce de diciembre del año dos mil ocho.

TERCERO PERJUDICADO:

MARTIN DIAZ PICAZO.

En los autos del Juicio de Amparo 649/2008-II, promovido por SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO, INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO, FIDUCIARIA SUSTITUTA DEL GOBIERNO FEDERAL EN EL FIDEICOMISO DENOMINADO FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA, contra actos del JUEZ OCTAVO DE PAZ CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL; demanda que a la letra dice: "... IV. ACTOS RECLAMADOS: De la Autoridad Ordenadora se reclama la Sentencia Interlocutoria dictada el día 07 de agosto de dos mil ocho, en el Expediente: 1526/2006, respecto de la Aprobación del Remate en Tercera Almoneda, con motivo del juicio Oral, del juicio seguido por SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C., INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO, FIDUCIARIA SUSTITUTA DEL GOBIERNO FEDERAL EN EL FIDEICOMISO DENOMINADO FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA, en contra de MARTIN DIAZ PICAZO ... "; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 30, fracción II, de la Ley de Amparo y 315 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria de la Ley de Amparo, se ordena emplazar a juicio al tercero perjudicado MARTIN DIAZ PICAZO, a fin de que comparezca a deducir sus derechos en el término de treinta días contados a partir del día siguiente en que se efectúe la ultima publicación, quedando a su disposición en la Secretaría de este Juzgado copia simple del escrito inicial de demanda, así como del auto admisorio de cinco de septiembre de dos mil ocho, mismos que serán publicados por tres veces de siete en siete días, en el Diario Oficial de la Federación y en uno de los periódicos de mayor circulación de la República, apercibido que en caso de no apersonarse a este juicio de amparo, las ulteriores notificaciones se le harán por medio de lista, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 30, fracción II de la Ley de Amparo.

Atentamente
México, D.F., a 18 de diciembre de 2008.
El C. Secretario de Acuerdos del Juzgado Primero de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal
Lic. Salvador Damián González
Rúbrica.

(R.- 281664)

Sinaloa
Juzgado Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil
Culiacán, Sinaloa
Distrito Judicial de Culiacán, Sinaloa
EDICTO DE REMATE

Que en el expediente número 70/2007 formado al Juicio Ejecutivo Mercantil, promovido por BANCO SANTANDER, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER en contra de TRIED, S.A. DE C.V. y VICTOR LUIS LOPEZ ROJO, se ordena sacar a Remate en Primer Almoneda los bienes inmuebles que a continuación se describen:

a).- Lote de terreno urbano, marcado con el numero 06, de la manzana 13, del Fraccionamiento Rincón del Valle, de esta ciudad, con una superficie de 135.00 metros cuadrados y las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE: mide 7.50 Mts. Colinda con Calle Campo la Palma; AL SUR: mide 7.50 Mts. Colinda con lote numero 07; AL ORIENTE: mide 18:00 Mts. Colinda con Calle Campo la Flor; AL PONIENTE: mide 18.00 Mts. Colinda con lote número 05;, Sobre dicho lote se encuentra construida una casa habitación marcada con el No. 5563, de la Calle Campo la Palma, del Fraccionamiento Rincón del Valle, de ésta ciudad.

Dicha finca obra inscrita a nombre del codemandado VICTOR LUIS LOPEZ ROJO, bajo la inscripción número 32, del libro 705, sección primera del registro público de la propiedad de ésta Ciudad de Culiacán, Sinaloa.

Es postura legal para el remate la cantidad de $571,333.34 (Quinientos Setenta y Un Mil Trescientos Treinta y Tres Pesos 34/100 M.N.), importe de las dos terceras partes del avalúo pericial practicado.

b).- Lote de terreno urbano marcado con el numero 01, de la manzana 578, del Fraccionamiento Santa Susana, de esta ciudad, con una superficie de 117.97 metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE: mide 6.50 Mts. Colinda con Calle Sabanas; AL SUR: mide 6.50 Mts. Colinda con lote numero 05; AL ORIENTE: mide 18.15 Mts. Colinda con lote numero 02; AL PONIENTE: mide 18.15 Mts. Colinda con Avenida Pampa; Sobre dicho inmueble se encuentra construida una casa habitación marcada con el No. 5050, de la Calle Sabanas, del Fraccionamiento Santa Susana, de ésta ciudad.

Dicha finca obra inscrita a nombre del hoy codemandado VICTOR LUIS LOPEZ ROJO, bajo la inscripción número 64, del libro 936, sección primera del registro público de la propiedad de ésta Ciudad de Culiacán, Sinaloa.

Es postura legal para el remate la cantidad de $132,666.66 (Ciento Treinta y Dos Mil Seiscientos Sesenta y Seis Pesos 66/100 M.N.), importe de las dos terceras partes del avalúo pericial practicado.

Se ordena notificar al acreedor AUTOFINANCIAMIENTO DE AUTOMOVILES DE GUADALAJARA, S.A. DE C.V., en el cuerpo del presente edicto a fin de que intervenga en la subasta si así lo conviniere.

La almoneda tendrá verificativo en el Local que ocupa este Juzgado sito en Avenida Lázaro Cárdenas. No. 891 Sur, Edificio “B” primer piso, Centro Sinaloa, de ésta ciudad de Culiacán, Sinaloa, a las 13:30 horas del día 02 dos de febrero del año 2009 dos mil nueve, convocándose a postores.

PUBLIQUESE ESTE EDICTO POR TRES VECES DENTRO DE NUEVE DIAS, EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION Y EN LA TABLA DE AVISOS DEL JUZGADO.

EN LA INTELIGENCIA QUE EL EDICTO ORDENADO PRECEDENTE, DEBERA PUBLICARSE UTILIZANDO FUENTE DE LETRA LEGIBLE Y DE TAMAÑO NO MENOR A OCHO PUNTOS, DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO EMITIDO POR EL PLENO DEL SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA, EL DIA 03 TRES DE AGOSTO DEL AÑO 2005.

Atentamente
Culiacán, Sin., a 3 de diciembre de 2008.
La C. Secretario de Acuerdos
Lic. Alma Denice López López
Rúbrica.

(R.- 282052)

Estados Unidos Mexicanos

Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal

México

Juzgado Quinto de lo Civil

Secretaría A

Expediente 399/2007

EDICTO

SE CONVOCAN POSTORES.

EN LOS AUTOS DEL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL PROMOVIDO POR BANCO SANTANDER S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER A “BANCO SANTANDER (MEXICO) S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER” EN CONTRA DE IMPRESORA COLOR Y ARTE S.A. DE C.V. Y MINERVA DELFIN MORENO Y CARLOS MARQUEZ RODRIGUEZ, la c. Juez Quinto de lo Civil dicto un auto con fecha dieciocho de noviembre del año dos mil ocho y de conformidad a lo previsto en los artículos 475 y 479 del Código Federal de Procedimientos Civiles, se señalan LAS ONCE HORAS DEL DIA VEINTE DE ENERO DELAÑO DOS MIL NUEVE, para la celebración de la diligencia de remate en SEGUNDA ALMONEDA CON REDUCCION DEL 10% DEL PRECIO SEÑALADO EN EL AVALUO para la venta del bien inmueble embargado identificado como FINCA URBANA MARCADA CON EL NUMERO 33 DE LA CALLE ENSENADA, LOTE 19, MANZANA 4, DEL FRACCIONAMIENTO CASITA CAPISTRANA, EN EL MUNICIPIO DE ATIZAPAN, ESTADO DE MEXICO, cuyas medidas y colindancias se encuentran descritas a los autos y que alcanzará el precio de avalúo por la cantidad de $1,134,000.00 (UN MILLON CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) y será postura legal la que cubra las dos terceras partes de dicha cantidad; y atento a que el bien inmueble se encuentra en el MUNICIPIO DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MEXICO, gírese atento exhorto al C. JUEZ COMPETENTE DE ESE LUGAR para que en auxilio de las labores de este Juzgado ordene publicar

edictos convocando a postores en los TABLEROS DE AVISOS DE ESE JUZGADO lo anterior de conformidad a lo previsto en el artículo 474 del Código de Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria al de Comercio. En el entendido de que los interesados para que se les admita como postores deberá exhibir por lo menos el 10% de dicha cantidad en billete de depósito de BANCO DEL AHORRO NACIONAL Y SERVICIOS FINANCIEROS.- Notifíquese. Lo proveyó y firma la C. Juez. Doy fe.

Atentamente

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 18 de noviembre de 2008.

El C. Secretario de Acuerdos A

Lic. J. Félix López Segovia

Rúbrica.

(R.- 282090)

Estado de México
Poder Judicial
Juzgado Primero Civil de Primera Instancia
Lerma
Primera Secretaría
Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Distrito de Lerma, México

EDICTO

En el expediente número 121/2007 relativo al Juicio Ejecutivo Mercantil promovido por Javier Valentín Treviño, en contra de Alfonso Gutiérrez Andrade el Juez Primero Civil de Primer Instancia de Lerma, México, señalo las doce horas del día dieciséis de enero del año dos mil nueve para que tenga verificativo la tercera almoneda de remate respecto del bien inmueble ubicado en Calle Galeana, sin numero Colonia La Merced, en Lerma de Villada, México, el cual tiene como medidas y colindancias al norte: 71.90 mts. y linda con calle Galeana; al sur: 94.80 mts linda con calle Melchor Ocampo; al oriente: 60.00 mts y linda con Araceli Fabila de la Cruz; al poniente: 61.00 mts linda con camino, con superficie aproximada de 5,043 M2, inscrito bajo partida numero 529-2163, volumen 35, libro primero, sección primera fojas 140 vuelta, inscrito en fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres en el Registro Publico de la Propiedad de Lerma de Villada, México, sirviendo como postura legal la que cubra las dos terceras partes de la cantidad de $1,879,021.08 (un millon ochocientos setenta y nueve mil veintiún pesos 08/100 mn), cantidad que resulta de la deducción del diez por ciento, de la segunda almoneda, anúnciese su venta convocando postores para su publicación por una sola vez, en el Diario Oficial de la Federación y en la tabla de este Juzgado, dado en Lerma, México el día quince de diciembre del año dos mil ocho. Doy Fe.

El Primer Secretario de Acuerdos
Lic. Eucario García Arzate
Rúbrica.

(R.- 282085)

AVISOS GENERALES

UNION DE CREDITO PARA LA CONTADURIA PUBLICA, S.A. DE C.V.

NOTA ACLARATORIA

Por un error en nuestra CONVOCATORIA a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS publicada el pasado 6 de enero, en el ORDEN DEL DIA inciso número II.

Dice:

II. Nombramiento de los miembros del Consejo de Administración y comisario.

Debe decir:

II. Nombramiento de los miembros del Consejo de Administración, comisario y consejero delegado.

Ciudad de México, D.F., a 12 de enero de 2009.
Presidente del Consejo de Administración
C.P.C. Hugo Lara Silva
Rúbrica.

(R.- 282086)

Estados Unidos Mexicanos

Servicio de Administración Tributaria
Organo Interno de Control en el Servicio de Administración Tributaria
Area de Responsabilidades
Exp. Admvo. RES-830/2008
"2008, Año de la Educación Física y el Deporte"
Oficio 101 03-2008-9018

Asunto: Citatorio para la audiencia prevista por el artículo 21 fracción I de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos.

C. SERGIO OMAR LINO RUVALCABA

PRESENTE.

De conformidad, con los artículos 2, 3 fracción III, 21 fracción IV y 24 de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos, reformada mediante Decreto de veintiséis de abril de dos mil seis, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno de agosto siguiente; 12 de la Ley del Servicio de Administración Tributaria; 2, segundo párrafo y 39 del Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria; 37 fracciones XII y XVII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3, Apartado D, segundo párrafo, 67 fracción I, puntos números 1 y 7, del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, reformado mediante Decreto de diecisiete de junio de dos mil cinco, publicado en el mismo medio de difusión oficial el veintiuno siguiente; y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 21 fracción I de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos, sírvase Usted comparecer a las 10:00 horas del décimo día hábil, contado a partir del día siguiente al de la última publicación del presente citatorio, en el Diario Oficial de la Federación y en uno de los diarios de mayor circulación nacional, en las oficinas de este Organo Interno de Control, ubicadas en avenida Hidalgo número 77, colonia Guerrero, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06300 en la Ciudad de México, Distrito Federal, para la celebración de la audiencia a que hace referencia este último precepto legal, a fin de que rinda su declaración en torno a los hechos que presuntamente se le imputan y que pueden ser causa de responsabilidad administrativa, y con la finalidad de respetar su garantía de audiencia, dicha comparecencia podrá ser realizada por escrito.

Lo anterior, en virtud de que mediante oficio número 101-04-2008-03957 de dos de septiembre de dos mil ocho, el Titular del Area de Quejas de este Organo Interno de Control remitió el expediente de investigación DP-1161/2008-SFP, a efecto de iniciar el procedimiento administrativo de responsabilidades en contra de Usted, por probables irregularidades cometidas como Jefe de Departamento, adscrito a la Aduana de Naco, dependiente de la Administración General de Aduanas del Servicio de Administración Tributaria, consistentes en que:

Usted, presuntamente no presentó con oportunidad la Declaración Inicial de Situación Patrimonial, como Jefe de Departamento, adscrito a la Aduana de Naco, dependiente de la Administración General de Aduanas del Servicio de Administración Tributaria, toda vez que de la propia declaración se advierte que el referido servidor público manifestó bajo protesta de decir verdad en el rubro de "FECHA DE INICIO DEL ENCARGO": el primero de marzo de dos mil seis, como fecha de inicio del mismo, siendo que la citada declaración fue recibida vía electrónica en la Secretaría de la Función Pública, hasta el primero de junio de dos mil seis, como se desprende del acuse de recibo, con número de certificado 819982, no obstante que estaba obligado a presentarla dentro de los sesenta días naturales siguientes a la toma de posesión del encargo, en términos de lo dispuesto por los artículos 36 fracción II y 37 fracción I, de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos, lo que en la especie no aconteció, en consecuencia, presuntamente no salvaguardó el principio de legalidad que rige entre otros el actuar de los servidores públicos.

En atención a lo antes expuesto, se desprende que Usted, como Jefe de Departamento, adscrito la Aduana de Naco, dependiente de la Administración General de Aduanas del Servicio de Administración Tributaria, con su conducta presuntamente irregular infringió lo dispuesto por los artículos 7 y 8 fracción XV en relación con lo dispuesto en los numerales 36 fracción II y 37 fracción I, de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos, que establecen.

Asimismo, es de señalarse que derivado de la conducta desplegada por Usted no se provocó un daño o perjuicio al Fisco Federal, ni obtuvo beneficio o lucro alguno, tal y como se precisó en el Acuerdo de dos de septiembre de dos mil ocho, signados por el Titular del Area de Quejas del Organo Interno de Control.

Se hace de su conocimiento que en la audiencia tiene derecho a ser asistido de un defensor, apercibiéndolo que en caso de dejar de comparecer ante esta autoridad a la celebración de la audiencia, en la fecha, hora y lugar antes señalados sin causa justificada, para que rinda su declaración en torno a la conducta irregular que presuntamente se le imputa, se le tendrá por cierta la misma, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 21 fracción I de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos.

En su comparecencia a la audiencia, objeto del presente citatorio, deberá traer consigo una identificación oficial vigente con fotografía; por otra parte, deberá señalar domicilio para oír y recibir notificaciones en la Ciudad de México, de lo contrario las que sean necesarias realizar posteriormente, inclusive las de carácter personal, se llevarán a cabo a través de rotulón que se fijará en lugar visible de esta Area de Responsabilidades del Organo Interno de Control en el Servicio de Administración Tributaria, con fundamento en lo establecido por los artículos 305, 306 y 316 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos, de conformidad con el numeral 47 de la Ley antes citada.

No omito manifestarle que se encuentra a su disposición para consulta el expediente de responsabilidades RES-830/2008, y el de investigación DP-1161/2008-SFP, relacionados con los hechos antes señalados, lo cual podrá realizar en días hábiles, de 9:00 a 14:00 y de 15:00 a 18:00 horas, en las oficinas que ocupa esta Area de Responsabilidades del Organo Interno de Control, para lo cual deberá traer consigo identificación oficial con fotografía vigente.

Atentamente
Sufragio Efectivo. No Reelección.
México, D.F., a 4 de diciembre de 2008.
El Titular del Area de Responsabilidades
Lic. Gabriel Ortiz Capetillo
Rúbrica.

(R.- 281567)

EMPRESAS INMOBILIARIAS DE MEXICO, S. DE R.L. DE C.V.
(EN LIQUIDACION)
BALANCE GENERAL AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2008

Con base a lo dispuesto en el artículo 247 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se publica el balance final de liquidación de la sociedad Empresas Inmobiliarias de México, S. de R.L. de C.V., al 30 de noviembre de 2008:

(cifras en pesos)

Activo		
Efectivo		$64,546.30
Otras cuentas por cobrar		$744,893.65
Activo Total		$809,439.95
Pasivo		
Otros		$24,129.55
Pasivo Total		$24,129.55
Capital Contable		
Capital Social	$20,666,422.33	
Resultado de ejercicios anteriores	(19,881,111.93)	
Total capital contable		$785,310.40
Total pasivo y capital		$809,439.95

La parte que a cada accionista corresponda en el haber social se distribuirá en proporción a la participación que cada uno de los accionistas tenga en el mismo.

México, D.F., a 30 de noviembre de 2008.
Liquidador
Benito Adolfo Tagle Jiménez
Rúbrica.

(R.- 281896)

Secretaría de Hacienda y Crédito Público
Servicio de Administración Tributaria
Administración Local de Cuernavaca

AVISO mediante el cual se da a conocer el cambio de domicilio de las Administraciones Locales de Servicios al Contribuyente, Recaudación, Jurídica, y la Subadministración de Comunicaciones y Tecnología de la Información y la Subadministración de Recursos y Servicios de Cuernavaca.

Con el propósito de proveer el mejor despacho de los asuntos competencia de las Administraciones Locales de Servicios al Contribuyente, Recaudación, Jurídica, la Subadministración de Comunicaciones y Tecnología de la Información y la Subadministración de Recursos y Servicios de Cuernavaca, conforme a los artículos 16, 24 y 27 del Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de octubre de 2007, vigente en un plazo de dos meses contado a partir del día siguiente al de su publicación en el citado órgano de difusión; se hace del conocimiento a todas las autoridades federales, locales, dependencias, entidades y al público en general, que a partir del día 12 de enero de 2009, el nuevo domicilio de las Administraciones Locales de Servicios al Contribuyente, Recaudación, Jurídica, Subadministración de Comunicaciones y Tecnología de la Información y la Subadministración de Recursos y Servicios de Cuernavaca, todas de Cuernavaca, dependientes del Servicio de Administración Tributaria, se ubicará en:

Paseo del Conquistador número 224, colonia Maravillas, código postal 62230, en Cuernavaca, Morelos.

Lo anterior para todos los efectos judiciales, legales y administrativos procedentes.

Atentamente
Cuernavaca, Mor., a 5 de enero de 2009.
El Subadministrador de Recursos y Servicios de Cuernavaca
Lic. Claudio Francisco García Noriega
Rúbrica.

(R.- 282101)

GRUPO INDUSTRIAL BACARDI DE MEXICO, S.A. DE C.V.

AVISO

Por acuerdo de la asamblea ordinaria de accionistas de GRUPO INDUSTRIAL BACARDI DE MEXICO, S.A. DE C.V., de fecha 25 de noviembre de 2008, se acordó la disminución del capital social en su parte variable, por la cantidad de $331'694,000.00 (trescientos treinta y un millones seiscientos noventa y cuatro mil pesos 00/100 M.N.) mediante el reembolso a los accionistas.

El presente aviso se publicará por tres veces con intervalos de diez días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo noveno de la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como en los estatutos sociales, para los efectos legales a que haya lugar.

México, D.F., a 25 de noviembre de 2008.
Secretario del Consejo de Administración
Lic. Juan Martínez del Campo Herrero
Rúbrica.

(R.- 281598)

KARIVI, S.A. DE C.V.

(EN LIQUIDACION)

BALANCE GENERAL DE LIQUIDACION AL 6 DE ENERO DE 2009

Activo	
Caja	8,311
Total activo	8,311
Capital Contable	
Capital Social	1'120,000
Pérdidas acumulables por aplicar	1'588,308
Utilidades del periodo	476,619
Total capital contable	8,311

Cuota de liquidación por acción $7.421 (siete pesos 421/1000 M.N.).

El presente balance final de liquidación se publica con base en la fracción II del artículo 247 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Ecatepec, Edo. de Méx., a 7 de enero de 2009.
Liquidador
C. Henry Bronsoler Krumholz
Rúbrica.

(R.- 282089)

DEMSER, S.A. DE C.V.
(SOCIEDAD FUSIONANTE)
Y
ASESORIA CORPORATIVA POCHTECA, S.A. DE C.V.,
PROMOCEN DE LA HUASTECA, S.A. DE C.V.
(SOCIEDADES FUSIONADAS)

Para efectos y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 223 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se publican los acuerdos relativos a la fusión de DEMSER, S.A. DE C.V., con ASESORIA CORPORATIVA POCHTECA, S.A. DE C.V., y PROMOCEN DE LA HUASTECA, S.A. DE C.V.

De conformidad con las resoluciones adoptadas por las asambleas generales extraordinarias de accionistas de DEMSER, S.A. DE C.V., ASESORIA CORPORATIVA POCHTECA, S.A. DE C.V., y PROMOCEN DE LA HUASTECA, S.A. DE C.V., celebradas el 17 de diciembre de 2008, se resolvió fusionar a dichas sociedades, subsistiendo la primera como sociedad FUSIONANTE y desapareciendo las dos últimas como sociedades FUSIONADAS.

La sociedad FUSIONANTE y las sociedades FUSIONADAS aprobaron que las cifras que sirvan como base para realizar la fusión sean las que arroja el balance general incluido en los estados financieros con cifras al 30 de noviembre de 2008, debiéndose por lo tanto, en la fecha que surta efectos la fusión, consolidar en la sociedad FUSIONANTE las cuentas de activo, pasivo y capital contable de las sociedades FUSIONADAS, con las actualizaciones correspondientes.

Las partes convinieron que sujeto a la condición suspensiva consistente en que se cumplan los requisitos del artículo 224 o 225 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la fusión surtirá plenos efectos entre las partes, así como para efectos fiscales a partir del 31 de diciembre de 2008.

Asimismo, convinieron en que al surtimiento de efectos de las fusiones, la sociedad FUSIONANTE asumirá a título universal el patrimonio de las sociedades FUSIONADAS, incluyendo todos los bienes y derechos, así como todas las obligaciones y pasivos de cualquier naturaleza de las mismas, al valor que tengan en libros al momento en que surta efectos la fusión, por lo que la sociedad FUSIONANTE asumirá sin reserva ni limitación alguna el capital contable, activo, pasivo y cuentas de orden de las sociedades FUSIONADAS, existentes a dicha fecha. En consecuencia, la sociedad FUSIONANTE quedará obligada a cumplir en su oportunidad con todas las obligaciones civiles, mercantiles, laborales, fiscales, administrativas y de cualquier otra índole existentes a cargo de las sociedades FUSIONADAS, sustituyendo a éstas en todas las garantías otorgadas por ella, derivadas de contratos, convenios, licencias, permisos, concesiones y, en general, actos y operaciones realizadas por las sociedades FUSIONADAS.

México, D.F., a 5 de enero de 2009.

Demser, S.A. de C.V.
Apoderado General
Armando Santacruz González
Rúbrica.

Asesoría Corporativa Pochteca, S.A. de C.V.,
y Promocen de la Huasteca, S.A. de C.V.
Apoderado General
Eugenio Gerardo Manzano Alba
Rúbrica.

DEMSER, S.A. DE C.V
ASESORIA CORPORATIVA POCHTECA, S.A. DE C.V.
PROMOCEN DE LA HUASTECA, S.A. DE C.V.
BALANCE GENERAL AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2008

	Demser	**Asesoría Corporativa Pochteca**	**Promocen de la Huasteca**	**Demser Balance Fusión**
Activo				
Bancos y valores	285,402	586,316	325,080	1,196,798
Cuentas por cobrar	1,907,278	33,666,424	116,552	35,690,254
Gastos anticipados	315,321	212,648	12,385	540,354

Total Activo Circulante	2,508,001	34,465,388	454,017	37,427,406
Inversiones en acciones	572,410	0	0	572,410
Activo Intangible	0	21,644	0	21,644
Total Activo	3,080,411	34,487,032	454,017	38,021,460
Pasivo				
Subsidiarias y Afiliadas	724,856	25,523,008	(5,153,679)	21,094,185
Impuestos	340,015	989,234	2,242,434	3,571,683
Otros pasivos	7,519,934	4,149,508	1,555,624	13,225,066
Total Pasivo Circulante	8,584,805	30,661,750	(1,355,621)	37,890,934
Obligaciones laborales	3,194,466	861,689	682,568	4,738,723
Impuestos diferidos	(712,988)	(67,161)	(240,858)	(1,021,007)
Pasivo a Largo Plazo	2,481,478	794,528	441,710	3,717,716
Total Pasivo	11,066,283	31,456,278	(913,911)	41,608,650
Capital				
Capital social	51,500	500	1,000	53,000
Actualización de capital	8,329,257	4,164	5,962	8,339,383
Capital Ganado	(16,366,629)	3,026,090	1,360,966	(11,979,573)
Total Capital	(7,985,872)	3,030,754	1,367,928	(3,587,190)
Total Pasivo y Capital	3,080,411	34,487,032	454,017	38,021,460

Contralor
C.P. Armando Colorado Hernández
Rúbrica.

Contador General
C.P. Rogelio Cervantes Hernández
Rúbrica.

(R.- 282098)

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS ARGOSTAL, S.A. DE C.V.
(SOCIEDAD FUSIONANTE)
Y
SERVICIOS Y PROMOCIONES DE VERACRUZ, S.A. DE C.V.,
POCHTECA ABASTECIMIENTOS, S.A. DE C.V.,
(SOCIEDADES FUSIONADAS)

Para efectos y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 223 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se publican los acuerdos relativos a la fusión de SERVICIOS ADMINISTRATIVOS ARGOSTAL, S.A. DE C.V., con SERVICIOS Y PROMOCIONES DE VERACRUZ, S.A. DE C.V., y POCHTECA ABASTECIMIENTOS, S.A. DE C.V.

De conformidad con las resoluciones adoptadas por las asambleas generales extraordinarias de accionistas de SERVICIOS ADMINISTRATIVOS ARGOSTAL, S.A. DE C.V., SERVICIOS Y PROMOCIONES DE VERACRUZ, S.A. DE C.V., y POCHTECA ABASTECIMIENTOS, S.A. DE C.V., celebradas el 18 de diciembre de 2008, se resolvió fusionar a dichas sociedades, subsistiendo la primera como sociedad FUSIONANTE y desapareciendo las dos últimas como sociedades FUSIONADAS.

La sociedad FUSIONANTE y las sociedades FUSIONADAS aprobaron que las cifras que sirvan como base para realizar la fusión sean las que arroja el balance general incluido en los estados financieros con cifras al 30 de noviembre de 2008, debiéndose por lo tanto, en la fecha que surta efectos la fusión, consolidar en la sociedad FUSIONANTE las cuentas de activo, pasivo y capital contable de las sociedades FUSIONADAS, con las actualizaciones correspondientes.

Las partes convinieron que sujeto a la condición suspensiva consistente en que se cumplan los requisitos del artículo 224 o 225 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la fusión surtirá plenos efectos entre las partes, así como para efectos fiscales a partir del 31 de diciembre de 2008.

Asimismo, convinieron en que al surtimiento de efectos de las fusiones, la sociedad FUSIONANTE asumirá a título universal el patrimonio de las sociedades FUSIONADAS, incluyendo todos los bienes y derechos, así como todas las obligaciones y pasivos de cualquier naturaleza de las mismas, al valor que

tengan en libros al momento en que surta efectos la fusión, por lo que la sociedad FUSIONANTE asumirá sin reserva ni limitación alguna el capital contable, activo, pasivo y cuentas de orden de las sociedades FUSIONADAS, existentes a dicha fecha. En consecuencia, la sociedad FUSIONANTE quedará obligada a cumplir en su oportunidad con todas las obligaciones civiles, mercantiles, laborales, fiscales, administrativas y de cualquier otra índole existentes a cargo de las sociedades FUSIONADAS, sustituyendo a éstas en todas las garantías otorgadas por ella, derivadas de contratos, convenios, licencias, permisos, concesiones y, en general, actos y operaciones realizadas por las sociedades FUSIONADAS.

México, D.F., a 5 de enero de 2009.

Servicios Administrativos Argostal, S.A. de C.V.
Apoderado General
Armando Santacruz González
Rúbrica.

Servicios y Promociones de Veracruz, S.A. de C.V. y Pochteca Abastecimientos, S.A. de C.V.
Apoderado General
Eugenio Gerardo Manzano Alba
Rúbrica.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS ARGOSTAL, S.A. DE C.V.
SERVICIOS Y PROMOCIONES DE VERACRUZ, S.A. DE C.V.
POCHTECA ABASTECIMIENTOS, S.A. DE C.V.
BALANCE GENERAL AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2008

	Servicios Administrativos Argostal	**Servicios y Promociones de Veracruz**	**Pochteca Abastecimientos**	**Servicios Administrativos Argostal Balance Fusión**
Activo				
Bancos y valores	139,181	252,621	969,809	1,361,611
Cuentas por cobrar	30,075	12,420,464	2,300,519	14,751,058
Gastos anticipados	38,900	58,173	18,649	115,722
Total Activo Circulante	208,156	12,731,258	3,288,977	16,228,391
Activo Intangible	0	0	5,858	5,858
Total Activo	208,156	12,731,258	3,294,835	16,234,249
Pasivo				
Subsidiarias y afiliadas	1,460,569	9,964,868	0	11,425,437
Otros pasivos	655,995	858,018	886,218	2,400,231
Impuestos	25,247	366,150	198,318	589,715
Participación de utilidades	8,730	(60,535)	13,465	(38,340)
Total Pasivo Circulante	2,150,541	11,128,501	1,098,001	14,377,043
Impuestos diferidos	(396,037)	0	(988)	(397,025)
Obligaciones laborales	591,876	326,694	190,458	1,109,028
Pasivo a Largo Plazo	195,839	326,694	189,470	712,003
Total Pasivo	2,346,380	11,455,195	1,287,471	15,089,046
Capital				
Capital social	2,337,169	1,000	50,000	2,388,169
Actualización de capital	1,390,354	4,073	38,548	1,432,975
Capital Ganado	(5,865,747)	1,270,990	1,918,816	(2,675,941)
Total Capital	(2,138,224)	1,276,063	2,007,364	1,145,203
Total Pasivo y Capital	208,156	12,731,258	3,294,835	16,234,249

Contralor
C.P. Armando Colorado Hernández
Rúbrica.

Contador General
C.P. Rogelio Cervantes Hernández
Rúbrica.

(R.- 282100)

SUPLIA, S.A. DE C.V.
(SOCIEDAD FUSIONANTE) Y
ADYDSA MONTERREY, S.A. DE C.V.,
GARDERIN, S.A. DE C.V.,
LOGISTA, S.A. DE C.V.,
SOLVENTES Y PRODUCTOS QUIMICOS, S.A. DE C.V.
(SOCIEDADES FUSIONADAS)

Para efectos y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 223 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se publican los acuerdos relativos a la fusión de SUPLIA, S.A. DE C.V., con ADYDSA MONTERREY, S.A. DE C.V., GARDERIN, S.A. DE C.V., LOGISTA, S.A. DE C.V., y SOLVENTES Y PRODUCTOS QUIMICOS, S.A. DE C.V.

De conformidad con las resoluciones adoptadas por las asambleas generales extraordinarias de accionistas de SUPLIA, S.A. DE C.V., ADYDSA MONTERREY, S.A. DE C.V., GARDERIN, S.A. DE C.V., LOGISTA, S.A. DE C.V., y SOLVENTES Y PRODUCTOS QUIMICOS, S.A. DE C.V., celebradas el 19 de diciembre de 2008, se resolvió fusionar a dichas sociedades, subsistiendo la primera como Sociedad FUSIONANTE y desapareciendo las cuatro últimas como Sociedades FUSIONADAS.

La Sociedad FUSIONANTE y las Sociedades FUSIONADAS aprobaron que las cifras que sirvan como base para realizar la fusión sean las que arroja el balance general incluido en los estados financieros con cifras al 30 de noviembre de 2008, debiéndose por lo tanto, en la fecha que surta efectos la fusión, consolidar en la Sociedad FUSIONANTE las cuentas de activo, pasivo y capital contable de las Sociedades FUSIONADAS, con las actualizaciones correspondientes.

Las partes convinieron que sujeto a la condición suspensiva consistente en que se cumplan los requisitos del artículo 224 o 225 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la fusión surtirá plenos efectos entre las partes, así como para efectos fiscales a partir del 31 de diciembre de 2008.

Asimismo, convinieron en que al surtimiento de efectos de las fusiones, la Sociedad FUSIONANTE asumirá a título universal el patrimonio de las Sociedades FUSIONADAS, incluyendo todos los bienes y derechos, así como todas las obligaciones y pasivos de cualquier naturaleza de las mismas, al valor que tengan en libros al momento en que surta efectos la fusión, por lo que la Sociedad FUSIONANTE asumirá sin reserva ni limitación alguna el capital contable, activo, pasivo y cuentas de orden de las Sociedades FUSIONADAS, existentes a dicha fecha. En consecuencia, la Sociedad FUSIONANTE quedará obligada a cumplir en su oportunidad con todas las obligaciones civiles, mercantiles, laborales, fiscales, administrativas y de cualquier otra índole existentes a cargo de las Sociedades FUSIONADAS, sustituyendo a éstas en todas las garantías otorgadas por ella, derivadas de contratos, convenios, licencias, permisos, concesiones y, en general, actos y operaciones realizadas por las Sociedades FUSIONADAS.

Querétaro, Qro., a 5 de enero de 2009.
Suplia, S.A. de C.V.
Apoderado General
Armando Santacruz González
Rúbrica.

México, D.F., a 5 de enero de 2009.
Adydsa Monterrey, S.A. de C.V.
Garderin, S.A. de C.V., y
Logista, S.A. de C.V.
Apoderado General
Eugenio Gerardo Manzano Alba
Rúbrica.

Santa Clara, Xalostoc, Ecatepec de Morelos, Edo. de Méx., a 5 de enero de 2009.
Solventes y Productos Químicos, S.A. de C.V.
Apoderado General
Eugenio Gerardo Manzano Alba
Rúbrica.

SUPLIA, S.A. DE C.V.
ADYDSA MONTERREY, S.A. DE C.V.
GARDERIN, S.A. DE C.V.
LOGISTA, S.A. DE C.V.
SOLVENTES Y PRODUCTOS QUIMICOS, S.A. DE C.V.
BALANCE GENERAL AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2008

	Suplia	**Adydsa Monterrey**	**Garderín**	**Logista**	**Solventes y Productos Químicos**	**Suplia Balance Fusión**
Activo						
Bancos e Inversiones	210,545	5,846	8,069	262,199	15,461	502,120
Cuentas por cobrar	6,327,564	0	85,833,329	14,655,731	110,762,668	217,579,292
Inventarios	3,923,467	0	0	0	0	3,923,467
Otros Activos circulantes	6,041	0	0	0	0	6,041
Total Activo Circulante	10,467,617	5,846	85,841,398	14,917,930	110,778,129	222,010,920
Inversiones en acciones	0	0	0	0	43,588,532	0
Activo Fijo	7,180,736	0	0	0	0	7,180,736
Otros activos	0	0	0	672,376	7,293,045	7,965,421
Total Activo	17,648,353	5,846	85,841,398	15,590,306	161,659,706	237,157,077
Pasivo						
Proveedores	95,020	0	0	1,955	0	96,975
Subsidiarias	1,566,088	5,211,368	671,408	990,982	7,679,099	16,118,945
Impuestos	(5,435,813)	(330)	4,959,184	(3,611,674)	5,576,604	1,487,971
Otros pasivos	904,629	0	0	1,641,149	0	2,545,778
Total Pasivo Circulante	(2,870,076)	5,211,038	5,630,592	(977,588)	13,255,703	20,249,669
Obligaciones laborales	99,383	0	0	0	0	99,383
Impuestos diferidos	1,539,392	0	(126,875)	746,806	(909,318)	1,250,005
Pasivo a Largo Plazo	1,638,775	0	(126,875)	746,806	(909,318)	1,349,388
Total Pasivo	(1,231,301)	5,211,038	5,503,717	(230,782)	12,346,385	21,599,057
Capital						
Capital social	11,000,000	5,769,000	65,202,803	10,181,955	6,484,642	63,535,597
Actualización del capital	11,988,227	21,448,060	7,677,738	9,114,073	323,553,250	369,647,937
Aportación de capital	18,517,200	0	0	10,640,400	0	29,157,600
Impuestos diferidos	3,936,731	0	0	(12,473,485)	(9,898,450)	(18,435,204)
Capital Ganado	(26,562,504)	(32,422,252)	7,457,140	(1,641,855)	(170,826,121)	(228,347,910)
Total Capital	18,879,654	(5,205,192)	80,337,681	15,821,088	149,313,321	215,558,020
Total Pasivo y Capital	17,648,353	5,846	85,841,398	15,590,306	161,659,706	237,157,077

Contralor
C.P. Armando Colorado Hernández
Rúbrica.

Contador General
C.P. Rogelio Cervantes Hernández
Rúbrica.

(R.- 282097)

SEGUNDA SECCION

SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA

PROCEDIMIENTO Técnico PT-TR para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos rurales de uso agropecuario.

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.

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-TR PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR COMERCIAL Y/O EL VALOR DE REALIZACION ORDENADA DE TERRENOS RURALES DE USO AGROPECUARIO.

INDICE

1. Introducción

1.1. Generalidades

1.2. Criterios técnicos en que aplica

1.3. Premisas a la valuación de terrenos rurales de uso agropecuario

1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico

1.4.1. Terreno

1.4.1.2. Terreno rústico

1.4.1.3. Terreno rural

1.4.2. Criterio técnico

1.4.3. Condiciones especiales

1.4.3.1. Bienes catalogados, inmuebles catalogados

1.4.3.2. Bienes reservados a la Nación

1.4.3.3. Monumentos arqueológicos

1.4.3.4. Bienes de interés paleontológico

1.4.3.5. Usos dañinos

1.4.3.6. Usos improcedentes

1.4.3.7. Usos ineficientes

1.4.4. Agostaderos

1.4.5. Aprovechamiento forestales

1.4.6. Conceptos de infraestructura

1.4.7. Bienes distintos a la tierra

1.4.8. Cultivos anuales

1.4.9. Cultivos perennes

1.4.10. Fecha de inspección

1.4.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio

1.4.12. Fecha de valores

1.4.13. Vigencia legal

1.4.14. Uso del dictamen

1.4.15. Propósito del avalúo

1.4.16. Finalidad del dictamen

1.4.17. Mayor y mejor uso del bien

1.4.18. Valor Comercial

1.4.19. Valor de Realización Ordenada

1.4.20. Valor residual

1.4.21. Enfoque Comparativo de Mercado

1.4.22. Enfoque de Ingresos

1.4.23. Enfoque de Costos

1.4.24. Homologación

1.4.25. Factor de ajuste

2. Procedimiento Técnico

2.1. Recepción de la solicitud

2.2. Identificación del avalúo

2.2.1. Parámetros del avalúo

2.2.1.1. Revisión de la documentación procedente (base informativa)

2.2.1.2. Uso del dictamen

2.2.1.3. Propósito del avalúo

2.2.1.4. Finalidad del dictamen

2.2.1.5. Criterio técnico

2.2.1.6. Fecha inspección

2.2.1.7. Condiciones especiales

2.2.1.8. Condiciones hipotéticas

2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias

2.2.1.10. Fecha de valores

2.2.1.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio

2.2.1.12. Vigencia legal

2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico

2.3. Inspección física y descripción del terreno y su entorno (de campo)

2.3.1. Inspección del terreno en estudio

2.3.1.1. Superficie

2.3.1.2. Forma

2.3.1.3. Localización del terreno

2.3.1.4. Ubicación

2.3.1.5. Acceso al predio

2.3.1.6. Características ambientales

2.3.1.6.1. Ordenamiento ecológico

2.3.1.7. Afectaciones

2.3.1.8. Régimen de propiedad

2.3.1.9. Uso del suelo

2.3.1.10. Situación jurídica

2.3.1.11. Topografía

2.3.1.12. Pendiente

2.3.1.13. Altura sobre el nivel del mar

2.3.1.14. Climatología

2.3.1.15. Características agrológicas

2.3.1.16. Características edafológicas y fisicoquímicas

2.3.1.17. Profundidad de la capa arable

2.3.1.18. Pedregosidad

2.3.1.19. Permeabilidad y drenaje

2.3.1.20. Salinidad

2.3.1.21. Erosión

2.3.1.22. Características hidrológicas

2.3.1.23. Especificaciones del pozo

2.3.1.24. Uso consuntivo o requerimientos de agua para los cultivos representativos

2.3.1.25. Permisos de aprovechamientos o usos especiales

2.3.1.26. Mejoras

2.3.1.27. Inundación

2.3.1.28. Tipo de terreno

2.3.1.29. Uso actual

2.3.1.30. Consideraciones adicionales

2.3.1.31. Memoria fotográfica

2.3.2. Areas agrícolas

2.3.2.1. Cultivos anuales

2.3.2.1.1. Areas con cultivos anuales

2.3.2.1.2. Descripción de los cultivos anuales

2.3.2.2. Cultivos perennes

2.3.2.2.1. Areas con cultivos perennes

2.3.2.2.2. Descripción de los cultivos perennes

2.3.2.3. Observaciones

2.3.2.4. Areas de agostadero

2.3.2.4.1. Certificación del coeficiente de agostadero

2.3.2.4.2. Areas de agostadero del predio

2.3.2.4.3. Descripción del agostadero

2.3.2.4.4. Prácticas de manejo de agostadero y niveles de tecnificación

2.3.2.5. Descripción de aguajes

2.3.2.6. Descripción general del corral de manejo

2.3.2.7. Descripción de las construcciones y equipos auxiliares

2.3.2.8. Descripción de mejoras territoriales

2.3.2.9. Aprovechamiento forestal

2.3.2.9.1. Descripción de las áreas forestales

2.3.2.9.2. Superficie arbolada total

2.3.2.9.3. Superficie con permiso de aprovechamiento forestal maderable

2.3.2.9.4. Programa de manejo autorizado para el aprovechamiento de recursos forestales maderables

2.3.2.9.5. Géneros y volúmenes aprovechables

2.3.2.9.6. Distribución de productos forestales

2.3.2.9.7. Número, vigencia y restricciones de la autorización correspondiente

2.3.2.9.8. Condiciones oficiales del programa de aprovechamiento

2.3.2.9.9. Esquema de comercialización

2.3.2.9.10. Descripción de las construcciones auxiliares y los caminos de acceso

2.3.3. Análisis de la zona donde se ubica el terreno

2.3.3.1. Clasificación de la zona

2.3.3.2. Climatología

2.3.3.3. Características ambientales

2.3.3.4. Vías de acceso

2.4. Recopilación de información de predios comparables (datos del mercado inmobiliario)

2.4.1. Características de la zona

2.4.2. Superficie

2.4.3. Topografía y ubicación ante fenómenos hidrometeorológicos y otros desastres naturales

2.4.4. Uso de suelo, de la zona y del comparable

2.4.5. Características agrológicas

2.4.6. Cultivos y potencial productivo

2.4.7. Fuente hídrica

2.4.8. Monto de ofertado o cierre de la operación

2.4.9. Nivel de la oferta

2.4.10. Tiempo de exposición en el mercado

2.4.11. Nombre y teléfono del informante

2.4.12. Reporte fotográfico

2.4.13. Croquis de ubicación

2.4.14. Clasificación de datos

2.4.15. Tabla de investigación de mercado

2.4.16. Nivel de demanda

2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)

2.5.1. Enfoque Comparativo de Mercado

2.5.1.1. Homologación

2.5.1.2. Factores de ajuste

2.5.1.3. Tabla de Homologación

2.5.2. Enfoque de Ingresos

2.5.2.1. Método de Capitalización

2.5.2.1.1. Método de Capitalización de Rentas de Mercado

2.5.2.1.2. Cálculo de la tasa de capitalización de mercado

2.5.2.1.3. Método de capitalización de la renta analítica

2.5.3. Enfoque de mercado en terrenos agrícolas de cultivos perennes

2.5.4. Enfoque de ingresos en terrenos agrícolas de cultivos perennes

2.5.4.1. Método de Capitalización de Rentas de Mercado

2.5.5. Método valuatorio aplicado en predios con cultivos forestales maderables (autorizados)

2.5.5.1. Cultivos forestales

2.5.5.1.1. Cálculo de la renta por flujo de efectivo anual (Vp)

2.5.6. Métodos valuatorios aplicados en praderas y agostaderos

2.5.6.1. Cultivos de praderas y agostaderos

2.5.7. Bienes distintos a la tierra

2.5.7.1. Valuación de los bienes distintos a la tierra

2.6. Cálculo y ponderación por indicadores de valor

2.7. Valor Comercial

2.8. Valor de Realización Ordenada

2.9. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)

2.10. Elaboración del documento valuatorio correspondiente

(informe de avalúo)

Transitorios

Anexo1

Anexo 2

3. Ejercicios Ilustrativos

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 novena 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 el siguiente:

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-TR PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR COMERCIAL Y/O EL VALOR DE REALIZACION ORDENADA DE TERRENOS RURALES DE USO AGROPECUARIO

1. Introducción

1.1. Generalidades

En el presente Procedimiento se establecen en forma documental, las bases que permiten unificar y clarificar la utilización de conceptos y técnicas, así como las directrices básicas para la ejecución de trabajos de valuación, para estimar el valor de terrenos rurales de uso agropecuario.

Es práctica usual que el valor de un terreno rural de uso agropecuario se estime principalmente con base en el análisis de las características intrínsecas (fertilidad del suelo, características agronómicas, disponibilidad de agua, clima, relieve, superficie, producción factible, entre otros), y además las extrínsecas (vías de comunicación, ubicación, presencia y calidad en los servicios públicos, prácticas comunes en la zona, esquemas comerciales, entre otros), de las que sean inherentes al bien, conjuntamente con el análisis del mercado inmobiliario y a la aplicación y ponderación de las variables predominantes que lo afecten.

1.2. Criterios técnicos en que aplica

Por ser un procedimiento técnico relacionado con casos en los que la valuación de terrenos rurales es común en otros, aplica en los siguientes criterios técnicos:

I) AD-BI, Adquisición de Bienes Inmuebles

II) EN-BI, Enajenación de Bienes Inmuebles

III) IN-BI, Indemnización por Expropiación de Bienes Inmuebles

IV) REF-BI, Reexpresión de Estados Financieros de Bienes Inmuebles

V) CO-BI, Concesión de Bienes Inmuebles

VI) DJ-BI, Diligencias Judiciales de Bienes Inmuebles

1.3. Premisas a la valuación de terrenos rurales de uso agropecuario

a) Para este procedimiento, se consideran terrenos en estado rústico, o acondicionados para la labor, sin restricciones legales, ambientales o ecológicas que impidan su laboreo, aprovechamiento o transformación y que geográficamente no se localicen dentro de la traza urbana de ningún poblado

b) Por terreno rural de uso agropecuario, para propósitos de avalúos, se comprende únicamente:

I. Los terrenos dedicados a la agricultura directa en suelo (producción de básicos, fruticultura u horticultura, principalmente).

II. Los dedicados al aprovechamiento de agostaderos y/o de pradera establecidas.

III. Bosques o selvas nativos dedicados al aprovechamiento silvícola.

IV. Los usos combinados de estas especialidades.

c) Según el uso del dictamen valuatorio, se estimará el valor correspondiente de acuerdo a las unidades de medida utilizadas.

d) En el caso de frutales, por hectárea o por pieza de bien distinto de la tierra.

e) En el caso de los bienes perennes distintos de la tierra de difícil cuantificación unitaria (alfalfa, espárrago, piña, agostaderos, forestales entre otros.) por una (1) hectárea de plantación.

f) En el caso de Infraestructura se valuará por pieza o unidad de medida.

g) Los terrenos de especialidades rurales de producción, como invernaderos, acuacultura, agroindustria, sistemas e infraestructura (excepto las de riego) y otros se especificarán en procedimiento por separado.

h) Este procedimiento cumple en su desarrollo con los ocho pasos del proceso valuatorio establecidos en las metodologías y criterios de carácter técnico, considerando en todos los casos que existe una solicitud previa de trabajo valuatorio y se ha cumplido con el primer paso que consiste en la "recepción de solicitud".

i) Todos los componentes y las acciones consideradas en este Procedimiento han sido incorporadas, vigilando que se apeguen al marco legal vigente.

j) En este procedimiento se estimará el valor comercial o en su caso el valor de realización ordenada del terreno considerando su mayor y mejor uso.

k) Todos los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales que emite el INDAABIN.

l) El Valor Comercial de terrenos rurales de uso agropecuario resulta de la ponderación de sólo dos indicadores: valor de mercado y valor de capitalización de rentas, resultantes de la aplicación de los enfoques valuatorios: comparativo de mercado y de ingresos.

m) La vigencia legal de los trabajos valuatorios elaborados bajo este procedimiento técnico, considera las condiciones físicas, técnicas, económicas, políticas y sociales imperantes a la fecha de valores

1.4 Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico.

1.4.1. Terreno.- Es una porción de la superficie de la tierra delimitada por medio de linderos determinados geográfica y jurídicamente.

1.4.1.2. Terreno rústico.-Es aquel que se encuentra fuera de los límites de la traza urbana y puede ser dedicado al uso agrícola, pecuario o forestal.

1.4.1.3. Terreno rural.- Es aquel que se encuentra fuera de los límites de la traza urbana, se utiliza de conformidad con las leyes y la ordenación territorial correspondiente a la labor por contar con tierra fértil, con condiciones agronómicas favorables para la producción bajo un clima adecuado, con fuentes de agua temporal o de riego satisfactorias.

1.4.2. Criterio técnico.- Es la directriz que involucra el proceso valuatorio y le permite al valuador de bienes nacionales vincular por tipo de bien la metodología que resulte aplicable con el procedimiento técnico correspondiente.

1.4.3. Condiciones especiales.- Son aquellas características excepcionales de índole legal, física, económica y/o social, que afectan en parte o a la totalidad del bien en su valor, condiciones que no sean características del mercado donde se ubica el bien. Ejemplos de estas condiciones son:

1.4.3.1. Bienes catalogados, inmuebles catalogados.- Son todos aquellos inmuebles, construcciones o sitios clasificados por el INAH, el INBA u otra autoridad federal o estatal con atribuciones, mediante un proceso técnico administrativo en que se declare que debido a su identificación, ubicación y cuantificación de edificaciones representativas con carácter histórico, artístico, cultural, social, político o religioso el inmueble en cuestión forma parte de la identidad del país, de una ciudad, población o barrio y por consiguiente, debe ser preservado.

1.4.3.2. Bienes reservados a la Nación.- Son aquellos bienes que corresponden al dominio directo de la Nación con apego al artículo 27 Constitucional, por lo que son de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable.

1.4.3.3. Monumentos arqueológicos.- Son aquellos bienes muebles e inmuebles de culturas anteriores al establecimiento de la cultura hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas y que se encuentran fuera del mercado.

1.4.3.4. Bienes de interés paleontológico.- Son vestigios o restos fósiles de seres orgánicos que habitaron en épocas pretéritas y cuya investigación, conservación, restauración, recuperación o utilización revisten interés paleontológico y que se encuentran fuera del mercado.

1.4.3.5. Usos dañinos.- Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valuar, que deterioran al bien y que de ser considerados en los enfoques comparativo de mercado, de ingresos y costos (obsolescencias), tal como están, provocarían un sesgo positivo o negativo en el valor resultante.

1.4.3.6. Usos improcedentes.- Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valuar, que conforme a derecho no proceden, por causas ajenas a las características del propio bien y que de ser considerados en los enfoques comparativo de mercado, de ingresos y costos (obsolescencias), tal como están, provocarían un sesgo positivo o negativo en el valor resultante.

1.4.3.7. Usos ineficientes.- Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valuar, que no consiguen el rendimiento óptimo esperado por causas ajenas a las características del propio bien y que de ser considerados en los enfoques comparativo de mercado, de ingresos y costos (obsolescencias), tal como están, provocarían un sesgo positivo o negativo en el valor resultante.

1.4.4. Agostaderos.- Son aquellas cubiertas vegetales, plantadas o nativas en el estado en que se encuentren, cuyo fin es servir de alimento mediante el procedimiento de pastoreo directo por cualquier especie animal, que sea de utilidad al género humano.

1.4.5. Aprovechamientos forestales.- Son aquellas cubiertas vegetales arbóreas nativas, en el estado en que se encuentren, cuyo uso es combinado entre aprovechamiento como agostadero y la extracción autorizada de madera.

1.4.6. Conceptos de infraestructura.- Son los bienes distintos de la tierra, generalmente improductivos directamente en términos agrícolas, que están constituidos por diversos materiales inertes, como madera, concreto, metales, tuberías, alambrados y mallas o láminas metálicas, o son obras como drenes terraplenes, bordos, silos, acequias y otros, que son usados como apoyo, servicio y/o soporte de la producción o bien como estructuras de contención o estructuras limítrofes, o de sanidad, control y/o manejo del predio o sus productos.

1.4.7. Bienes distintos de la tierra.- Son aquellos cultivos cíclicos y no cíclicos, árboles, maderas preciosas, así como cercas y otras mejoras al terreno, incluyendo construcciones existentes, que resultan afectados por obras de infraestructura que llevan a cabo dependencias o entidades de la Administración Pública Federal.

1.4.8. Cultivos anuales.- Son aquellos que su vida vegetativa y por ende su ciclo de producción, único o continuo, concluye en un término menor o igual a un año; estos cultivos pueden estar o no presentes en el predio, pero determinan el mayor y mejor uso del mismo y regularmente aun cuando estén presentes no se incluyen en el valor, salvo acuerdo de las partes.

1.4.9. Cultivos perennes.- Son aquellos que su vida vegetativa y su ciclo de producción, único o múltiple, ya sea continuo o discontinuo anualmente, abarcan más de un año.

1.4.10. Fecha de inspección.- Es la fecha en la cual el valuador de bienes nacionales se constituye físicamente en el lugar en donde se encuentra el bien por valuar.

1.4.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio.- 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 vigencia del dictamen y también para computar el plazo de 60 días correspondiente a la solicitud de reconsideración que presente el promovente.

1.4.12. 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.

1.4.13. Vigencia legal.- Es el plazo máximo que de acuerdo a la Ley General de Bienes Nacionales sin perjuicio de lo que dispongan otros ordenamientos jurídicos en materias específicas, el dictamen de valor emitido por un valuador de bienes nacionales, conserva validez legal para efectos de celebrar actos jurídicos.

1.4.14. Uso del dictamen.- Es el Uso que se pretende dar al dictamen y que expresamente señala el solicitante del servicio (promovente) y se refiere a señalar el acto que corresponda de los ocho actos jurídicos que se encuentran previstos en los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales.

1.4.15. Propósito del avalúo.- Es la intención expresa de determinar un tipo de valor que será estimado en función de los bienes a valuar a la especialidad valuatoria y al Uso del avalúo señalado por el promovente. A manera de ejemplo: estimar el Valor Comercial, estimar el Valor de Realización Ordenada, estimar el Valor en Uso, entre otros.

1.4.16. Finalidad del dictamen.- Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen como el monto máximo o mínimo, para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria según lo establece el artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, derivada de un acto jurídico, 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.

1.4.17. Mayor y mejor uso del bien.- Es el uso más probable y procedente para un bien cuando es permitido legalmente, físicamente posible, económicamente viable y técnicamente factible, y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando. La estimación del valor comercial de un bien debe ser realizada considerando el escenario del mayor y mejor uso del bien.

1.4.18. Valor comercial.- 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), con base en el mayor y mejor uso del bien.

1.4.19. Valor de Realización Ordenada.- Es el precio estimado que podría ser obtenido a partir de una venta en el mercado libre, en un periodo de tiempo apenas suficiente para encontrar un comprador o compradores, en donde el vendedor tiene urgencia de vender, donde ambas partes actúan con conocimiento y bajo la premisa de que los bienes se venden en el lugar y en el estado en que se encuentran.

1.4.20. Valor residual.- Es el que se obtiene como residuo al restar los costos sin considerar el terreno y adicionados de la utilidad esperada, de los ingresos esperados, ambos estimados para un proyecto especifico, considerando el mayor y mejor uso del terreno, así como el tiempo que razonablemente se puede esperar para que el mercado absorba el proyecto, siempre en función de que exista viabilidad técnica, jurídica, social, económica y financiera del proyecto inmobiliario.

1.4.21. Enfoque Comparativo de Mercado.- Es el método para estimar el valor de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. El enfoque de mercado refleja el principio 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.

1.4.22. Enfoque de Ingresos.- Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien 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 incorpora los conceptos contenidos en los principios de Anticipación, 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.

1.4.23. Enfoque de Costos.- Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador. El enfoque de costos refleja el principio de Sustitución.

No se utiliza en este procedimiento técnico.

1.4.24. Homologación.- Es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas que las diferencian, tales como: conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado.

1.4.25. Factor de ajuste.- Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí, y que es la considerada en una homologación.

2. Procedimiento Técnico

2.1. Recepción de la solicitud

El promovente debe entregar al valuador de bienes nacionales, el oficio y la solicitud de servicio, en los cuales debe señalar claramente, el Uso, Propósito y Finalidad del dictamen requerido, así como al servidor público que será el responsable del pago por el trabajo valuatorio por parte de la dependencia o entidad solicitante. A dicho oficio de solicitud y/o servicio, debe acompañárseles con la documentación requerida o procedente (base informativa) necesaria para la realización del trabajo valuatorio. Esta base informativa, puede entregarse por vía electrónica o impresa en papel.

2.2. Identificación del avalúo

El valuador de bienes nacionales deberá identificar el objetivo, los alcances y demás parámetros del trabajo valuatorio de acuerdo a la solicitud de servicio y documentación procedente, considerando entre otros:

2.2.1. Parámetros del avalúo

2.2.1.1. Revisión de la documentación procedente (base informativa).- El valuador de bienes nacionales recibe el expediente técnico (la documentación procedente, solicitud de servicio y orden de trabajo), y realizará una revisión y análisis preliminar de la información en gabinete, con el fin de considerar los alcances de la investigación y recopilación de todos los elementos necesarios para lograr una mejor inspección de campo.

Una vez teniendo recopilados e identificados todos los documentos base, procederá a realizar un análisis de cada uno de ellos.

2.2.1.2. Uso del dictamen.- El promovente siempre debe indicar el Uso en la solicitud que formule y en ningún caso el valuador iniciará el proceso de emisión de dictámenes valuatorios cuando el promovente deje de señalarlo.

2.2.1.3 Propósito del avalúo.- Es de suma importancia que el valuador antes de iniciar el trabajo valuatorio, identifique plenamente cuál es el valor por estimar.

2.2.1.4 Finalidad del dictamen.- El valuador una vez identificado el Uso y el Propósito, determinará la aplicación del resultado del dictamen como el valor máximo o valor mínimo para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria.

2.2.1.5 Criterio técnico.- El valuador deberá identificar qué criterio técnico es el que aplica en el caso, para apegarse al procedimiento técnico correspondiente y corroborarlo en el momento que se efectúe la inspección física.

2.2.1.6 Fecha de inspección.- El valuador de bienes nacionales debe asentar en el trabajo valuatorio la fecha en la cual realiza la visita de inspección al bien valuado.

2.2.1.7 Condiciones especiales.- El valuador debe hacer constar en su trabajo valuatorio las condiciones especiales que afecten al valor del bien.

Cuando el valuador señale la existencia de alguna condición especial, debe informarlo de inmediato y por escrito al promovente del servicio para que éste complemente los faltantes o bien autorice el trabajo valuatorio considerando la existencia de las condiciones especiales que se le mencionen.

El valuador debe dar prioridad a la información que emitan las instituciones oficiales de los tres niveles de gobierno.

2.2.1.8. Condiciones hipotéticas.- El valuador de bienes nacionales deberá indicar si se consideran en el trabajo valuatorio situaciones diferentes a lo que realmente existe, pero que se contemplan así para lograr la finalidad del avalúo.

2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias.- El valuador debe explicar si en el avalúo se consideran supuestos por alguna razón, no totalmente verificados que influyan en el trabajo, los cuales en caso de resultar falsos, podrían cambiar la conclusión del valor.

2.2.1.10. Fecha de valores.- El valuador debe asentar esta fecha al momento del cierre de valores en el trabajo valuatorio.

2.2.1.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio.- El valuador de bienes nacionales debe asentar la fecha en que se firma el dictamen valuatorio por los responsables de su emisión.

2.2.1.12. Vigencia legal.- El valuador de bienes nacionales debe emitir el dictamen resultante de la aplicación de este procedimiento técnico con un periodo de vigencia de hasta un año, a partir de la fecha de emisión, en apego al artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales y de seis meses en los casos de terrenos ejidales o comunales, solicitados en expropiación en apego al artículo 74 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural. Tratándose de dictámenes cuyo Propósito sea el Valor de Realización Ordenada también será de seis meses.

2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico

Considerando el Uso que solicite el promovente para los actos jurídicos de Adquirir, Enajenar, Indemnizar, Reexpresar Estados Financieros, Concesionar y Diligencias Judiciales, se requiere estimar el:

a) Valor Comercial

Para el acto jurídico de Enajenar, cuándo así lo solicite el promovente, se estimará el:

b) Valor de Realización Ordenada

2.3. Inspección física y descripción del terreno y su entorno (de campo)

Es la etapa en la cual el valuador de bienes nacionales, observa, investiga y analiza, todos aquellos elementos que incrementan o restan valor al terreno o predio.

2.3.1. Inspección del terreno en estudio

2.3.1.1. Superficie.- El valuador de bienes nacionales debe verificar físicamente, ya sea por medio de geoposicionador, la superficie del terreno, cotejando con la superficie asentada en la escritura pública, en los planos proporcionados o en cualquier otro documento oficial proporcionado por el promovente, y en caso de existir alguna discrepancia lo deberá comunicar al promovente que solicitó el servicio valuatorio y se deberá atender a lo señalado en las disposiciones “Directrices en Casos de Existir Discrepancias en Superficies”, las cuales están disponibles en la página web del mismo Instituto.

El valuador de bienes nacionales, debe comparar sus propias mediciones con el área de la escritura pública y con el área señalada en planos o croquis debidamente autorizados.

2.3.1.2. Forma.- Debe identificar la configuración geométrica del terreno a valuar, en este caso para detectar áreas de difícil acceso o incomunicadas o que dificulten el laboreo o explotación.

2.3.1.3. Localización del terreno.- Partiendo de los antecedentes proporcionados por el promovente y de la visita de campo, el valuador de bienes nacionales asentará en su dictamen la ubicación política y geográfica del predio en estudio, señalando vías de comunicación tales como carreteras federales y estatales; caminos revestidos, terracerías y/o brechas, puentes e infraestructura circundante en general, accidentes y estructuras naturales o artificiales, que permitan identificar la posición real del predio visitado, así como la ubicación y distancia con referencia al poblado más próximo y poblados cercanos al terreno, consignando el grado de influencia que sobre el mismo se tengan, por ellos o por obras de infraestructura general o cercanía a desarrollos urbanos, suburbanos e industriales y establecer las condiciones del entorno que permitan determinar la clasificación y usos del terreno en estudio.

2.3.1.4. Ubicación.- El valuador de bienes nacionales debe Identificar las coordenadas geográficas (latitud y longitud) referidas a un punto localizado en el perímetro o al interior del predio e identificable cartográficamente. La ubicación geográfica del predio facilitará la obtención e interpretación de la información cartográfica de la región. Generalmente, la información disponible para la ubicación geográfica de un sitio, incluye los datos anteriores. (Cartas topográficas escala 1:50,000 de INEGI). Opcionalmente puede obtenerse en la visita de campo mediante el uso del GPS.

2.3.1.5. Acceso al predio.- Indicar el tipo e importancia de las vías de comunicación y de acceso al predio. La disponibilidad de acceso al predio durante el año, facilidad para transportar la producción y los insumos, los posibles problemas y causas, cuando estos se presenten.

Se puede anexar copia fotostática de planos legibles de INEGI o mapa urbano, indicando en el mismo, la localización o ubicación que guarda el inmueble.

Comparará el área de la escritura pública con el área señalada en planos o croquis debidamente autorizados. Si no hay planos autorizados, el valuador solicitará al promovente la realización del plano o tomará directamente el dato de la escritura.

Si se trata de un terreno de forma irregular, las colindancias se mencionarán, preferentemente, recorriendo la figura del inmueble en un orden lógico (el de las manecillas del reloj).

2.3.1.6. Características ambientales.- El valuador de bienes nacionales debe identificar, clasificar, estudiar e interpretar los efectos directos o indirectos de la contaminación ambiental, tales como: contaminación del agua, aire, suelo, ruidos y vibraciones, radiaciones u otras. Cabe citar, que lo anterior sólo se debe considerar en la medida que afecte al valor o tenga consecuencias sociales o legales.

2.3.1.6.1. Ordenamiento ecológico.- Se debe considerar lo que al respecto establece la SEMARNAT, las Leyes de sanidad vegetal y sanidad animal así como cualquier ordenamiento Federal o Estatal y que sea requerido por el tipo de explotación a la que está sujeto el predio (granjas, minas, aprovechamiento forestal, entre otros).

2.3.1.7. Afectaciones.- Debe identificar en el terreno en estudio posibles afectaciones o restricciones, por ocupación temporal o servidumbres de paso.

2.3.1.8. Régimen de propiedad.- Debe indicar si es privada o pública. La propiedad podrá ser: individual, colectiva (condominio o copropiedad), o derechos reales sobre inmuebles a régimen: ejidal, comunal, entre otros.

2.3.1.9. Uso de suelo.- Investigará el uso de suelo o clasificación de producción del mismo de acuerdo a documentación oficial existente. De no existir información, el valuador de bienes nacionales definirá de acuerdo a lo observado en la inspección, considerando el mayor y mejor uso del suelo, dejando asentado en el trabajo valuatorio esta última situación.

2.3.1.10. Situación jurídica.- Debe obtener información acerca de los antecedentes y la situación legal del predio o restricciones del uso, permisos de explotación forestal o cinegética, entre otros, misma información que se complementará en aquellos casos donde se detecta invasión o algún conflicto que manifieste la zona.

2.3.1.11. Topografía.- Señalará los accidentes topográficos que tenga el terreno, como pendiente descendente o pendiente ascendente, teniendo como punto de vista el frente de acceso principal.

Ayuda a la clasificación del predio y a determinar el tipo de actividad que se puede realizar y se habrá de mencionar en su caso la configuración que pudiera afectar el riego o cualquier otra labor agropecuaria.

2.3.1.12. Pendiente.- La pendiente se expresa en porcentaje (ascenso/avance), y representa el desnivel en una distancia específica. En predios con pendiente pronunciada se limita la acción mecánica e incluso de la tracción animal. Un grado de desnivel del 6% máximo es comúnmente el límite para el riego.

La pendiente que tiene el predio, puede determinar que algunas labores requieran el trazo siguiendo las curvas de nivel. La erosión se puede acelerar en predios con pendiente pronunciada y manejo inadecuado del terreno.

Es la elevación o irregularidad de la superficie del área en estudio, la inclinación de la superficie del terreno con respecto a un plano horizontal o diferencia en metros que existen por cada 100.00 metros horizontales.

Los términos que se emplean para su descripción son:

TOPOGRAFIA	PENDIENTES
Plano	De 0 a 6%
Lomerío suave	De 6 a 12%
Lomerío accidentado	De 12 a 20%
Cerril	Más de 20%

2.3.1.13. Altura sobre el nivel del mar.- Referida al mismo punto de la ubicación geográfica.

2.3.1.14. Climatología.- Se deberá recabar los datos relacionados con el clima:

a) Temperaturas media anual

b) Precipitaciones media anual con su distribución

c) Fenómenos diversos que inciden en la producción agrícola, ganadera y/o forestal, con frecuencias:

d) Presencia de heladas

e) Presencia de granizadas

f) Sequías

g) Inundaciones

h) Otros meteoros

Lo cual se constata principalmente con las cartas de climas publicadas por el INEGI y con publicaciones especializadas relativas al sistema de clasificación climatológica de Köppen. (Modificadas por Enriqueta García).

2.3.1.15. Características agrológicas.- Análisis y descripción de las características agronómicas y agrológicas que el perito identifique y se describan con sencillez y precisión.

2.3.1.16. Características edafológicas y fisicoquímicas.- Debe identificar las características del suelo desde el punto de vista edafológico (potencial productivo), mismas que se podrán obtener por observación directa en campo, apoyando estos datos en bibliografía específica, la cual debe ser citada o bien, se podrá soportar en investigación con vecinos de la zona, análisis y reportes técnicos.

Entre otros se debe observar las siguientes características:

I) Color.- Es recomendable definir el color del suelo en estado seco y saturado, pues con él se puede determinar empíricamente su calidad, cantidad de materia orgánica, cantidad de fósforo u otros nutrientes y la salinidad. El color negro usualmente indican presencia de materia orgánica; el color rojo al óxido de fierro libre de dicha materia; colores grises son relacionados con suelos mal drenados, entre otros.

II) Con objeto de evitar confusiones o diferencias de criterio, el color se debe indicar con los nombres propios de los mismos, seguidos de las claves o anotaciones de la "Carta de Colores de Suelos" que existen ex profeso, las que indican el matiz o tinte, brillo o pureza y saturación o intensidad.

III) Textura.- Con ella se pueden determinar las condiciones de permeabilidad y drenaje, y concluir sobre las láminas de riego adecuadas y aprovechamiento eficiente del recurso.

IV) Es la proporción relativa de arena, limo y arcilla en el suelo, la textura del suelo es una característica muy importante, afecta las propiedades físicas, químicas y biológicas. En términos generales los suelos se dividen en suelos de textura gruesa y textura fina. En los suelos de textura fina predomina la arcilla y tienen una mayor superficie activa que los suelos arenosos, poseen mayor capacidad de absorción de nutrientes, usualmente son más fértiles. Los suelos de textura gruesa o arenosa son más porosos y permiten una rápida infiltración del agua. Sin embargo, los suelos arcillosos son de mayor capacidad de retención de agua debido a su mayor área superficial, tienen un mayor espacio poroso total que los suelos arenosos, esta diferencia se debe al mayor número de micro poros que funcionan en la retención del agua y en los suelos arenosos hay más micro poros que permiten el movimiento del aire y del agua.

V) Triángulo de Textura.- La textura del suelo se expresa por los nombres de las clases que se encuentran en el triángulo de texturas, los nombres de las clases de suelos básicamente consisten en los términos: arena, limo, arcilla y migajón o franco, usados ya sea como nombres o adjetivos o ambos. Como una aplicación práctica para obtener la denominación de la clase de textura se dan las siguientes cifras de lo esperado arena, limo y arcilla.

ARENA	LIMO	ARCILLA	CLASE DE TEXTURA
90%	5%	5%	ARENA
80%	10%	10%	ARENO FRANCOSA
60%	30%	10%	FRANCO ARENOSA
40%	40%	20%	FRANCA
20%	60%	20%	FRANCO LIMOSA
5%	90%	5%	LIMO
10%	60%	30%	FRANCO ARCILLO LIMOSA
30%	30%	40%	FRANCO ARCILLOSA
60%	10%	30%	FRANCO ARCILLO ARENOSA
50%	10%	40%	ARCILLO ARENOSA
10%	40%	50%	ARCILLO LIMOSA
20%	20%	60%	ARCILLA

2.3.1.17. Profundidad de la capa arable.- Debe señalar el espesor del primer horizonte. La capa arable es uno de los factores más importante para el establecimiento de cultivos.

2.3.1.18. Pedregosidad.- Se debe definir de acuerdo a las clasificaciones usuales, en términos de cantidad, tamaño y clase de piedras, que determinen la posibilidad de mecanización de dicho predio.

Se refiere a la presencia de piedras en la superficie del terreno, su abundancia, distribución y naturaleza; debe anotarse indicando si se trata de piedras sueltas que puedan removerse o de afloramientos de roca y en este caso se indicará su frecuencia y aspecto general. La descripción deberá incluir la cantidad, tamaño y naturaleza del material.

Cantidad, se refiere a los fragmentos que existen en la superficie del suelo, se expresa en porciento del área afectada, los términos que se emplean son:

NULO, MUY POCOS O LIBRE.	MENOS DEL 0.01% DEL AREA DEL TERRENO.	LA PRESENCIA DE PIEDRAS NO MODIFICA LAS CARACTERISTICAS DE LA TIERRA NI IMPIDE EL LABOREO MECANICO.
POCOS O COMUN.	DE 0.01% DEL AREA DEL TERRENO.	LA PRESENCIA DE PIEDRAS NO MODIFICA LAS CARACTERISTICAS DE LA TIERRA NI IMPIDE EL LABOREO MECANICO.
MODERADOS.	DE 0.1 A 3.0% DEL AREA DEL TERRENO.	LA PRESENCIA DE PIEDRAS DIFICULTA EL USO DE DETERMINADAS MAQUINAS.
MUCHOS.	DE 3.0 A 15.0% DEL AREA DEL TERRENO.	LA PRESENCIA DE PIEDRAS IMPIDE EL USO DE DETERMINADAS MAQUINAS.
ABUNDANTES.	DE 15.0 A 90.0% DEL AREA DEL TERRENO.	LA PRESENCIA DE PIEDRAS IMPIDE EL USO DE MAQUINARIA AGRICOLA, SE EMPLEAN IMPLEMENTOS TIRADOS POR ANIMALES Y EN ULTIMO CASO SE UTILIZA LA AGRICULTURA DE ESPECIE.
EXCESIVOS O PEDREGAL.	MAS DE 90.0% DEL AREA DEL TERRENO.	MAS DE 90.0% DEL AREA DEL TERRENO.

Por tamaño, los fragmentos deberán denominarse de la siguiente manera:

Grava	De 0.2 a 7.5 cm.
Piedra	De 7.5 a 25.0 cm.
Roca	Más de 25.0 cm.

Por naturaleza, se debe describir el origen del fragmento, tal como basalto, granito, riolita, andesita, caliza, arenisca, entre otros.

2.3.1.19. Permeabilidad y drenaje.- Debe indicar la facilidad o dificultad expresada en velocidad, para el drenaje pluvial, así como la velocidad del drenaje subterráneo, que pudieran afectar la productividad de los cultivos. La permeabilidad y drenaje, pueden determinar las labores culturales a efectuar y poderlas contemplar dentro de los costos de cultivo; además de que los encharcamientos pueden ser indicativos de zonas siniestradas y desarrollo de enfermedades fungosas, entre otras, ésta se clasifica en:

Buena	Cuando el flujo del agua es aprovechado convenientemente en cantidad y tiempo por las plantas. Los suelos de texturas medias o francas presentan esta característica.
Regular	Cuando el flujo del agua es de tal forma, que la planta la aprovecha mediocremente.
Mala	Cuando el suelo impide el flujo del agua o lo deja ir muy rápidamente.

2.3.1.20. Salinidad.- Calificar el nivel de salinidad en el suelo, utilizando los términos:

a) Nula

b) Mínima

c) Media o

d) Abundante.

El nivel de salinidad se estima en función de la observación del suelo, condiciones y tipo de vegetación, referencias e investigaciones. Cuando el caso lo amerite, será necesario realizar análisis de suelo en laboratorio.

Se refiere a la concentración perjudicial de sales solubles, la cual afecta el desarrollo de las plantas, una forma sencilla de apreciar la presencia de sales es el aspecto blanquizco del suelo con el llamado “salitre”. La afectación por este concepto se puede calificar de la siguiente manera:

Suelos libres	Ningún cultivo es afectado en su crecimiento
Suelos ligeramente afectados	El crecimiento de las plantas sensibles es afectado, pero las plantas tolerantes pueden subsistir
Suelos moderadamente afectados	El crecimiento de los cultivos está inhibido y ninguna planta se desarrolla bien
Suelos fuertemente afectados	Sólo pocas especies vegetales pueden subsistir

2.3.1.21. Erosión.- Debe indicar la observación del terreno si se detecta que hay efectos o propensión a la erosión en el terreno y dimensionar el grado de la misma señalando su agente.

Es el desprendimiento y arrastre de los materiales del suelo, causado por la acción del agua o del viento. Los aspectos que son necesarios describir son el tipo, forma y grado de erosión:

a) Tipo.- Se refiere al agente que causa la erosión, el cual puede ser el agua (hídrica) o el viento (eólica)

b) Forma.- Se refiere a la forma o modo en que se desprenden y arrastran las partículas del suelo y pueden ser:

I) Laminar.- Es la remoción más o menos uniforme del suelo a manera de láminas, sin que se formen surcos

II) Surcos.- Es la remoción del suelo en forma de pequeños canales, los que se pueden modificar con maquinaria agrícola común

III) Cárcavas.- Es la remoción del suelo en forma de canales grandes, los que no se pueden modificar con maquinaria agrícola común

c) Grado.- Aun cuando es difícil cuantificar el grado de erosión de un suelo, se pueden emplear los siguientes términos: nula a incipiente, el suelo no tiene o tiene pocos surcos; moderada, la mayor parte del suelo se ha erosionado y pueden existir cárcavas poco profundas; severa, toda la capa de suelo se ha perdido y pueden existir cárcavas profundas: total, la capa de suelo se ha perdido y aflora el material madre.

2.3.1.22. Características hidrológicas.- Se refiere a la forma en que el agua llega al terreno para el establecimiento, crecimiento y desarrollo de las plantas:

a. Los cultivos que se siembran en el ciclo primavera/verano obtienen el agua mayoritariamente por medio del periodo anual de lluvias y se denominan de terrenos de temporal

b. Los cultivos que tienen el mismo tratamiento anterior pero reciben uno de los dos riegos de auxilio, en la siembra o en algún periodo crítico de su desarrollo, se denominan terrenos de “punta de riego”

c. Los cultivos que se establecen en terrenos cercanos a fuentes permanentes de agua y que por medio de la filtración mantienen húmedo el suelo se denominan terrenos de “humedad o vega”

d. Los cultivos que dependen principalmente del suministro de agua proveniente de presas, represas, lagos, lagunas, derivación de ríos, jagüeyes u “ollas de agua”, bordos, se denominan terrenos de “riego por gravedad”

e. Los cultivos que dependen principalmente del suministro de agua extraída por bombeo con equipo hidroneumático, se denominan terrenos de “riego por bombeo”, en este tipo de riego se puede emplear diferentes sistemas de hidropresión (aspersores, goteo, cañones, aspersores de pivote central, entre otros)

Se deberán indicar la fuente de abastecimiento de agua y, en su caso, el sistema de aprovechamiento que se utiliza, por ejemplo: inundación, surcos, corrugaciones, aspersión, goteo, microaspersión, entre otros.

Por la particular importancia que revisten los recursos hidrológicos en las estimaciones de valor de los predios agropecuarios, solo se aceptarán como terrenos legalmente de riego, aquellos predios que presenten documentos oficiales de concesión del uso del recurso o pertenencia a un distrito de riego, emitidos por la Comisión Nacional del Agua o la administración del distrito de riego, en el entendido de que el estar tramitando estos documentos, no implica la obtención de la mencionada concesión.

Si por alguna circunstancia no existe alguno o ninguno de estos documentos probatorios del uso del agua, es obligación del valuador especificarlo claramente en el cuerpo del avalúo.

Solamente podrán considerarse los diversos giros y sistemas de explotación que cumplen con todos y cada uno de los permisos, autorizaciones, y demás ordenamientos legales que marcan las leyes y normas correspondientes a cada caso.

2.3.1.23. Especificaciones del pozo.- En el caso de riego por bombeo, se debe indicar el número de registro y permiso del pozo, así como la información relativa al mismo.

En todos los casos, el valuador debe verificar físicamente el funcionamiento de los equipos de extracción y distribución del agua, los gastos hidráulicos, las edades y las características técnicas de los equipos y de las obras accesorias, por ejemplo: subestación, caseta de la bomba, pileta de descarga, entre otras.

2.3.1.24. Uso consuntivo o requerimientos de agua para los cultivos representativos.- Se debe indicar los requerimientos de agua de los cultivos representativos, de acuerdo a las tablas de uso consuntivo o lámina de riego recomendadas por la SAGARPA y compararse con la disponibilidad real de agua en el predio pro precipitación y riego en conjunto.

En cultivos anuales se considera el uso consuntivo de los cultivos típicos o representativos de la región; en el caso de cultivos perennes como los frutales, se considera como cultivo representativo el frutal que se encuentre establecido al momento de realizar la visita.

2.3.1.25. Permisos de aprovechamiento o usos especiales.- Se menciona los permisos, concesiones, autorizaciones y otros similares, con que cuente el predio y que le aporten un ingreso o servicio considerable en el avalúo.

2.3.1.26. Mejoras.- Identificar las mejoras al terreno en estudio, en su caso, tales como: terraceado, nivelación, drenado, canales y bordos u otras obras, que le agreguen valor pero que no se consideren propiamente construcciones.

Cuando existan construcciones, se deberán describir los diferentes usos.

2.3.1.27. Inundación.- Califica la susceptibilidad de posibles daños al terreno por la presencia de agua en exceso por lluvia, granizo, insuficiencia de drenaje, desbordamiento de fuentes naturales o artificiales.

2.3.1.28. Tipo de terreno.- Se indica específicamente si se trata de terreno agrícola, de agostadero, pecuario, forestal, industria rural, entre otros. Indicar la rama de producción que corresponda a la actividad principal del bien valuado, o bien a la que pudiera estar dedicada el predio que se valúa.

Se emitirá la clasificación del suelo en base a la Clasificación de las 8 Clases de FAO.

2.3.1.29. Uso actual.- Describir el uso que tiene el inmueble en la fecha en que se practica la inspección, mencionando la condición apreciada y si el mismo cuenta con obras complementarias, en cuyo caso se indicará en qué consisten y cómo están cuantificadas.

2.3.1.30. Consideraciones adicionales.- En la práctica de ciertos avalúos, será necesario tomar en cuenta otros factores que pudieran incidir en forma importante en la estimación del valor de un inmueble, tales como:

I) Calidad del subsuelo y su relación en el uso del suelo autorizado

II) Nivel de aguas freáticas

III) Contaminación

IV) Otros

2.3.1.31. Memoria fotográfica.- El perito valuador debe fotografiar el terreno en estudio y del entorno: realizar un reporte fotográfico del terreno en estudio, el cual muestre con toda claridad los detalles del área, ubicación, forma, características del suelo, mejor uso probable, servicios, infraestructura, así como las características del entorno tales como zona y acceso.

2.3.2. Areas agrícolas

Relacionar los terrenos agrícolas dedicados a cultivos anuales y/o cultivos perennes, o con potencial en estas actividades.

2.3.2.1. Cultivos anuales

2.3.2.1.1. Areas con cultivos anuales.- Son los terrenos agrícolas dedicados a cultivos anuales, clasificando como anual aquellos cultivos que desarrollan su ciclo vital completo en un año o menos.

Indicar el cultivo que se siembra actualmente en cada tipo de terreno y la superficie en hectáreas de cada terreno y el ciclo productivo del mismo, así como el rendimiento medio del cultivo de la región o área en la que se encuentra el predio.

2.3.2.1.2. Descripción de los cultivos anuales.- Describir condiciones generales del cultivo, edad, tecnología utilizada y forma de riego en su caso.

2.3.2.2. Cultivos perennes

2.3.2.2.1. Areas con cultivos perennes.- Serán terrenos agrícolas dedicados a cultivos perennes, aquellos que tengan plantaciones cuyo ciclo vital dure o se repita a lo largo de más de un año.

Indicar el cultivo que se encuentra plantado actualmente en cada tipo de terreno y la superficie en hectáreas del terreno clasificado, el sistema de plantación, número de plantas por hectárea y el total de plantas en el terreno. Indicar el rendimiento del cultivo establecido en el terreno.

2.3.2.2.2 Descripción de los cultivos perennes.- Describir las condiciones generales del cultivo, edad del cultivo, tecnología utilizada, la forma de riego en su caso.

2.3.2.3. Observaciones.- Instalaciones especiales, auxiliares y construcciones presentes en el predio y que forman parte del valor del inmueble o del cultivo, por ejemplo: bodega, tanque de almacenamiento de agua, entre otros. Incluir información o comentarios al cultivo anual o perenne establecido que sea importante.

2.3.2.4. Areas de agostadero

Información relativa a terrenos de agostadero o con potencial de sostenimiento ganadero. Indicar las características básicas de la actividad que se desarrolla en el terreno, el tipo de construcciones e instalaciones acordes con la misma. Se prevé que en un mismo predio puedan existir agostaderos con diferentes calidades y por tanto, con clasificación diferentes, por ejemplo: agostadero natural, pastos inducidos, monte cerrado, entre otros.

2.3.2.4.1. Certificación del coeficiente de agostadero.- El Coeficiente de Agostadero de la zona: la Comisión Técnico Consultiva para la determinación de los Coeficientes de Agostadero (COTECOCA) de la SAGARPA, tiene estimados los Coeficientes de Agostadero para cada región del país en vegetación nativa e inducida; de otra manera se puede obtener de la SAGARPA o de las asociaciones de productores o gremiales del ramo.

2.3.2.4.2. Areas de agostadero del predio.- Debe indicar la clasificación del terreno con agostadero, superficie en hectáreas, vegetación dominante presente en el terreno, el número de potreros y el coeficiente de agostadero de acuerdo con la información de la región, la experiencia del valuador y su inspección en campo.

2.3.2.4.3. Descripción del agostadero.- Describir la vegetación y su condición, el tipo de cercos en el predio, longitud, edad, estado de conservación y tipo de materiales de los cercos perimetrales e internos, así como la orografía y peligrosidad.

2.3.2.4.4. Prácticas de manejo del agostadero y niveles de tecnificación.- Indicar el tipo de producción al que se dedica actualmente el predio, especificar la técnica de manejo del agostadero y la carga animal en el mismo, utilización de potreros, y describir en forma genérica el proceso de producción.

2.3.2.5. Descripción de aguajes.- Indicar la distribución de los aguajes en el predio y sus características. Especificar la fuente de abastecimiento de agua; si es permanente o estacional. Si la fuente de abastecimiento no es permanente, indicar los periodos de escasez y la forma en que se resuelve este problema.

2.3.2.6. Descripción general del corral de manejo.- Dimensiones, elementos del corral de manejo, capacidad, material, funcionalidad y estado general.

2.3.2.7. Descripción de las construcciones y equipos auxiliares.- Elementos que estén presentes en el predio relacionados con la actividad, describiendo para cada uno de ellos sus características generales de funcionalidad, edad, marca, capacidad y vida útil remanente.

2.3.2.8. Descripción de mejoras territoriales.- Debe indicar y describir las obras realizadas en el predio para mejorar la condición del suelo y la vegetación (desmontes, drenes, bordos, terrazas, entre otros).

2.3.2.9. Aprovechamiento forestal

2.3.2.9.1. Descripción de las áreas forestales.- Descripción del predio forestal a valuar, indicando las características que permitan su identificación en cuanto al recurso forestal.

2.3.2.9.2. Superficie arbolada total.- Indicar la superficie total del predio con recurso forestal de aprovechamiento maderable o no.

2.3.2.9.3. Superficie con permiso de aprovechamiento forestal maderable.- Indicar la superficie total o parcial del predio que cuenta con permiso de aprovechamiento forestal.

2.3.2.9.4. Programa de manejo autorizado para el aprovechamiento de recursos forestales maderables.- Describir el volumen autorizado en forma consecutiva por pasos de año o anualidades, así mismo, se deben considerar únicamente las anualidades que resten del permiso correspondiente.

Anexar copia del documento que acredite el hecho.

2.3.2.9.5. Géneros y volúmenes aprovechables.- De acuerdo a documentación oficial especificar las especies y el volumen respectivo autorizado, indicando la cuota total autorizada.

2.3.2.9.6. Distribución de productos forestales.- Se refiere a la clasificación de la madera extraída en medidas comerciales, de cortas dimensiones, leña, y otros productos, de los cuales se hará referencia a valores de los mismos.

2.3.2.9.7. Número, vigencia y restricciones de la autorización correspondiente.- Cuando el estudio dasonómico o permiso de aprovechamiento haga mención a zonas y/o especies protegidas, se debe indicar en este apartado, proporcionando el número, fecha, y especificación correspondiente, anexando copia del documento.

2.3.2.9.8. Condiciones oficiales del programa de aprovechamiento.- Indicar cualquier condición que limite el aprovechamiento del mismo y que el valuador considere de importancia hacer mención especial.

2.3.2.9.9. Esquema de comercialización.- Se contemplan los resultados del estudio analítico que nos determinó el valor comercial de la madera a valor presente neto.

2.3.2.9.10. Descripción de las construcciones auxiliares y los caminos de acceso.- Mencionar todas aquellas construcciones que no hayan sido contempladas en algún otro rubro, así como la extensión y funcionalidad de los caminos interiores con que cuenta el predio y las limitaciones de acceso temporal o permanente.

2.3.3. Análisis de la zona donde se ubica el terreno

2.3.3.1. Clasificación de la zona.- La ubicación geográfica del predio facilita la obtención e interpretación de la información cartográfica de la región. Generalmente, la información disponible para la ubicación geográfica de un sitio, incluye los datos anteriores (Cartas topográficas escala 1:50,000 de INEGI). La clasificará de acuerdo a los usos del suelo autorizados y a lo observado en la inspección física.

2.3.3.2. Climatología.- Se debe recabar los datos relacionados con el clima:

a) Temperaturas media anual

b) Precipitaciones media anual con su distribución,

c) Fenómenos diversos que inciden en la producción agrícola, ganadera y/o forestal, con frecuencias:

I) Presencia de heladas

II) Presencia de granizadas

III) Sequías

IV) Inundaciones

V) Otros meteoros

Lo cual se constata principalmente con las cartas de climas publicadas por el INEGI y con publicaciones especializadas relativas al sistema de clasificación climatológica de Köppen (Modificadas por Enriqueta García).

2.3.3.3. Características ambientales.- Identificar, clasificar, estudiar e interpretar los efectos directos o indirectos de la contaminación ambiental, tales como: contaminación del agua, aire, suelo, ruidos y vibraciones, radiaciones u otras. Cabe citar, que lo anterior sólo se debe considerar en la medida que afecte al precio de las ventas en la zona, o tenga consecuencias sociales o legales.

2.3.3.4. Vías de acceso.- Indicará las vías de acceso a la zona y al terreno señalando el orden de importancia, así como la intensidad de flujo vehicular. Este concepto es de gran relevancia en la determinación del valor del terreno.

2.4. Recopilación de información de predios comparables (datos del mercado inmobiliario)

El valuador de bienes nacionales deberá realizar una investigación de mercado y obtener muestras de predios en venta, o en su caso ventas realizadas comparables al del predio en estudio, en la vecindad inmediata o mediata, procurando que dichos comparables tengan características semejantes al predio valuado, debe presentarlas en número de cinco, no mayor, en caso contrario debe dejar claramente explicado en el trabajo valuatorio los motivos del no cumplimiento.

En el caso de la investigación y muestreo de mercado de terrenos en renta aplica lo señalado en el párrafo anterior.

Para identificar las muestras antes indicadas, deberá obtener los siguientes datos:

2.4.1. Características de la zona.- Clasificar la zona donde se ubican las ofertas o casos de ventas comprobables.

2.4.2. Superficie.- Se deberán obtener en la inspección de cada muestra, para compararlos con el predio.

2.4.3. Topografía y ubicación ante fenómenos hidrometeorológicos y otros desastres naturales.- Se deberá obtener en la inspección de cada muestra, para compararlos con el terreno en estudio.

2.4.4. Uso de suelo, de la zona y del comparable.- Se clasifica de acuerdo a los planes de desarrollo oficiales de la localidad y de no existir éstos, de acuerdo a lo observado en la inspección, para compararlo con el terreno en estudio.

2.4.5. Características agrológicas.- Clasificar de acuerdo a la localidad y de acuerdo a lo observado en la inspección, para compararlo con el predio en estudio.

2.4.6. Cultivos y potencial productivo.- Identificar y obtener del informador el uso agropecuario y plantaciones y/o cultivos con que se aprovecha el comparable, haciendo una descripción de los mismos.

2.4.7. Fuente hídrica.- Se debe obtener en la inspección de cada oferta o por el informador, para compararlos con el predio (señalar fuente).

2.4.8. Monto ofertado o cierre de la operación.- Indicará el monto expresado por la persona que da la información.

2.4.9. Nivel de la oferta.- Identificará, analizará y clasificará la cantidad de ofertas individuales de terrenos en ventas disponibles y comparables con el terreno en estudio, en un mercado activo. La oferta será clasificada de muy alta a nula.

2.4.10. Tiempo de exposición en el mercado.- El valuador de bienes nacionales establecerá el tiempo de exposición en el mercado que lleva cada muestra que sirve de comparable, o bien si es operación realizada establecerá la fecha de cierre de la negociación.

2.4.11. Nombre y teléfono del informante.- Indicar el nombre completo de la persona que dio informes acerca de la oferta, así como los números telefónicos en donde se le puede localizar.

2.4.12. Reporte fotográfico.- Realizará un reporte fotográfico que muestre las características más representativas de cada muestra comparable.

2.4.13. Croquis de ubicación.- En este documento se deberán localizar todas las muestras de ofertas o casos de ventas realizadas, investigadas y el propio terreno en estudio.

2.4.14. Clasificación de datos.- Todos los datos obtenidos en campo o de la consulta de otras fuentes de información inmobiliaria, tanto del terreno en estudio como de las muestras de ofertas o casos de ventas realizadas del mercado, deberán ser clasificados de acuerdo a sus características extrínsecas e intrínsecas, en la tabla de investigación de mercado.

Además de la investigación directa de mercado, otras fuentes de información susceptibles de consultar son:

Investigación directa, revistas especializadas o periódicos, Internet, agentes inmobiliarios, Notarias Públicas y oficinas de Gobierno, entre otros.

2.4.15. Tabla de investigación de mercado.- En el Anexo 1 se presenta un ejemplo de la tabla que puede servir para el vaciado y análisis de los datos de cada muestra comparable.

2.4.16. Nivel de demanda.- Además de inspeccionar la zona con base en las características del predio sujeto, en las características de la oferta de precios comparables y en información recopilada de otras fuentes, el valuador de bienes nacionales, deberá presentar una opinión sobre la demanda de terrenos como el sujeto, que servirá para fundamentar la homologación.

2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)

El valuador de bienes nacionales utilizará el enfoque comparativo de mercado preferentemente y en ausencia o deficiencia de un mercado activo de compraventa, utilizará el Enfoque de Ingresos como principal (Método de Capitalización de Rentas), dando mayor importancia en la ponderación al método mejor fundamentado.

En ausencia de un mercado activo de compraventa, renta o uso comercial de terrenos el valuador de bienes nacionales utilizará el método residual.

2.5.1. Enfoque Comparativo de Mercado

Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del mercado de los terrenos en venta comparables al terreno en estudio, analizando la oferta y demanda, ajustando los comparables al terreno en estudio y ponderándolos para llegar a un indicador de valor que permita establecer el precio más probable de compra-venta para el sujeto.

Si el valuador de bienes nacionales selecciona 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 anexos 1 y 2 se les aplicarán los factores de homologación (ajustando los datos de cada muestra de mercado para homologar con el bien sujeto de estudio).

2.5.1.1. 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”.

2.5.1.2. Factores de ajuste

En virtud de que es difícil encontrar terrenos iguales al valuado, es práctica común trabajar con terrenos comparables al sujeto de estudio. Las diferencias entre ellos, pueden atribuirse tanto a 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). Por lo tanto el valuador de bienes nacionales debe tomar en cuenta lo siguiente:

a) Identificará las diferencias más representativas y que como condición ineludible impacten en el valor, según lo señalado en los incisos 2.3.1, 2.3.3 y 2.4., para cada una de estas diferencias corresponderá un factor de ajuste.

b) Calculará y determinará los factores de ajuste a utilizar conforme lo señala la “Recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste”, metodologías, criterios, procedimientos técnicos y demás que emite el INDAABIN preferentemente, o mediante otros factores ampliamente aceptados en el ámbito profesional de la valuación y que queden analíticamente sustentados en el cuerpo del trabajo valuatorio.

c) 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 terreno valuado, no puede calificarse como “terreno comparable al valuado”.

d) Cada factor de ajuste utilizado debe ser descrito y justificado en el trabajo valuatorio, procurando utilizar siempre los que ajusten las diferencias más relevantes, considerando entre otros:

e) 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. Este factor de ajuste no deberá:

1. Representar un premio al valor de la muestra mayor a (+) 50% respecto a las características del sujeto.

2. Representar un castigo al valor de la muestra menor a (-) 50% respecto a las características del sujeto.

3. El factor de ajuste deberá quedar comprendido en el rango de: 0.50 hasta 1.50

Cuando esta variación del comparable sea mayor debe incluirse en el trabajo valuatorio la justificación o explicación correspondiente; de no ser justificable, se desechará dicho comparable.

I) Factor de Negociación: (Neg.) Es la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones.

Ajuste:

NIVEL DE OFERTA	AGOSTADERO	TEMPORAL	RIEGO
ALTO	1.00 a 0.70	1.00 a 0.75	1.00 a 0.75
MEDIO	1.00 a 0.80	1.00 a 0.85	1.00 a 0.90
BAJO	1.00 a 0.90	1.00 a 0.90	1.00 a 0.90
VENTA EFECTIVA	1.00 a 0.95	1.00 a 0.95	1.00 a 0.95

II) Factor de Ubicación: (Fub)

Factor que ajusta el precio del comparable con relación al bien valuado y contempla tipo, importancia, calidad y distancias de los accesos; es decir flujo vehicular, si son o no transitables en toda época del año; si es terrestre (carretera federal, estatal, camino de tierra, brecha o herradura, incluso las posibles servidumbres de paso (predios interiores). Generalmente se aplican a juicio del valuador, debiendo encontrar su justificación en ventas puras, ajustando las diferencias porcentuales que arrojen las diferentes muestras de mercado.

Rango:

Predio interior sin acceso vehicular.	0.69 a 0.50
Limitaciones importantes en el acceso.	0.79 a 0.70
Acceso transitable durante determinadas épocas del año.	0.89 a 0.80
Transitable todo el año con acceso franco.	1.00 a 0.90

III) Factor de calidad: (Fca)

Factor que ajusta el precio del comparable con relación al bien valuado y contempla clase de tierra, fertilidad, pedregosidad, topografía, relieve, salinidad, manejo y otros que limiten la posibilidad de uso agrícola. Se aplica a terrenos con la misma condición por lo que toca al abastecimiento de agua (riego, temporal o agostadero).

Rendimiento	Rango
Contrastante.	1.00 a 0.80
Similar.	1.00 a 0.90
Igual al bien valuado.	1.00

IV) Factor de Servicios: (Fser)

Factor que ajusta el precio del comparable con relación al bien valuado y contempla cercanía a infraestructura urbana y mercado de productos y la posibilidad de acceder a ellos.

DISTANCIA DEL CENTRO URBANO AL PREDIO VALUADO	RANGO DE DEMERITO (%)
Mayor a 1000 m	0.80 a 0.60
Hasta 1000 m	0.90 a 0.80
Hasta 500 m	1.00 a 0.90

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

g) 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 terreno a valuar, obteniéndose así el indicador de valor del enfoque comparativo de mercado.

2.5.1.3. Tabla de Homologación

En el Anexo 2 se presenta un formato de ejemplo en el que se pueden vaciar los datos requeridos para hacer la homologación y obtener tanto el valor unitario promedio como el indicador de valor comparativo de mercado.

Un caso particular se presenta en los predios que tienen cultivos perennes, en el que los factores de Densidad y Edad de la plantación (número de plantas / hectárea y edad en años de los árboles) son factores de homologación indispensables, para una comparación representativa.

2.5.2. Enfoque de Ingresos

También conocido como método de capitalización de ingresos, considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien por valuar y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.

2.5.2.1. Método de Capitalización.- Conocido como el Método de Capitalización de Rentas cuando se determina por la renta del predio (arrendamiento anual) o Método de Capitalización de la Rentabilidad, cuando se utiliza la Utilidad Bruta, que comprende: la renta anual del predio (RT) sumada con la utilidad de quien es el productor agrícola (UP).

Ambos métodos consideran el valor presente de los beneficios futuros generados por el aprovechamiento del bien por valuar y esta sumatoria de beneficios (en cultivos anuales por año) generalmente es medida a través de la capitalización (inferencia del capital) desde un nivel específico de ingresos anualizados (todos los ciclos).

2.5.2.1.1. Método de Capitalización de Rentas de Mercado.- Para el caso de terrenos agropecuarios donde exista un mercado de arrendamiento, primero se considera aplicar la capitalización directa de la renta de la tierra para obtener el valor del terreno, mediante la fórmula:

$$\text{Valor por Capitalización de renta del predio} = \frac{\text{Renta de Mercado}}{\text{Tasa de Capitalización de Mercado}}$$

En donde:

Renta de Mercado = Renta por la tierra, anualizada, obtenida por sondeo (investigación) de mercado

Estudio del mercado de Rentas Directas

a.- Rentas de predios o bienes iguales o similares

b.- Aplicación del proceso de homologación

En ambos casos se procede igual que en el inciso de valores de venta u oferta de mercado del inciso anterior.

Nota.- La renta de la tierra en el medio agropecuario no presenta similitud con la renta de la tierra en el medio urbano; está en función de la oferta-demanda ligadas siempre a la productividad del suelo, lo que es determinante para establecer convenios tales como la aparcería rural, que comprende la aparcería agrícola y la aparcería de ganado.

La aparcería agrícola, tiene lugar cuando una persona (física o moral) da a otra persona (física o moral) un predio rústico o de labor para que lo cultive, a fin de repartirse los frutos o productos en la forma que convengan; a falta de convenio, conforme a las costumbres del lugar y con la limitación de que al aparcero nunca podrá corresponderle, por sólo su trabajo, menos del 40 por ciento de la cosecha una vez cubierto todo el costo de la misma.

La mediería, es considerada como una modalidad que puede revestir el contrato de aparcería, tiene la peculiaridad de que tanto el aparcero como el propietario se distribuyen los frutos o productos en partes iguales.

Cada tipo de arrendamiento se debe identificar de manera concreta para que el valuador de bienes nacionales con base en su experiencia, buen juicio, estudio y análisis del mercado determine la justipreciación de renta en los predios agrícolas.

2.5.2.1.2. Cálculo de la tasa de capitalización, de mercado.- La tasa de capitalización de mercado, se obtiene por sondeo de mercado de:

a) Se parte de la premisa que no hay suficientes datos de oferta y venta confiables en la proximidad del sujeto en estudio, por lo que se buscan terrenos en oferta de venta similares entre sí en la región más cercana posible al predio en avalúo, aun cuando no sean ni vecinos, ni homologables al predio en estudio.

b) Se deben detectar terrenos en oferta de arrendamiento, similares entre sí y comparables a los ofertados o vendidos a que hace referencia el párrafo anterior, en la misma región, aun cuando no sean ni vecinos, ni homologables al sujeto de avalúo.

Se homologan (igual que en el Método de Mercado descrito) los datos de valor de venta u oferta para obtener el valor representativo y se procesan igual los datos de renta, ya homologados y se relacionan a través de la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa de capitalización de mercado} = \frac{\text{Renta de Mercado}}{\text{Valor de venta u oferta}}$$

2.5.2.1.3. Método de capitalización de la renta analítica

De no contar con información de mercado confiable o suficiente con respecto de ofertas de venta de predios y ofertas de renta de predios similares entre sí, se hace necesario calcular:

a) La renta analítica anualizada del predio

(Utilidad del productor + renta de tierra)

b) La tasa de Capitalización analítica aplicable

Cálculo de la Renta por Flujo de Efectivo (Vp):

Para el primer caso, en que hay que deducir la renta de la tierra, se parte de la fórmula:

Vp = Cd + Ci + Rt + Up

En donde:

Vp = Valor de la producción

Cd = Costos directos (pago de proveedores, pago de maquileros, pago de jornaleros, entre otros)

Ci = Costos indirectos (intereses sobre el capital de trabajo, seguro agropecuario, entre otros)

Rt = Renta de la Tierra

Up = Utilidad para el productor

De la fórmula anterior se deduce, despejando:

Rt = Vp – Cd – Ci – Up

Para efecto de la deducción de la Utilidad Bruta y la capitalización de ésta, se hace necesario establecer:

I) Los costos de producción y cosecha a pie de parcela del mejor cultivo

II) El rendimiento medio anual esperado para el mejor cultivo

III) El precio medio del cultivo seleccionado

Y se efectúan los siguientes pasos:

a) Se elabora un diagnóstico que determine cuál es el cultivo que representa el mayor y mejor uso del predio en las condiciones en que se encuentra y en su zona de ubicación, éste no necesariamente será el cultivo que tenga el predio actualmente o haya tenido, sino aquel que le dé mejor aprovechamiento al predio.

b) Preferentemente se obtiene el paquete tecnológico recomendado por la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación (SAGARPA) o por el Instituto Nacional de Investigaciones Forestales, Agrícolas y Pecuarias (INIFAP) para el cultivo en análisis específicamente. En caso de inexistencia de información aplicable en esta institución, se optará por el emitido por organismos oficiales del ramo, ya sean instituciones de enseñanza superior o de investigación, de nivel nacional, estatal o municipal, público o privado, seleccionados en ese orden. En el caso extremo de inexistencia total de publicaciones relacionadas con el cultivo, el valuador determina a su juicio técnico el paquete tecnológico apropiado para este cultivo en condiciones de buen manejo, y situaciones geográficas y climáticas adecuadas.

c) De este paquete tecnológico, se enlistan las labores que comprendan desde la limpieza y preparación del terreno, nivelación, barbecho, trazo, drenado, conducción de agua (en caso de tecnologías de riego), aplicaciones y productos previos a la plantación, preparación del terreno en

camas, surcos, melgas, entre otros, costo de semilla y costo de siembra, cultivos, riegos previos y de germinación y arraigo, entre otros, suministro de insumos y agroquímicos, su aplicación y labores culturales posteriores a la emergencia y anteriores a la cosecha, cuantificados por hectárea incluyendo aquellos conceptos de llenado y maduración del fruto y/o preparación de cosecha y cosecha.

d) De este paquete tecnológico, se separan las labores de establecimiento de cultivo que comprendan desde la limpieza y preparación del terreno, nivelación, barbecho, trazo, drenado, conducción de agua (en caso de tecnologías de riego), aplicaciones y productos previos a la plantación, preparación del terreno en camas, surcos, melgas, entre otros, costo de semilla y costo de siembra, cultivos, riegos previos y de germinación y arraigo, entre otros, suministro de insumos y agroquímicos, su aplicación y labores culturales posteriores a la emergencia y anteriores a la floración, cuantificados por hectárea, omitiendo aquellos conceptos de llenado y maduración del fruto y/o cosecha.

e) Se determina y aplica el costo de labores manuales (del inciso II) por jornal, expresada en Salario Real, concepto que incluye días inhábiles laborados, prestaciones, contingencias y derechos e impuestos, entre otros en función del salario mínimo emitido para el periodo de emisión del avalúo, para limpiezas, riegos, podas, aporques, siembra, aclareos, bordeo manual, soportes de planta y todas las que se determinen necesarias; a esos costos de salario por jornal se les determina el rendimiento por jornal en hectáreas, y se aplica el valor por hectárea.

f) En todos los cultivos se considera que se tiene el número de plantas por hectárea (densidad) recomendadas para el óptimo rendimiento en el paquete tecnológico, expresadas en separación entre filas y distancia entre plantas.

g) Los productos determinados como necesarios en los incisos anteriores, se cotizan en establecimientos permanentes, dedicados al giro agrícola, obteniendo precios de lista generales, sin descuentos por volumen o por beneficios comerciales.

h) Se aplica el precio obtenido para cada producto en las partidas de dosis recomendadas por hectárea.

i) Se calcula el costo horario de maquinaria para cada labor recomendada en el paquete tecnológico seleccionado y se determina el rendimiento en hectáreas por hora del equipo en cada labor, obteniendo y aplicando el precio de la labor por hectárea.

j) Se obtienen o determinan los costos de pagos de derechos o permisos correspondientes al cultivo, como pagos de permiso de siembra o derechos de agua (casos de riego) y se aplican por hectárea.

k) Se determina el costo de bombeo (caso de riego por bombeo).

l) Se determina el costo financiero de capital, de los costos totales por hectárea y se aplica para esta etapa de establecimiento.

m) Se determina el factor aplicable de Costos Indirectos.

n) Una vez conjuntado el costo de:

I) Labores manuales de siembra

II) Labores mecánicas de siembra y cultivo

III) Aplicación de insumos

IV) Insumos de siembra y mantenimiento

V) Derechos y permisos para el establecimiento del cultivo

VI) Labores de mantenimiento

VII) Renta de la tierra

VIII) Costo financiero

IX) Costo Indirecto

X) Se suman, obteniendo el costo total del establecimiento del cultivo por hectárea

o) El valor por hectárea obtenido se expresa como Costo Total de cultivo.

p) Se obtiene el valor de la producción del ciclo agrícola, mediante la siguiente multiplicación:

(Rendimiento medio esperado x precio medio del producto) = VP

q) A este Valor de la Producción obtenido, se le resta el Costo Total de Cultivo.

r) El saldo restante, representa la suma de:

La Utilidad del Productor (UP) + (RT) la Renta de la Tierra

s) En este punto existe la alternativa de seleccionar la utilidad bruta o la renta del predio para capitalizarla, con la consideración de que en el primer caso, la tasa a emplearse será una tasa de capitalización de la Rentabilidad (UP+RT), que es diferente de la tasa de Capitalización de la Renta (RT) aplicable en el segundo caso.

t) Como se estableció que no hay información confiable de mercado no es posible determinar la tasa de capitalización de mercado por lo que será menester calcularla.

u) La tasa de capitalización se puede establecer a partir de una Tasa Libre de Riesgo de la siguiente manera:

v) Tasa de capitalización bruta= Tasa real neta/((1-deducción opcional) X (1-ISR)

I) En donde:

II) Tasa real neta = Tasa libre de riesgo** / tasa de inflación*

III) Tasa libre de riesgo** proyectada con base en CETES

IV) Tasa de inflación* proyectada con base en indicadores de Banco de México

V) Deducción opcional e ISR de acuerdo a lo permitido en los artículos 141 y 142 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente

VI) Con la renta de la tierra obtenida y con la tasa de capitalización calculada se determina el valor del predio aplicando la fórmula descrita:

VII)

$$\text{Valor por Capitalización} = \frac{\text{Renta de la Tierra}}{\text{Tasa de Capitalización}}$$

w) El procedimiento anterior deberá ser efectuado para cada fracción del terreno que por su calidad diferente, obtenga diferentes rendimientos del mismo cultivo o sea propio por sus características, para otros cultivos considerados como el mejor uso.

2.5.3. Enfoque de mercado en terrenos agrícolas de cultivos perennes

Aplica el Método de sondeo de mercado señalado para cultivos anuales, con los ajustes de:

I) Datos de muestreo.- Se deberán obtener los datos de especie y variedad del cultivo en el predio, producción anual, edad de la plantación, densidad, entre otros, que son propios de los cultivos perennes.

II) Homologación.- Para el caso de predios con cultivo perennes, los factores a comparar y asemejar, serán los mencionados en los cultivos anuales y los del inciso anterior que sean diferentes con el sujeto en avalúo, destacando la calidad de suelo y calidad de plantación y los factores que se relacionen con estos aspectos.

2.5.4. Enfoque de ingresos en terrenos agrícolas de cultivos perennes

2.5.4.1. Método de Capitalización de Rentas de Mercado.- Igual que en predios con cultivos anuales, se procederá siempre al cálculo de este enfoque y se le dará mayor preponderancia, cuando el sondeo de mercado sea escaso y poco confiable.

Para el enfoque del Ingreso por Renta de Mercado, se verá que no es común encontrar terrenos agrícolas con plantaciones perennes que se ofrezcan en renta, pero donde exista un mercado de arrendamiento, se procederá de manera similar a lo descrito para los cultivos anuales.

En el caso más probable de no encontrar mercado de arrendamiento activo, se procederá al cálculo de la renta analítica y la tasa de capitalización correspondiente, como se describe a continuación.

Cálculo de la Renta por Flujo de Efectivo anual (Vp), se aplica la fórmula:

$Vp = Cd + Ci + Rt + Up$

En donde:

Vp = Valor de la producción

Cd = Costos directos (pago de proveedores, pago de maquileros, pago de jornaleros, etc.)

Ci = Costos indirectos (intereses sobre el capital de trabajo, seguro agropecuario, etc.)

Rt = Renta de la Tierra

Up = Utilidad para el productor

De la fórmula anterior se deduce, despejando:

Rt = Vp – Cd – Ci – Up

Para efecto de la deducción de la utilidad bruta y la capitalización de ésta, se hace necesario establecer:

I) Los costos de producción y cosecha a pie de parcela del cultivo

II) El rendimiento medio anual esperado para el cultivo

III) El precio medio del cultivo establecido

Se efectúan los siguientes pasos:

a) Se obtiene el paquete tecnológico recomendado por la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación (SAGARPA) o por el Instituto Nacional de Investigaciones Forestales Agrícolas y Pecuarias (INIFAP) para el cultivo existente en el predio. En caso de inexistencia de información aplicable en esta institución, se optará por el emitido por organismos oficiales del ramo, ya sean instituciones de enseñanza superior o de investigación, de nivel nacional, estatal o municipal, público o privado, seleccionados en ese orden. En el caso extremo de inexistencia total de publicaciones relacionadas con el cultivo, el valuador determina a su juicio técnico el paquete tecnológico apropiado para este cultivo en condiciones de buen manejo, y situaciones geográficas y climáticas adecuadas.

b) De este paquete tecnológico, que contiene las labores que comprenden desde la limpieza y preparación del terreno, nivelación, trazo, drenado, conducción de agua (en caso de tecnologías de riego), aplicaciones y productos previos a la plantación, preparación del terreno en camas, surcos, melgas entre otros, costo de planta y costo de planteo, cultivos, riegos previos, de trasplante y de mantenimiento, suministro de insumos agroquímicos, su aplicación y labores culturales y labores de preparación de la cosecha, incluyendo aquellos conceptos de manejo del fruto y cosecha cuantificados por hectárea, y de este listado se separan las labores de mantenimiento para la producción anual de la plantación, ya que serán las únicas labores y aplicaciones tomadas en consideración para establecer el costo de producción anual para determinar el flujo financiero.

c) Se determina y aplica el costo de labores manuales (del inciso II) por jornal, expresada en Salario Real, concepto que incluye días inhábiles laborados, prestaciones, contingencias y derechos e impuestos, entre otros, en función del salario mínimo emitido para el periodo de emisión del avalúo, para limpiezas, riegos, podas, aporques, siembra, aclareos, bordeo manual, soportes de planta y todas las que se determinen necesarias; a esos costos de salario por jornal se les determina el rendimiento por jornal en hectáreas, y se aplica el valor por hectárea.

d) En todos los cultivos se deberá considerar para ponderar los costos, el número de plantas por hectárea (densidad) existentes en el predio, expresadas en separación entre filas y distancia entre plantas.

e) Los productos determinados como necesarios en los incisos anteriores, se cotizan en establecimientos permanentes, dedicados al giro agrícola, obteniendo precios de lista generales, sin descuentos por volumen o por beneficios comerciales

f) Se aplica el precio obtenido para cada producto en las partidas de dosis recomendadas por hectárea

g) Se calcula el costo horario de maquinaria para cada labor recomendada en el paquete tecnológico seleccionado y se determina el rendimiento en hectáreas por hora del equipo en cada labor, obteniendo y aplicando el precio de la labor por hectárea

h) Se obtienen o determinan los costos de pagos de derechos o permisos correspondientes al cultivo, como pagos de permiso de siembra o derechos de agua (casos de riego) y se aplican por hectárea

i) Se determina el costo de bombeo (caso de riego por bombeo)

j) Se determina el costo financiero de capital, de los costos totales por hectárea y se aplica para este periodo anual

k) Se determina el factor aplicable de costos indirectos

l) Una vez conjuntado el costo de:

I) Labores manuales de siembra

II) Labores mecánicas de siembra y cultivo

III) Aplicación de insumos

IV) Insumos de siembra y mantenimiento

V) Derechos y permisos para el establecimiento del cultivo

VI) Labores de mantenimiento

VII) Renta de la tierra

VIII) Costo financiero

IX) Costo Indirecto

m) Se suman, obteniendo el costo total del establecimiento del cultivo por hectárea

n) El valor por hectárea obtenido se expresa como Costo Total de cultivo

o) Se determina cual es el rendimiento medio esperado para la plantación establecida en el predio, en función de las condiciones agronómicas, de manejo y de edad de la misma

p) Se obtiene el valor de la producción del ciclo agrícola, mediante la siguiente multiplicación:

Rendimiento medio esperado x precio medio del producto = VP

q) A este Valor de la Producción obtenido, se le resta el Costo Total de Cultivo

r) El saldo restante, representa la suma de:

La Utilidad del Productor (UP) + (RT) la Renta de la Tierra

s) En este punto existe la alternativa de seleccionar la Utilidad Bruta o la Renta del predio para capitalizarla, con la consideración de que en el primer caso, la tasa a emplearse será una tasa de capitalización de la RENTABILIDAD (UP+RT), que es diferente de la tasa de capitalización de la RENTA (RT) aplicable en el segundo caso

t) Como se estableció que no hay información confiable de mercado no es posible determinar la Tasa de Capitalización de Mercado por lo que será menester calcularla

u) La tasa de capitalización se puede establecer a partir de una tasa libre de riesgo de la siguiente manera:

Tasa de capitalización bruta = Tasa real neta/((1-deducción opcional) X (1-ISR))

En donde:

Tasa real neta = Tasa libre de riesgo** / tasa de inflación*

Tasa libre de riesgo** proyectada con base en CETES

Tasa de inflación* proyectada con base en indicadores de Banco de México

Deducción opcional e ISR de acuerdo a lo permitido en los artículos 141 y 142 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente.

Ejemplo:

BANAMEX	**Septiembre de 2006**			
UDI	**10-Sep.-06**	**3.700**		
TIIE	**05-Sep.-06**	**7.304**		**7.5400**
CETES 28	**31-Ago.-06**	**7.020**		
CETES 365	**31-Ago.-06**	**7.540**		
BANCOMER	**Septiembre de 2006**			
Tasa de Referencia	Vigente	Previa	Variación	
TIIE 28	7.308	7.303	0.01	
TIIE 91	7.450	7.450	0	**7.4500**
CETES 28	7.040	7.040	0	
CETES 91	7.170			
UDIS	3.697378	3.696694	0	

MAXIMA
0.0754

Esta tasa será la que se utiliza como base del cuadro de riesgo

ABRIL	7.514722	**TIIE**
MAYO	7.319773	**TIIE**
JUNIO	7.333409	**TIIE**
JULIO	7.311667	**TIIE**
AGOSTO	7.300778	**TIIE**
PROMEDIO	**7.356%**	
TASA TIEE	**7.400%**	

JUSTIFICACION Cálculo DE LA TASA DE RIESGO:										
DIS. DEL AGUA		RBoGEA	RBoGCR	RBoGCT	RP O RA	pp>800-650	pp/800-650	p/650-550	pp/550-450	pp<450
		7.40%	8.40%	9.40%	10.40%	11.40%	13.40%	15.40%	17.40%	19.40%
	puntos						**1**			
OROGRAFIA		Plano	Pend. -5%	Pen./5-10%	Pen./10-15%	Pen./15-20%	Pen./20-25%	Pend./25-30	Pen./30-25%	Pen. + 35%
	puntos			**1**						
SINIESTRALIDAD		Baja (1)	Baja (2)	Baja H.G.V	Media (1)	Media (2)	Media H.G.V	Alta (1)	Alta (2)	Alta H.G.V
	puntos								**1**	
INST. Y MEJORAS		Muy Buenas	Buenas	Optimistas	Adecuadas	Regulares	Deficient.	Inadecuada	Malas	S/ints. mejoras
	puntos									**1**
ACCESO		Pie de carret.	Buena T	Regular T	Mala T	Buena B	Regular B	Mala B	Cam. Herr.	Sin Camino
	puntos						**1**			
VEGETACION		Pastos Ind.	Selva Alta	Selva Media	Selva Baja	Bosque	Palmeras	Sabána	Pastizales	Matorrales
	puntos			**1**						
SERV. Y MERCADO		Desarrollo alto	medio	bajo	equilibrio	Recesión	media	alta	Política	conflicto
	puntos				**1**					
SUMA DE PUNTOS		0	0	2	1	0	2	0	1	1
PONDERAC.		1.057	1.200	1.343	1.486	1.629	1.914	2.200	2.486	2.771
TASA RESULTANTE		0.00	0.00	2.69	1.49	0.00	3.83	0.00	2.49	2.77
									TASA RESULTANTE CON RIESGO	13.26
									INFLACION	2.72
									ACUMULADA	**15.98**

TASA PROMEDIO	TIIE	**15.977**
	CETES 28	**15.793**
	CETES 28	**15.632**
		15.801%

I. Con la Renta de la Tierra obtenida y con la Tasa de Capitalización calculada se determina el valor del predio aplicando la fórmula descrita:

Valor de Capitalización = Renta de la Tierra/Tasa de Capitalización

El procedimiento anterior deberá ser efectuado para cada fracción del terreno que por su calidad diferente, obtenga diferentes rendimientos del mismo cultivo o sea propia por sus características, para otros cultivos considerados como el mejor uso.

En el caso de plantaciones que no han llegado a su etapa de producción rentable (año de ensayo) o en el caso de cultivos semiperennes (de menos de 8 años de o de cultivos perennes cuyo sistema de plantación no permita la cuantificación por pieza o bien de aquellos de ciclos más largos que un año de producción única o repetida, se aplicará un procedimiento técnico específico para ellos.

2.5.5. Métodos valuatorios aplicados en predios con cultivos forestales maderables (autorizados)

2.5.5.1. Cultivos forestales.- Se determinan las siguientes etapas:

En el caso de los predios forestales maderables, la productividad no depende exclusivamente de las existencias de arbolado maderable, ya que la extracción de madera está regulada por la Ley Forestal vigente, la que especifica que sólo se podrán extraer los volúmenes que la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales autorice para cada predio y periodo en particular, por ello el simple cálculo de existencias, no refleja con precisión lo que será vendible de la madera, ni en qué periodos futuros se permite llevar a cabo dicha venta, ya que el permiso de aprovechamiento está calendarizado, generalmente a 10 años.

Para conocer el potencial productivo de un predio silvícola (de productos maderables) es menester conocer cada uno de los volúmenes anuales permitidos de extracción de madera, para cada predio y considerar su valor actualizado en el tiempo, ya que los ingresos no serán recibidos en el primer año, sino en diferentes años en el futuro, dependiendo del Plan de Cortas (programa de extracción de madera) que se le asigne al bosque por la SEMARNAT, lo que afecta financieramente el valor actual.

Como se trata de obtener el Valor Comercial del predio, se tiene que considerar, que para un comprador conocedor de este tipo de predios, lo que es de su interés en explotar el predio es cuanta madera podrá extraer en los años subsecuentes, que es el producto comercializable, así, un predio con arbolado, que no tenga permiso de extracción de madera (zonas de conservación o recuperación o de veda) no tendrá productos forestales maderables, sólo tendrá, aquellos que sean diferentes de la madera, que se produzcan en el bosque o selva y se permita su extracción (limitaciones ecológicas), además de que por lo general todo predio forestal tiene uso ganadero en la vegetación menor del bosque.

Lo que da el valor silvícola al predio es el contar con el permiso de aprovechamiento y la cantidad permitida para ser extraída; no las existencias como inventario simple, aunque es pertinente señalar que los volúmenes autorizados de extracción de madera, consignados en los permisos, por supuesto están en función de las existencias.

Los datos consignados en el permiso de aprovechamiento del predio y la información del calendario de cortas utilizada como base de la producción silvícola del predio, serán proporcionados por el promovente o, en su caso, se deberán obtener en la visita del predio.

Para llevar a cabo los avalúos silvícolas, se tomará como unidad de medida la expresión “Rollo Total Arbol”, que incluye desperdicios, y que convertida en madera en rollo aprovechable, se descuentan estos factores.

Debido a que el potencial silvícola del predio está compuesto de extracciones de madera en años futuros (generalmente 10 periodos), se hace necesario actualizar en el tiempo el valor de estos productos, esta actualización representa el valor presente de estos ingresos futuros, como base del Valor Comercial.

Esta actualización de ingresos futuros, equivale a convertir un pago que se recibirá en el futuro, en el valor de este dinero en el presente y es igual que decir ¿cuánto dinero necesita depositar la persona que me va a efectuar un pago, en una institución financiera, con la tasa de interés actual para que en determinado número de años me den el monto en pesos que debo disponer?

Calcular que toda la madera se venderá en el presente, cuando no está permitido por la autoridad extraerla hoy simultáneamente sino en periodos fijos anuales futuros, origina un sesgo muy alto en el Valor Comercial en perjuicio del comprador o pagador del bien.

Queda claro que los valores presentes de ventas futuras son menores cuanto más tiempo tenga que pasar para recibirlos y no se pueden calcular sin esta consideración financiera.

Para efectuar la actualización de ingresos anuales de los años futuros subsecuentes se toma la tasa pasiva bancaria del año actual y como se toman los valores constantes.

Para efecto de obtener el precio de madera en pie en la fecha del avalúo, se toman los valores existentes en el mercado de derecho de monte, es decir el pago que se hace a los propietarios de bosques o selvas, que considera el volumen de madera extraíble por pieza, y que otorga el derecho de extracción a quien lo adquiere, corriendo por cuenta de este último, los gastos de derribo y extracción.

Ejemplo:

Composición en porcentaje, del precio de madera:

Mano de obra	34%
Fletes	41%
Derecho de monte (garantía)	15%
Derecho de monte (complemento)	8%
Productos	2%
TOTAL	100%

De los porcentajes que componen el precio de madera en rollo, se toman sólo los que se refieren a derecho de monte (árboles en pie), contratado como garantía y el complementario que resulta de la liquidación del producto, y que son 15% y 8%, respectivamente, restándole el resto al precio de madera en rollo (cortada y transportada) y dejando un saldo del 23% del valor como precio de Madera en Pie.

Valores de madera al 23% aplicable:

Primarios de Pino	$1.00
Secundarios de Pino	$1.00
Secundarios de Encino	$1.00

Se determinó como método apropiado.

Se valúa el agostadero por separado.

En el valor del agostadero queda incorporado el valor del terreno.

2.5.5.1.1. Cálculo de la renta por flujo de efectivo anual (Vp):

a) Como el arbolado considerado en este Procedimiento Técnico será valuado en pie y el establecimiento del bosque o selva, en general se considera por generación natural, en los flujos anuales sólo se establece el valor de la madera extraíble (RTA), como ingreso total, sin costos de manejo ni extracción.

b) Para obtener y aplicar los precios de madera en pie en el mercado, de las diferentes especies maderables se deberá acudir a las instancias de la localidad, como:

I. Despachos de control de aprovechamientos forestales

II. Aserraderos

III. Comercializadores de madera

IV. Asociaciones

V. Bancos, entre otros

c) Se obtiene el volumen en pie de los árboles, por especie, para cada año del periodo de cortas autorizado por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)

d) De los volúmenes consignados en la información obtenida, se genera una matriz de doble entrada con las siguientes

VII.I.I ESTUDIO ANALITICO DE UNA PRODUCCION FORESTAL DE APROVECHAMIENTO MADERABLE

CICLO DE CORTA	**10**	AÑOS
INICIO DE CICLO	**2005**	
ESPECIES EN EXPLOTACION	**PINO**	
	ENCINO	

	año inicio	**año final**
PLAN DE CORTAS SOLICITADO	2005	2006
	2006	2007
	2007	2008
	2008	2009
	2009	2010

PLAN DE CORTAS CONSIDERADO		
- -	**2005**	**2006**
- -	**2006**	**2007**
- -	**2007**	**2008**
- -	**2008**	**2009**
- -	**2009**	**2010**

2010	2011
2011	2012
2012	2013
2013	2014
2014	2015

-	-	**2010**	**2011**
-	-	**2011**	**2012**
-	-	**2012**	**2013**
-	-	**2013**	**2014**
-	-	**2014**	**2015**

VOLUMEN TOTAL PROPUESTO

PINO	10538.00	M³ RTA
ENCINO	2483.3	M³ RTA

PRECIO DE MADERA EN PIE

PINO primario	$500.00	M³ RTA
PINO secundario	$253.00	M³ RTA
ENCINO	$220.00	M³ RTA

PROPORCION:

	pino	encino
PRIMARIO	**60%**	**95%**
SECUNDARIO	**40%**	

SUPERFICIE MADERABLE

372.00000 Ha.

según plan de cortas del proyecto

CORTA EN AÑOS

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
PINO total	1,225.000	11.000	1,000.000	1,095.000	885.000	825.000	860.000	955.000	780.000	2,902.000
PINO primario 60%	735.000	6.600	600.000	657.000	531.000	495.000	516.000	573.000	468.000	1,741.200
PINO secundario 30%	490.000	4.400	400.000	438.000	354.000	330.000	344.000	382.000	312.000	1,160.800
ENCINO	125.000	11.000	255.000	250.000	240.000	255.000	175.000	410.000	245.000	648.000
ENCINO primario 95%	118.750	10.450	242.250	237.500	228.000	242.250	166.250	389.500	232.750	615.600

VALOR nominal (vol. x $)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
PINO primario 60%	$367,500.00	$3,300.00	$300,000.00	$328,500.00	$265,500.00	$247,500.00	$258,000.00	$286,500.00	$234,000.00	$870,600.00
PINO secundario 30%	$123,970.00	$1,113.20	$101,200.00	$110,814.00	$89,562.00	$83,490.00	$87,032.00	$96,646.00	$78,936.00	$293,682.40
ENCINO primario 95%	$26,125.00	$2,299.00	$53,295.00	$52,250.00	$50,160.00	$53,295.00	$36,575.00	$85,690.00	$51,205.00	$135,432.00

VALOR actualizado (K1 / (1+Ti) $^{n-1}$ TASA CALCULADA 15.92%

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
PINO primario 60%	$367,500.00	$2,846.87	$223,269.54	$210,910.27	$147,055.40	$118,262.15	$106,351.69	$101,883.40	$71,787.49	$230,412.33
PINO secundario 30%	$123,970.00	$960.35	$75,316.26	$71,147.06	$49,606.69	$39,893.77	$35,875.97	$34,368.67	$24,216.31	$77,725.76
ENCINO primario 95%	$26,125.00	$1,983.32	$39,663.83	$33,546.61	$27,782.67	$25,465.78	$15,076.80	$30,472.56	$15,708.88	$35,843.33

JUSTIFICACION DE LA TASA DE RIESGO:

c).- CALCULO DE TASA (PARA APLICAR EN EL CASO DE ACTUALIZACION COMERCIAL):

CONCEPTO	**TASAS**					
	12.75%	**13.75%**	**14.75%**	**15.75%**	**16.75%**	**17.75%**
AGRONOMICAS	OPTIMA	MUY BUENA	BUENA	REGULAR	MALA	MUY MALA
Calificación			**1**			
RIESGO CLIMA	CONTROLADA	SEMICRONTR	BAJA SIN	MEDIA	ALTA	NO ASEG.
Calificación			**1**			
CARAC EDAFOLOGICAS	FER.ALTA	FERT.MEDIA	FERT.BAJA	Ac o Al	SALINOS	SODICOS
Calificación		**1**				
CARAC HIDROLOGICAS	GARANTIZADA	AUXILIOS	PUN.RIEGO	A1 y A2	A3 YA4	<A4
Calificación						**1**
CARAC. TECNOLOGICAS	INNOVACIONES	ESPECIALIZ	PAQ TEC	CONT BIOL	TRAD.	SIN TEC.
calificación					**1**	
CARAC. TOPOGRAFICAS	PLANO	SEMIPLANO	LIG. ONDU	ONDULADO	F. ONDULADO	ESCARPADO
calificación						**1**
SUMA CALIF.	0	1	2	0	1	2
CAPITALIZACION	2.1250	2.2917	2.4583	2.6250	2.7917	2.9583
TASAS PARCIALES	0.0000	2.2917	4.9167	0.0000	2.7917	5.9167

TASA RESULTANTE: **15.92%**

tasa comercial	
composición de la tasa:	
activa cetes 28	8.50%
oportunidad	4.25%
tasa base	12.75%

PINO primario 60%	**VPN**	$1,580,279.15
PINO secundario 30%	**VPN**	$533,080.83

PINO total VPN	$2,113,359.99
ENCINO VPN	$251,668.79

VALOR POR CAPITALIZACION:	**$2'365,027.00**

En el caso de la red de caminos existentes en el predio se requiere conocer con detalle la red y sus diferentes tipos de camino.

2.5.6. Métodos valuatorios aplicados en praderas y agostaderos

2.5.6.1. Cultivos de praderas y agostaderos.- Para conocer el potencial productivo de un predio de uso ganadero (agostadero natural en este caso), es menester conocer los Coeficientes de Agostadero, que son el índice el número de hectáreas necesarias del predio para sostener de modo sustentable, una Unidad Animal, según se define la misma en las prácticas zootécnicas. Mientras mayor es el Coeficiente menos será el valor.

Se determinó como método apropiado:

El Método de Capitalización de la Rentabilidad de la Producción Anual.-También conocido como método de capitalización de rentas, considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien por valuar y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se aplica el método que involucra la capacidad de generar utilidades del agostadero o pradera según sea el caso, en la que representa utilidades al productor, en este método se contemplan las utilidades futuras de un ciclo anual de las que es deducida la rentabilidad y capitalizada como valor de la cubierta vegetal. Este método consiste en los siguientes pasos, efectuados para cada cultivo:

I. Primero se calcula el ingreso que genera la pradera a su usufructuario, pero como no es práctica común el determinar la venta de la cubierta vegetal directamente, sobretodo en el caso de vegetaciones nativas en las que la composición y densidad de las especies es muy variada, se determina el ingreso del incremento de peso que registra el ganado pastoreando en este agostadero o pradera de manera libre (*ad libitum*) y esta ganancia de peso traducida en pesos en el mercado, representan el ingreso o beneficio de aprovechar la pradera

II. Para lo anterior se deberá obtener en el caso de vegetaciones nativas, de la Comisión Técnica del Coeficiente de Agostadero (COTECOCA-SAGARPA), el coeficiente de agostadero que corresponde a la vegetación presente en el predio en estudio

III. En el caso de praderas artificiales, establecidas o inducidas, se solicitará la información de un estudio del predio, en caso contrario, se solicitará que lo determine la instancia oficial, o centro educativo que convenga a la promovente y*/o el propietario del predio

IV. Para determinar el incremento de peso diario que generará el semoviente (no es necesariamente ganado vacuno, pero partiremos preferentemente de éste como base), que aproveche la cobertura vegetal del predio, se obtendrá información del incremento medio de peso (IMP) de ganado vacuno, al libre pastoreo en agostadero nativo en condiciones óptimas, emitido por la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación (SAGARPA) o por el Instituto Nacional de Investigaciones Forestales Agrícolas y Pecuarias (INIFAP), o por la inexistencia de éste en dicha institución, el emitido por organismos oficiales del ramo, ya sean instituciones de enseñanza superior o de investigación, de nivel nacional, estatal o municipal, público o privado, seleccionados en ese orden, o en el caso extremo de inexistencia total de publicación en relación con el dato, se determina técnicamente en condiciones de buen manejo, con condiciones geográficas y climáticas óptimas

Unidad animal considerada:

La consideración de una Unidad Animal (U. A.) se calculará con las siguientes equivalencias de peso animal de 450 kg:

PIEZAS DE CADA TIPO DE GANADO	**VALOR COMO UNIDAD ANIMAL**	**NUMERO DE ANIMALES POR UNIDAD ANIMAL**

VACA ADULTA CON SU CRIA MENOR, LACTANTE	1.00	1.00
TORO ADULTO	1.25	0.80
CRIA DE BOVINO DESTETADA DE 8 A 12 MESES	0.60	1.66
BOVINO AÑOJO I, DE 12 A 17 MESES	0.70	1.42
BOVINO AÑOJO II, 17 A 24 MESES	0.70	1.33
BOVINO DE 2 A 3 AÑOS	0.90	1.11
OVEJA CON SU CRIA LACTANTE	0.20	5.00
CORDERO O TRIPON DESTETADO DE UN AÑO	0.14	7.14
CABRA CON CABRITO LACTANTE	0.17	5.88
SEMENTALES CAPRINOS Y/O OVINOS	0.26	3.85
CABALLO DE MAS DE TRES AÑOS	1.25	0.80
CABALLO DE 2 A 3 AÑOS	1.00	1.00
CABALLO MENOR DE 2 AÑOS	0.75	1.33
YEGUA CON SU CRIA	1.25	0.80
BURRO O MULA	1.00	1.00
VENADO COLA BLANCA ADULTO	0.14	7.14

V. El incremento de peso diario se multiplica por 365 días para conocer el incremento de peso anual

VI. Se obtiene el precio de la carne de la información del Sistema Nacional de Información e Integración de Mercados (SNIIM) de la Secretaría de Economía de cuando menos los últimos treinta (30) días, y se obtiene el promedio del precio para becerro y becerra (es el mejor precio) mismo que se aplica como valor actual. Opcionalmente se verificará con Asociaciones regionales o locales de ganaderos

VII. Se multiplica el incremento anual en kilos por el precio actual promedio en pesos/kilo, con lo que se obtiene el ingreso anualizado en pesos

VIII. Se identifican y registran otros posibles ingresos como apoyo de la producción y se suman al ingreso anual por carne, obteniendo el ingreso total neto

IX. Los egresos se calculan partiendo de la práctica de pastoreo libre, donde el animal se encuentra sin control ni inducción de consumo, sólo generando el gasto de sanidad (baños sanitarios, vacunaciones, entre otros), y el suministro de suplementos como por ejemplo, sal mineralizada; este gasto puede ser agrupado en un porcentaje

X. Se resta el egreso total del ingreso total, obteniendo la Utilidad Bruta Anual

XI. A esta Utilidad Bruta Anual se le deduce un porcentaje por manejo administrativo, quedando la Utilidad Neta Anual

XII. Para obtener la renta de la tierra de esta Utilidad Neta Anual, se parte de la fórmula de:

Valor de la Producción = Costos + Utilidad del productor + Renta de la Tierra,

De la que se deduce la renta de la tierra:

Renta de la Tierra = Valor de la Producción - (Costos + Utilidad del productor)

De manera porcentual se determina cuál es la renta de la tierra. Y siendo que en este caso lo que realmente se renta es la cobertura vegetal, se aplica el porcentaje determinado como renta al agostadero en su totalidad

Como se aplica la totalidad de la renta de la tierra, como renta de la cobertura vegetal, al capitalizar ésta se obtiene el valor de la cobertura

XIII. Para capitalizar la cobertura vegetal es necesario calcular la Tasa de Capitalización aplicable, la que parte de la Tasa Activa Bancaria como base y se afecta por los factores de riesgo de la producción que aun cuando las condiciones se han propuesto como óptimas, existen en menor escala

XIV. La tasa de capitalización se obtiene del mercado de terrenos en compra-venta y arrendamiento, a través de la siguiente fórmula:

Tasa = Renta bruta anual / Valor de mercado

XV. De no contar con información de mercado confiable o suficiente, la tasa de capitalización se puede construir a partir de una tasa libre de riesgo de la siguiente manera:

Tasa de capitalización bruta = Tasa real neta/((1-deducción opcional)X(1-ISR))

En donde:

Tasa real neta = Tasa libre de riesgo** / tasa de inflación*

Tasa libre de riesgo** proyectada con base en CETES

Tasa de inflación* proyectada con base en indicadores del Banco de México

Deducción opcional e ISR de acuerdo a lo permitido en los artículos 141 y 142 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente.

EJEMPLO:

JUSTIFICACION DE LA TASA DE RIESGO:

CONCEPTO:									
DIS. DEL AGUA	TASA RBoGEA	TASA+1RBoGCR	TASA+ 2RBoGCT	TASA+3 RP O RA	TASA+4 pp>800-650	TASA+5 pp/800-650	TASA+6 pp/650-550	TASA+7 pp/550-450	TASA+8 pp<450
Puntos					1				
OROGRAFIA	**Plano**	**Pend. -5%**	**Pen./5-10%**	**Pen./10-15%**	**Pen./15-20%**	**Pen./20-25%**	**Pen./25-30**	**Pen./30-25%**	**Pen. + 35%**
Puntos		1	1						
SINIESTRALIDAD	Baja (1)	Baja (2)	Baja H.G.V	Media (1)	Media (2)	Media H.G.V	Alta (1)	Alta (2)	Alta H.G.V
Puntos		1							
INST. Y MEJORAS	Muy Buenas	Buenas	Optimistas	Adecuadas	Regulares	Deficiente.	Inadecuada	Malas	S/ints. Ni mejoras
S						2			
ACCESO	A pie de carretera	Buena T	Regular T	Mala T	Buena B	Regular B	Mala B	Cam. Herr.	Sin Camino
Puntos		1							
VEGETACION	Pastos Ind.	Selva Alta	Selva Media	Selva Baja	Bosque	Palmeras	Sabana	Pastizales	Matorrales
Puntos			1						
SERV. Y MERCADO	Colindando	500 m	2.0 Km.	5.0 Km.	10 Km.	20 Km.	50 Km.	100 Km.	más de 100 Km.
Puntos				2					
SUMA DE PUNTOS	0	3	2	2	1	2	0	0	0
PONDERACION	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TASA RESULTANTE		**10%**							

Esta tasa puede afectarse por riesgo de meteoros en condiciones promedio nacional:

CLIMA:		Cálido húmedo.			
TEMPERATURA		23 a 25°C			
PRECIPITACION PLUVIAL		700	mm / año		
ALTITUD		100	msnm		
FENOMENOS	frecuencia		periodo		
METEOROLOGICOS	ciclones	1.00	125.00	0.01	**años**
inundaciones		1.00	124.80	0.01	**años**
	heladas	1.00	80.40	0.01	**años**

SINIESTRALIDAD	(Estimada en)	**2.8451%**

XVI. Se divide la renta entre la tasa y se obtiene el valor capitalizado del agostadero o pradera incluyendo el terreno

XVII. El valor obtenido es para una hectárea de cobertura vegetal del coeficiente de agostadero aplicado

XVIII. Se multiplica el valor unitario del predio por la superficie y se obtiene el Valor Comercial

2.5.7. Bienes distintos de la tierra

2.5.7.1. Valuación de los bienes distintos de la tierra.- Este procedimiento técnico, contempla únicamente la valuación de los terrenos de uso agrícola, por lo que en este apartado sólo se enuncia la necesidad de considerar la presencia de estructuras indispensables para la producción, conservación, acceso, control, sanidad y otras actividades, propias del uso actual o potencial del suelo.

Para el caso de que se requiera determinar el valor de los bienes distintos de la tierra, se realizará de acuerdo al "PROCEDIMIENTO TECNICO PT-BDT PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS, QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE LOS BIENES AGRICOLAS DISTINTOS DE LA TIERRA INCLUIDOS EN LOS TABULADORES QUE PUBLICA EL INDAABIN"

2.6. Cálculo y ponderación de indicadores de valor

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 este procedimiento de:

a) El indicador de valor obtenido por el enfoque comparativo de mercado

b) 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:

I) Analizar lo razonable del resultado del indicador de valor de cada enfoque, los cuales no deben presentar un amplio margen de dispersión

II) Valorar las fortalezas y debilidades de cada uno

III) 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

IV) 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.

2.7. Valor Comercial

Cuando el Propósito sea estimar el valor comercial, para efecto de enajenar, adquirir, indemnizar, reexpresar estados financieros, concesionar o diligencias judiciales; el valuador de bienes nacionales deberá basarse en el resultado de la ponderación para determinar el valor conclusivo.

2.8. Valor de Realización Ordenada

Cuando el Propósito sea estimar el Valor de Realización Ordenada para efecto de enajenación; el valuador de bienes nacionales deberá considerar lo siguiente para determinar el valor conclusivo:

a. Una vez obtenido el valor comercial se le deducirá el costo de oportunidad obtenido mediante un análisis económico considerando los siguientes pasos

b. Calcular el costo del dinero en el tiempo estimado de exposición para la venta del terreno sujeto de estudio

c. Calcular los gastos inherentes al mantener la posesión de la propiedad durante el tiempo estimado de comercialización; dentro de estos gastos se consideran los de tipo administrativo, comisiones por venta y en su caso pago de gravámenes correspondientes durante el tiempo de la comercialización, entre otros

Es necesario que el valuador de bienes nacionales consulte el Procedimiento Técnico PT-VRO que permite determinar el Valor de Realización Ordenada.

2.9. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)

El valuador de bienes nacionales deberá asentar como valor conclusivo el resultado de la ponderación de los indicadores de valor obtenidos de la aplicación de dos o más enfoques, en el caso de ser un solo enfoque se asentará el resultado de éste.

El valor conclusivo debe de satisfacer el Uso y Propósito del trabajo valuatorio, así como la Finalidad del dictamen.

2.10. Elaboración del documento valuatorio correspondiente (informe de avalúo)

El valuador de bienes nacionales deberá realizar el informe del trabajo y/o dictamen valuatorio, de acuerdo a lo señalado en la metodología y criterio técnico correspondiente así como al formato de avalúo que contenga los siguientes rubros listados de manera enunciativa más no limitativa:

a) Antecedentes de la solicitud, servidor público e institución solicitante

b) Datos descriptivos del bien, datos generales del entorno o la zona donde se ubica el bien o los bienes valuados

c) Uso, Propósito y Finalidad del avalúo

d) Fundamento jurídico

e) Definiciones de enfoques y conceptos de valor utilizados

f) Aplicación del o de los enfoques adecuados y cálculo del indicador de valor para cada uno de ellos

g) Consideraciones previas a la conclusión y condiciones limitantes

h) Ponderación de indicadores de valor para obtener el valor conclusivo

i) Nombres y firmas de los servidores públicos, funcionarios, personal técnico, peritos valuadores y representantes en los cuerpos colegiados de avalúos, que en su caso, intervengan en el documento valuatorio

j) Conclusión del avalúo

k) Reporte fotográfico, croquis de ubicación de muestras y del sujeto, planos y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo valuatorio

l) Los anexos que resulten pertinentes

El producto entregable al promovente por parte del valuador de bienes nacionales será el Dictamen Valuatorio en original y con firmas autógrafas y/o electrónica en su caso.

El valuador de bienes nacionales conservará en sus archivos o en respaldo magnético, el expediente completo del Dictamen Valuatorio por un plazo mínimo de cinco años, contados a partir de la fecha de emisión del mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Procedimiento 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 al presente Procedimiento.

TERCERO. En tanto se publican las Metodologías, Criterios, Procedimientos de Carácter Técnico y demás disposiciones relacionadas con este Procedimiento, 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 del presente Procedimiento se encuentren en trámite, serán resueltos conforme a la normatividad 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.

Anexo 1 Tabla de Investigación de Mercado Valuatorio

Nivel de oferta de muestras observada durante la investigación de mercado **MUY ALTA( ) ALTA( ) MEDIA( ) BAJA( )**

Comparable número:	1	2	3	4	5
Número:					
Uso de suelo(clasificación):					
Superficie ha:					
Precio ofertado $:					
Precio unitario $/ha:					
Ofertado o vendido desde:					
Profundidad capa arable:					
Color:					
Textura:					
Pedregosidad:					
Salinidad:					
Tipo de abastecimiento de agua:					
Topografía y configuración.:					
Nombre del informante: Teléfono o ubicación:					

ANEXO 2

Tabla de Homologación

Muestra	Precio de la muestra	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario
Núm.	$	m²	$/m²	1	2	3	Otro	4	Sup.	Fre	$/m²
1	1.00	1.00	1.00							-	-
2											
3											
4											
5											
				Valor unitario promedio en ($):							-
				Superficie del terreno sujeto (m²) :							
				Indicador de valor comparativo de mercado en ($):							-

3. Ejercicios Ilustrativos

(PT-TR): Aplicación del enfoque comparativo de mercado

Una dependencia del Gobierno Federal solicita el dictamen de valor de un predio rural con uso agrícola, cuyas características son las siguientes:

Datos:

Nombre del Predio: Rancho Tinajeros fracción "A"

Poblado: El Jícaro o El Pirruris.

Municipio: San Pedro Tapanatepec

Estado: Oaxaca

Bien a valuar: Terreno rural

Superficie en Ha.: 99.1414

Características del predio:

Forma: Regular

Topografía: Semiplano

Uso de suelo: Agostadero

Salinidad Nula

Pedregosidad Escasa

Fuente hídrica Temporal

Características agrológicas buenas

Climatología. C (w) Templado subhúmedo con lluvias en verano

Premisas:

a. Realizar la inspección física (ocular) y descripción del bien, además del reporte fotográfico

b. Realizar una investigación de mercado de predios comparables al predio en estudio

c. Una vez obtenidos los precios de los predios comparables se estima el valor del predio sujeto con base a las características de cada muestra comparable

d. Estimar el valor comercial del terreno rural en estudio

Desarrollo:

Al momento de realizar la investigación del mercado de terrenos, se debe considerar que las muestras seleccionadas sean realmente comparables en cuanto a sus características extrínsecas e intrínsecas lo cual permitirá tener un menor rango de ajuste.

Para efecto del presente ejercicio ilustrativo se consideran como datos obtenidos en la investigación de mercado los que se asientan en la tabla de investigación de mercado.

Paso 1.- Se realiza la investigación de mercado de venta de terrenos preferentemente en la vecindad inmediata y de no encontrar información investigar en la vecindad mediata, tomando ventas realizadas u ofertas de terrenos comparables, que por sus características sean lo más comparables al terreno por valuar, vaciando los datos en la tabla de investigación de mercado.

Tabla de investigación de mercado

Terrenos comparables en venta

Nivel de oferta observada durante la investigación del mercado **MUY ALTA( )** **ALTA( )** **MEDIA(X)** **BAJA(x)**

Comparable número:	1	2	3	4
Carretera y/o nombre del predio:	Predio 1	Predio 2	Chahuites	El Jicaro Viejo
Kilometraje y/o localización específica:	Terreno localizado en el km. 4 del camino de terracería San Antonio - Benito Juárez Municipio de Santo Domingo Zanatepec, Estado de Oaxaca.	Terreno localizado con frente a la carretera San Pedro Tapanatepec - Santo Domingo Zanatepec, Estado de Oaxaca.	Terreno localizado en Chahuites, Estado de Oaxaca.	El Jicaro Viejo, localizado 500.00 m. de la carretera San Pedro Tapanatepec - Santo Domingo Zanatepec Estado de Oaxaca.
Ejido o Poblado:	Santo Domingo Zanatepec,	Chahuites	Santo Domingo Zanatepec,	El Jicaro Viejo
Delegación o Municipio:	Municipio de Santo Domingo Zanatepec	Municipio de Santo Domingo Zanatepec	Municipio de San Pedro Tapanatepec,	Municipio de Santo Domingo Zanatepec,
Uso de suelo - Clasificación (agrícola, agostadero, riego, temporal, entre otros):	Agostadero inducido	Agostadero inducido	Agostadero inducido	Agostadero inducido
Superficie del terreno m2 o ha (especificar):	204	180	400	100
Precio realizado u ofertado $:	$3,060,000	$4,500,000	$7,200,000	$1,400,000
Precio unitario $/m2 o $/ ha (especificar):	15000 $/ha	25000 $/ha	18000$/ha	14000 $/ha
Vendido u ofertado desde:	un año	un año	seis meses	un año
Clasificación de la región y accesos:	Agrícola y ganadera de autoconsumo	Agrícola y ganadera de autoconsumo	Agrícola y ganadera de autoconsumo	Agrícola y ganadera de autoconsumo
Calidad de la tierra:	Buena	Optima	Optima	Buena
Distancia de servicios públicos :	1 km	500 mts	3 km	4 km
Topografía y configuración	Terrenos con relieve semiplano y ondulado tipo cerril	Terrenos con relieve semiplano y ondulado tipo cerril	Terrenos con relieve ondulado tipo cerril	Terrenos con relieve ondulado tipo cerril
Nombre del informante: Teléfono:	Sra. Marisa Núñez García. Tel. 01 994 721 0023	Sr. Juan Néstor Núñez García. Tel. 01 994 721 0042	Sr. Gaspar de los Santos. Calle 23 de Abril No. 109, Municipio San Pedro Tapanatepec, Estado de Oaxaca.	Sr. Gumercindo Sosa Fuentes. Deja recado con Ramón Sosa (hijo) 045 971 729026 o con Juanita Sosa (hija) 045 971 756042.

Paso 2.- El valuador de bienes nacionales identifica cuáles son los factores más representativos a utilizar en la tabla de homologación de acuerdo a las características de los terrenos comparables y del terreno sujeto de estudio y los asienta en la tabla en un máximo de seis.

Muestra	Valor de la Oferta	Superficie	Valor Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	$	ha.	$/m²	Neg.	Accs.	Sup.	Serv.	Calid.	Otro	Fre	$/m²
1	3,060,000.00	204.00	15,000.00							-	-
2	4,500,000.00	180.00	25,000.00								
3	7,200,000.00	400.00	18,000.00								
4	1,400,000.00	100.00	14,000.00								
				Valor unitario promedio en ($/m²):							-
				Área del terreno sujeto: m²							1.00
				Indicador de valor comparativo de mercado en ($):							-

Paso 3.- Se definen cada uno de los factores por utilizar en la homologación:

Para el presente ejercicio se consideran los siguientes:

Factor de Negociación: corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones.

Factor de acceso: Factor o índice que ajusta el precio del comparable con relación al bien valuado y contempla tipo, importancia, calidad y distancias de los accesos; es decir flujo vehicular, si son o no transitables en toda época del año; si es terrestre (carretera federal, estatal, terracería, camino de tierra, brecha o herradura incluso las posibles servidumbres de paso, predios interiores). Generalmente se emplean a juicio del valuador, debiendo encontrar su justificación en ventas puras ajustando las diferencias porcentuales que arrojen las diferentes muestras de mercado.

Factor de superficie: La definición del factor de superficie es la de ofrecer un factor de ajuste entre los terrenos con diferentes superficies, dependiendo del comportamiento de mercado en la zona y su relación con las superficies.

Factor de servicios: Factor o índice que ajusta el precio del comparable con relación al bien valuado y contempla cercanía a infraestructura urbana y posibilidades de accesarlo. A todos los terrenos en oferta se les aplica factor de 1.00 debido principalmente a que mantienen la misma condición de servicios que el terreno en estudio.

Factor de calidad: Factor o índice que ajusta el precio del comparable con relación al bien valuado y contempla clase de tierra, fertilidad, pedregosidad, topografía, manejo y posibilidades de uso agropecuario. Se aplica a terrenos con la misma condición por lo que toca al abastecimiento de agua (riego, temporal o agostadero).

Paso 4.- Se procede a justificar explicando el uso de cada uno de los factores que se aplican en la homologación.

Factor Negociación:

De acuerdo a lo observado en la oferta TV1 se le aplica un descuento de 5%, debido a que el propietario tiene poca disposición a bajar el precio de venta de su terreno; a la oferta TV2 se le aplica un descuento de 30%, porque al propietario le urge vender el terreno; para la oferta TV3, se le aplica un descuento de 20%, debido a que al propietario le urge vender el terreno; TV4, no se le aplica descuento debido a que según información del propietario es lo último en lo que está dispuesto a negociar.

Factor de acceso

Para el presente ejercicio y considerando los terrenos en venta TV1, TV3 y TV4, se les aplican un incremento de 10%, debido a que el terreno en estudio tiene muy cerca la carretera y las ofertas son terrenos intermedios. Mientras que a la oferta TV2 se le aplica factor de 1.00, por encontrarse en condiciones similares a las del terreno objeto de estudio.

	Sujeto	entre	Comparable	igual	Factor
1	1.00	/	1.10	=	0.90
2	1.00	/	1.00	=	1.00
3	1.00	/	1.10	=	0.90
4	1.00	/	1.10	=	0.90

Factor de Superficie

Debido a que en el mercado de terrenos en venta para la zona en estudio se encontraron pocas ofertas con características similares (terrenos de grandes dimensiones), todas las superficies presentan superficies muy por debajo de la superficie analizada, buscamos que la raíz a utilizar presente un equilibrio para ambas situaciones, es decir, que premie a la oferta de mayor superficie y que descuente a las ofertas de menor superficie, con la primicia de que la raíz utilizada no incremente más de un 50% a la oferta de superficie mayor.

Cuadro de homologación parcial:

Muestra	Precio de la muestra	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	$	**ha.**	**$/m²**	**NEG.**	**ACCE.**	**SUP.**	**SERVIC.**	**CALID.**	**OTRO**	**Fre**	**$/m²**
1	3,060,000.00	204.00	15,000.00	0.95	1.10	1.00	1.00	1.10	1.00	1.15	17,242.50
2	4,500,000.00	180.00	25,000.00	0.70	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70	17,500.00
3	7,200,000.00	400.00	18,000.00	0.80	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	0.88	15,840.00
4	1,400,000.00	100.00	14,000.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.20	1.00	1.32	18,480.00
				Valor unitario homologado promedio ($):							17,265.63

Una vez que se tiene el valor unitario como resultado de la homologación parcial de cada comparable contra el sujeto, se está en posibilidad de observar si el mercado inmobiliario de terrenos reconoce diferencias por superficies.

Las muestras se ordenan de mayor a menor superficie vendible y se correlacionan en forma descendente, es decir, la mayor con la que sigue en orden descendente y ésta a su vez con la siguiente, finalmente la última muestra con la primera, salvo en los casos debidamente justificados en que el valuador requiera modificar el orden antes señalado de los comparables.

Con los valores unitarios homologados hasta este paso y las superficies de cada muestra se procede a analizar estadísticamente que el coeficiente de correlación sea lo más próximo a la unidad, y el menor error presentado para trabajar con muestras comparables por reflejar la menor dispersión entre ellas.

Posteriormente se realiza la comparación de las muestras una contra otra en superficie y valor unitario. Para efecto de este ejemplo se compara la muestra 1 contra la muestra 2; muestra 2 contra muestra 3; muestra 3 contra muestra 4.

Para cada análisis entre dos muestras de terrenos vendidos u ofertados en el mercado se calculan los cocientes entre superficies, así como entre valores unitarios previamente homologados.

A estos cocientes se les determina su logaritmo base 10.

Se divide el logaritmo del cociente de las superficies de los comparables entre el logaritmo del cociente de los valores unitarios de mercado investigados.

A este resultado se le calcula su inverso y tenemos el exponente que relaciona la superficie con el valor unitario entre terrenos.

Este cálculo se realiza con la fórmula siguiente:

Fa = (Vuc1 / Vuc2) = (AC1/AC2) ^1/n

En donde:

Fa = factor de área;

Vuc1 = valor unitario del comparable 1;

Vuc2 = valor unitario del comparable 2;

AC1 = área del comparable 1;

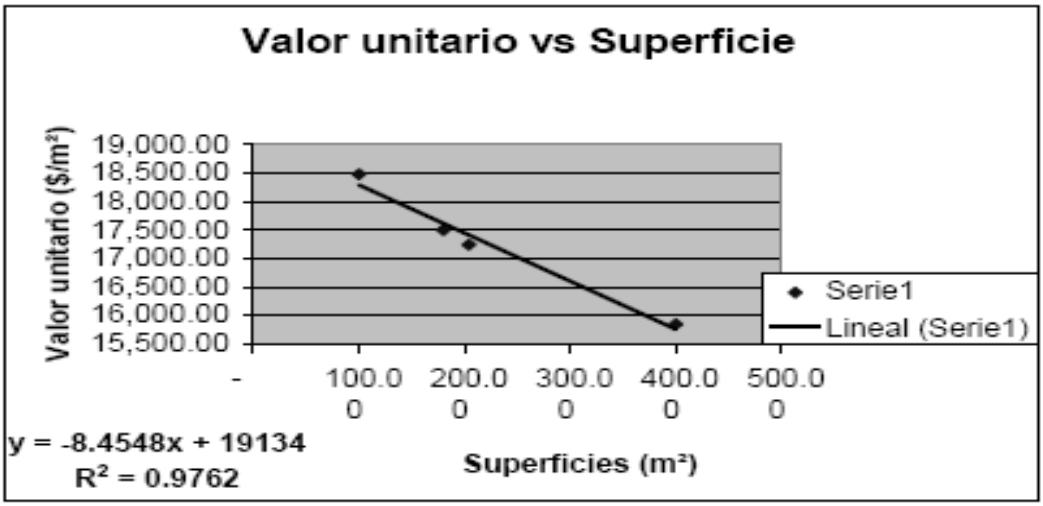
AC2 = área del comparable 2;

1/n = exponente

Terrenos urbanos

Comparable	Superficie ha	VU $/(ha)*
1	204.00	17,242.50
2	180.00	17,500.00
3	400.00	15,840.00
4	100.00	18,480.00

* Valor unitario parcialmente homologado



Terrenos rurales

Coeficiente de determinación	r2
	0.98

Comparable	Superficie m^2	VU \$/(m^2)*
1	100.00	18,480.00
2	180.00	17,500.00
3	204.00	17,242.50
4	400.00	15,840.00

* Valor unitario parcialmente homologado

Fa = (Vuc / Vus)= (AC/AS)^1/n

Comparable	AC / AS	Vuc / Vus
1 Vs 2	0.56	1.06
2Vs 3	0.88	1.01
3 Vs4	0.51	1.09

log (AC/AS)

Aplicando logaritmos y despejando

log (Vuc/Vus) = 1 / n log (AC/AS)

log (Vuc/Vus) / log (AC/AS) = 1/n

Comparable	log (Vuc/Vus)	log (AC/AS)	1/n	n (redondeando a enteros)
1 Vs 2	0.024	-0.26	-0.09	-11.00
2Vs 3	0.006	-0.05	-0.12	-8.00
3 Vs4	0.037	-0.29	-0.13	-8.00

El promedio es - 9.00

Por lo tanto se deduce que el mercado de terrenos en venta observado en la zona de estudio sí reconoce las diferencias de superficies y de manera concreta para este ejemplo, el coeficiente de (1/9 = 0.111) es el que una vez aplicado al cociente de la superficie de la muestra entre la superficie del terreno en estudio nos da los siguientes factores de superficie para cada comparable.

INV. 1 $\sqrt[9]{\frac{AT}{AS}}$ $\frac{204.00}{99}$ **FACTOR** **1.08**

INV. 2 $\sqrt[9]{\frac{AT}{AS}}$ $\frac{180.00}{99.00}$ **FACTOR** **1.07**

INV. 3 $\sqrt[9]{\frac{AT}{AS}}$ $\frac{400.00}{99.00}$ **FACTOR** **1.17**

INV. 4 $\sqrt[9]{\frac{AT}{AS}}$ $\frac{100.00}{99.00}$ **FACTOR** **1.00**

Una vez que se han calculado los factores para cada comparable con respecto al terreno por valuar, se obtiene el factor resultante multiplicando todos los factores entre sí como se hace en la tabla.

El factor resultante para cada comparable se multiplica por su valor unitario con lo que se obtiene su valor unitario homologado.

Se suman aritméticamente todos los valores unitarios ya homologados y se dividen entre el número de comparables, obteniéndose así el promedio.

Muestra	Precio de la muestra	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	$	ha	$/ha	NEG.	ACCE.	SUP.	SERVIC.	CALID.	OTRO	Fre	$/ha
1	3,060,000.00	204.00	15,000.00	0.95	1.10	1.08	1.00	1.10	1.00	1.24	18,621.90
2	4,500,000.00	180.00	25,000.00	0.70	1.00	1.07	1.00	1.00	1.00	0.75	18,725.00
3	7,200,000.00	400.00	18,000.00	0.80	1.10	1.17	1.00	1.00	1.00	1.03	18,532.80
4	1,400,000.00	100.00	14,000.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.20	1.00	1.32	18,480.00
5											
				Valor unitario promedio ($/ha):							18,589.93
				Área del terreno sujeto (ha):							99.141466
				Indicador de valor comparativo de mercado ($):							1,843,032.41

Se concluye que el estimado de Valor Comercial del terreno en estudio es de: $1,843,032.41

(Un millón ochocientos cuarenta y tres mil treinta y dos pesos 41/100 M.N.)

(PT-TR): Aplicación del enfoque de capitalización de rentas para valuar un terreno con uso agropecuario (Agostadero)

Premisas:

a. Se realiza la capitalización de rentas mediante, un trabajo de gabinete para determinar el coeficiente de agostadero según le corresponde a su región, ubicación y características de vegetación. (Tabla 2)

b. Registrar los datos en la tabla de enfoque de ingresos

c. Estimar el monto de ingreso anual del terreno utilizando la tasa de capitalización

Desarrollo:

Paso 1.- Para conocer el potencial productivo de un predio de uso ganadero (agostadero inducido en este caso), es menester conocer los Coeficientes de Agostadero, que son el índice, el número de hectáreas necesarias del predio para sostener de modo sustentable, una Unidad Animal, según se define la misma en las prácticas zootécnicas. Mientras mayor es el Coeficiente menos será el valor.

Paso 2.- Esto para determinar el incremento de peso que registra el ganado pastoreando en este agostadero o pradera de manera libre (ad libitum) y esta ganancia de peso traducida en pesos en el mercado, representan el ingreso o beneficio de aprovechar la pradera.

Paso 3.- El peso diario que generará el semoviente (no es necesariamente ganado vacuno, pero partiremos preferentemente de éste como base), que aproveche la cobertura vegetal del predio, se obtendrá información del incremento medio de peso (IMP) de ganado vacuno, al libre pastoreo en agostadero nativo en condiciones óptimas, emitido por la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación (SAGARPA).

El incremento de peso diario se multiplica por 365 días para conocer el incremento de peso anual.

Paso 4.- Se obtiene el precio de la carne de la información del Sistema Nacional de Información e Integración de Mercados (SNIIM) de la Secretaría de Economía de cuando menos los últimos treinta (30) días, y se obtiene el promedio de el precio para reses.

Se multiplica el incremento anual en kilos por el precio actual promedio en pesos/kilo, con lo que se obtiene el ingreso anualizado en pesos.

Paso 5.- Los egresos se calculan partiendo de la práctica de pastoreo libre, donde el animal se encuentra sin control ni inducción de consumo, sólo generando el gasto de sanidad (baños sanitarios, vacunaciones, entre otros), y el suministro de suplementos como por ejemplo, sal mineralizada; este gasto puedes ser agrupado en un porcentaje.

Tabla de Enfoque de Ingresos (Agostadero).

DATOS DEL BIEN EN ESTUDIO:				
SUPERFICIE EN EL PREDIO DEDICADA AL FORRAJE (AGOSTADERO):		99-14-14.657	ha	
COEFICIENTE DE AGOSTADERO		8	ha/U. A.	a
factor de conservación del agostadero		1.50		b
a).- **DATOS PRODUCTIVOS DEL PREDIO:**				
PROMEDIO EN GRAMOS DE ENGORDA DIARIA EN LA ZONA		0.500	Kg/día/U. A.	c
UNIDADES ANIMAL EN EL PREDIO (POR CADA TIPO DE AGOSTADERO)		0.188	U.A.	d = 1/(a x b)
ENGORDA DIARIA EN GRAMOS POR HA, EN EL PREDIO		0.094	kg/día	e = (c x d)
ENGORDA ANUAL EN KILOS POR HECTAREA.		34.32	kg/año/ha.	f = 365 x e
VALOR TOTAL DE LA CARNE EN PIE, A LA FECHA DEL AVALUO		20.00	$/kg.	g
OTROS INGRESOS				
INGRESO ANUAL BRUTO POR HECTAREA:		**684.38**	$/año	h = f x g
b).- **EGRESOS:**	FACTOR (%)			
CARGOS FIJOS	6%	41.06	$	
CARGOS OPERACION	5%	34.22	$	
GASTOS ANUALES DIRECTOS		75.28	$	
MENOS UTILIDAD DEL PRODUCTOR	30%	205.31	$	
MENOS INTERESES	8%	6.02	$	
TOTAL DE EGRESOS ANUALES POR HECTAREA		**286.62**	$	

INGRESO NETO POR HECTAREA:	**397.76**	$/año

c).- **CALCULO DE TASA:**

CONCEPTO	**TASAS**					
	8%	**9%**	**10%**	**11%**	**12%**	**13%**
AGRONOMICAS	OPTIMA	MUY BUENA	BUENA	REGULAR	MALA	MUY MALA
calificación			1			
RIESGO CLIMA	CONTROLADA	SEMICRONTR	BAJA SIN	MEDIA	ALTA	NO ASEG.
calificación			1			
CARAC EDAFOLOGICAS	FER.ALTA	FERT.MEDIA	FERT.BAJA	Ac o Al	SALINOS	SODICOS
calificación			1			
CARAC HIDROLOGICAS	GARANTIZADA	AUXILIOS	PUN.RIEGO	A1 y A2	A3 YA4	<A4
calificación		1				
CARAC. TECNOLOGICAS	INNOVACIONES	ESPECIALIZ	PAQ TEC	CONT BIOL	TRAD.	SIN TEC.
calificación					1	
CARAC. TOPOGRAFICAS	PLANO	SEMIPLANO	LIG. ONDU	ONDULADO	FONDULADO	ESCARPADO
calificación		1				
CARAC. ECONOMICAS	FAVORABLES	BUENAS	ESTABLE	INESTABLE	DESFAVORABLE	CRITICA
calificación			1			

SUMA CALIF.	0	2	4	0	1	0
CAPITALIZACION	1.1429	1.2857	1.4286	1.5714	1.7143	1.8571
TASAS PARCIALES	0.0000	2.5714	5.7143	0.0000	1.7143	0.0000
						8.86%

(ver cálculo en anexo) FACTOR DE AJUSTE POR RIESGO CLIMATICO	110.80%
(ver cálculo en anexo) FACTOR DE AJUSTE POR CONFORMACION EDAFOLOGICA	111.80%

INGRESO NETO:	**$/ha.**	397.76
TASA DE CAPITALIZACION		**10.97%**

VALOR DE CAPITALIZACION:	$/ha	3,625.00
VALOR DE CAPITALIZACION:	**$**	**359,393.25**

Se resta el egreso total del ingreso total, obteniendo la Utilidad Bruta Anual.

Paso 6.- A esta Utilidad Bruta Anual se le deduce un porcentaje por manejo administrativo, quedando la Utilidad Neta Anual.

Para obtener la renta de la tierra de esta Utilidad Neta Anual, se parte de la fórmula de:

Valor de la Producción = Costos + Utilidad del productor + Renta de la Tierra,

Para capitalizar la cobertura vegetal es necesario calcular la Tasa de Capitalización aplicable, la que parte de la Tasa Activa Bancaria como base y se afecta por los factores de riesgo de la producción que aun cuando las condiciones se han propuesto como óptimas. existen en menor escala.

La tasa de capitalización se obtiene del mercado de terrenos en compra – venta y arrendamiento, a través de la siguiente fórmula:

Tasa = Renta bruta anual / Valor de mercado

De no contar con información de mercado confiable o suficiente, la tasa de capitalización se puede construir a partir de una tasa libre de riesgo de la siguiente manera:

Tasa de capitalización bruta = Tasa real neta/((1-deducción opcional)X(1-ISR))

En donde:

Tasa real neta = Tasa libre de riesgo** / tasa de inflación*

Tasa libre de riesgo** proyectada con base en CETES

Tasa de inflación* proyectada con base en indicadores del Banco de México

Deducción opcional e ISR de acuerdo a lo permitido en los artículos 141 y 142 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente.

Se divide la renta entre la tasa y se obtiene el valor capitalizado del agostadero o pradera incluyendo el terreno.

El valor obtenido es para una hectárea de cobertura vegetal del coeficiente de agostadero aplicado.

Se multiplica el valor unitario del predio por la superficie y se obtiene el Valor Comercial.

Paso 7.- Como el Propósito es determinar el Valor Comercial, se considera lo siguiente:

Si los criterios para ponderación se cumplen y los resultados tienden a ser relativamente similares y considerando que los dos enfoques están basados en datos fidedignos de mercado, se les asigna el mismo peso específico a cada uno de los indicadores de valor.

Para este caso se considera que en el enfoque de ingresos la información no resulta suficientemente confiable pues el terreno tiene un uso ineficiente y está siendo subutilizado y como el ingreso se calculó con base en este uso no está debidamente respaldado, por lo tanto 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.

Enfoque Comparativo de Mercado $1,843,032.41 x 0.80 (80%)	= $1, 474,425.93
Enfoque de Ingresos $359.393.25 x 0.20 (20%)	= $ 71,878.65
Suma	$1, 546,304.58
Suma (redondeando al peso)	$1, 546,305.00

Es evidente que el enfoque de ingresos acusa el sesgo negativo que le provoca el uso ineficiente del terreno, por lo tanto la ponderación se ha realizado considerando el 80% del indicador de valor comparativo de mercado y el 20% del indicador de valor del enfoque de ingresos.

Se concluye que el estimado de Valor Comercial del terreno en estudio es:

$1,546,305.00 (un millón quinientos cuarenta y seis mil trescientos cinco pesos 00/100 M.N.).

PROCEDIMIENTO Técnico PT-TC para la obtención de tasas de capitalización para la valuación de bienes inmuebles.

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.

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-TC PARA LA OBTENCION DE TASAS DE CAPITALIZACION PARA LA VALUACION DE BIENES INMUEBLES.

INDICE

1. Introducción

1.1. Generalidades

1.2. Criterios técnicos en que aplica

1.3. Premisas a la aplicación de las tasas de capitalización

1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico

1.4.1. Capitalización

1.4.2. Capitalización directa

1.4.3. Capitalización de flujo de efectivo

1.4.4. Cuota de mantenimiento

1.4.5. Delta

1.4.6. Descuento por vacíos

1.4.7. Edad cronológica

1.4.8. Enfoque de ingresos

1.4.9. Factor de depreciación

1.4.10. Factor de fondo de amortización

1.4.11. Factor de homologación

1.4.12. Factor de negociación

1.4.13. Factor de recuperación del capital

1.4.14. Flujo de efectivo

1.4.15. Fórmula de Capitalización de Rendimientos

1.4.16. Gastos de operación

1.4.17. Gastos y comisiones de venta

1.4.18. Ingreso bruto efectivo

1.4.19. Ingreso bruto efectivo del inmueble sujeto

1.4.20. Ingreso bruto potencial

1.4.21. Ingreso bruto potencial del inmueble sujeto

1.4.22. Ingreso neto de operación

1.4.23. Ingreso neto de operación del inmueble sujeto

1.4.24. Inmueble de productos

1.4.25. Precio de venta

1.4.26. Relación construcciones-propiedad

1.4.27. Reserva para reemplazos

1.4.28. Tasa de ajuste de riesgo por calidad de las construcciones

1.4.29. Tasa de ajuste de riesgo por diferencia de edades

1.4.30. Tasa de ajuste de riesgo por estado de conservación

1.4.31. Tasa de ajuste de riesgo por otro factor

1.4.32. Tasa de ajuste de riesgo por ubicación y accesos

1.4.33. Tasa de capitalización

1.4.34. Tasa de capitalización bruta efectiva

1.4.35. Tasa de capitalización bruta potencial

1.4.36. Tasa de capitalización de mercado ajustada

1.4.37. Tasa de capitalización global

1.4.38. Tasa de Cetes

1.4.39. Tasa de descuento o de rendimiento

1.4.40. Tasa de riesgo por sector

1.4.41. Tasa de inflación

1.4.42. Tasa de rendimiento global

1.4.43. Tasa libre de riesgo

1.4.44. Tasa de riesgo por liquidez

1.4.45. Tasa de riesgo por recuperación de capital

1.4.46. Tasa del sector inmobiliario

1.4.47. Tasa variable

1.4.48. Tiempo de venta

1.4.49. Valor de la propiedad

1.4.50. Vida útil total

1.5. El flujo de efectivo y los niveles de ingreso

2. Procedimiento técnico

2.1 Identificación del concepto

2.1.1. Método de mercado

2.1.1.1. Nivel de ingreso bruto potencial

2.1.1.2. Nivel de ingreso bruto efectivo

2.1.1.3. Nivel de ingreso neto de operación

2.1.2. Definición de los elementos característicos del bien inmueble sujeto

2.1.3. Selección de comparables

2.1.4. Definición del nivel de ingreso

2.1.5. Obtención de la tasa de capitalización de mercado

2.1.6. Aplicación de factores de ajuste de riesgo

2.1.7. Obtención de las tasas de capitalización de mercado ajustado

2.1.8. Obtención de la tasa de capitalización

2.1.9. Obtención del valor de la propiedad

2.1.9.1. Nivel de ingreso bruto potencial

2.1.9.2. Nivel de ingreso bruto efectivo

2.1.9.3. Nivel de ingreso neto de operación

2.2. Método de construcción de la tasa

2.2.1. Definición de las variables financieras y económicas a emplear

2.2.1.1. Variables financieras y económicas

2.2.1.2. Elementos característicos de la propiedad

2.2.1.3. Elementos adicionales que representen riesgo

2.2.1.4. Obtención de ingreso neto de operación del inmueble sujeto (INOs)

2.2.1.5. Obtención de la tasa de rendimiento global (TRG)

2.2.1.5.1. Tasa libre de riesgo

2.2.1.5.2. Obtención de los premios o sobretasas de riesgo

2.2.2. Obtención del factor de recuperación de capital

2.2.2.1. Cálculo de Δ (Delta)

2.2.2.2. Cálculo del factor de fondo de amortización

2.2.2.3. Factor de recuperación de capital

2.2.2.4. Obtención de la tasa de capitalización global

2.2.2.5. Obtención del valor de la propiedad

3. Rangos recomendables de tasas de capitalización

Transitorios

4. Ejercicios ilustrativos

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 novena 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 el siguiente:

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-TC PARA LA OBTENCION DE TASAS DE CAPITALIZACION PARA LA VALUACION DE BIENES INMUEBLES

1. Introducción

1.1. Generalidades

El presente procedimiento técnico establece en forma documental las bases que permiten unificar y clarificar la utilización de conceptos y técnicas, así como las directivas básicas de la forma en que se deben obtener o construir las tasas de capitalización, en la aplicación del Enfoque de Ingresos, en los diferentes procedimientos técnicos que emite el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para valuar terrenos con construcción habitacional y comercial.

El Enfoque de Ingresos presupone que un virtual o típico inversionista adquiere una propiedad con fines de lucro, es decir, en razón de la capacidad que dicho inmueble tiene para generar ingresos. Por ello, la adecuada aplicación de este enfoque requiere del conocimiento de las principales variables que en él intervienen, como son los propios ingresos brutos, los descuentos por concepto de vacíos y cobranza, cuya aplicación origina el ingreso bruto efectivo; los gastos de operación y cuotas de mantenimiento, que deducidos del anterior, derivan en el ingreso neto de operación y las tasas de capitalización, a los diferentes niveles de ingreso para obtener la estimación del valor del bien inmueble por medio del mismo enfoque.

1.2. Criterios técnicos en que aplica

El Procedimiento Técnico para la obtención de tasas de capitalización, será aplicable para los siguientes criterios técnicos:

I. AD-BI, Adquisición de Bienes Inmuebles

II. EN-BI, Enajenación de Bienes Inmuebles

III. IN- BI, Indemnización de Bienes Inmuebles

IV. ARR-BI, Arrendamiento de Bienes Inmuebles

V. CO-BI, Concesión de Bienes Inmuebles

VI. DJ-BI, Diligencias Judiciales de Bienes Inmuebles.

1.3. Premisas a la aplicación de las tasas de capitalización

a) Aquellos procedimientos que incorporan inmuebles sujetos a financiamiento quedan excluidos del presente procedimiento técnico.

b) La obtención de tasas de capitalización, en el presente procedimiento técnico, queda circunscrita únicamente a los casos de propiedades libres de todo gravamen.

c) El presente procedimiento técnico, no es el más apropiado para los casos de inmuebles que contienen una cantidad importante de áreas individuales en arrendamiento, como puede ser la valuación de edificios completos de oficinas, centros comerciales, conjuntos completos de unidades habitacionales, edificios de usos mixtos, entre otros.

d) Tampoco se considera adecuado, para aquellos bienes en los que su valuación se fundamenta en el tratamiento de la propiedad como un Negocio en Marcha, como pueden ser hoteles, restaurantes, marinas y campos de golf, entre otros.

1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico

1.4.1. Capitalización.- Técnica de valuación, que se utiliza para convertir en un valor, el ingreso que produce una propiedad.

Hay dos tipos de capitalización:

a) La que estima el valor a partir de un ingreso único, llamada capitalización directa, y

b) La que estima el valor a partir de determinar el valor presente de una serie de ingresos que se espera recibir a futuro, llamada capitalización de flujo de efectivo.

1.4.2. Capitalización directa.- Técnica empleada para convertir el estimado del ingreso de un solo año en valor, en un solo paso, dividiendo el ingreso estimado entre una tasa apropiada (tasa de capitalización).

1.4.3. Capitalización de flujo de efectivo.- También conocida como capitalización de rendimientos, es una técnica empleada para convertir beneficios futuros en valor presente, al descontar cada uno de dichos beneficios a una tasa de descuento o rendimiento adecuada, o desarrollando una tasa de capitalización global que explícitamente refleje el patrón de ingresos, el cambio de valor de la propiedad y la tasa de rendimiento sobre la inversión.

1.4.4. Cuota de mantenimiento.- Es la cantidad que aporta un inquilino de un inmueble regularmente con el propósito de cubrir los gastos operacionales, de mantenimiento y de reparación necesarios para que instalaciones, edificios, industrias, entre otros, puedan seguir funcionando adecuadamente.

1.4.5. Delta (Δ).- Cambio de valor de la propiedad con relación a su precio o valor inicial, al final del periodo de análisis, expresado en por ciento.

1.4.6. Descuento por vacíos (DV).- Reducción en el ingreso bruto potencial atribuida al tiempo que permanece un inmueble desocupado dentro de un periodo de análisis determinado y a pérdidas por cobranzas no recibidas en el mismo periodo de análisis.

1.4.7. Edad cronológica (E).- Es el número de años que han transcurrido, desde la construcción o puesta en marcha original de un bien.

1.4.8. Enfoque de ingresos (E de I).- Es el método para estimar el indicador de valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor presente. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien 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, 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.

1.4.9. Factor de depreciación.- Es el índice que refleja las acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.

1.4.10. Factor de fondo de amortización (FFA).- Empleado en la fórmula de capitalización de rendimientos, es el factor que representa la tasa de recaptura de la pérdida de valor de la propiedad durante el periodo de análisis.

1.4.11. Factor de homologación (FH).- Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

1.4.12. Factor de negociación (FN).- Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo) en condiciones normales en donde el vendedor y el comprador actúan libremente y sin presiones. Existirán factores de negociación a nivel de ingresos (FNi) y a nivel de ventas (FNv).

1.4.13. Factor de recuperación del capital (FRC).- Asociado a la depreciación o al incremento de valor de la propiedad, el Factor de recuperación del capital está representado por el segundo miembro de la expresión general de la fórmula de capitalización de rendimientos, es decir, FRC = Δ x (FFA).

1.4.14. Flujo de efectivo (FE).- Es el ingreso neto periódico que se estima será producido por los ingresos menos los gastos/salidas en la operación y la reversión de un bien que produce ingresos. El flujo de efectivo neto se define también como el efectivo disponible para el accionista o para el capital invertido.

1.4.15. Fórmula de Capitalización de Rendimientos (FCR).- Expresión que relaciona la Tasa de Capitalización Global (TCG) con la Tasa de Rendimiento Global (TRG) y el Factor de Recuperación de Capital, mediante la fórmula TCG = TRG - FCR.

1.4.16. Gastos de operación (GO).- Son los gastos en que se incurre al generar un ingreso. En bienes raíces, estos gastos incluyen, pero no necesariamente se limitan al impuesto predial, seguros, reparaciones, mantenimiento y a los honorarios administrativos.

1.4.17. Gastos y comisiones de venta (GVEN).- Gastos de comercialización de una propiedad, expresados normalmente como un porcentaje de su valor, que incluyen la creación de la infraestructura de comercialización adecuada, los gastos administrativos inherentes a la venta y la comisión del agente comercializador.

1.4.18. Ingreso bruto efectivo (IBE).- Ingreso proyectado después de deducir del ingreso bruto potencial, el descuento por vacíos.

1.4.19. Ingreso bruto efectivo del inmueble sujeto (IBEs).- Es el ingreso bruto efectivo del inmueble sujeto de análisis, obtenido después de aplicar, al ingreso bruto potencial del inmueble sujeto (IBPs) las deducciones por vacíos y cobranzas bajo condiciones típicas de mercado.

1.4.20. Ingreso bruto potencial (IBP).- Es el ingreso o renta que genera un bien en un periodo, con ocupación completa, antes de deducir ningún gasto o pago.

1.4.21. Ingreso bruto potencial del inmueble sujeto (IBPs).- Es el ingreso bruto potencial del inmueble sujeto de análisis, obtenido como la renta real o aplicando, a la renta ofertada, el factor de negociación (FNi).

1.4.22. Ingreso neto de operación (INO).- Ingreso que se genera después de deducir los gastos de operación del ingreso bruto efectivo, pero antes de pagos por servicio de deudas y depreciación. Puede ser calculado antes o después de reservas para reemplazos.

1.4.23. Ingreso neto de operación del inmueble sujeto (INOs).- Es el ingreso neto de operación del inmueble sujeto de análisis, obtenido después de aplicar, al ingreso bruto efectivo del inmueble sujeto (IBEs) los gastos de operación bajo condiciones típicas de mercado.

1.4.24. Inmueble de productos.- Un tipo de propiedad creada o adquirida principalmente para generar ingresos.

1.4.25. Precio de venta (PV).- Representa el precio de venta real o estimado de una propiedad.

1.4.26. Relación construcciones-propiedad (RCP).- Relación entre el valor estimado de las construcciones y el valor total de la propiedad, incluyendo terreno más construcciones.

1.4.27. Reserva para reemplazos (RR).- Deducción que permite proveer para la reposición periódica de componentes que se desgastan con mayor rapidez que el bien raíz y que deben ser reemplazados durante la vida económica del edificio, tales como: gastos mayores de impermeabilización, pintura, fachadas, reposición de equipos (elevadores, subestación, planta de emergencia, entre otros).

1.4.28. Tasa de ajuste de riesgo por calidad de las construcciones (Tcal).- Tasa de riesgo empleada en el Método de Mercado para ajustar diferencias entre la calidad de las construcciones de la propiedad sujeto y la de uno o más comparables.

1.4.29. Tasa de ajuste de riesgo por diferencia de edades (Ted).- Tasa de riesgo empleada en el Método de Mercado para ajustar diferencias entre la edad de la propiedad sujeto y la de uno o más comparables.

1.4.30. Tasa de ajuste de riesgo por estado de conservación (Tcon).- Tasa de riesgo empleada en el Método de Mercado para ajustar diferencias entre el estado de conservación de la propiedad sujeto y la de uno o más comparables.

1.4.31. Tasa de ajuste de riesgo por otro factor (To).- Tasa de riesgo empleada en el Método de Mercado para ajustar diferencias entre la propiedad sujeto y la de uno o más comparables, en aquél o aquellos conceptos no contemplados con anterioridad y que el valuador de bienes nacionales considere aplicables.

1.4.32. Tasa de ajuste de riesgo por ubicación y accesos (Tub).- Tasa de riesgo empleada en el Método de Mercado para ajustar diferencias de ubicación, acceso, vista entre la propiedad sujeto y uno o más comparables.

1.4.33. Tasa de capitalización (TC).- Es un índice que representa la relación entre el ingreso neto anual que produce un inmueble y el valor del mismo. Se considera que incluye el retorno “de” y “sobre” el capital invertido en el inmueble.

1.4.34. Tasa de capitalización bruta efectiva (TCBE).- Una tasa de ingresos que refleja la relación entre las expectativas de ingreso bruto efectivo de un año (normalmente el primer año de operación) y el precio o valor total de las propiedades; se emplea para convertir el ingreso bruto efectivo en un indicador del valor total de la propiedad.

1.4.35. Tasa de capitalización bruta potencial (TCBP).- Una tasa de ingresos que refleja la relación entre las expectativas de ingreso bruto potencial de un año (normalmente el primer año de operación) y el precio o valor total de la propiedad; se emplea para convertir el ingreso bruto potencial en un indicador del valor total de la propiedad.

1.4.36. Tasa de capitalización de mercado ajustada (TCMa).- Aquella que se obtiene después de sumar, a la Tasa de Capitalización de Mercado de un comparable, la tasa de ajuste de riesgo que resulte pertinente.

1.4.37. Tasa de capitalización global (TCG).- Una tasa de ingresos para la propiedad en su conjunto, que refleja la relación entre las expectativas de ingreso neto de operación de un año (normalmente el primer año de operación) y el precio o valor total de la propiedad; empleada para convertir el ingreso neto de operación en una indicación del valor total de la propiedad.

1.4.38. Tasa de Cetes (TCET).- Tasa de interés o rendimiento sobre la inversión a 28 días, ofrecido por los Certificados de la Tesorería de la Federación en su última emisión semanal, establecida bajo condiciones prospectivas, es decir, proyectada a futuro, preferentemente a un año.

1.4.39. Tasa de descuento o de rendimiento (TR).- Tasa de interés empleada en convertir pagos futuros en valor presente. Puede o no ser igual a la tasa interna de retorno.

1.4.40. Tasa de riesgo por sector (Trs).- Tasa de riesgo en función del tipo de propiedad que se está analizando y depende de la sobretasa de riesgo que la banca y las calificadoras otorgan a los diferentes sectores inmobiliarios para efectos crediticios.

1.4.41. Tasa de inflación (TINFL).- Tasa de inflación pronosticada para el próximo año. Se refiere a la que se obtiene en fuentes oficiales y que está, normalmente, expresada en términos nominales.

1.4.42. Tasa de rendimiento global (TRG).- Tasa interna de rendimiento sobre la propiedad total que incluye deuda y capital. Considera cambios en el ingreso neto sobre el periodo de inversión y la reversión neta (valor de venta) al final del periodo de posesión.

1.4.43. Tasa libre de riesgo (TLR).- Tasa de rendimiento mínima sobre el capital invertido. Estará representada por el rendimiento de los Certificados de la Tesorería de la Federación a 28 días, calculada en forma efectiva anual. Expresada en términos nominales, que incluye la inflación, será (TLRn) y expresada en términos reales, sin inflación, será (TLRr).

1.4.44. Tasa de riesgo por liquidez (TLIQ).- Premio por riesgo que contempla la dificultad de convertir una inversión en efectivo a un precio cercano al valor de mercado, en un tiempo razonable.

1.4.45. Tasa de riesgo por recuperación de capital (TREC).- Premio por riesgo por concepto de recuperación de la inversión. Está directamente asociada al incremento o decremento de valor de la propiedad durante el periodo de análisis.

1.4.46. Tasa del sector inmobiliario (TSECT).- Premio por riesgo en función del tipo de propiedad que se está analizando y depende del factor de riesgo del sector Frs que la banca y las calificadoras otorgan a los diferentes sectores inmobiliarios para efectos crediticios.

1.4.47. Tasa variable (TVAR).- Sobretasa aplicable en el Método de Construcción de la Tasa, para cubrir riesgos específicos de la propiedad contemplados por el valuador de bienes nacionales y no cubiertos previamente. Puede ser derivada de un solo concepto o producto de varios conceptos.

1.4.48. Tiempo de venta (TVEN).- Tiempo estimado de venta de una propiedad a partir de la fecha efectiva del avalúo. Incluye la creación de la infraestructura de comercialización adecuada, la exposición a posibles compradores, el tiempo de negociación, la elaboración del proceso de “Due Dilligence” (adecuada solicitud), en su caso, y la consumación de la venta.

1.4.49. Valor de la propiedad (V).- Valor de la propiedad obtenido por medio de la aplicación del enfoque del ingreso.

1.4.50. Vida útil total (VUT).- Es el periodo de tiempo total, expresado en años que se estima un bien durará, usando mantenimiento preventivo normal, hasta que deba ser desechado o reconstruido.

Se considera que durante este periodo las construcciones contribuyen al valor de la propiedad.

1.5. El flujo de efectivo y los niveles de ingreso

El flujo de efectivo y los niveles de ingreso que se consideran en el presente procedimiento técnico son los siguientes:

Ingreso bruto potencial (I.B.P.) Nivel de TCBP

(Menos) Pérdidas por desocupación y cobranza (%)

(Más) otros ingresos (estacionamiento, publicidad, lavandería, entre otros.)

Igual a ingreso bruto efectivo (I.B.E.) nivel de TCBE

(Menos) gastos de operación (G.O.) *

a) _Impuesto predial

b) _Seguros

c) _Cuota de mantenimiento y reparaciones menores

d) _Administración

e) _Servicios

f) _Reservas para reemplazos (reparaciones mayores)

g) _Imprevistos

h) _Otros

Igual a:

ingreso neto de operación (I.N.O.) nivel de TCG

Debe señalarse la posibilidad de incorporación de cualquier gasto de operación que a juicio del valuador de bienes nacionales pueda ser incluido.

De acuerdo a lo anterior, dependiendo del nivel de ingresos seleccionado, el valor de una propiedad estará dado por cualquiera de las expresiones siguientes:

a) V = IBP / TCBP; (Nivel de ingreso bruto potencial)

b) V = IBE / TCBE; (Nivel de ingreso bruto efectivo)

c) V = INO / TCG; (Nivel de ingreso neto de operación),

En los siguientes apartados se definen los niveles de ingreso que son aplicables a los diferentes tipos de inmuebles que se consideran en este procedimiento.

2. Procedimiento técnico

2.1. Identificación del concepto

Las dos grandes vertientes que determinan los procedimientos para la conversión de ingreso en valor son: la Capitalización Directa, que emplea el flujo de un periodo específico (normalmente el del primer año de análisis) y al cual se aplica, en el nivel de ingreso seleccionado, la tasa de capitalización elegida; y como segunda vertiente, la Capitalización de Rendimientos, directamente asociada al análisis de Flujo de Caja Descontado, al cual se aplica la tasa de descuento que, seleccionada previamente, lleva a valor presente los beneficios futuros de varios años estimados para los bienes inmuebles en estudio.

El presente procedimiento técnico se enfoca exclusivamente en la primera de las dos vertientes antes señaladas, es decir la Capitalización Directa, para la cual se tienen dos propuestas, el método de mercado y el método de construcción de la tasa.

2.1.1. Método de mercado

Este método debe ser aplicado para los casos en que se cuente con una información adecuada y confiable de mercado, desde el punto de vista de similitud entre sujeto y comparables. Si se advierten discrepancias importantes o ausencia de un mercado aceptable, debe ser desechado.

Se sustenta fundamentalmente, en la aplicación de cualquiera de las siguientes relaciones:

2.1.1.1 Nivel de ingreso bruto potencial: (Relaciones de ingreso bruto potencial a precio)

Tasa de capitalización bruta potencial: TCBP = IBP / PV

Esta tasa se utiliza para casas habitación.

2.1.1.2 Nivel de ingreso bruto efectivo: (Relaciones de ingreso bruto efectivo a precio)

Tasa de capitalización bruta efectiva: TCBE = IBE / PV

Esta tasa se utiliza para casas habitación.

2.1.1.3 Nivel de ingreso neto de operación: (Relaciones de ingreso neto de operación)

Tasa de capitalización global: TCG = INO / PV

Esta tasa se utiliza para inmuebles de características mayores, es decir, con áreas grandes en arrendamiento, como pueden ser locales comerciales en conjunto, edificios de oficinas, entre otros.

Se trata de un método directo, en el cual la tasa de capitalización a emplear, es el producto de la ponderación de tasas derivadas del mercado, de rentas y ventas de inmuebles comparables.

Para lo anterior, es necesaria una adecuada selección de comparables, llevando a cabo ajustes para establecer un grado de riesgo razonable para la propiedad sujeto y la definición del nivel de ingreso que se esté considerando en la relación “ingreso / precio”, ya sea que se considere el Nivel de Ingreso Bruto Potencial, el Nivel de Ingreso Bruto Efectivo o el Nivel de Ingreso Neto de Operación.

2.1.2. Definición de los elementos característicos del bien inmueble sujeto

Es importante que el valuador de bienes nacionales, anote las fuentes de información de cada uno de los elementos característicos del bien inmueble sujeto, ya sean éstas provenientes de escrituras de propiedad, o de mediciones en sitio para el caso de superficies, o producto de la inspección física para el caso de ubicación, edad, estado de conservación, la calidad de construcciones y acabados apreciados. Asimismo, el valuador de bienes nacionales debe incluir cualquier elemento adicional que a su juicio considere importante, para propósito de definir un adecuado grado de comparación entre el sujeto y los comparables elegidos.

2.1.3. Selección de comparables

Deben seleccionarse prioritariamente comparables que se encuentren simultáneamente, en venta y en renta. Alternativamente, se pueden seleccionar propiedades similares en la zona, que estén ofreciéndose en venta o que hayan sido vendidas recientemente bajo condiciones de mercado abierto y cuyo valor de renta pueda estimarse con un razonable grado de exactitud, o en su defecto, propiedades similares que estén ofreciéndose en renta o que estén sujetas a rentas reales y cuyo valor de venta pueda estimarse razonablemente.

Es de destacarse que estos comparables, pueden ser los mismos que se obtienen dentro del procedimiento desarrollado en los Enfoques de Ingreso y Comparativo de Mercado.

Se debe tener precaución respecto a las unidades a usar, pues las rentas deben estar en unidades de precio / m^2 / año, en tanto que las ventas u ofertas, en unidades de precio. Además, al igual que con el inmueble sujeto, se deben anotar también los elementos característicos de cada comparable.

2.1.4. Definición del nivel de ingreso

Es indispensable que se establezca con claridad cualquiera de los tres niveles de ingreso: Ingreso Bruto Potencial (IBP), el Ingreso Bruto Efectivo (IBE) o el Ingreso Neto de Operación (INO), que se emplearán en el análisis de comparables y que servirán de base para la obtención del valor de la propiedad (V).

a) Nivel de IBP.- Si se elige el nivel de ingreso bruto potencial IBP, la renta unitaria que se empleará en comparables, será aquella que se obtuvo directamente del mercado, transformada a unidades de precio / m^2 / año, y ajustando los ingresos de dichos comparables que estén a nivel de oferta, por el factor de negociación de ingresos (FNi). Para el caso de la obtención de rentas reales (no ofertas) en comparables, no se realizará ningún ajuste por concepto de factor de negociación (FNi), es decir, FNi = 0. Es importante destacar que el factor de negociación también debe aplicarse a los precios de oferta de comparables, a nivel de venta, empleando el factor de negociación de venta (FNv), cuando así se requiera.

b) Nivel de IBE.- Si la selección es la del ingreso bruto efectivo IBE, al ingreso bruto potencial IBP, ya transformado a unidades de precio / m^2 / año, y ajustado por el FNi, para el caso de ofertas, se le deberá restar el descuento por vacíos (DV), expresado en términos porcentuales, respecto al propio IBP, en el que se incluirán las pérdidas estimadas por desocupación y cobranzas no realizadas.

Es de mencionarse que, para efectos de la obtención de valor comercial bajo condiciones de dominio pleno, el porcentaje de descuento por vacíos aplicable a cada comparable debe indicar las condiciones típicas de mercado imperantes para este rubro, y no necesariamente aquéllas expresadas por la historia de ocupación de los mismos.

c) Nivel de INO.- Alternativamente, si se trabaja a nivel de Ingreso Neto de Operación INO, al ingreso bruto efectivo, IBE, se le deberán restar los rubros correspondientes a gastos de operación, tales como impuesto predial, seguros, cuota de mantenimiento y reparaciones menores, gastos de administración, servicios, reservas para reemplazos, otros gastos e imprevistos.

En este caso también es de mencionarse la importancia que reviste el hecho de que las deducciones a aplicarse, para efectos de valor comercial, deberán estar a nivel de gastos de operación típicos para el tipo de inmueble que se está valuando y no necesariamente aquellas que arrojen la historia de los comparables o las cláusulas contractuales de arrendamiento.

Para los propósitos de la aplicación del presente procedimiento técnico, el valuador de bienes nacionales, deberá seleccionar el ingreso bruto potencial (IBP), o el ingreso bruto efectivo (IBE) para los casos de inmuebles habitacionales como son casas habitación y departamentos habitacionales, y el ingreso neto de operación (INO) para los casos de inmuebles no habitacionales, representados por oficinas, locales comerciales e industrias, entre otros.

2.1.5. Obtención de la tasas de capitalización de mercado (TCM)

Una vez definido el nivel de ingresos y aplicados los factores y deducciones correspondientes, se procede a la obtención de las tasas de capitalización de mercado de cada comparable, mediante el cociente de las rentas anuales al nivel que se haya seleccionado, entre su precio de venta real o estimado.

Dependiendo del nivel de ingresos elegido, las tasas de capitalización de mercado TCM, de cada comparable adoptarán el valor de las TCBP (tasas de capitalización de ingreso bruto potencial de cada comparable), TCBE (tasas de capitalización de ingreso bruto efectivo de cada comparable) o TCG (tasas de capitalización global de cada comparable).

2.1.6. Aplicación de factores de ajuste de riesgo

Las tasas de capitalización de mercado podrán ajustarse, en más o en menos, en relación al inmueble sujeto, empleando factores de ajuste de riesgo, respecto de su ubicación y acceso (Tub), edad (Ted), su estado de conservación (Tco), la calidad en sus construcciones (Tcal) y de otros factores variables (To), tales como: obsolescencias, riesgos ambientales, condiciones económicas coyunturales, entre otros, seleccionados estos últimos discrecionalmente por el valuador de bienes nacionales, en donde se incluyan elementos que a su juicio deben ser considerados.

La aplicación de dichos factores debe ser bajo el estricto criterio del valuador de bienes nacionales, tomando en cuenta tanto el tipo de propiedad que está valuando como las características de los inmuebles comparables, respecto a la propiedad sujeto, así como las condiciones económicas prevalecientes.

A continuación, en la tabla número 1, se proporcionan montos máximos recomendables para cada tipo de factor de ajuste, los cuales están pensados para condiciones típicas de mercado; sin embargo, en función de las características físicas de los comparables y de su entorno, dichos factores pueden ser modificados por el valuador de bienes nacionales, si tiene elementos para justificar dichos cambios.

Tabla número 1

Factores máximos de ajuste por riesgo recomendables						
			Tipo de inmueble			
Núm.	**Tipo de factor**	**Grado de similitud ***	**Habitacional**	**Servicios**	**Industrial**	**Comercial**
1	Ubicación y acceso (Tub)	Igual	0.000%	0.000%	0.000%	0.000%
		Similar	0.375%	0.600%	1.200%	1.250%
		Diferente	0.750%	1.200%	2.400%	2.500%
2	Diferencia de edades (años)	Igual	0.000%	0.000%	0.000%	0.000%
		1 - 15	0.250%	0.400%	0.800%	1.250%
	(Ted)	16 - 30	0.500%	0.800%	1.600%	2.500%
		> 30	0.750%	1.200%	2.400%	0.000%
3	Estado de conservac (Tco)	Igual	0.000%	0.000%	0.000%	0.000%
		Similar	0.375%	0.600%	1.200%	0.833%
		Diferente	0.750%	1.200%	2.400%	1.667%
4	Calidad en las construcc (Tcal)	Igual	0.000%	0.000%	0.000%	0.000%
		Similar	0.375%	0.600%	1.200%	1.250%
		Diferente	0.750%	1.200%	2.400%	2.500%
5	Otro (To)		0.750%	1.200%	2.400%	2.500%

Los factores están divididos en tres grandes categorías para los casos de ubicación y entorno (Tub), de estado de conservación (Tco) y de calidad de las construcciones (Tcal), y en cuatro para el caso de la diferencia en edades entre comparable y sujeto (Ted).

Se destaca que el factor de otros (To), puede ser el resultado de la combinación de varios factores, como pueden ser, la relación terreno-construcción, aspectos ambientales y estructurales, entre otros; lo que implica que no necesariamente se está limitando al valuador de bienes nacionales a la aplicación de un solo factor adicional a los cuatro primeros anotados.

Las condiciones que definen el grado de similitud, de cada uno de los factores de ajuste de riesgo son las siguientes:

a) Ubicación y accesos (Tub)

I. Igual: se trata de propiedades (sujeto y comparable) que se encuentran en un entorno prácticamente idéntico en cuanto a condiciones de ubicación y accesos, como pueden ser, el que se ubiquen en la misma calle o, incluso, en la misma colonia, o colonias distintas con idénticas características, en un mismo edificio o plaza comercial, entre otros.

II. Similar: propiedades que se encuentran en entornos distintos, pero que los mismos, guardan similitud en cuanto a las dos características indicadas, como pueden ser, dos propiedades que se ubiquen en colonias cercanas, con entornos y accesos parecidos, o dentro de dos edificios de oficinas o plazas comerciales distintos, pero con rasgos de similitud apreciables.

III. Diferente: como su nombre lo indica, se refiere a propiedades que no guardan ninguna similitud en cuanto a las dos características planteadas (ubicación y acceso).

b) Diferencia de edades (Ted)

I. En todos los casos se refiere a la diferencia en edades de construcciones entre sujeto y comparable.

c) Estado de conservación (Tco)

I. Igual: propiedades en que se aprecia un estado de conservación prácticamente idéntico.

II. Similar: propiedades que se encuentran en estados de conservación distintos, pero no muy alejados el uno del otro, como pueden ser construcciones con calificaciones de excelente a bueno, de bueno a malo, de malo a muy malo, de muy malo a ruinoso, entre otras.

III. Diferente: propiedades que no guardan ninguna similitud en cuanto a su estado de conservación, como pueden ser calificaciones de excelente a malo, de bueno a ruinoso, entre otras.

d) Calidad de las construcciones (Tcal)

I. Igual: se refiere a propiedades construidas con exactamente la misma calidad de materiales, mano de obra y procedimientos constructivos.

II. Similar: propiedades que fueron construidas con materiales y procedimientos constructivos parecidos, y cuyo grado de dificultad y costo pueden considerarse con poca diferencia el uno del otro, como pueden ser construcciones con calificaciones especial y lujo; lujo y semilujo; semilujo y mediana; mediana y económica, o económica y precaria.

III. Diferente: propiedades que abiertamente manifiestan calidades de construcción diferentes, como pueden ser una especial con una mediana, o una de semilujo con una económica, entre otras.

e) Otro (To)

I. Se refiere a alguna condición no contemplada en las anteriores, y que, a juicio del valuador de bienes nacionales, intervenga en el grado de riesgo relativo entre sujeto y comparable, como pueden ser efectos estructurales, ambientales, relación superficie de terreno a superficie construida, cambio en las tasas de interés, entre otras.

II. Será, finalmente, la apreciación y juicio del valuador de bienes nacionales lo que defina el grado de diferencia que existe en los diferentes elementos analizados, y por tanto, el monto del o los factores por aplicar.

2.1.7. Obtención de las tasas de capitalización de mercado ajustadas

Llevando a cabo la suma algebraica de las tasas de capitalización de mercado (TCM) de cada comparable, más los factores de ajuste de riesgo anteriores, se llegará a las tasas de capitalización de mercado ajustada (TCMa) para cada comparable, que servirán de base para la obtención de los elementos de conversión de valor definitivos.

2.1.8. Obtención de la tasa de capitalización (TC)

Mediante la ponderación y selección discrecional definitiva de las tasas de capitalización de mercado ajustadas, se obtiene la tasa de capitalización (TC), para la obtención definitiva del valor de la propiedad.

Esta selección podrá hacerse por medio del procedimiento que el valuador de bienes nacionales considere conveniente, ya sea a través del promedio, cuando exista poca dispersión, o mediante la ponderación que el valuador de bienes nacionales juzgue conveniente, pero debidamente soportada.

Con lo anterior se obtendrá la Tasa de Capitalización (TC).

2.1.9. Obtención del valor de la propiedad

Obtenida la Tasa de Capitalización (TC), se procede a calcular el valor de la propiedad con cualquiera de las expresiones indicadas a continuación, y cuyo uso depende del nivel de ingreso seleccionado.

2.1.9.1. Nivel de ingreso bruto potencial

$V = IBPs / TC$

2.1.9.2. Nivel de ingreso bruto efectivo

V = IBEs / TC

2.1.9.3. Nivel de ingreso neto de operación

V = INOs / TC

En donde:

V = Valor de la propiedad

IBPs = Ingreso bruto potencial del inmueble sujeto

IBEs = Ingreso bruto efectivo del inmueble sujeto

INOs = Ingreso neto de operación del inmueble sujeto

TC = Tasa de capitalización (a nivel de ingreso bruto potencial, de ingreso bruto efectivo o de ingreso neto de operación, dependiendo del nivel de ingreso seleccionado).

En virtud de lo establecido en el apartado anterior (definición del nivel de ingreso) en el presente procedimiento, las fórmulas para la obtención del valor de propiedades de tipo habitacional y no habitacional de pequeñas y medianas superficies, serán las expresiones 2.1.9.1 y 2.1.9.2, en tanto que aquellas usadas para el cálculo del valor de inmuebles no habitacionales de mayor superficie, serán las consideradas en 2.1.9.3

2.2. Método de construcción de la tasa

Se considera un método complementario, para los casos en que no se cuente con información de mercado satisfactoria de inmuebles comparables en venta.

Es importante destacar que debido a que el método de construcción de la tasa se sustenta en el establecimiento de un modelo comparativo entre una inversión inmobiliaria e inversiones alternas, como lo es la adquisición de instrumentos de inversión "libres de riesgo", con sus correspondientes adiciones de riesgos, el nivel al que se trabaja en este método es el nivel de ingreso neto de operación. Y en este sentido, aunque puede ser utilizada para inmuebles habitacionales, su aplicación es más adecuada para inmuebles no habitacionales de gran superficie de arrendamiento.

La fórmula general que se empleará en este método, es aquella que corresponde a la fórmula de capitalización de rendimientos, en un modelo de ingreso constante y cambio porcentual en el valor de la propiedad al final del periodo de análisis.

Así, la expresión general que relaciona la tasa de capitalización global TCG, con la tasa de rendimiento global de la propiedad TRG, para las condiciones de ingreso y cambio de valor antes citadas, está dada por la fórmula:

$TCG = TRG - \Delta \times (FFA)$

En donde:

TCG = tasa de capitalización global de la propiedad (a nivel de ingreso neto de operación INO), expresada en por ciento.

TRG = tasa de rendimiento global de la propiedad; representa la parte del rendimiento o ganancia del inversionista, expresada en por ciento y cuya obtención estará en función de la suma algebraica de la Tasa Libre de Riesgo (TLRr) más los factores o sobretasas de riesgo que se consideren.

Δ= Cambio total relativo (debido a que se expresa en relación al valor inicial) en valor de la propiedad dentro del periodo de análisis, expresado en por ciento, que puede estar representado por una pérdida de valor por depreciación, obsolescencias, condiciones económicas, entre otras, o por un incremento de valor.

FFA = Factor de fondo de amortización; representa el monto que debe ser invertido en cada periodo (año) a la tasa TRG para contar, al final del periodo de análisis, con un monto acumulado de $1.00.

Así, en la expresión general la Tasa de Rendimiento Global TRG, representa la ganancia sobre el capital invertido y el factor Δx (FFA) representa la parte de la recuperación del capital absorbida por la tasa, al cual se le llamará Factor de Recuperación del Capital (FRC), es decir,

$FRC = \Delta x$ (FFA)

Una vez realizada la suma algebraica de los factores que integran la expresión general, se llega a la tasa de capitalización global de la propiedad TCG la cual se convertirá en el divisor del ingreso neto de operación del primer año del inmueble en estudio para obtener, finalmente, el valor de la propiedad; es decir,

V = INOs / TCG

La fórmula de capitalización de rendimientos FCR es una expresión que se emplea para propósitos de capitalización directa (a perpetuidad) y es una fórmula equivalente al flujo de caja descontado, con la circunstancia de que en la FCR la TRG representa la tasa de descuento y el factor delta multiplicado por el factor de fondo de amortización FFA, representa el cambio de valor y de ingreso en el periodo "equivalente" del FCD; por lo tanto, al igual que en el método de mercado su aplicación se hace al flujo del primer año.

2.2.1. Definición de las variables financieras y económicas y de los elementos característicos de la propiedad sujeto.

Se deberán definir con precisión tanto las variables financieras y económicas a emplear, como los elementos característicos de la propiedad objeto de estudio, como son:

2.2.1.1 Variables financieras y económicas

a) (TCET) Tasa de Cetes a 28 días (nominal) proyectada a un año considerando las tendencias históricas de los cinco años anteriores.

b) (TINFL) Tasa de inflación proyectada a un año considerando las tendencias históricas de los cinco años anteriores.

c) (TVEN) Tiempo de venta estimado para la propiedad sujeto.

d) (GVEN) Gastos y comisiones de venta estimados.

Se recomienda que tanto la tasa Cetes a 28 días, como la tasa de inflación sean las históricas de 5 años, dado que el análisis que se lleva a cabo en el presente método es respecto al comportamiento futuro de la propiedad en estudio.

Algunas de las fuentes que pueden ser consultadas para obtener esta información son las siguientes:

V. Global Insight: Modelo Macroeconómico Ciemex-Wefa

VI. Grupo de Economistas y Asociados GEA

VII. Banco de México

VIII. Areas de Análisis Económico de la Banca Nacional

En cuanto al Tiempo de venta (TVEN), el valuador de bienes nacionales deberá estimar con la mayor precisión posible el tiempo de venta para la propiedad en estudio, a partir de la fecha del avalúo, adquiriendo la mayor información posible, ya sea a través de la información que pueda recabar en la zona de la propiedad sujeto para propiedades similares, o por medio de asesoría directa de corredores inmobiliarios. Los tiempos de venta indicados como recomendación pueden ser tomados como guía, pero será el juicio del valuador de bienes nacionales el que finalmente prevalezca.

De igual manera, los Gastos de venta (GVEN), deben considerar los gastos de comercialización y administración relacionados con la comercialización del inmueble, así como la comisión del agente colocador. Es recomendable, asimismo, que el valuador de bienes nacionales acuda a la orientación de profesionales inmobiliarios, si así lo considera prudente.

2.2.1.2 Elementos característicos de la propiedad

a) Superficie de terreno.

b) Superficie construida y superficie rentable.

c) Relación de valor construcciones-propiedad. (RCP)

d) Edad de las construcciones. (ED)

e) Vida útil total de las construcciones. (VUT)

f) Factor de depreciación según el estado de conservación. (FC)

g) Tipo de sector al que pertenece el inmueble sujeto: habitacional, servicios, comercial o industrial.

Las superficies de terreno y construcciones, deberán tener un sustento documentado, tanto en escrituras o documento oficial o en mediciones de campo.

La relación construcciones-propiedad, debe corresponder a los valores estimados en el Enfoque de Costos o, en su defecto, a un cálculo suficientemente sustentado por parte del valuador de bienes nacionales, de manera que se establezca una relación lógica y confiable.

La edad de las construcciones, debe corresponder a la edad cronológica debidamente documentada o, alternativamente, a la estimación fundamentada por parte del valuador de bienes nacionales.

La vida útil total, debe estar directamente asociada al tipo de inmueble que está en estudio, en función de lo que está establecido o documentado y el valuador de bienes nacionales deberá manifestar la fuente de información respectiva.

El factor de depreciación (fórmula de Ross-Heidecke), dependiendo del estado de conservación, que a juicio del valuador de bienes nacionales, guarda la propiedad sujeto, se indicará el factor correspondiente a la fórmula de Ross-Heidecke; a saber:

I. Optimo = 0.00;

II. Bueno = 2.52;

III. Regular = 18.10;

IV. Malo = 52.60;

V. Muy Malo = 72.20;

VI. Ruinosa = 100.00

El Tipo de sector, la identificación del tipo de sector al que pertenece el inmueble por valuar, debe ser indicado con precisión, pues de él va a depender el factor que afectará, de manera general, a las otras tasas de riesgo empleadas.

2.2.1.3 Elementos adicionales que representen riesgo

El valuador de bienes nacionales, deberá identificar si en la propiedad en estudio, existen elementos especiales que puedan generarle al inmueble un incremento en el riesgo, cualquier condición, tanto interna como externa a la propiedad que a juicio del valuador de bienes nacionales represente un elemento de riesgo especial, como pueden ser aspectos estructurales, ambientales, o alguna condición económica o financiera.

2.2.1.4 Obtención del ingreso neto de operación del inmueble sujeto (INOs)

Ante todo, se deberá obtener la renta unitaria mensual que se estima tendrá el inmueble, la cual debe venir de un análisis de mercado de comparables en renta, en el cual se apliquen factores de homologación adecuados, o a través de rentas de contrato, con lo cual se llegará al Ingreso Bruto de Operación unitario (en unidades de ingreso/mes/m^2).

El valuador de bienes nacionales, deberá verificar si los precios de renta se están obteniendo a nivel de ofertas y, si es el caso, aplicar el factor de negociación de rentas (FNi), a efecto de obtener el ingreso bruto potencial (IBP).

Posteriormente, se deberán considerar los factores que deben deducirse para llegar al ingreso neto de operación (INO), partiendo del ingreso bruto potencial (IBP), tales como descuento por vacíos y pérdidas por cobranza (DV) y los gastos de operación (GO), es decir:

INO = IBP – DV - GO

Para la obtención de los gastos de operación se puede considerar lo siguiente:

En los casos de terrenos con construcción habitacional el valuador de bienes nacionales debe realizar una cuidadosa selección de los gastos de operación a aplicar en lo que se refiere a impuesto predial, seguros, mantenimiento y reparaciones menores, gastos de administración, gastos por servicios e imprevistos, de acuerdo a lo siguiente:

a) Impuesto predial

Se debe analizar el impuesto anual que corresponda en base a la metodología que para su cálculo tenga establecida la legislación vigente en el municipio en donde se encuentre ubicado el inmueble sujeto, tomando en cuenta las variables y características que en dicha metodología señale, indicando con precisión, si es el caso, las diferencias que su cálculo pueda arrojar con respecto al importe señalado por la boleta predial que como parte de la base informativa haya recibido el perito.

El importe correspondiente podrá asentarse en términos del monto total anual, expresado en moneda nacional o como un porcentaje del ingreso bruto efectivo.

b) Seguros

En ausencia de algún documento que valide el importe que en el periodo analizado se está cubriendo, el dato asentado por el valuador de bienes nacionales deberá corresponder a un importe tal que represente una erogación típica que, para este rubro, se debe aplicar al inmueble sujeto, basada en una adecuada investigación realizada a nivel de compañías aseguradoras.

El importe correspondiente podrá asentarse en términos del monto total anual, expresado en moneda nacional o como un porcentaje del ingreso bruto efectivo.

c) Mantenimiento y reparaciones menores, gastos de administración y gastos por concepto de otros servicios

Será necesario que el perito incluya en este apartado los gastos típicos que deben corresponder, según el tipo de inmueble que se está valuando, los cuales deben provenir de sus investigaciones o de antecedentes documentados.

El empleo de cifras que correspondan a las erogaciones reales del inmueble que se está valuando es aceptable, siempre y cuando éstas otorguen montos dentro de un rango razonable o típico para bajo condiciones de mercado.

El importe correspondiente podrá asentarse en términos del monto total anual, expresado en moneda nacional o como un porcentaje del ingreso bruto efectivo.

d) Reservas para reemplazo:

El valuador de bienes nacionales debe estimar el monto de reserva que se debe incluir para reparaciones mayores, a través de alguno de los métodos convencionales, como lo puede ser el Método de la Línea Recta o el Método del Factor de Fondo de Amortización, tomando como base los montos de inversiones y periodos típicos, dependiendo del tipo de inmueble que se esté valuando.

El importe correspondiente podrá asentarse en términos del monto total anual, expresado en moneda nacional o como un porcentaje del ingreso bruto efectivo.

e) Imprevistos:

Se debe incluir el monto o porcentaje dentro de un rango bajo condiciones de mercado y que a juicio del perito sea aplicable.

f) Otros gastos:

El valuador de bienes nacionales debe incorporar en este apartado cualquier otro gasto no incluido en los anteriormente descritos ya sea porque sus investigaciones o su juicio lo dictan.

Es importante destacar que, para casos de dominio pleno y para efectos de la obtención del valor comercial, tanto los descuentos por vacíos (DV) que conducen al ingreso bruto efectivo (IBE), como los gastos de operación (GO) que, deducidos del anterior, llevan al ingreso neto de operación (INO), deben calcularse para las condiciones del típico inversionista, lo que implica que no necesariamente, se apliquen aquellos que manifiesta el inmueble sujeto.

2.2.1.5. Obtención de la tasa de rendimiento global (TRG)

2.2.1.5.1. Tasa libre de riesgo

El valuador de bienes nacionales, deberá consultar las fuentes recomendadas o cualquier otra reconocida, a efecto de obtener la tasa nominal proyectada que servirá de base para la integración de la tasa libre de riesgo nominal. Deberá considerar la Tasa de Certificados de la Tesorería (TCET), proyectada a un año y considerando las tendencias históricas de los cinco años anteriores, la cual estará dada en términos nominales (incluyendo inflación), con el propósito de la obtención de la tasa libre de riesgo real.

Se considera la tasa de CETES, por ser una tasa segura emitida y respaldada por el Gobierno Federal.

La tasa anterior deberá convertirse en tasa efectiva anual nominal, mediante la fórmula:

TLRn = ((1 + TCET) / (365/28)) ^ (365/28) – 1, en donde:

TLRn = Tasa Libre de Riesgo Nominal, expresada en por ciento.

TCET = Tasa Cetes 28 días proyectada a un año, considerando las tendencias históricas de los cinco años anteriores.

Además, dado que se trata de un modelo de ingreso constante, éste se considera libre de inflación, lo que implica que se exprese en términos reales, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

TLRr = ((1 + TLRn) / (1 + TINFL)) - 1 , en donde:

TLRr = Tasa libre de riesgo real, expresada en por ciento.

TLRn = Tasa libre de riesgo nominal, expresada en por ciento.

TINFL = Tasa de inflación anual promedio, proyectada a un año, considerando las tendencias históricas de los cinco años anteriores, en términos nominales, expresada en por ciento.

2.2.1.5.2. Obtención de los premios o sobretasas de riesgo

Los factores de riesgo que deberán aplicarse sobre la tasa libre de riesgo serán los siguientes:

a) Obtención de la tasa de riesgo por liquidez (TLIQ)

Para la obtención de esta tasa será importante definir con precisión el tiempo estimado para la venta de la propiedad, así como los gastos de venta que se estime pudiera ocasionar al inversionista el realizar la venta de la misma al final del periodo de tenencia.

Contempla la dificultad de convertir una inversión en efectivo a un precio cercano al valor comercial o de mercado en un tiempo razonable.

Su cálculo estará basado en el costo que le representa al virtual inversionista carecer de la inversión líquida al día del avalúo, trasladando dicho monto, a valor futuro, a la fecha estimada de la venta en una inversión a una tasa segura.

El cálculo se dará mediante la siguiente fórmula:

TLIQ = ((1 + TLRr/12) ^ TVEN) / (1- GVEN), en donde:

TLIQ = Tasa de riesgo por liquidez, expresada en por ciento.

TLRr = Tasa libre de riesgo real, expresada en por ciento.

TVEN = Tiempo estimado de venta de la propiedad, expresado en meses.

GVEN = Gastos y comisiones de venta requeridos para vender la propiedad, expresados en por ciento del valor de la propiedad.

En la tabla número 2 aparecen los tiempos máximos de venta recomendables, de acuerdo al tipo de sector inmobiliario en el que se está trabajando:

Tabla número 2

Tiempos máximos de venta recomendables TVEN (meses)				
Tasa de riesgo	Habitacional	Servicios	Comercial	Industrial
	18.00	24.00	24.00	30.00

El valuador de bienes nacionales podrá emplear tiempos mayores a los establecidos, siempre y cuando justifique las razones para ello, destacándose que los tiempos de venta de los inmuebles se ven afectados por las condiciones de mercado imperantes en cada localidad.

b) Obtención de otro tipo de riesgos (TVAR)

En esta parte el valuador de bienes nacionales deberá considerar la posible aplicación de factores adicionales de riesgo, tales como riesgos ambientales, riesgo por deterioro en las condiciones estructurales, por condiciones de acceso, entre otras; o por condiciones económicas externas, como pueden ser la diferenciación de variables e indicadores económicos, y que a juicio del mismo, impacten en la tasa de rendimiento a emplear.

El valuador de bienes nacionales deberá actuar con cautela, a efecto de no duplicar este concepto, con algún otro factor considerado anteriormente.

En la tabla número 3 se muestran los rangos de las tasas recomendables a emplear en este rubro:

Tabla número 3

Rango de tasas de riesgo por otro factor (%) (TVAR)				
Tasa de riesgo	Habitacional	Servicios	Comercial	Industrial
	0.0% - 1.2%	0.0% - 1.3%	0.0% - 1.4%	0.0% -1.5%

El valuador de bienes nacionales tendrá la facultad de incorporar otros valores, en tanto justifique adecuadamente su decisión.

c) Tasa de riesgo por tipo de sector (TSECT)

Se refiere al premio por riesgo, en función del tipo de propiedad que se está analizando y dependerá de la tasa de riesgo que la banca y las calificadoras otorgan a los diferentes sectores inmobiliarios para efectos crediticios.

La selección de los factores deberá estar en función de la definición del sector al cual pertenece el inmueble en estudio, y deberán estar de acuerdo a los factores proporcionados en este documento. En el caso de que las condiciones crediticias para inmuebles se modifiquen sustancialmente, dichos factores deberán ser modificados.

La tabla número 4 presenta los factores a emplear en este rubro:

Tabla número 4

Factores de riesgo por sector (FRS)				
Factor	Habitacional	Servicios	Comercial	Industrial
	1.20	1.30	1.40	1.50

La Tasa de riesgo por sector estará dada por la expresión:

TSECT= (TLRr + TLIQ + TVAR) x (FRS – 1.0), en donde:

TSECT = Tasa de riesgo por tipo de sector.

TLRr = Tasa libre de riesgo real, expresada en por ciento.

TLIQ = Tasa de riesgo por liquidez, expresada en por ciento.

TVAR = Tasa que representa algún o algunos riesgos adicionales identificados y cuantificados por el valuador de bienes nacionales, expresada en por ciento.

FRS = Factor de riesgo por sector.

d) Obtención de la Tasa de Rendimiento Global (TRG)

La tasa de rendimiento global TRG, resultará de la suma algebraica de los factores de riesgo antes calculados como son: la tasa libre de riesgo, más la tasa de riesgo por liquidez, más el riesgo por tipo de propiedad, más los riesgos adicionales que se hayan considerado, es decir:

TRG = tasa libre de riesgo (TLRr) + tasa de riesgo por liquidez (TLIQ) + tasa de riesgo por sector (TSECT) + tasa por otros riesgos (TVAR)

2.2.2. Obtención del factor de recuperación de capital (FRC)

En la determinación de Δ el valuador de bienes nacionales, deberá considerar la relación de valor de las construcciones al valor total de la propiedad (RCP), auxiliándose de los datos obtenidos por el Enfoque de Costos, o por alguna apreciación debidamente sustentada y confiable, así como la vida útil total de las construcciones (VUT) y su edad (E).

Se destaca que, cuando la propiedad en estudio pierde valor al final del periodo de análisis, el Factor de Recuperación de Capital es de signo negativo (-)

Por su parte, para el cálculo del factor de fondo de amortización (FFA) el valuador de bienes nacionales debe tomar en cuenta la tasa de rendimiento global (TRG) en términos reales, así como la vida útil total y la edad de las construcciones antes señaladas.

Asociado a la pérdida o al incremento de valor de la propiedad, el factor de recuperación del capital, está representado por el segundo miembro de la expresión general de la fórmula de capitalización de rendimientos, es decir:

FRC = Δ x (FFA), en donde:

FRC = Factor de recuperación del capital expresado en por ciento.

Δ = Cambio de valor de la propiedad, al final del periodo de análisis, expresado en por ciento.

FFA = Factor de fondo de amortización; representa la tasa de recaptura de la pérdida de valor de la propiedad durante el periodo de análisis.

2.2.2.1. Cálculo de Δ (Delta)

Expresado en por ciento, Δ estará dado por la siguiente expresión, la cual a su vez está basada en el Método de Ross-Heidecke para el cálculo de los deméritos:

Δ= - RCP x (1-1/2 x (ED / VUT + ED^2 / VUT^2)) x ((100 – FC) / 100), en donde:

No considerando en lo anterior cambios en el valor del terreno

RCP = Relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad, expresada en por ciento (se obtiene del Enfoque de Costos).

VUT = Vida útil total estimada de la propiedad, expresada en años.

ED = Edad de la propiedad a la fecha del dictamen valuatorio, expresada en años.

FC = Factor de depreciación empleado en la fórmula de Ross-Heidecke y que contempla el estado de conservación de la propiedad en estudio y cuyos valores están dados por la siguiente tabla:

Tabla número 5

COEFICIENTES DE DEMERITO POR ESTADO DE CONSERVACION			
Estado	**Clasificación**	**Condiciones físicas del inmueble**	**Coeficiente (FC)**
1	Optimo	NUEVO. No ha sufrido ni necesita reparaciones	0.00
2	Bueno	REGULAR. Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	2.52
3	Regular	Requiere reparaciones simples	18.10
4	Malo	Requiere reparaciones importantes	52.60
5	Muy malo	Requiere muchas reparaciones importantes	72.20
6	Ruinosa	Sin valor; requiere demolición	100.00

2.2.2.2. Cálculo del Factor de Fondo de Amortización (FFA)

Su cálculo estará dado por:

FFA = TRG / ((1 + TRG) ^ (VUT – ED)), en donde

TRG = Tasa de rendimiento global de la propiedad, expresada en por ciento.

VUT = Vida útil total estimada de la propiedad, expresada en años.

ED = Edad de la propiedad a la fecha del dictamen valuatorio, expresada en años.

2.2.2.3. Factor de recuperación de capital

Con los valores obtenidos de Δ y FFA, después de aplicar sus respectivas fórmulas, es posible calcular el factor de recuperación del capital (FRC) mediante la expresión.

FRC = Δ x (FFA), en donde:

FRC = Factor de recuperación de capital

Δ = Cambio de valor de la propiedad, al final del periodo de análisis, expresado en por ciento.

FFA = Factor de fondo de amortización.

2.2.2.4. Obtención de la tasa de capitalización global (TCG)

Una vez cuantificados la tasa de rendimiento global (TRG) más el factor de recuperación del capital (FRC), el valuador de bienes nacionales llevará a cabo la suma algebraica de dichos términos, para determinar la tasa de capitalización global (TCG), tomando en cuenta que para casos en que exista un demérito en el valor de las construcciones, el sumando correspondiente al factor de recuperación del capital (FRC) será negativo, lo que hará que la suma algebraica con TRG se convierta en positiva.

De esta forma, si la propiedad pierde valor al final del periodo de posesión, el factor de recuperación de capital es de signo negativo (-), lo que implica que al aplicarse a la ecuación para la tasa de capitalización global (TCG) la operación se convierta en una suma de factores.

$$TCG = TRG – (-) FRC = TRG + FRC$$

Para casos en que no exista un demérito en el valor de las construcciones:

tasa de capitalización global = tasa de rendimiento global - factor de recuperación del capital, es decir:

TCG = TRG - FRC (suma algebraica, respetando los signos de cada miembro)

2.2.2.5. Obtención del valor de la propiedad (V)

El Valor de la propiedad deberá involucrar, como dividendo, al ingreso neto de operación del inmueble sujeto (INOs), obtenido después de la deducción de gastos de operación, (GO), típicos para un inversionista y, como divisor, a la tasa de capitalización global antes obtenida, mediante la expresión:

Valor de la propiedad = Ingreso Neto de Operación del inmueble sujeto / Tasa de Capitalización Global, es decir:

V = INOs / TCG

3. Rangos recomendables de tasas de capitalización

La siguiente es una tabla que incorpora rangos de tasas recomendables a nivel de ingreso neto de operación (INO), para los diferentes tipos de inmuebles que comúnmente son analizados por el INDAABIN.

Resulta particularmente importante enfatizar que los rangos aquí expresados corresponden a inmuebles que se encuentran bajo condiciones típicas de riesgo, es decir, que tanto sus características internas, como las propias del mercado, no reflejan situaciones extraordinarias. Asimismo, es necesario contemplar en estas recomendaciones, que los indicadores económicos que se consideran, son aquellos que actualmente prevalecen y aquellos que a la fecha actual se pueden pronosticar mediante fuentes confiables, como son la inflación y la tasa libre de riesgo, entre otros.

Los rangos de tasas recomendados son producto, básicamente, del análisis de resultados de trabajos realizados para los tipos de inmuebles descritos en este procedimiento técnico, sin embargo, es relevante señalar que dichos rangos no deben ser empleados de manera directa por el valuador de bienes nacionales, es decir, el perito debe realizar un análisis detallado del inmueble por valuar, de acuerdo al presente procedimiento técnico. El carácter de recomendable de estas tablas, es simplemente a manera de comparación. Será el valuador de bienes nacionales, a través de su análisis, de su capacidad y de su experiencia, quien finalmente determine, a través del método de mercado o del método de construcción de la tasa, que resulte apropiada para la aplicación del Enfoque del Ingreso, en su vertiente de Capitalización Directa.

La tabla número 6 muestra los rangos recomendables para tasas de capitalización de acuerdo al tipo de inmueble que se valúa:

Tabla número 6, rangos recomendables para tasas de capitalización

No.	Tipo de inmueble	Mínima	Máxima
1	Terrenos	4.00%	8.00%
2	Casas habitación	4.50%	9.00%
3	Departamentos habitación	4.50%	9.00%
4	Oficinas	7.50%	15.00%
5	Naves Industriales	9.50%	15.00%
6	Comercios	9.00%	18.00%

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Procedimiento 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 al presente Procedimiento.

TERCERO. En tanto se publican las Metodologías, Criterios, Procedimientos de Carácter Técnico y demás disposiciones relacionadas con este Procedimiento, 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 del presente Procedimiento 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.

4. Ejercicios ilustrativos

A continuación se proporcionan ejercicios ilustrativos que corresponden a diferentes tipos de inmuebles, resueltos por los dos métodos desarrollados en el presente procedimiento técnico.

Los ejemplos resueltos por el método de mercado se realizan para diferentes tipos de niveles de ingreso, en tanto que los del método de construcción de la tasa se llevan a cabo, todos ellos, para el nivel de ingreso neto de operación.

METODO DE MERCADO

Ejemplo 4.1: Casa habitación de interés social, resuelta a un nivel de Ingreso Bruto Potencial (IBP)

Casa habitación de interés social ubicada en el desarrollo Santa Teresa III, Etapa IV, Huehuetoca, Edo. de México, con las siguientes características:

Descripción de la propiedad:

Se trata de una casa habitación de interés social, de 60.00 m^2 de terreno y 55.04 m^2 de superficie construida, de características constructivas económicas, la cual consta de dos niveles, con la siguiente distribución:

Planta baja: consta de estancia-comedor, área de escalera de ascenso a la planta alta, cocina, patio de servicio, jardín y estacionamiento para un automóvil al frente de la vivienda.

Planta alta: consta de cubo de escalera, vestíbulo de distribución, un baño completo y dos recámaras tipo.

Descripción del entorno:

El desarrollo Santa Teresa es un gran complejo inmobiliario de vivienda de interés social, desarrollado en aproximadamente 30 Has., ubicado en el municipio de Huehuetoca, Edo. de México, al cual se accesa por la autopista México-Querétaro.

Santa Teresa consta de cinco etapas y, en particular, la Etapa IV consta de aproximadamente 6,500 viviendas, las cuales se ubican en una zona de nivel socioeconómico bajo, con infraestructura y equipamiento completos.

En suma, Santa Teresa III, Etapa IV es un desarrollo con características propias del mercado de bajos recursos a que está enfocado, con un entorno constituido por desarrollos similares, con infraestructura, equipamiento y servicios propios de ese tipo.

1.- Elementos característicos de la propiedad sujeto:

Superficie de terreno	60.00 m^2
Superficie de construcción privativa (rentable)	55.04 m^2
Ubicación:	Zona popular
Edad:	0 años (recién construida)
Estado de conservación:	Bueno
Calidad de construcción y acabados:	Económico

2.- Selección de comparables en renta y en venta:

Dado que se trata de una propiedad ubicada en un sector de gran desarrollo de vivienda habitacional popular, en la zona se encontraron comparables similares al inmueble sujeto, cuyas características se describen en la siguiente tabla:

En este caso particular se consiguieron seis propiedades que se encontraban simultáneamente en renta y en venta y únicamente el precio de venta de la propiedad No. 5, es estimado, es decir, no obtenido de oferta directa de mercado.

Características de sujeto y comparables en renta:

Concepto	Sujeto	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5 *	Comp 6	Promedios
Superficie de terreno (m^2)	60.00	60.00	60.00	60.00	70.00	60.00	70.00	63.33
Superficie rentable (m^2):	55.04	55.00	55.00	55.00	60.00	55.00	60.00	56.67
Ubicación (entorno) y accesos	Popular	Popular	Popular	Popular	Popular	Popular	Popular	
Edad (años)	2	2	2	2	16	0	0	3.67
Estado de conservación:	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Muy bueno	Bueno	Bueno	
Calidad de constr. y acab	Económico	Económico	Económico	Económico	Económico	Económico	Económico	
Precio de renta ($ / mes)		$1,400.00	$1,300.00	$1,450.00	$1,450.00	$1,400.00	$1,400.00	$1,400.00
Precio de venta ($)		$290,000	$330,000	$300,000	$350,000	$314,000	$300,000	$314,000
Precio de renta (oferta)($/ m^2/ mes)		$25.45	$23.64	$26.36	$24.17	$25.45	$23.33	$24.73
Precio de venta (oferta) ($ / m^2)		$5,272.73	$6,000.00	$5,454.55	$5,833.33	$5,709.09	$5,000.00	$5,544.95

* El comparable No. 5 no se ofertaba en venta, por lo que su precio fue estimado como el promedio de las cinco ventas restantes.

3.- Definición del nivel de ingreso: Ingreso Bruto Potencial (IBP)

Para propósitos del ejemplo, se considerará el nivel de ingreso seleccionado

2.a.- Nivel de Ingreso Bruto Potencial (IBP):

Por el tipo de propiedad de que se trata, con poca posibilidad de cambio entre precio de oferta y precio real de renta se considera el siguiente Factor de Negociación. En todos los casos se encontraron propiedades a nivel de oferta en rentas.

FNi =	**5.00%**

2.b.- Nivel de Ingreso Bruto Efectivo (IBE):

Considérense el siguiente factor de descuento por vacíos (DV), el cual proviene del análisis respectivo bajo condiciones de mercado:

DV =	**3.00%**

2.c.- Nivel de Ingreso Neto de Operación (NOI):

Se aplican los siguientes gastos de operación, los cuales provienen de los descuentos considerados en el tratamiento del problema bajo la metodología del Enfoque del Ingreso.

GO = Gastos de operación

Impuesto predial	7.50%
Conservación y mantenimiento	1.50%
Gastos de administración	2.00%
Servicios	0.00%
Seguros	2.00%
Reservas para reemplazo	2.00%
Imprevistos (5% de suma)	0.75%
Suma =	**15.75%**

Con los datos anteriores, los valores de los ingresos de cada comparable, serán:

Nivel de ingreso: Ingreso Bruto Potencial (IBP)

Concepto	Sujeto	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Comp 6	Promedios
Precio de renta unitario (oferta) $ / m^2 / mes		$25.45	$23.64	$26.36	$24.17	$25.45	$23.33	$24.73
Factor de Negociación F.N.i		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Ingreso Bruto Potencial unitario mensual (IBP) $ / m^2 / mes		$24.18	$22.45	$25.05	$22.96	$24.18	$22.17	$23.50
Ingreso Bruto Potencial unitario anual (IBP) $ / m^2 / año		$290.18	$269.45	$300.55	$275.50	$290.18	$266.00	$281.98
Ingreso Bruto Potencial (IBP) mensual ($)		$1,330.00	$1,235.00	$1,377.50	$1,377.50	$1,330.00	$1,330.00	$1,330.00
Ingreso Bruto Potencial (IBP) anual ($)		$15,960.00	$14,820.00	$16,530.00	$16,530.00	$15,960.00	$15,960.00	$15,960.00

4.- Obtención de la Tasa de Capitalización de Mercado (TCM):

Se obtienen, a continuación, las tasas de capitalización de mercado, para el nivel de ingreso seleccionado:

Factor de negociación para los precios de oferta en venta de cada comparable (en todos los casos, excepto en el Comparable 5 en que fue supuesto, los comparables en venta fueron encontrados a nivel de oferta):

FNv =	**5.00%**

Nivel de Ingreso Bruto Potencial (IBP):

Concepto	Sujeto	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Comp 6	Promedios
Precio de oferta unitario $ / m2		$5,272.73	$6,000.00	$5,454.55	$5,833.33	$5,709.09	$5,000.00	$5,544.95
Factor de Negociación F.N.v.		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Precio de venta unitario ($ / m2)		$5,009.09	$5,700.00	$5,181.82	$5,541.67	$5,423.64	$4,750.00	$5,267.70
Ingreso Bruto Potencial IBP anual ($ / m2 / año)		$290.18	$269.45	$300.55	$275.50	$290.18	$266.00	$281.98
Tasa de Cap de Mercado TCM (%)		**5.79%**	**4.73%**	**5.80%**	**4.97%**	**5.35%**	**5.60%**	**5.35%**
Multiplicador de Ingreso de Mercado MIM		**17.26**	**21.15**	**17.24**	**20.11**	**18.69**	**17.86**	**18.71**

5.- Aplicación de tasas de ajuste de riesgo:

En función del grado de similitud de los comparables con el sujeto, primero se analiza si procede o no la aplicación de las sobre tasas correspondientes y, de ser el caso, si se aplican o no los máximos recomendables en la tabla indicada en el Procedimiento técnico

Concepto	Sujeto	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Comp 6	Promedios
Superficie de terreno (m2)		60.00	60.00	60.00	70.00	60.00	70.00	63.33
Superficie rentable (m2):		55.00	55.00	55.00	60.00	55.00	60.00	56.67
Ubicación (entorno) y accesos	Popular	Popular	Popular	Popular	Popular	Popular	Popular	
Tub (1)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Diferencia de edades (años)	0	2	2	2	16	0	0	
Ted (2)		0.25%	0.25%	0.25%	0.50%	0.00%	0.00%	0.21%
Estado de conservación:	Bueno	Igual	Igual	Igual	Similar	Igual	Igual	
Tcons (3)		0.00%	0.00%	0.00%	0.25%	0.00%	0.00%	0.04%
Calidad de construcción y acabados	Económico	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	
Tcal (4)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Otro								
To (5)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Tasas de riesgo		**0.25%**	**0.25%**	**0.25%**	**0.75%**	**0.00%**	**0.00%**	**0.25%**

Si el comparable tiene condiciones mejores el factor de riesgo debe ser mayor que 0.00%

Explicación de la aplicación de las tasas:

(1) Tub: dado que el entorno y accesos son iguales que el comparable, el factor correspondiente es del 0.00%

(2) Ted: se aplican los factores máximos recomendables, sobre las diferencias de edades entre sujeto y comparables

(3) Tcons: al comparable 4 se le aplica menos del máximo recomendable; los demás comparables son iguales al sujeto

(4) Tcal: todos los comparables se consideran iguales en calidad que el sujeto.

(5) To: no se consideran factores de riesgo adicionales

6.- Tasas de capitalización de mercado ajustadas (TCMa):

Sumando los factores de riesgo anteriores a las tasas de capitalización de mercado (TCM) , se obtienen las siguientes tasas de capitalización de mercado ajustadas (TCMa):

Nivel de Ingreso Bruto Potencial (IBP):

							Promedio
Tasa de Capit de Mercado Ajust TCMa (%)	6.04%	4.98%	6.05%	5.72%	5.35%	5.60%	**5.62%**

7.- Obtención de la tasa de capitalización (TC)

La tasa de capitalización (TC) se obtiene, para este caso, eligiendo la media de los valores de tasas ajustados.

8.- Valor de la propiedad:

Empleando la tasa de capitalización:

Ingreso unitario mensual (merc.)	Ingreso unitario anual (merc)	Tasa de Cap. (merc)	Superficie rentable (m^2)	Valor de la propiedad (V)	Valor unitario ($ / m^2)
$23.50	$281.98	5.62%	55.04	**$275,966.01**	**$5,014.10**

METODO DE CONSTRUCCION DE LA TASA

Ejemplo 4.1': Casa habitación de interés social

Casa habitación de interés social:

1.- Definición de los elementos característicos de la propiedad sujeto:

a.- Variables financieras y económicas:

Tasa Cetes a 28 días (nominal)	TCET:	7.00%
Tasa de inflación histórica a 5 años :	TINFL	4.00%
Tiempo de venta estimado:	TVEN:	6.00 meses
Gastos de venta estimados	GVEN	5.00%

b.- Elementos característicos de la propiedad:

Superficie de terreno		60.00 m^2.
Superficie de Construcción Privativa (rentable)		55.04 m^2.
Relación construcción a propiedad:	RCP	70.00%
Edad	ED	0 años
Vida útil total	VUT	60 años
Vida útil remanente:	VUR	60 años
Factor de depreciación (Ross-Heidecke)	FC	0.00 (Optimo)
Tipo de sector a que pertenece		**habitacional**
Elementos que representan riesgos adicionales		**ninguno**

2.- Definición del Ingreso Neto de Operación (INO):

Renta unitaria mensual: Ingreso Bruto Potencial (IBP) $23.50

Ingreso unitario determinado después de aplicar la homologación respectiva a comparables seleccionados

Ingreso Neto de Operación:	Unitaria	Mensual	Anual
Renta:	$23.50	$1,293.29	$15,519.47
Factor de negociación	0.00%		
Ingreso Bruto Potencial:	$23.50	$1,293.29	$15,519.47
Descuento por vacíos	3.00%		
Ingreso Bruto Efectivo:	$22.79	$1,254.49	$15,053.88
Gastos de operación:	15.75%		
Ingreso neto de operación:	$19.20	$1,056.91	$12,682.89

3.- Tasa de rendimiento global:

3.1.- Obtención de tasa libre de riesgo:

aplicando la fórmula TLRn = (1 + TCET / (365 / 28)) ^ (365 /28) - 1, obtenemos

Tasa Cetes a 28 días (efectiva) TLRn = 7.23%

aplicando la fórmula TLRr = (1 + TLRn) / (1 + TINFL) - 1, obtenemos

Tasa real Cetes 28 días TLRr = 3.11%

3.2.- Premios o sobretasas de riesgo:

a.- Premio por liquidez:

Tiempo estimado de venta: (TVEN) 6.00 meses

aplicando la fórmula TLIQ = ((1 + TLRr / 12) ^ TVEN - 1) / (1 - GVEN), obtenemos

Premio por liquidez: TLIQ = 1.65%

b.- Otro tipo de riesgo (TVAR) :

No se considera otro tipo de riesgo

Premio por otro factor: TVAR = 0.00%

c.- Riesgo por tipo de propiedad (TSECT) :

Tipo de sector Habitacional

Factor de riesgo del sector (Frs) = 1.2

aplicando la fórmula TSECT = (TLRr + TLIQ + TVAR) * (Frs - 1), obtenemos

Premio por tipo de sector TSECT 0.95%

d.- Tasa de Rendimiento Global (TRG):

aplicando la fórmula TRG = TLRr + TLIQ + TVAR + TSECT

Tasa de Rendimiento Global: TRG 5.70%

4.- Factor de recuperación de capital (FRC):

Relación construcción a propiedad (RCP): 0.70 (obtenida del Enfoque Físico)

Vida útil total (VUT): 60 años

Edad (E): 0 años

Vida útil remanente (VUR): 60 años

F. de depreciación (Ross-Heidecke) FC = 0

aplicando la fórmula Delta =-RCP x (1-0.5 x (E / VUT + E^2 / VUT^2)) x ((100 - FC) / 100)

se obtiene:

Cambio de valor en el periodo de análisis:

Por depreciar (Delta): -70.00%

Pérdida de valor a la fecha 0.0%

aplicando la fórmula FFA =TRG / ((1 + TRG) ^ (VUR) - 1) obtenemos

Factor de fondo de amortización (FFA): 0.21%

aplicando la fórmula FRC =(Delta) x FFA, obtenemos

Factor de recuperación de capitalización:	FRC	-0.15%

5.- Tasa de capitalización global **(TCG)**

aplicando la fórmula TCG = TRG - FRC, obtenemos

Tasa de capitalización global (TCG)=	**5.85%**

6.- Valor de la propiedad:

Ingreso neto de operación	INO =	$12,682.69
Tasa de capitalización global:	TCG =	5.85%
Valor de la propiedad:	**(V)**	**$216,798.12**

METODO DE MERCADO

Ejemplo 4.2: Casa habitación de nivel medio residencial. Resuelto a nivel de Ingreso Bruto Efectivo (IBE):

Casa habitación de nivel residencial medio ubicada en la colonia del Valle de la Cd. de México, con las siguientes características:

Descripción de la propiedad:

Se trata de una casa habitación de un solo frente, construida en los años cuarenta, con características constructivas y distribución propias de la época, con 282.00 m2 construidos y 392.00 m2 de terreno, con la siguiente distribución:

Planta baja: Acceso principal, vestíbulo de distribución, sala, comedor, estudio, medio baño, área de escaleras a P.A., desayunador y cocina; cochera descubierta para dos vehículos y cubierta para un vehículo, jardín pequeño frontal y jardín posterior.

Planta alta: Area de escaleras a P.B., vestíbulo de distribución, tres recámaras con clóset, dos baños completos independientes a las recámaras, clóset de blancos y terraza. En la parte posterior, con acceso y escalera independiente, se encuentra el cuarto de servicio.

Construida con materiales de buena calidad de la época, la propiedad se encontró en un estado de conservación regular y con un proyecto arquitectónico hoy en día obsoleto.

Descripción del entorno:

La colonia del Valle en la Cd. de México fue, durante la segunda mitad del siglo pasado, una colonia típica residencial orientada al mercado de nivel medio y medio alto, de uso habitacional unifamiliar, con residencias de buen tamaño, que oscilaban entre los 250 y 400 m²

1.- Elementos característicos de la propiedad sujeto:

Superficie de terreno	392.00 m^2.
Superficie de Construcción Privativa (rentable)	282.00 m^2.
Ubicación:	Zona residencial media
Edad:	65 años
Estado de conservación:	Regular
Calidad de construcc. y acabados:	Media

2.- Selección de comparables en renta y en venta:

Los comparables seleccionados pertenecen todos a la misma zona, con la particularidad de que los comparables 1 y 4 no fueron encontrados ofertándose simultáneamente en renta y en venta, por lo que esta última fue estimada para cada uno de ellos, en relación a la venta promedio de los otros comparables en la zona.

Características de sujeto y comparables (renta y venta):

Concepto	Sujeto	Comp 1*	Comp 2	Comp 3	Comp 4*	Comp 5	Comp 6	Promedio
Superficie de terreno (m2)	392.00	260.00	300.00	235.00	250.00			261.25
Superficie rentable (m2):	282.00	280.00	290.00	368.00	350.00			322.00
Ubicación (entorno) y accesos	Residencial media	Residencial media	Residencial media	Residencial media	Residencial media			
Edad (años)	65 años	35 años	40 años	35 años	25 años			34 años
Estado de conservación:	Regular	Buena	Buena	Buena	Buena			
Calidad de constr. y acab	Media	Mejor	Mejor	Mejor	Mejor			
Precio de renta ($ / mes)		$20,000.00	$20,000.00	$25,000.00	$22,000.00			$21,750.00
Precio de venta ($)		$3,600,000.00	$3,750,000.00	$4,900,000.00	$5,000,000.00			$4,312,500.00
Precio de renta (oferta)($/ m2 /mes)		**$71.43**	**$68.97**	**$67.93**	**$62.86**			**$67.80**
Precio de venta (oferta) ($ / m2)		**$12,857.14**	**$12,931.03**	**$13,315.22**	**$14,285.71**			**$13,347.28**

* Los comparables Nos. 1 y 4 no se ofertaban en venta, por lo que su precio fue estimado obteniendo precios promedio de casas similares en venta similares en la zona.

3.- Definición del nivel de ingreso: **Ingreso Bruto Efectivo (IBE):**

Para propósitos de este ejemplo, se considerará el nivel de ingreso bruto efectivo (IBE) :

2.a.- Nivel de Ingreso Bruto Potencial (IBP):

Por el tipo de propiedad de que se trata, con un mayor margen de negociación entre precio de oferta y precio real de renta, se considera el siguiente Factor de Negociación. En todos los casos se encontraron propiedades a nivel de oferta en rentas.

FNi =	**10.00%**

2.b.- Nivel de Ingreso Bruto Efectivo (IBE):

Considérense el siguiente factor de descuento por vacíos (DV), el cual proviene del análisis respectivo bajo condiciones de mercado:

DV =	**6.00%**

2.c.- Nivel de Ingreso Neto de Operación (NOI):

Se aplican los siguientes gastos de operación, los cuales provienen de los descuentos considerados en el tratamiento del problema bajo la metodología del Enfoque del Ingreso.

GO = Gastos de operación

Impuesto predial	7.50%
Conservac y Mtto	3.00%
G de administración	3.00%
Servicios	0.00%
Seguros	2.00%
Reservas para reemplazo	2.00%
Imprevistos (5% de suma)	0.88%
Suma =	**18.38%**

Con los datos anteriores, los valores de los ingresos de cada comparable, serán:

Nivel de ingreso : **Ingreso Bruto Efectivo (IBE):**

Concepto	Sujeto	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Comp 6	Promedios
Precio de renta unitario (oferta) $ / m2 / mes		$71.43	$68.97	$67.93	$62.86			$67.80
Factor de Negociación F.N.i		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%			10.00%
Ingreso bruto potencial unitario mensual (IBP) $ / m2 / mes		$64.29	$62.07	$61.14	$56.57			$61.02
Descuento por vacíos (D.V.) %		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%			6.00%
Ingreso bruto efectivo unitario mensual (IBP) $ / m2 / mes		$60.43	$58.34	$57.47	$53.18			$57.36
Ingreso Bruto Efectivo unitario anual (IBP) $ / m2 / año		$725.14	$700.14	$689.67	$638.13			$688.27
Ingreso bruto efectivo (IBE) mensual ($)		$16,920.00	$16,920.00	$21,150.00	$18,612.00			$18,400.50
Ingreso bruto efectivo (IBE) anual ($)		$203,040.00	$203,040.00	$253,800.00	$223,344.00			$220,806.00

4.- Obtención de la tasa de capitalización de mercado (TCM):

Se obtienen, a continuación, las tasas de capitalización de mercado, para el nivel de ingreso seleccionado:

Factor de negociación para los precios de oferta en venta de cada comparable (en todos los casos, los comparables en venta fueron encontrados a nivel de oferta):

FNv =	10.00%

Nivel de Ingreso Bruto Efectivo (IBE):

Concepto	Sujeto	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Comp 6	Promedios
Precio de oferta unitario $/ m2		$12,857.14	$12,931.03	$13,315.22	$14,285.71			$13,347.28
Factor de Negociación F.N.v.		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%			10.00%
Precio de venta unitario ($/ m2)		$11,571.43	$11,637.93	$11,983.70	$12,857.14			$12,012.55
Ingreso Bruto Efectivo IBE anual ($ / m2 / año)		$725.14	$700.14	$689.67	$638.13			$688.27
Tasa de Cap de Mercado TCM (%)		**6.27%**	**6.02%**	**5.76%**	**4.96%**			**5.75%**

5.- Aplicación de tasas de ajuste de riesgo:

En función del grado de similitud de los comparables con el sujeto, primero se analiza si procede o no la aplicación de las sobretasas correspondientes y, de ser el caso, si se aplican o no los máximos recomendables en la tabla indicada en el procedimiento técnico.

Concepto	Sujeto	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Comp 6	Promedios
Superficie de terreno (m2)		260.00	300.00	235.00	250.00			261.25
Superficie rentable (m2):		280.00	290.00	368.00	350.00			322.00
Ubicación (entorno) y accesos	Residencial media	Residencial media	Residencial media	Residencial media	Residencial media			
Tub (1)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			0.00%
Diferencia de edades (años)	65	35	40	35	25			
Ted (2)		0.50%	0.50%	0.50%	0.75%			0.56%
Estado de conservación :	Regular	Similar	Similar	Similar	Similar			
Tcons (3)		0.38%	0.38%	0.38%	0.38%			0.38%
Calidad de constr. y acab	Media	Similar	Similar	Similar	Similar			
Tcal (4)		0.38%	0.38%	0.38%	0.38%			0.38%
Otro								
To (5)		0.10%	0.10%	0.10%	0.10%			0.10%
Tasas de riesgo		**1.35%**	**1.35%**	**1.35%**	**1.60%**			**1.41%**

Si el comparable tiene condiciones mejores el factor de riesgo debe ser mayor que 0.00%

Explicación de la aplicación de los factores:

(1) Tub: dado que el entorno y accesos son iguales que el comparable, el factor correspondiente es del 0.00%

(2) Ted: se aplican los factores máximos recomendables, sobre las diferencias de edades entre sujeto y comparables

(3) Tcons: se aplican los máximos recomendables

(4) Tcal: se aplican factores máximos recomendables

(5) To: se aplica un factor de 0.10% por concepto de obsolescencia funcional de la propiedad sujeto, respecto a los comparables

6.-Tasas de Capitalización de Mercado Ajustadas (TCMa):

Sumando los factores de riesgo anteriores a las Tasas de Capitalización de Mercado (TCM), se obtienen las siguientes Tasas de Capitalización de Mercado Ajustadas (TCMa):

Nivel de Ingreso Bruto Efectivo (IBE):

							Promedio
Tasa de Capit. de Mercado Ajust. TCMa (%)	7.62%	7.37%	7.11%	6.56%			**7.17%**

7.- Obtención de la Tasa de Capitalización (TC)

La tasa de capitalización (TC) se obtiene eligiendo la media de los valores de tasas ajustados.

8.- Valor de la propiedad:

Empleando la tasa de capitalización:

Ingreso unitario mensual (merc.)	Ingreso unitario anual (merc)	Tasa de Cap (merc)	Superficie rentable (m2)	Valor de la propiedad (V)	Valor unitario ($ / m2)
$57.36	$688.27	7.16%	282.00	**$2,709,746.69**	**$9,609.03**

METODO DE CONSTRUCCION DE LA TASA

Ejemplo 4.2: Casa habitación de nivel residencial medio

1.- Definición de los elementos característicos de la propiedad sujeto:

a.- Variables financieras y económicas:

Tasa Cetes a 28 días (nominal) TCET: 7.00%

Tasa de inflación histórica a 5 años: TINFL 4.00%

Tiempo de venta estimado: TVEN: 6.00 meses

Gastos de venta estimados GVEN 5.00%

b.- Elementos característicos de la propiedad:

Superficie de terreno 392.00 m^2.

Superficie de construcción privativa (rentable) 282.00 m^2.

Relación construcción a propiedad: RCP 30.00%

Edad ED 60 años

Vida útil total VUT 70 años

Vida útil remanente: VUR 10 años

Factor de depreciación (Ross-Heidecke) FC 18.10 (Regular)

Tipo de sector a que pertenece: habitacional

Elementos que representan riesgos adicionales: obsolescencia funcional

2.- Definición del Ingreso neto de operación (INO):

Renta unitaria mensual: $61.02

Ingreso unitario determinado después de aplicar la homologación respectiva a comparables seleccionados:

Ingreso neto de operación:	Unitaria	Mensual	Anual
Renta:	$61.02	$17,206.75	$206,481.03
Factor de negociación	0.00%		
Ingreso bruto potencial:	$61.02	$17,206.75	$206,481.03
Descuento por vacíos	6.00%		
Ingreso bruto efectivo:	$57.36	$16,174.35	$194,092.17
Gastos de operación:	18.38%		
Ingreso neto de operación:	$46.81	$13,201.50	$158,418.03

3.- Tasa de rendimiento global:

3.1.- Obtención de tasa libre de riesgo:

aplicando la fórmula: TLRn = (1 + TCET / (365 / 28)) ^ (365 /28) - 1, obtenemos:

Tasa Cetes a 28 días (efectiva) TLRn = 7.23%

aplicando la fórmula: TLRr = (1 + TLRn) / (1 + TINFL) - 1, obtenemos:

Tasa real Cetes 28 días	TLRr =	3.11%

3.2.- Premios o sobre tasas de riesgo:

a.- Premio por liquidez:

Tiempo estimado de venta: (TVEN) 6.00 meses

aplicando la fórmula: TLIQ = ((1 + TLRr / 12) ^ TVEN - 1) / (1 - GVEN), obtenemos:

Premio por liquidez :	TLIQ =	1.65%

b.- Otro tipo de riesgo (TVAR):

Se considera un riesgo adicional por obsolescencia funcional:

Premio por otro factor:	TVAR =	0.10%

c.- Riesgo por tipo de propiedad (TSECT) :

Tipo de sector Habitacional

Factor de riesgo del sector (Frs) = 1.2

aplicando la fórmula: TSECT = (TLRr + TLIQ + TVAR) * (Frs - 1), obtenemos:

Premio por tipo de sector (TSECT)		0.97%

d.- Tasa de rendimiento global (TRG):

aplicando la fórmula TRG = TLRr + TLIQ + TVAR + TSECT

Tasa de Rendimiento Global:	(TRG)	5.82%

4.- Factor de recuperación de capital (FRC):

Relación construcción a propiedad (RCP): 0.30 (obtenida del Enfoque Físico)

Vida útil total (VUT): 70 años

Edad (E): 60 años

Vida útil remanente (VUR): 10 años

F. de depreciación (Ross-Heidecke) FC = 18.1

aplicando la fórmula Delta =-RCP x (1-0.5 x (E / VUT + E^2 / VUT^2)) x ((100 - FC) / 100), se obtiene:

Cambio de valor en el periodo de análisis

Por depreciar (Delta): -5.01% -2.01%

Pérdida de valor a la fecha 25.0%

aplicando la fórmula FFA =TRG / ((1 + TRG) ^ (VUR) - 1) obtenemos:

Factor de fondo de amortización (FFA): 7.65%

aplicando la fórmula FRC =(Delta) x FFA , obtenemos:

Factor de recuperación de cap. (FRC)		-0.38%

5.- Tasa de capitalización global **(TCG)**

aplicando la fórmula TCG = TRG - FRC , obtenemos:

Tasa de capitalización global (TCG)=		**6.21%**

6.- Valor de la propiedad:

Ingreso neto de operación	INO =	$158,418.03
Tasa de capitalización global:	TCG =	6.21%

Valor de la propiedad:	**(V)**	**$2,552,616.74**

METODO DE MERCADO

Ejemplo 4.3 Oficina de nivel medio Resuelto a nivel de Ingreso Neto de Operación (INO) :

Oficina de nivel medio, ubicada en la colonia Florida de la Cd. de México, con las siguientes características:

Descripción de la propiedad:

Se trata de un cuerpo que pertenece a un conjunto de construcciones cuyo uso fue desde su construcción, en el año de 1963, para laboratorio médico, el cual ha sido trasladado por los dueños a otra zona de la ciudad. La propiedad ha sido subdividida.

Descripción del entorno:

La colonia Florida se ha caracterizado por ser, desde sus inicios, una zona destinada a un mercado de alto nivel socio económico, desde el punto de vista de inmuebles habitacionales. Con el paso del tiempo, el área se ha convertido en una zona de usos mixtos.

El entorno de la propiedad en estudio es básicamente comercial y de oficinas, con la particularidad de estar enfrente del parque de los Viveros de Coyoacán. Es una zona de alta concentración, con el inconveniente de que existe gran circulación de vehículos.

1.- Elementos característicos de la propiedad sujeto:

Superficie de terreno 644.78 m^2.

Superficie rentable: 400.00 m^2.

Ubicación: Zona de usos mixtos, comercial, industrial y residencial media.

Edad: 43 años

Estado de conservación: Bueno

Calidad de construcc. y acabados: Media

2.- Selección de comparables en renta y en venta:

Los comparables seleccionados corresponden todos a la misma zona, con la particularidad de que todos ellos fueron encontrados ofertándose en renta y en venta, por lo que no hubo necesidad de estimar el precio de renta o de venta de ninguno de ellos.

Características de sujeto y comparables (renta y venta):

Concepto	Sujeto	Comp 1	Comp 2	Comp 3 *	Comp 4	Comp 5	Comp 6	Promedios
Superficie de terreno (m2)	644.78	/	/	/	/	/		
Superficie rentable. (m2):	400.00	100.00	144.00	53.00	120.00	432.00		169.80
Ubicación (entorno) y accesos	Mixta	Mixta	Mixta	Mixta	Mixta	Mixta		
Edad (años)	43 años	15 años	12 años	28 años	30 años	20 años		21.00
Estado de conservación :	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Regular	Regular		
Calidad de constr. y acab	Media	Media	Media	Media	Media	Media		
Precio de renta ($ / mes)		$18,000.00	$24,000.00	$6,200.00	$21,500.00	$70,000.00		$27,940.00
Precio de venta ($)		$1,550,000.00	$2,150,000.00	$660,000.00	$1,860,000.00	$7,500,000.00		$2,744,000.00
Precio de renta (oferta)($/ m2 /mes)		$180.00	$166.67	$116.98	$179.17	$162.04		**$160.97**
Precio de venta (oferta) ($ / m2)		$15,500.00	$14,930.56	$12,452.83	$15,500.00	$17,361.11		**$15,148.90**

* Comparable 3 encontrado a nivel de renta real y de oferta en venta

3.- Definición del nivel de ingreso:

Para propósitos de este ejemplo, se considerará el nivel de Ingreso Neto de Operación (INO):

2a.- Nivel de Ingreso Bruto Potencial (IBP):

Por el tipo de propiedad de que se trata, con un mayor margen de negociación entre precio de oferta y precio real de renta, se considera el siguiente Factor de Negociación . En todos los casos se encontraron propiedades a nivel de oferta en rentas.

FNi =	**10.00%**

2.b.- Nivel de Ingreso Bruto Efectivo (IBE):

Considérese el siguiente factor de descuento por vacíos (DV), el cual proviene del análisis respectivo bajo condiciones de mercado:

DV =	**6.00%**

2.c.- Nivel de Ingreso Neto de Operación (NOI):

Se aplican los siguientes gastos de operación, los cuales provienen de los descuentos considerados en el tratamiento del problema bajo la metodología del Enfoque del Ingreso

GO =	Gastos de operación	
	Impuesto predial	20.00%
	Conservac y Mtto.	0.00%
	G. de administración	0.00%
	Servicios	0.00%
	Seguros	3.00%
	Reservas para reemplazo	3.00%
	Imprevistos (5% de suma)	1.30%
	Suma =	**27.30%**

Con los datos anteriores, los valores de los ingresos de cada comparable, serán:

Nivel de ingreso: **Ingreso neto de Operación (INO):**

Concepto	Sujeto	Comp 1	Comp 2	Comp 3 *	Comp 4	Comp 5	Comp 6	Promedios
Precio de renta unitario (oferta) $ / m2 / mes		$180.00	$166.67	$116.98	$179.17	$162.04		$160.97
Factor de negociación F.N.i		10.00%	10.00%	0.00%	10.00%	10.00%		8.00%
Ingreso bruto potencial unitario mensual (IBP) $ / m2 / mes		$162.00	$150.00	$116.98	$161.25	$145.84		$147.21
Descuento por vacíos (D.V.) %		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%		6.00%
Ingreso bruto efectivo unitario mensual (IBE) $ / m2 / mes		$152.28	$141.00	$109.96	$151.58	$137.09		$138.38
Gastos de operación (G.O) %		27.30%	27.30%	27.30%	27.30%	27.30%		27.30%
Ingreso neto de operación unitario mensual (INO) $ / m2 / mes		$110.71	$102.51	$79.94	$110.20	$99.66		$100.60
Ingreso neto de operación unitario anual (INO) $ / m2 / mes		$1,328.49	$1,230.11	$959.30	$1,322.36	$1,195.94		$1,207.24
Ingreso neto de operación mensual (INO) ($)		$11,070.76	$14,761.00	$4,236.96	$13,223.40	$43,052.94		$17,269.01
Ingreso neto de operación anual (INO) ($)		$132,849.12	$177,132.00	$50,843.52	$158,680.80	$516,635.28		$207,228.14

* El comparable 3 no se ve afectado por Factor de Negociación en renta F.N.i

4.- Obtención de la tasa de capitalización de mercado (TCM):

Se obtienen, a continuación, las tasas de capitalización de mercado, para el nivel de ingreso seleccionado:

Factor de negociación para los precios de oferta en venta de cada comparable (en todos los casos, los comparables en venta fueron encontrados a nivel de oferta):

FNv =	**10.00%**

Nivel de Ingreso Neto de Operación (INO):

Concepto	Sujeto	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Comp 6	Promedios
Precio de oferta unitario $ / m2		$15,500.00	$14,930.56	$12,452.83	$15,500.00	$17,361.11		$15,148.90
Factor de negociación F.N.v.		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%		10.00%
Precio de venta unitario ($ / m2)		$13,950.00	$13,437.50	$11,207.55	$13,950.00	$15,625.00		$13,634.01
Ingreso neto de operación anual (INO) $ / m2 / año		$1,328.49	$1,230.08	$959.31	$1,322.34	$1,195.92		$1,207.23
Tasa de Cap de Mercado TCM (%)		**9.52%**	**9.15%**	**8.56%**	**9.48%**	**7.65%**		**8.87%**

5.- Aplicación de tasas de ajuste de riesgo:

En función del grado de similitud de los comparables con el sujeto, primero se analiza si procede o no la aplicación de las sobretasas correspondientes y, de ser el caso, si se aplican o no los máximos recomendables en la tabla indicada en el procedimiento técnico

Concepto	Sujeto	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Comp 6	Promedios
Superficie de terreno (m2)		/	/	/	/	/		
Superficie rentable (m2):		100.00	144.00	53.00	120.00	432.00		169.80
Ubicación (entorno) y accesos	Mixta	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual		
Tub (1)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		0.00%
Diferencia de edades (años)	43	15	12	28	30	20		21
Ted (2)		0.80%	1.20%	0.40%	0.40%	0.80%		0.72%
Estado de conservación :	Bueno	Igual	Igual	Igual	Similar	Similar		
Tcons (3)		0.00%	0.00%	0.00%	-0.60%	-0.60%		-0.24%
Calidad de constr. y acab.	Media	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual		
Tcal (4)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		0.00%
Otro								
To (5)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		0.00%
Tasas de riesgo		**0.80%**	**1.20%**	**0.40%**	**-0.20%**	**0.20%**		**0.48%**

Si el comparable tiene condiciones mejores el factor de riesgo debe ser mayor que 0.00%

(1) Tub: dado que el entorno y accesos son iguales que el comparable, el factor correspondiente es del 0.00%

(2) Ted: se aplican los factores máximos recomendables, sobre las diferencias de edades entre sujeto y comparables

(3) TFcons: se aplican los máximos recomendables, sobre los comparables 4 y 5.

(4) Tcal: por concepto de calidad de las construcciones el factor a aplicar es 0.00%

(5) To: no se consideran factores de riesgo adicionales

6.-Tasas de capitalización de mercado ajustadas (TCMa):

Sumando los factores de riesgo anteriores a las Tasas de Capitalización de Mercado (TCM), se obtienen las siguientes Tasas de Capitalización de Mercado Ajustadas (TCMa):

Nivel de Ingreso Neto de Operación (INO):

							Promedio
Tasa de Capit de Mercado Ajust TCMa (%)	**10.32%**	**10.35%**	**8.96%**	**9.28%**	**7.85%**		**9.35%**

7.- Obtención de la tasa de capitalización (TC)

La tasa de capitalización (TC) se obtiene eligiendo la media de los valores de tasas ajustadas

8.- Valor de la propiedad:

Empleando la tasa de capitalización:

Ingreso unitario mensual (merc.)	Ingreso unitario anual (merc)	Tasa de Cap (merc)	Superficie rentable (m2)	Valor de la propiedad (V)	Valor unitario ($ / m2)
$100.60	$1,207.23	9.35%	400.00	**$5,162,420.56**	**$12,906.05**

METODO DE CONSTRUCCION DE LA TASA

Ejemplo 4.3': Oficinas nivel medio:

1.- Definición de los elementos característicos de la propiedad sujeto:

a.- Variables financieras y económicas:

Tasa Cetes a 28 días (nominal)	TCET:	7.00%
Tasa de inflación histórica a 5 años:	TINFL:	4.00%
Tiempo de venta estimado:	TVEN:	15.00 meses
Gastos de venta estimados	GVEN	5.00%

b.- Elementos característicos de la propiedad:

Superficie de terreno 644.78 m^2.

Superficie rentable 400.00 m^2.

Relación construcción a propiedad:	RCP	70.00%
Edad	ED	43 años
Vida útil total	VUT	80 años
Vida útil remanente:	VUR	37 años
Factor de depreciación (Ross-Heidecke)	FC	2.52 (Bueno)

Tipo de sector a que pertenece **servicios**

Elementos que representan riesgos adicionales **ninguno**

2.- Definición del Ingreso Neto de Operación (INO):

Renta unitaria mensual: $147.21

Ingreso unitario determinado después de aplicar la homologación respectiva a comparables seleccionados.

Ingreso Neto de Operación:

	Unitaria	Mensual	Anual
Renta:	$147.21	$58,884.00	$706,608.00
Factor de negociación	0.00%		
Ingreso bruto potencial:	$147.21	$58,884.00	$706,608.00
Descuento por vacíos	6.00%		
Ingreso bruto efectivo:	$138.38	$55,350.96	$664,211.52
Gastos de operación:	27.30%		
Ingreso neto de operación:	$100.60	$40,240.15	$482,881.78

3.- Tasa de rendimiento global:

aplicando la fórmula TLRn = (1 + TCET / (365 / 28)) ^ (365 /28) - 1, obtenemos:

3.1.- Obtención de tasa libre de riesgo:

Tasa Cetes a 28 días (efectiva) TLRn = 7.23%

aplicando la fórmula TLRr = (1 + TLRn) / (1 + TINFL) - 1, obtenemos:

Tasa real Cetes 28 días TLRr =	3.11%

3.2.- Premios o sobretasas de riesgo:

a.- Premio por liquidez:

Tiempo estimado de venta: (TVEN) 15.00 meses

aplicando la fórmula TLIQ = ((1 + TLRr / 12) ^ TVEN - 1) / (1 - GVEN), obtenemos:

Premio por liquidez:	TLIQ =	4.16%

b.- Otro tipo de riesgo (TVAR):

No se considera otro tipo de riesgo

Premio por otro factor:	TVAR =	0.00%

c.- Riesgo por tipo de propiedad (TSECT):

Tipo de sector Servicios

Factor de riesgo del sector (Frs) = 1.3

aplicando la fórmula TSECT = (TLRr + TLIQ + TVAR) * (Frs - 1), obtenemos:

Premio por tipo de sector	(TSECT)	2.18%

d.- Tasa de rendimiento global (TRG):

aplicando la fórmula TRG = TLRr + TLIQ + TVAR + TSECT

Tasa de rendimiento global:	(TRG)	9.45%

4.- Factor de recuperación de capital (FRC):

Relación construcción a propiedad (RCP): 0.70 (obtenida del Enfoque Físico)

Vida útil total (VUT): 80 años

Edad (E): 43 años

Vida útil remanente (VUR): 37 años

F. de depreciación (Ross-Heidecke) FC = 2.52

aplicando la fórmula Delta =-RCP x (1-0.5 x (E / VUT + E^2 / VUT^2)) x ((100 - FC) / 100), se obtiene:

Cambio de valor en el periodo de análisis

Por depreciar (Delta): -40.04%

Pérdida de valor a la fecha 29.96%

aplicando la fórmula FFA =TRG / ((1 + TRG) ^ (VUR) - 1) obtenemos:

Factor de fondo de amortización (FFA): 0.35%

aplicando la fórmula FRC =(Delta) x FFA , obtenemos

Factor de recuperac de capital	(FRC)	-0.14%

5.- Tasa de capitalización global **(TCG)**

aplicando la fórmula TCG = TRG - FRC , obtenemos

Tasa de capitalización global	**(TCG)**	**9.59%**

6.- Valor de la propiedad:

Ingreso neto de operación	INO =	$482,891.26
Tasa de capitalización global:	TCG =	9.59%
Valor de la propiedad:	**(V)**	**$5,035,362.46**

METODO DE MERCADO

Ejemplo 4.4: Nave industrial Resuelto a nivel de Ingreso Neto de Operación

Nave industrial de categoría media ubicada en la colonia Olivar de los Padres en la Cd. de México con las siguientes características:

Descripción de la propiedad:

Se trata de una nave industrial que con las siguientes características: Terreno con ligera pendiente descendente y configuración sensiblemente irregular que aloja una nave industrial con oficinas y patio, presentando la siguiente distribución: acceso, patio de maniobras, área de bodegas oficinas en planta alta y sanitarios en planta baja.

Se encuentra estructurada a base de columnas de concreto sobre las que descansan estructuras metálicas ligeras; posee, además, muros de tabique y cerramientos de concreto y losa de concreto en entrepisos de oficinas. El piso consiste en firme de concreto.

Descripción del entorno:

La colonia Olivar de los Padres es, actualmente, predominantemente habitacional, con áreas de tipo mixto en las que se encuentran tiendas de autoservicio e industria ligera, como la propiedad que nos ocupa, construida en los años setenta.

De fuerte influencia habitacional y con infraestructura y equipamiento completos, la zona se caracteriza por contar con intenso tráfico vehicular, especialmente en horas pico, razón por la cual sus índices de contaminación son elevados.

1.- Elementos característicos de la propiedad sujeto:

Superficie de terreno 644.78 m^2.

Superficie rentable 667.33 m^2.

Ubicación: Zona de usos mixtos, comercial, industrial y residencial media.

Edad: 30 años.

Estado de conservación: Regular.

Calidad de construcc. y acabados: Media.

2.- Selección de comparables en renta y en venta:

Dada la ubicación del sujeto, los comparables encontrados no se localizaron todos en la misma zona, si bien sí manifestaron condiciones de entornos similares; además, no fue posible ubicar a todos ofertándose en venta y en renta simultáneamente.

Características de sujeto y comparables (renta y venta):

Concepto	Sujeto	Comp 1 *	Comp 2	Comp 3	Comp 4 *	Comp 5	Comp 6	Promedios
Superficie de terreno (m2)	644.78	774.00	156.00	1,954.00	1,200.00			1,021.00
Superficie rentable (m2):	667.33	1,000.00	90.00	2,135.00	850.00			1,018.75
Ubicación (entorno) y accesos	Mixta	Mixta	Mixta	Mixta	Mixta			
Edad (años)	30 años	45 años	30 años	15 años	20 años			27.50
Estado de conservación:	Regular	Bueno	Bueno	Bueno	Regular			
Calidad de constr. y acab	Media	Media	Media	Media	Media			
Precio de renta ($ / mes)		$70,000.00	$6,000.00	$140,000.00	$60,000.00			
Precio de venta ($)		$4,500,000.00	$430,000.00	$10,000,000.00	$3,800,000.00			
Precio de renta (oferta)($/ m2 /mes)		**$70.00**	**$66.67**	**$65.57**	**$70.59**			**$68.21**
Precio de venta (oferta) ($ / m2)		**$4,500.00**	**$4,777.78**	**$4,683.84**	**$4,470.59**			**$4,608.05**

* Los comparables Nos. 1 y 4 no se ofertaban en venta, por lo que su precio fue estimado obteniendo precios promedio de casas en venta similares en la zona

3.- Definición del nivel de ingreso:

Para propósitos de este ejemplo, se considerará el nivel de Ingreso Neto de Operación (INO):

2.a.- Nivel de Ingreso Bruto Potencial (IBP):

Por el tipo de propiedad de que se trata, con un mayor margen de negociación entre precio de oferta y precio real de renta, se considera el siguiente Factor de Negociación. En todos los casos se encontraron propiedades a nivel de oferta en rentas.

FNi =	**10.00%**

2.b.- Nivel de Ingreso Bruto Efectivo (IBE):

Considérese el siguiente factor de descuento por vacíos (DV), el cual proviene del análisis respectivo bajo condiciones de mercado:

DV =	**6.00%**

2.c.- Nivel de Ingreso Neto de Operación (NOI):

Se aplican los siguientes gastos de operación, los cuales provienen de los descuentos considerados en el tratamiento del problema bajo la metodología del Enfoque del Ingreso.

GO =	Gastos de operación	
	Impuesto predial	20.00%
	Conservac. y mantenimiento	5.00%
	Gastos de administración	3.00%
	Servicios	0.00%
	Seguros	3.00%
	Reservas para reemplazo	3.00%
	Imprevistos (5% de suma)	1.70%
	Suma =	**35.70%**

Con los datos anteriores, los valores de los ingresos de cada comparable, serán:

Niveles de ingreso

Concepto	Sujeto	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Comp 6	Promedios
Precio de renta unitario (oferta) $ / m2 / mes		$70.00	$66.67	$65.57	$70.59			$68.21
Factor de Negociación F.N.i		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%			10.00%
Ingreso Bruto Potencial unitario mensual (IBP) $ / m2 / mes		$63.00	$60.00	$59.01	$63.53			$61.39
Descuento por vacíos (D.V.) %		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%			6.00%
Ingreso bruto efectivo unitario mensual (IBE) $ / m2 / mes		$59.22	$56.40	$55.47	$59.72			$57.70
Gastos de operación (G.O) %		35.70%	35.70%	35.70%	35.70%			35.70%
Ingreso neto de operación unitario mensual (INO) $ / m2 / mes		$38.08	$36.27	$35.67	$38.40			$37.10
Ingreso neto de operación unitario anual (INO) $ / m2 / mes		$456.94	$435.18	$428.02	$460.79			$445.24
Ingreso neto de operación mensual (INO) ($)		$38,078.46	$3,263.87	$76,156.92	$32,638.68			$37,534.48
Ingreso neto de operación anual (INO) ($)		$456,941.52	$39,166.44	$913,883.04	$391,664.16			$450,413.79

4.- Obtención de la tasa de capitalización de mercado (TCM):

Se obtienen, a continuación, las tasas de capitalización de mercado, para el nivel de ingreso seleccionado:

Factor de negociación para los precios de oferta en venta de cada comparable:

FNv =	10.00%

Nivel de Ingreso Neto de Operación (INO):

Concepto	Sujeto	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Comp 6	Promedios
Precio de oferta unitario $ / m2		$4,500.00	$4,777.78	$4,683.84	$4,470.59			$4,608.05
Factor de Negociación F.N.v.		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%			10.00%
Precio de venta unitario ($ / m2)		$4,050.00	$4,300.00	$4,215.46	$4,023.53			$4,147.25
Ingreso Neto de Operación anual (INO) $ / m2 / año		$456.94	$435.18	$428.05	$460.78			$445.24
Tasa de Cap de Mercado TCM (%)		**11.28%**	**10.12%**	**10.15%**	**11.45%**			**10.75%**
Multiplicador de Ingreso de Mercado MIM		**8.86**	**9.88**	**9.85**	**8.73**			**9.33**

5.- Aplicación de tasas de ajuste de riesgo:

En función del grado de similitud de los comparables con el sujeto, primero se analiza si procede o no la aplicación de las sobretasas correspondientes y, de ser el caso, si se aplican o no los máximos recomendables en la tabla indicada en el procedimiento técnico.

Concepto	Sujeto	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Comp 6	Promedios
Superficie de terreno (m2)	644.78	60.00	60.00	60.00	70.00			62.50
Superficie rentable (m2):	667.33	55.00	55.00	55.00	60.00			56.25
Ubicación (entorno) y accesos	Mixta	Igual	Igual	Igual	Igual			
Tub (1)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			0.00%
Diferencia de edades (años)	30 años	45 años	30 años	15 años	20 años			
Ted (2)		0.83%	0.00%	-0.83%	-0.83%			-0.21%
Estado de conservación :	Regular	Similar	Similar	Similar	Igual			
Tcons (3)		0.83%	0.83%	0.83%	0.00%			0.62%
Calidad de constr. y acab	Media	Igual	Igual	Igual	Igual			
Tcal (4)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			0.00%
Otro								
To (5)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			0.00%
Tasas de riesgo		**1.66%**	**0.83%**	**0.00%**	**-0.83%**			**0.42%**

Si el comparable tiene condiciones mejores el factor de riesgo debe ser mayor que 0.00%

(1) Tub: dado que el entorno y accesos son iguales que el comparable, el factor correspondiente es del 0.00%

(2) Ted: se aplican los factores máximos recomendables, sobre las diferencias de edades entre sujeto y comparables

(3) Tcons: se aplican los máximos recomendables, sobre comparables 1, 2 y 3

(4) Tcal: por concepto de calidad de las construcciones el factor a aplicar es 0.00%

(5) To: no se consideran factores de riesgo adicionales

6.-Tasas de Capitalización de Mercado Ajustadas (TCMa):

Con los factores de riesgo anteriores, se obtienen las siguientes tasas de capitalización: para los diferentes niveles de ingreso:

Nivel de Ingreso Neto de Operación (INO):

							Promedio
Tasa de Capitalización de Mercado Ajustada TCMa (%)	**12.94%**	**10.95%**	**10.15%**	**10.62%**			**11.17%**

7.- Obtención de la Tasa de Capitalización (TC)

La Tasa de Capitalización (TC) se obtiene eligiendo la media de los valores de tasas ajustadas.

8.- Valor de la propiedad:

Empleando Tasas de Capitalización de Mercado:

Ingreso unitario mensual (merc.)	Ingreso unitario anual (merc)	Tasa de Cap (merc)	Superficie rentable (m2)	Valor de la propiedad (V)	Valor unitario ($ / m2)
$37.10	$445.24	11.17%	667.33	**$2,661,173.69**	**$3,987.80**

METODO DE CONSTRUCCION DE LA TASA

Ejemplo 4.4: Nave industrial

1.- Definición de los elementos característicos de la propiedad sujeto:

a.- Variables financieras y económicas:

Tasa Cetes a 28 días (nominal)	TCET:	7.00%
Tasa de inflación pronosticada a 5 años:	TINFL:	4.00%
Tiempo de venta estimado:	TVEN:	15.00 meses
Gastos de venta estimados	GVEN:	5.00%

b.- Elementos característicos de la propiedad:

Superficie de terreno		644.78 m^2.
Superficie rentable		667.33 m^2.
Relación construcción a propiedad:	RCP:	70.00%
Edad	ED:	30 años
Vida útil total	VUT:	70 años
Vida útil remanente:	VUR:	40 años
Factor de depreciación (Ross-Heidecke)	FC:	2.52 (Bueno)
Tipo de sector a que pertenece		**industria**
Elementos que representan riesgos adicionales		**ninguno**

2.- Definición del Ingreso Neto de Operación (INO):

Renta unitaria mensual: $61.39

Ingreso unitario determinado después de aplicar la homologación respectiva a comparables seleccionados:

Ingreso Neto de Operación:	Unitaria	Mensual	Anual
Renta:	$61.39	$40,964.90	$491,578.77
Factor de negociación:	0.00%		
Ingreso bruto potencial:	$61.39	$40,964.90	$491,578.77
Descuento por vacíos	6.00%		
Ingreso bruto efectivo:	$57.70	$38,507.00	$462,084.05
Gastos de operación:	35.70%		
Ingreso neto de operación:	$37.10	$24,760.00	$297,120.04

3.- Tasa de rendimiento global:

3.1.- Obtención de tasa libre de riesgo:

aplicando la fórmula TLRn = (1 + TCET / (365 / 28)) ^ (365 /28) - 1, obtenemos:

Tasa Cetes a 28 días (efectiva) TLRn = 7.23%

aplicando la fórmula TLRr = (1 + TLRn) / (1 + TINFL) - 1, obtenemos:

Tasa real Cetes 28 días TLRr =	3.11%

3.2.- Premios o sobretasas de riesgo:

a.- Premio por liquidez:

Tiempo estimado de venta: (TVEN) 15.00 meses

aplicando la fórmula TLIQ = ((1 + TLRr / 12) ^ TVEN - 1) / (1 - GVEN), obtenemos:

Premio por liquidez:	TLIQ =	4.16%

b.- Otro tipo de riesgo (TVAR):

No se considera otro tipo de riesgo

Premio por otro factor:	TVAR =	0.00%

c.- Riesgo por tipo de propiedad (TSECT):

Tipo de sector: Industrial

Factor de riesgo del sector (Frs) = 1.5

aplicando la fórmula TSECT = (TLRr + TLIQ + TVAR) * (Frs - 1), obtenemos:

Premio por tipo de sector	(TSECT)	3.64%

d.- Tasa de rendimiento global (TRG):

aplicando la fórmula TRG = TLRr + TLIQ + TVAR + TSECT

Tasa de rendimiento Global:	(TRG)	10.90%

4.- Factor de recuperación de capital (FRC):

Relación construcción a propiedad (RCP): 0.70 (obtenida del Enfoque Físico)

Vida útil total (VUT): 70 años

Edad (E): 30 años

Vida útil remanente (VUR): 40 años

F. de depreciación (Ross-Heidecke) FC = 2.52

aplicando la fórmula Delta =-RCP x (1-0.5 x (E / VUT + E^2 / VUT^2)) x ((100 - FC) / 100) , se obtiene:

Cambio de valor en el periodo de análisis

Por depreciar (Delta): -47.35%

Pérdida de valor a la fecha 22.65%

aplicando la fórmula FFA =TRG / ((1 + TRG) ^ (VUR) - 1) obtenemos:

Factor de fondo de amortización (FFA): 0.18%

aplicando la fórmula FRC =(Delta) x FFA , obtenemos:

Factor de recuperación de capital	(FRC)	-0.08%

5.- Tasa de capitalización global **(TCG)**

aplicando la fórmula TCG = TRG - FRC, obtenemos:

Tasa de capitalización global	**(TCG)**	**10.98%**

6.- Valor de la propiedad:

Ingreso Neto de Operación	INO =	$297,120.04
Tasa de Capitalización Global:	TCG =	10.99%
Valor de la propiedad :	**(V)**	**$2,704,325.21**

PROCEDIMIENTO Técnico PT-VRO para la elaboración de trabajos valuatorios en donde se solicite dictaminar el valor de realización ordenada de bienes inmuebles.

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.

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-VRO PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS EN DONDE SE SOLICITE DICTAMINAR EL VALOR DE REALIZACION ORDENADA DE BIENES INMUEBLES.

INDICE

1. Introducción

1.1. Generalidades

1.2 Criterios técnicos en que aplica

1.3 Premisas a la valuación para determinar el Valor de Realización Ordenada de bienes inmuebles

1.4 Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico

1.4.1. Condiciones especiales

1.4.1.1. Bienes catalogados (inmuebles catalogados)

1.4.1.2. Bienes de interés paleontológico

1.4.1.3. Bienes reservados a la Nación

1.4.1.4. Monumentos arqueológicos

1.4.1.5. Usos dañinos

1.4.1.6. Usos improcedentes

1.4.1.7. Usos ineficientes

1.4.2. Edad cronológica

1.4.3. Criterio técnico

1.4.4. Depreciación

1.4.5. Enfoque Comparativo de Mercado

1.4.6. Enfoque de Ingresos

1.4.7. Enfoque de Costos

1.4.8. Factor de ajuste

1.4.9. Fecha de inspección

1.4.10. Fecha de valores

1.4.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio

1.4.12. Finalidad del dictamen

1.4.13. Homologación

1.4.14. Propósito del avalúo

1.4.15. Uso del dictamen

1.4.16. Valor Comercial

1.4.17. Valor de Realización Ordenada

1.4.18. Vida útil remanente

1.4.19. Vigencia legal

2. Procedimiento técnico

2.1 Recepción de la solicitud

2.2. Identificación del avalúo

2.2.1 Parámetros del avalúo

2.2.1.1. Revisión de la documentación procedente (base informativa)

2.2.1.2. Uso del dictamen

2.2.1.3. Propósito del avalúo

2.2.1.4. Finalidad del dictamen

2.2.1.5. Criterio técnico

2.2.1.6. Fecha de inspección

2.2.1.7. Condiciones especiales

2.2.1.8. Condiciones hipotéticas

2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias

2.2.1.10. Fecha de valores

2.2.1.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio

2.2.1.12. Vigencia legal

2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico

2.3. Inspección física y descripción del bien inmueble y su entorno (trabajo de campo)

2.4. Recopilación de información de bienes comparables (datos del mercado inmobiliario)

2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)

2.5.1. Enfoque de Ingresos

2.6. Cálculo del Valor de Realización Ordenada

2.7. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)

2.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio correspondiente (informe de avalúo)

Transitorios

Hoja de Trabajo 1

Hoja de Trabajo 2

3. Ejercicio Ilustrativo

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 novena 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 el siguiente:

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-VRO PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS EN DONDE SE SOLICITE DICTAMINAR EL VALOR DE REALIZACION ORDENADA DE BIENES INMUEBLES

1. Introducción

1.1. Generalidades

En el presente procedimiento se establecen en forma documental las bases que permitan unificar y clarificar la utilización de conceptos y técnicas, así como las directivas básicas para la ejecución de trabajos de valuación que permitan estimar el Valor de Realización Ordenada de Bienes Inmuebles.

En la práctica valuatoria el Valor de Realización Ordenada, del bien inmueble sujeto de estudio se estima como el Valor Comercial el cual conlleva al ajuste del mismo concluido con base a condiciones normales de tiempo de exposición para su venta en el mercado, en donde a solicitud expresa del promovente se debe calcular el Valor de Realización Ordenada del bien en estudio, entendiéndose por éste, al estimado de Valor Comercial del inmueble en condiciones restringidas de tiempo.

Como concepto general del Valor de Realización Ordenada, se entiende al proceso de estimar el Valor Comercial de un bien inmueble sujeto de estudio en condiciones normales de exposición en el mercado inmobiliario para su venta, afectado por consideraciones que integran condiciones de exposición restringidas de tiempo, como es el costo del dinero en el tiempo estimado de exposición y los gastos inherentes al mantener la posesión de la propiedad durante el tiempo requerido para su comercialización. Dentro de estos gastos se consideran: la depreciación de la parte que corresponde a las mejoras del terreno, los gastos inherentes por administración, comisiones por venta y pago de gravámenes correspondientes durante el tiempo necesario para realizar la operación de compra venta.

1.2. Criterios técnicos en que aplica:

Por ser un procedimiento técnico relacionado con casos en que se requiere obtener el Valor de Realización Ordenada, es aplicable a los siguientes criterios técnicos:

I. AD-BI Adquisición de Bienes Inmuebles

II. EN-BI Enajenación de Bienes Inmuebles

III. DJ- BI Diligencias Judiciales de Bienes Inmuebles

1.3. Premisas a la valuación para determinar el Valor de Realización Ordenada de bienes inmuebles.

a) El valuador de bienes nacionales, para la estimación del Valor de Realización Ordenada, tomará como base el Valor Comercial concluido en el trabajo valuatorio el cual ha sido determinado, después de aplicar los enfoques correspondientes, de costos, de ingresos y comparativo de mercado; de acuerdo a las metodologías, criterios y procedimientos técnicos establecidos por el INDAABIN.

b) El valuador de bienes nacionales debe tener información lo más completa posible relacionada con el bien inmueble sujeto de estudio, como es: copia de las boletas del impuesto predial, del pago por el servicio de agua y electricidad, gastos de vigilancia, administración, mantenimiento, pagos de gravámenes, presupuestos, entre otros; conocer de manera oficial la situación legal. De presentarse alguna situación irregular, el valuador de bienes nacionales tendrá que hacer las estimaciones necesarias correspondientes a la regularización de la situación legal y fiscal del inmueble con objeto de ser consideradas en los gastos necesarios a efectuar para la realización de la propiedad.

c) Todos los componentes y las acciones consideradas en este procedimiento han sido incorporadas, vigilando que se apeguen al marco legal vigente.

d) Todos los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales que emite el INDAABIN.

e) La vigencia legal de los trabajos valuatorios elaborados bajo este procedimiento técnico, considera las condiciones físicas, técnicas, económicas, políticas y sociales imperantes a la fecha de valores

1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico.

1.4.1. Condiciones especiales.- Son aquellas características excepcionales de índole legal, física, económica y/o social, que afectan en parte o a la totalidad del bien en su valor, condiciones que no son características típicas del mercado donde se ubica el bien. Son ejemplo de estas condiciones:

1.4.1.1. Bienes catalogados (inmuebles catalogados).- Son todos aquellos inmuebles, construcciones o sitios clasificados por el INAH, el INBA u otra autoridad federal o estatal con atribuciones, mediante un proceso técnico administrativo en que se declare que debido a su identificación, ubicación y cuantificación de edificaciones representativas con carácter histórico, artístico, cultural, social, político o religioso el inmueble en cuestión forma parte de la identidad del país, de una ciudad, población o barrio y por consiguiente, debe ser preservado.

1.4.1.2. Bienes de interés paleontológico.- Son vestigios o restos fósiles de seres orgánicos que habitaron en épocas pretéritas y cuya investigación, conservación, restauración, recuperación o utilización revisten interés paleontológico y que se encuentran fuera del mercado.

1.4.1.3. Bienes reservados a la Nación.- Son aquellos bienes que corresponden al dominio directo de la Nación con apego al artículo 27 Constitucional, por lo que son de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable.

1.4.1.4. Monumentos arqueológicos.- Son aquellos bienes muebles e inmuebles de culturas anteriores al establecimiento de la cultura hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas y que se encuentran fuera del mercado.

1.4.1.5. Usos dañinos.- Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valuar, que deterioran al bien y que de ser considerados en los enfoques comparativo de mercado, de ingresos y costos (obsolescencias), tal como están, provocarían un sesgo positivo o negativo en el valor resultante.

1.4.1.6. Usos improcedentes.- Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valuar, que conforme a derecho no proceden, por causas ajenas a las características del propio bien y que de ser considerados en los enfoques comparativo de mercado, de ingresos y costos (obsolescencias), tal como están, provocarían un sesgo positivo o negativo en el valor resultante.

1.4.1.7. Usos ineficientes.- Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valuar, que no consiguen el rendimiento óptimo esperado por causas ajenas a las características del propio bien y que de ser considerados en los enfoques comparativo de mercado, de ingresos y costos (obsolescencias), tal como están, provocarían un sesgo positivo o negativo en el valor resultante.

1.4.2. Edad cronológica.- Es el número de años que han transcurrido desde la construcción o puesta en marcha original de un bien.

1.4.3. Criterio técnico.- Es la directriz que involucra el proceso valuatorio y le permite al valuador de bienes nacionales vincular por tipo de bien la metodología que resulte aplicable con el procedimiento técnico correspondiente.

1.4.4. Depreciación.- Es la pérdida de valor de un bien coaccionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolescencia económica (externa). En contabilidad depreciación se refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la recuperación real o supuesta del costo de un bien durante un periodo establecido.

1.4.5. Enfoque Comparativo de Mercado.- Es el método para estimar el valor de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. El enfoque de mercado incorpora los conceptos contenidos 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.

1.4.6. Enfoque de Ingresos.- Es el método para estimar el indicador de valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien 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 incorpora los conceptos contenidos en los principios de Anticipación, 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.

1.4.7. Enfoque de Costos.- Es el método para estimar el indicador de valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador. El enfoque de costos refleja el principio de Sustitución, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación y de Mayor y Mejor Uso.

1.4.8. Factor de ajuste.- Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí, y que es la considerada en una homologación.

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

1.4.10. 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.

1.4.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio.- 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 en su caso presente el promovente, puede ser igual o diferente a la fecha de valores.

1.4.12. Finalidad del dictamen.- Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen como el monto máximo o mínimo, según sea el caso para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria según lo establece el artículo 145 de la Ley, derivada de un acto jurídico, 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.

1.4.13. Homologación.- Es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas que las diferencian, tales como: conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado.

1.4.14. Propósito del avalúo.- 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. A manera de ejemplo: estimar el Valor Comercial, estimar el Valor de Realización Ordenada, estimar el Valor en Uso, estimar el Valor Neto de Reposición, entre otros.

1.4.15. Uso del dictamen.- Es el Uso que se pretende dar al dictamen y que expresamente señala 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.

1.4.16. Valor Comercial.- 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), con base en el mayor y mejor uso del bien.

1.4.17. Valor de Realización Ordenada.- Es el precio estimado que podría ser obtenido a partir de una venta en el mercado libre, en un periodo de tiempo apenas suficiente para encontrar un comprador o compradores, en donde el vendedor tiene urgencia de vender, donde ambas partes actúan con conocimiento y bajo la premisa de que los bienes se venden en el lugar y en el estado en que se encuentran.

1.4.18. Vida útil remanente.- Es el periodo probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

1.4.19. Vigencia legal.- Es el plazo máximo que de acuerdo a la Ley General de Bienes Nacionales sin perjuicio de lo que dispongan otros ordenamientos jurídicos en materias específicas, el dictamen de valor emitido por un valuador de bienes nacionales, conserva validez legal para efectos de celebrar actos jurídicos.

2. Procedimiento técnico

2.1. Recepción de la solicitud

El promovente debe entregar al valuador de bienes nacionales, el oficio y la solicitud de servicio, en los cuales debe señalar claramente, el Uso, Propósito y Finalidad del dictamen requerido, así como al servidor público que será el responsable del pago por el trabajo valuatorio por parte de la dependencia o entidad solicitante. A dicho oficio de solicitud y/o servicio, debe acompañárseles con la documentación procedente (base informativa) necesaria para la realización del trabajo valuatorio. Esta base informativa, puede entregarse por vía electrónica o impresa en papel.

2.2. Identificación del avalúo

El valuador de bienes nacionales debe identificar el objetivo, los alcances y demás parámetros del trabajo valuatorio de acuerdo a la solicitud de servicio y documentación procedente, considerando entre otros:

2.2.1. Parámetros del avalúo

2.2.1.1. Revisión de la documentación procedente (base informativa).- El valuador de bienes nacionales recibe el expediente técnico (la documentación procedente, solicitud de servicio y orden de trabajo), y realiza una revisión y análisis preliminar de la información en gabinete, con el fin de considerar los alcances de la investigación y recopilación de todos los elementos necesarios para lograr una mejor inspección de campo.

Una vez teniendo recopilados e identificados todos los documentos base, procederá a realizar un análisis de cada uno de ellos.

2.2.1.2. Uso del dictamen.- El promovente siempre debe indicar el Uso en la solicitud que formule y en ningún caso el valuador de bienes nacionales iniciará el proceso de emisión de dictámenes valuatorios cuando el promovente deje de señalarlo.

2.2.1.3. Propósito del avalúo.- Es de suma importancia que el valuador de bienes nacionales antes de iniciar el trabajo valuatorio, identifique plenamente el valor por estimar.

2.2.1.4. Finalidad del dictamen.- El valuador de bienes nacionales una vez identificado el Uso y el Propósito, determinará la aplicación del resultado del dictamen como el valor máximo o valor mínimo para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria.

2.2.1.5. Criterio técnico.- El valuador debe identificar qué criterio técnico es el que aplica en el caso, para apegarse al procedimiento técnico correspondiente y corroborarlo en el momento que se efectúe la inspección física.

2.2.1.6. Fecha de inspección.- El valuador de bienes nacionales deberá de asentar esta fecha en el trabajo valuatorio y/o en el dictamen correspondiente.

2.2.1.7. Condiciones especiales.- El valuador de bienes nacionales debe hacer constar en su trabajo valuatorio las condiciones especiales que afecten al valor del bien.

Cuando el valuador señale la existencia de alguna condición especial, debe informarlo de inmediato y por escrito al promovente del servicio para que éste complemente los faltantes o bien autorice el trabajo valuatorio considerando la existencia de las condiciones especiales que se le mencionen.

El valuador debe dar prioridad a la información que emitan las instituciones oficiales de los tres niveles de gobierno.

2.2.1.8. Condiciones hipotéticas.- El valuador de bienes nacionales deberá indicar si se consideran en el trabajo valuatorio situaciones diferentes a lo que realmente existe, pero que se contemplan así para lograr la finalidad del avalúo.

2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias.- El valuador debe explicar si en el avalúo se consideran supuestos por alguna razón no totalmente verificados que influyan en el trabajo, los cuales en caso de resultar falsos, podrían cambiar la conclusión del valor.

2.2.1.10. Fecha de valores.- El valuador debe asentar esta fecha al momento del cierre de valores en el trabajo valuatorio.

2.2.1.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio.- El valuador de bienes nacionales debe asentar la fecha en que se firma el dictamen valuatorio por los responsables de su emisión.

2.2.1.12. Vigencia legal.- El valuador de bienes nacionales deberá de emitir el dictamen resultante de la aplicación de los procedimientos técnicos con un periodo de vigencia de seis meses a partir de la fecha de emisión, en apego al artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales.

2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico.

De acuerdo al Uso que solicite el promovente para el acto jurídico de Adquisición, Enajenación o Diligencias Judiciales, se estimará el:

a) Valor de Realización Ordenada

Es importante señalar que esta conclusión de valor, aplica solamente a solicitud expresa de las entidades de la Administración Pública Federal (APF) en los casos que motiven y justifiquen que la enajenación se hará dentro de la vigencia del dictamen o que la enajenación no se perfeccionó con el dictamen de valor comercial.

Tratándose de adquisición por dación en pago será a solicitud expresa de las dependencias y entidades de la APF.

2.3. Inspección física y descripción del bien inmueble y su entorno (trabajo de campo)

La inspección de la zona donde se ubica el bien inmueble, se debe realizar considerando lo marcado en el procedimiento técnico que le corresponda según el tipo de bien por valuar:

a) PT-TU.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos urbanos.

b) PT–TCH.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción habitacional.

c) PT–TCC.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción comercial.

d) PT-TR.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos rurales de uso agropecuario.

e) PT-TRC.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos rurales con construcción de uso agropecuario.

f) PT-TT.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos en transición.

2.4. Recopilación de información de bienes comparables (datos del mercado inmobiliario)

La investigación de mercado y recopilación de información se debe realizar considerando lo marcado en el procedimiento técnico que le corresponda según el tipo de bien por valuar:

a) PT-TU.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos urbanos.

b) PT–TCH.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción habitacional.

c) PT–TCC.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción comercial.

d) PT-TR.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos rurales de uso agropecuario.

e) PT-TR.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos rurales con construcción de uso agropecuario.

f) PT-TT.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos en transición.

2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)

Considerando que la aplicación del Valor de Realización Ordenada es posterior a la estimación del Valor Comercial; el valuador de bienes nacionales debe utilizar el enfoque de ingresos.

2.5.1. Enfoque de ingresos

También conocido como método de capitalización de ingresos, considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien por valuar y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.

En tal caso el valuador de bienes nacionales, atenderá necesariamente a lo dispuesto en el Procedimiento Técnico Tasas de Capitalización (PT-TC).

2.6. Cálculo del Valor de Realización Ordenada

Dentro de los datos e información necesarios para calcular el Valor de Realización Ordenada se señalan los siguientes pasos, mismos que se deben asentar en la hoja de trabajo número 1:

a) Valor comercial: corresponde al valor concluido del bien inmueble en el trabajo valuatorio, después de la aplicación del procedimiento técnico correspondiente al tipo de bien por valuar.

b) Valor físico: corresponde a la indicación del valor del bien inmueble alcanzada mediante la aplicación única del enfoque de costos y cuyo valor ha sido asentado dentro del avalúo en la sección correspondiente.

c) Valor de la tierra: corresponde al valor asignado al terreno en el desarrollo del trabajo valuatorio y deberá asentarse en la hoja de trabajo número 1 como porcentaje, en función del valor total del enfoque de costos.

d) Edad: corresponde a la edad promedio asignada a las construcciones incluidas en el cálculo del enfoque de costos.

e) Vida útil remanente: corresponde a la edad promedio obtenido de las construcciones incluidas en el enfoque de costos.

f) Valor de la construcción: corresponde al valor neto de la construcción calculado en el desarrollo del enfoque de costos del inmueble.

g) Depreciación: es el monto estimado de multiplicar el factor de depreciación anual de acuerdo a la vida útil total (1/ VUT) por el Valor Neto de la construcción.

h) Administración: corresponde al gasto en que se incurre por la administración del bien inmueble durante el tiempo de su pertenencia hasta su enajenación. Este importe deberá ser investigado o calculado por el valuador de bienes nacionales dependiendo de todos los factores que puedan incurrir para determinar su importe (tipo de inmueble, tamaño, localización, con vigilancia o sin ella, entre otros). Generalmente este importe se calcula en forma anual, pero debe tenerse cuidado de incluirse de acuerdo al periodo en que se esté trabajando (años, semestres, trimestres o mensual).

i) Comisión de ventas: corresponde al pago a realizar a un corredor inmobiliario designado para la promoción y venta del inmueble. Generalmente el mercado reconoce que fluctúa entre 4% a 6%, dependiendo en cierta forma del valor del inmueble a comercializar.

j) Impuesto predial: corresponde al monto asignado por la autoridad para la propiedad a cubrir en forma bimestral.

k) Pago por el servicio de agua: corresponde al monto asignado por la autoridad por el servicio de agua, para cubrir en forma bimestral.

l) Otros: corresponderá a cualquier importe adicional a incluir en el periodo estimado de comercialización como pueden ser los gastos necesarios en caso de que el inmueble presente alguna problemática jurídica, para lo cual el valuador deberá investigar el tiempo estimado de su resolución e incluir en los periodos el monto de los honorarios de abogados por la solución de esta situación.

m) Tasa de descuento: es la tasa que descontará los flujos netos determinados para el tiempo estimado de comercialización y será calculada de acuerdo a las siguientes premisas.

I. Se debe utilizar una tasa de rendimiento, para determinar un costo de capital para empresas públicas comercializadoras de productos inmobiliarios. El costo de capital resultante se corrige por concepto de tamaño y liquidez de empresa privada, así como por el riesgo inherente al sector inmobiliario mexicano.

II. El costo ponderado de capital que se obtiene es en términos reales.

III. Para el cálculo de la tasa remitirse al Procedimiento Técnico para Cálculo de Tasa de Descuento (PT-TD).

n) Tiempo estimado de realización: corresponde al tiempo que asigna el valuador de bienes nacionales para el cálculo del valor basado en el tipo de inmueble, así como en las condiciones del mercado dentro de las cuales el valuador de bienes nacionales debe analizar y calificar de acuerdo a la observación crítica de los siguientes parámetros: características del entorno, disponibilidad del tipo de bien en el mercado, y demanda del bien en el mercado.

Para la determinación del Valor de Realización Ordenada éste se calculará tomando como base el valor comercial concluido y aplicando el descuento que se muestra en la tabla anexa habiendo introducido la información requerida que se señala.

2.7. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)

El valuador de bienes nacionales debe asentar como valor conclusivo el resultado de la ponderación de los indicadores de valor obtenidos de la aplicación de dos o más enfoques; en el caso de ser un solo enfoque se asentará el resultado de éste. Como es el caso del Valor de Realización Ordenada.

El valor conclusivo debe de satisfacer el Uso y Propósito del trabajo valuatorio, así como la Finalidad del dictamen.

2.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio correspondiente (informe de avalúo)

El valuador de bienes nacionales deberá realizar el informe del trabajo y/o dictamen valuatorio, de acuerdo a lo señalado en este procedimiento técnico correspondiente así como al formato de avalúo que contenga los siguientes rubros listados de manera enunciativa mas no limitativa:

a) Antecedentes de la solicitud, servidor público responsable e institución solicitante.

b) Datos descriptivos del bien, datos generales del entorno o la zona donde se ubica el bien o los bienes valuados.

c) Uso, Propósito y Finalidad del avalúo.

d) Fundamento jurídico.

e) Definiciones de enfoques y conceptos de valor utilizados.

f) Aplicación del o de los enfoques adecuados y cálculo del indicador de valor para cada uno de ellos.

g) Consideraciones previas a la conclusión y condiciones limitantes.

h) Ponderación de indicadores de valor para obtener el valor conclusivo.

i) Nombres y firmas de los servidores públicos, funcionarios, personal técnico, peritos valuadores y representantes en los cuerpos colegiados de avalúos, que en su caso, intervengan en el documento valuatorio.

j) Conclusión del avalúo.

k) Reporte fotográfico, croquis de ubicación de muestras y del sujeto, planos y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo valuatorio.

l) Los anexos que resulten pertinentes.

El producto entregable al promovente por parte del valuador de bienes nacionales será el trabajo y dictamen valuatorio en original y con firmas autógrafas y/o electrónica en su caso.

El valuador de bienes nacionales conservará en sus archivos o en respaldo magnético, el expediente completo del trabajo y dictamen valuatorio por un plazo mínimo de cinco años, contados a partir de la fecha de emisión del mismo.

El INDAABIN conservará en sus archivos en papel y en archivo electrónico, el expediente completo del trabajo y dictamen valuatorio por el plazo que la normatividad institucional señale al respecto.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Procedimiento 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 al presente Procedimiento.

TERCERO.- En tanto se publican las Metodologías, Criterios, Procedimientos de Carácter Técnico y demás disposiciones relacionadas con este Procedimiento, 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 presente Procedimiento se encuentren en trámite, serán resueltos conforme a la normatividad técnica vigente en el 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.

HOJA DE TRABAJO NUMERO 1

PASOS	CONCEPTO	INSTRUCCIONES
1	VALOR COMERCIAL	
2	VALOR FISICO	
3	VALOR DE LA TIERRA	% DEL VALOR TOTAL EN ENFOQUE DE COSTOS
4	EDAD	
5	VIDA UTIL REMANENTE	
6	- VALOR DE LA CONSTRUCCION	
7	- DEPRECIACION	ANUAL Y MENSUAL
8	ADMINISTRACION	ANUAL Y MENSUAL
9	COMISION DE VENTAS	%
10	IMPUESTO PREDIAL	DATO DE BOLETA
11	AGUA	DATO DE BOLETA
12	OTROS:	ESPECIFICAR
13	TASA DE DESCUENTO	ANUAL NOMINAL CAPITALIZABLE MENSUALMENTE TASA DEL PERIODO
14	TIEMPO ESTIMADO DE REALIZACION:	SEÑALAR LOS PERIODOS EN QUE SE TRABAJE

MODELO PARA EL CALCULO DEL VALOR DE REALIZACION ORDENADA

HOJA DE TRABAJO Núm. 2

CONCEPTO																		
Periodos Mensuales	0	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**		**8**		**9**		**10**		**11**		**12**
INGRESOS																		
Venta	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$	_	$	_	$	_	$	_	$	
GASTOS																		
Depreciación	$ _	$	$	$	$	$	$	$	$		$		$		$		$	
Administración	$ _	$	$	$	$	$	$	$	$		$		$		$		$	
Comisión de Venta	$ _	$ _	$ _	$	$	$	$	$	$		$		$		$		$	
Impuesto Predial	$ _	$	$	$	$	$	$	$	$		$		$		$		$	
Agua	$ _	$	$	$	$	$	$	$	$		$		$		$		$	
Otros	$ _	$ _	$ _	$	$	$	$	$	$		$		$		$		$	
TOTAL GASTOS	$ _	$	$	$	$	$	$	$	$		$		$		$		$	
FLUJO NETO	$ _	$ _	$	$	$	$	$	$	$		$		$		$		$	
VP DEL FLUJO NETO % DE DESCUENTO		**VALOR DE REALIZACION ORDENADA**																

Nota:	En caso de que el tiempo estimado de realización sea mayor a 12 periodos modifique los periodos a bimestres, trimestres o semestres, cuidando de asentar los datos de cálculo de acuerdo a los periodos de trabajo.

CETES 28 DIAS AL: 19-10-06	7.05%
PUNTOS ADICIONALES	2.50%
	9.55%

PUNTOS ADICIONALES		
Riesgo Implicado: Liquidez: Administración: Otros.	1.0% 1.0% 0.5% 0.0%	El cálculo de puntos adicionales. Deberá ser analizado por el valuador en función del tipo de bien inmueble, valor, tamaño y posibilidades de comercialización, que sean congruentes con lo asentado en hoja de cálculo de tiempo de realización
	2.5%	

3. Ejercicio ilustrativo

En este ejemplo se parte de la hipótesis de que el valuador de bienes nacionales ha aplicado los enfoques correspondientes y se ha concluido como valor comercial para un inmueble de oficinas con un valor de $4,000,000.00, luego entonces a partir de aquí se requiere aplicar el procedimiento de Cálculo de Valor de Realización Ordenada, el cual se efectúa, siguiendo los siguientes pasos:

1.- VALOR COMERCIAL ($)	**4,000,000.00**		**1.-**	Corresponde al valor concluido del bien inmueble en el trabajo valuatorio, después de la aplicación del procedimiento técnico correspondiente al tipo de bien por valuar. Vaciar en esta celda el Valor Comercial Concluido.
2.- VALOR FISICO ($)	**3,800,000.00**		**2.-**	Corresponde a la indicación del valor del bien inmueble alcanzada mediante la aplicación única del enfoque de costos y cuyo valor ha sido asentado dentro del avalúo en la sección correspondiente. Vaciar en esta celda el Valor Físico calculado del bien inmueble.
3.- VALOR TIERRA ($)	**20%**	**% Del Valor total en enfoque de costos**	**3.-**	Corresponde al valor asignado al terreno en el desarrollo del trabajo valuatorio y deberá asentarse como porcentaje, en función del valor total del enfoque de costos.
4.- EDAD (años)	**20**		**4.-**	Corresponde a la edad promedio asignada a las construcciones incluidas en el cálculo del enfoque físico.
5.- VIDA UTIL REMANENTE (años)	**50**		**5.-**	Corresponde al promedio obtenido de las construcciones incluidas en el enfoque de costos.
6.- VALOR CONSTRUCCION ($)	**3,040,000.00**		**6.-**	Corresponde al valor neto de la construcción calculado en el desarrollo del enfoque físico del inmueble.
7.- DEPRECIACION	**43,428.57**	**ANUAL**	**7.-**	Es el monto estimado de multiplicar el factor de depreciación anual de acuerdo a la vida útil total (en este caso 1/70= 0.01429) por el Valor Neto de la construcción asentado en el punto (6).
	3,619.05	**MENSUAL**	**7a.-**	Depreciación Mensual, corresponde en este caso a la división del punto anterior (7) entre doce ya que se estará trabajando en periodos mensuales.
8.- ADMINISTRACION ($)	**160,000.00**	**ANUAL 4%**	**8.-**	Corresponde al gasto en que se incurre por la administración de la propiedad durante el tiempo de su pertenencia hasta su enajenación. Este importe deberá ser investigado o calculado por el valuador dependiendo de todos los factores que puedan incurrir para determinar su importe (tipo de inmueble, tamaño, localización, con vigilancia o sin ella, entre otros). Generalmente este importe se calcula en forma anual, pero debe tenerse cuidado para este cálculo, de incluirse de acuerdo al periodo en que se esté trabajando. (años, semestres, trimestres o mensual).

	13,333.33	**MENSUAL**	**8a.-**	Administración Mensual, corresponde en este caso a la división del punto anterior (8) entre doce ya que se estará trabajando en periodos mensuales.
9.- COMISION DE VENTAS ($)	**200,000.00**	**5%**	**9.-**	Corresponde al pago a realizar a un corredor inmobiliario designado para la promoción y venta del inmueble. Generalmente el mercado reconoce que fluctúa entre 4% a 6%, dependiendo en cierta forma del valor del inmueble a comercializar.
10.- IMPUESTO PREDIAL ($)	**12,000.00**	**DATO DE BOLETA**	**10.-**	Corresponde al monto asignado por la autoridad para la propiedad a cubrir en forma bimestral. (En algunas ocasiones se paga anualmente, por lo que se debe tener cuidado de que el dato obtenido puede ser bimestral o anual y se debe asentar de acuerdo al periodo en que se esté trabajando; meses, bimestres, trimestres, semestres, entre otros).
11.- AGUA ($)	**3,500.00**	**DATO DE BOLETA**	**11.-**	Corresponde al monto asignado por la autoridad por el servicio de agua, para cubrir en forma bimestral y al igual que el impuesto predial, se debe tener cuidado de anotar el monto que corresponda de acuerdo al periodo en que se esté trabajando.
12.- OTROS:	**-**	**ESPECIFICAR**	**12.-**	Corresponderá a cualquier importe adicional a incluir en el periodo estimado de comercialización como pueden ser los gastos necesarios en caso de que el inmueble presente alguna problemática jurídica, para lo cual el valuador deberá investigar el tiempo estimado de su resolución a incluir en los periodos el monto de los honorarios de abogados por la solución de esta situación.
13.- TASA DE DESCUENTO (%)	**9.55**	**ANUAL NOMINAL CAPITALIZABLE MENSUALMENTE**	**13.-**	Corresponde a la tasa que descontará los flujos netos determinados para el tiempo estimado de comercialización y será calculada de acuerdo al procedimiento técnico establecido para tasas de descuento. *(ver ejercicio de cálculo)
	0.80	**TASA DEL PERIODO**	**13a.-**	Tasa del periodo, corresponde a asentar la tasa determinada de acuerdo al periodo en que se esté trabajando. (mensual, bimestral, trimestral, semestral, entre otros).
14.- TIEMPO ESTIMADO DE REALIZACION: (meses)	**12.00**	**SEÑALAR LOS PERIODOS EN QUE SE TRABAJE**	**14.-**	Corresponde al tiempo que asigna el perito basado en el tipo de inmueble, así como en las condiciones del mercado dentro de las cuales el perito debe analizar y calificar de acuerdo a la observación crítica de los siguientes parámetros: Características del entorno, disponibilidad del tipo de bien en el mercado, y demanda del bien en el mercado. (Ver tabla de cálculo de tiempo de realización).

MODELO PARA EL CALCULO DEL VALOR DE REALIZACION ORDENADA

CONCEPTO

Periodos Mensuales	0	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**
INGRESOS													
Venta	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ 4,000,000.00
GASTOS													
Depreciación	$ _	$ 3,619.05	$ 3,619.05	$ 3,619.05	$ 3,619.05	$ 3,619.05	$ 3,619.05	$ 3,619.05	$ 3,619.05	$ 3,619.05	$ 3,619.05	$ 3,619.05	$ 3,619.05
Administración	$ _	$ 13,333.33	$ 13,333.33	$ 13,333.33	$ 13,333.33	$ 13,333.33	$ 13,333.33	$ 13,333.33	$ 13,333.33	$ 13,333.33	$ 13,333.33	$ 13,333.33	$ 13,333.33
Comisión de Venta	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ 200,000.00
Impuesto Predial	$ _	$ 12,000.00	$ 12,000.00	$ 12,000.00	$ 12,000.00	$ 12,000.00	$ 12,000.00	$ 12,000.00	$ 12,000.00	$ 12,000.00	$ 12,000.00	$ 12,000.00	$ 12,000.00
Agua	$ _	$ 3,500.00	$ 3,500.00	$ 3,500.00	$ 3,500.00	$ 3,500.00	$ 3,500.00	$ 3,500.00	$ 3,500.00	$ 3,500.00	$ 3,500.00	$ 3,500.00	$ 3,500.00
Otros	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _	$ _
TOTAL GASTOS	$ _	$ 32,452.38	$ 32,452.38	$ 32,452.38	$ 32,452.38	$ 32,452.38	$ 32,452.38	$ 32,452.38	$ 32,452.38	$ 32,452.38	$ 32,452.38	$ 32,452.38	$ 232,452.38
FLUJO NETO	$ _	_$ 32,452.38	_$ 32,452.38	_$ 32,452.38	_$ 32,452.38	_$ 32,452.38	_$ 32,452.38	_$ 32,452.38	_$ 32,452.38	_$ 32,452.38	_$ 32,452.38	_$ 32,452.38	$ 3,767,547.62

VP DEL FLUJO NETO	**$3,085,185.47**	**VALOR DE REALIZACIÓN ORDENADA**
% DE DESCUENTO	**0.2287**	

Nota:	En caso de que el tiempo estimado de realización sea mayor a 12 periodos modifique los periodos a bimestres, trimestres o semestres, cuidando de asentar los datos de cálculo de acuerdo a los periodos de trabajo.

VALOR DE REALIZACION ORDENADA = $ 3, 085,185.47 (TRES MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS 47/100 M.N.)

CETES 28 DIAS AL: 19-10-06	7.05%
PUNTOS ADICIONALES	2.50%
	9.55%
PUNTOS ADICIONALES	
Riesgo Implicado:	1.0%
Liquidez:	1.0%
Administración:	0.5%
Otros.	0.0%
	2.50%

El cálculo de puntos adicionales. Deberá ser analizado por el valuador en función del tipo de bien inmueble, valor, tamaño y posibilidades de comercialización, que sean congruentes con lo asentado en la hoja de cálculo de tiempo de realización

ELEMENTOS DE CALIFICACION COMERCIAL

Características del entorno y valor característicos	Calificación.	Disponibilidad en el Mercado	Calificación	Demanda del Bien en el Mercado	Calificación
BUENO	3	BALANCEADA	2.5	BUENA	3
MUY BUENO	4	MUCHA	1	MUY BUENA	4
POBRE	1	POCA	4	POCA	1
REGULAR	2			REGULAR	2
PONDERACION					TOTAL
20%		30%		50%	100%

TIEMPO ESTIMADO DE REALIZACION EN MESES

Calificación Máxima	Calificación Mínima	Habitacional	Comercial	Industrial	Oficina	Hospedaje	Construcción Agropecuaria	Predio Urbano	Predio Rústico	Otros.
4	2.8	12	12	18	12	18	24	12	24	24
2.7	1.8	18	18	24	18	24	36	18	36	36
1.7	0	24	24	36	24	38	42	24	48	48

CALIFICACIONES DEL INMUEBLE

Características del entorno	Calificación	Disponibilidad en el Mercado	Calificación	Demanda del bien en el Mercado	Calificación.
MUY BUENO	4.0	**POCA**	4.0	**MUY BUENA**	4.0
Tipo de Inmueble		**Calificación**		**Meses**	
Oficina		**4**		**12**	

PROCEDIMIENTO PARA LA ESTIMACION DEL TIEMPO DE REALIZACION:

1.- Seleccione el tipo de inmueble en estudio de acuerdo a la siguiente clasificación y asiéntelo en la celda correspondiente:

Habitacional	Comercial	Industrial	Oficinas	Hospedaje
Construcción Agropecuaria.	Predio Urbano	Predio Rústico	Otro. (Especificar)	

2.- Califique el inmueble en estudio de acuerdo a los tres parámetros señalados:

Características del entorno y valor característico	**Calificación**	**Disponibilidad en el Mercado**	**Calificación**	**Demanda del bien en el Mercado**	**Calificación**
BUENO	3	BALANCEADA	2.5	BUENA	3
MUY BUENO	4	MUCHA	1	MUY BUENA	4
POBRE	1	POCA	4	POCA	1
	2			REGULAR	2

PONDERACION					**TOTAL**
20%		30%		50%	100%

En este ejercicio se han señalado los siguientes parámetros

Características del entorno y valor característico	Calificación	Disponibilidad en el Mercado	Calificación	Demanda del bien en el Mercado	Calificación
MUY BUENO	4	POCA	4	MUY BUENA	4
PONDERACION					**TOTAL**
20%		30%		50%	100%

3.- Multiplicando la calificación asignada por el porcentaje (%) de ponderación tenemos:

Ponderación					**Suma**
0.8	+	1.2	+	2.0	4.0

4.- Ubicando la calificación obtenida dentro de la tabla de tiempo estimado tenemos:

Tiempo estimado de 12 meses

TIEMPO DE REALIZACION EN MESES

Calificación Máxima	Calificación Mínima	Habitacional	Comercial	Industrial	Oficina	Hospedaje	C. Agropecuaria	Predio Urbano	Predio Rústico	Otros.
4	2.8	12	12	18	12	18	24	12	24	24
2.7	1.8	18	18	24	18	24	36	18	36	36
1.7	0	24	24	36	24	38	42	24	48	48

PROCEDIMIENTO Técnico PT-OTS para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial que sirva para establecer el monto de indemnización por terrenos que se destinarán a derechos de vía, mediante la ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres.

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.

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-OTS PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR COMERCIAL QUE SIRVA PARA ESTABLECER EL MONTO DE INDEMNIZACION POR TERRENOS QUE SE DESTINARAN A DERECHOS DE VIA, MEDIANTE LA OCUPACION TEMPORAL (SUPERFICIAL) O CONSTITUCION DE SERVIDUMBRES.

INDICE

1. Introducción

1.1. Generalidades

1.2. Criterios técnicos en que aplica

1.3. Premisas a la valuación de inmuebles para concesión

1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico

1.4.1. Criterio técnico

1.4.2. Enfoque Comparativo de Mercado

1.4.3. Enfoque de Ingresos

1.4.4. Factor de proporción

1.4.5. Fecha de emisión del dictamen valuatorio

1.4.6. Fecha de inspección

1.4.7. Fecha de valores

1.4.8. Finalidad del dictamen

1.4.9. Mayor y mejor uso del bien

1.4.10. Monto proporcional

1.4.11. Parte del bien afectado

1.4.12. Plazo de afectación

1.4.13. Propósito del avalúo

1.4.14. Terrenos con ocupación temporal (superficial) o servidumbres

1.4.15. Tipo de afectación

1.4.16. Uso del dictamen

1.4.17. Valor Comercial (Valor Justo de Mercado)

1.4.18. Vigencia legal

2. Procedimiento Técnico

2.1. Recepción de solicitud

2.2. Identificación del bien a valuar

2.2.1. Parámetros del avalúo

2.2.1.1. Revisión de la documentación procedente (base informativa)

2.2.1.2. Uso del dictamen (Informe de avalúo)

2.2.1.3. Propósito del avalúo

2.2.1.4. Finalidad del dictamen

2.2.1.5. Criterio técnico

2.2.1.6. Fecha de inspección

2.2.1.7. Condiciones especiales

2.2.1.8. Condiciones hipotéticas

2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias

2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico

2.3. Inspección física y descripción del terreno y su entorno (trabajo de campo)

2.3.1. Inspección del terreno en estudio

2.3.2. Análisis de la zona donde se ubica el terreno

2.4. Recopilación de información de predios comparables (datos del mercado inmobiliario)

2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)

2.5.1. Ocupación igual o mayor a 10 años

2.5.2. Ocupación menor a 10 años

2.6. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)

2.7. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio (informe de avalúo)

Transitorios

3. Ejercicios Ilustrativos

3.1. Ejercicio ilustrativo número uno

3.2. Ejercicio ilustrativo número dos

3.3. Ejercicio ilustrativo número tres

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 novena 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 el siguiente:

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-OTS PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR COMERCIAL QUE SIRVA PARA ESTABLECER EL MONTO DE INDEMNIZACION POR TERRENOS QUE SE DESTINARAN A DERECHOS DE VIA, MEDIANTE LA OCUPACION TEMPORAL (SUPERFICIAL) O CONSTITUCION DE SERVIDUMBRES

1. Introducción

1.1. Generalidades

El presente procedimiento establece en forma documental las bases que permiten unificar y clarificar la utilización de conceptos y técnicas, así como las directrices básicas para la ejecución de trabajos de valuación para dictaminar el monto de indemnización como pago único por la adquisición de derechos de uso de terrenos en ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres que se destinarán a derechos de vía por la construcción de obras de infraestructura.

Es práctica usual que el valor del conjunto de derechos para el uso de un terreno se estime con base en el análisis de las características extrínsecas (ubicación, tipo y calidad en los servicios públicos, vistas panorámicas, entre otros) y de las características intrínsecas (superficie, topografía, forma, usos del suelo, entre otros) inherentes al bien, así como con base en el plazo en que se genere el uso, a la observación y la evaluación del mercado inmobiliario, y a la aplicación y ponderación de las variables predominantes.

Las obras de infraestructura que realiza el Gobierno Federal a través de sus dependencias y entidades, así como otras instituciones públicas, afectan terrenos que tienen diversa naturaleza jurídica y por ende, se encuentran sujetos a los diferentes regímenes que regulan la propiedad tales como: pública federal, pública estatal, pública municipal, privada, ejidal y comunal.

El derecho de propiedad privada, ejidal o comunal confiere a su titular las facultades para usar, disfrutar y disponer del objeto del que es propietario y, si lo permite el régimen jurídico al que está sujeto el terreno, el propietario puede inclusive enajenar el bien a otra persona, con las limitaciones de uso impuestas en los respectivos contratos o convenios que al efecto se celebren.

Por lo anteriormente expuesto, el Gobierno Federal debe indemnizar cuando, por causas de utilidad pública e interés colectivo previa Declaratoria del Ejecutivo Federal o mediante la celebración de un convenio entre las partes, se proceda con la ocupación temporal, total o parcial, o la simple limitación de derechos de dominio sobre bienes inmuebles de propiedad privada sujetos al régimen ejidal o comunal, así como cuando sea necesario determinar 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.

Por lo tanto, en este procedimiento técnico se valúa el derecho en beneficio de la Nación a usar los terrenos de propiedad privada, ejidal o comunal por los que pasan las obras de infraestructura (oleoductos, gasoductos, líneas de transmisión eléctrica, líneas de telecomunicaciones, caminos, canales de conducción de agua, entre otros), en tanto que el propietario conserva sus facultades de transmisión, aunque de manera limitada.

Por lo que se refiere a la propiedad pública federal, en virtud de que es inalienable y sólo se pueden adquirir los derechos que establezcan las leyes respectivas, se debe acudir a la Ley Federal de Derechos para la determinación de la cuota o la tarifa para el cálculo y pago de tales derechos.

Tratándose de la propiedad pública estatal y municipal, los derechos de uso serán determinados conforme a la legislación local aplicable.

1.2. Criterios técnicos en que aplica

El presente es un procedimiento técnico que valúa principalmente el derecho de uso de la tierra, sin considerar los elementos restantes del concepto propiedad, por lo tanto sólo será aplicable en aquellos casos donde el Gobierno Federal busque adquirir derechos de uso de terrenos de propiedad privada, ejidal o comunal o cuando los tribunales judiciales lo soliciten.

Aplica en los siguientes criterios técnicos:

I. IN-BI, Indemnización de Bienes Inmuebles

II. DJ-BI, Diligencias Judiciales en Bienes Inmuebles

1.3. Premisas a la valuación de inmuebles para concesión

a) De acuerdo al artículo 143 fracciones VII y VIII de la Ley General de Bienes Nacionales la aplicación de este procedimiento es de carácter exclusivo de la Secretaría de la Función Pública por medio del INDAABIN, por tratarse del acto jurídico de indemnización por ocupación temporal o constitución de servidumbres.

b) Para la aplicación del presente procedimiento, es necesario primeramente estimar el valor comercial del inmueble con base en los procedimientos técnicos que sean aplicables al caso: terrenos urbanos (PT-TU), terrenos rurales (PT-TR) y terrenos en transición (PT-TT).

c) El promovente en la solicitud de servicio deberá señalar el plazo convenido en el contrato de ocupación temporal (superficial) o de la constitución de servidumbres, celebrado con los propietarios, en lo relativo a las fracciones de terreno que alojarán las obras de infraestructura.

d) En los casos en que la adquisición de derechos de uso por ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres para destinarlos a derechos de vía sea por un plazo menor a 10 años, el pago único corresponderá al monto proporcional del valor comercial en función del plazo que dure la ocupación temporal o constitución de servidumbres, sin que dicho monto pueda ser mayor al valor comercial del terreno afectado por la ocupación temporal o servidumbres.

e) En los casos en que la adquisición de derechos de uso por ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres sea por un plazo igual o mayor a 10 años, el pago único estará dado por el Valor Comercial del terreno afectado.

Para mayor explicación a continuación se presenta la siguiente tabla:

Plazo de la afectación	Tipo de afectación	Tipo de bien afectado	Parte del bien afectado	Monto de indemnización
Menor a 10 años	Ocupación temporal (superficial) o servidumbres	Inmueble	terreno	Parte proporcional del Valor Comercial
Igual o mayor a 10 años	Ocupación temporal (superficial) o servidumbres	Inmueble	terreno	Valor Comercial

f) Este procedimiento cumple en su desarrollo con los ocho pasos del proceso valuatorio establecidos en las metodologías y criterios de carácter técnico, considerando en todos los casos que existe una solicitud previa de trabajo valuatorio y se ha cumplido con el primer paso que consiste en la "recepción de solicitud".

g) Todos los componentes y las acciones consideradas en este procedimiento han sido incorporadas vigilando que se apeguen al marco legal vigente.

h) Todos los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales del INDAABIN.

i) La vigencia legal de los trabajos valuatorios elaborados bajo este procedimiento técnico, considera las condiciones físicas, técnicas, económicas, políticas y sociales imperantes a la fecha de valores.

1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico

1.4.1. Criterio técnico.- Es la directriz que involucra el proceso valuatorio y le permite al perito valuador vincular por tipo de bien la metodología que resulte aplicable con el procedimiento técnico correspondiente.

1.4.2. Enfoque Comparativo de Mercado.- Es el método para estimar el indicador de valor de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la oferta y la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler, y que mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un indicador de valor comparativo de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método, se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar, de utilidad comparable y disponible en el mercado. El enfoque comparativo de mercado refleja el principio 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.

1.4.3. Enfoque de Ingresos.- Es el método para estimar el indicador de valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor presente. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien 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, 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.

1.4.4. Factor de proporción.- Es la expresión o cantidad predeterminada que refleja un plazo convenido y que al multiplicarla por el valor comercial nos da como producto el monto proporcional.

1.4.5. Fecha de emisión del dictamen valuatorio.- 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, en su caso, presente el promovente, puede ser igual o diferente a la fecha de valores.

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

1.4.7. 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.

1.4.8. Finalidad del dictamen.- Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen como el monto máximo o mínimo, para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria según lo establece el artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, derivada de un acto jurídico, 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.

1.4.9. Mayor y mejor uso del bien.- Es el uso más probable y procedente para un bien cuando es permitido legalmente, físicamente posible, económicamente viable y técnicamente factible, y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando. La estimación del valor comercial de un bien debe ser realizada considerando el escenario del mayor y mejor uso del bien.

1.4.10. Monto proporcional.- Es la cantidad de dinero que se paga por el uso temporal o superficial de la tierra, en función del factor de proporción y del valor comercial siempre y cuando el plazo no exceda de 10 años de afectar el valor total del terreno por el factor de proporción.

1.4.11. Parte del bien afectado.- Es el señalamiento de la parte de un bien inmueble que el gobierno ocupa para desarrollo de programas o proyectos de infraestructura.

1.4.12. Plazo de afectación.- Es el lapso de tiempo convenido, durante el cual un bien es ocupado por el gobierno para desarrollo de programas o proyectos de infraestructura.

1.4.13. Propósito del avalúo- Es la intención expresa de determinar un tipo de valor que será estimado en función de los bienes a valuar y del uso del avalúo señalado por el promovente. A manera de ejemplo: estimar el Valor Comercial, estimar el Valor de Realización Ordenada, estimar el Valor en Uso, estimar el Valor Neto de Reposición, entre otros.

1.4.14. Terrenos con ocupación temporal (superficial) o servidumbres.- Es la tierra necesaria que el Gobierno Federal o las instituciones públicas requieren para destinarla al derecho de vía por la construcción de obras de infraestructura, sin adquirir la propiedad, pero sí con el derecho de uso, goce y aprovechamiento, mas no la disposición. Se trata de un caso de posesión temporal equiparable a la renta y que implica una indemnización al afectado. No corresponde a la figura de comodato, pues éste otorga la posesión en forma gratuita.

1.4.15. Tipo de afectación.- Es el concepto jurídico bajo el cual el gobierno ocupa un bien para desarrollo de programas o proyectos de infraestructura, siempre que exista un convenio de por medio.

1.4.16. Uso del dictamen.- Es el uso que se pretende dar al dictamen y que expresamente señala 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.

1.4.17. 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).

1.4.18. Vigencia legal.- Es el plazo máximo que de acuerdo a la Ley General de Bienes Nacionales sin perjuicio de lo que dispongan otros ordenamientos jurídicos en materias específicas, el dictamen de valor emitido por un valuador de bienes nacionales, conserva validez legal para efectos de celebrar actos jurídicos.

2. Procedimiento Técnico

2.1. Recepción de solicitud

Se debe entregar en la Oficialía de Partes del INDAABIN, el oficio y/o la solicitud de servicio, en los cuales se señale al servidor público que será el responsable del pago por el trabajo valuatorio requerido, por parte de la dependencia o entidad solicitante. En dicha solicitud, se debe señalar claramente, el Uso, Propósito y Finalidad del dictamen requerido. A dichos oficio y solicitud de servicio, debe acompañárseles con la documentación procedente (base informativa) necesaria para la realización del trabajo valuatorio. Esta base informativa, puede entregarse por vía electrónica o impresa en papel.

2.2. Identificación del bien a valuar

El perito valuador debe identificar el objetivo, los alcances y demás parámetros del trabajo valuatorio, de acuerdo a la solicitud de servicio y documentación procedente. En este caso específico, se aplicará el valor comercial que sirva para establecer el monto de compensación o indemnización por terrenos para destinarlos a derechos de vía, mediante la ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres, considerando entre otros:

2.2.1. Parámetros del avalúo

2.2.1.1. Revisión de la documentación procedente (base informativa).- El perito valuador recibirá el expediente técnico (la documentación procedente, solicitud de servicio y orden de trabajo), y realizará una revisión y análisis preliminar de la información en gabinete, con el fin de considerar los alcances de la investigación y recopilación de todos los elementos necesarios para lograr una mejor inspección de campo.

Una vez teniendo recopilados e identificados todos los documentos base, procederá a realizar un análisis de cada uno de ellos.

2.2.1.2. Uso del dictamen (informe de avalúo).- El promovente siempre deberá indicar el Uso del dictamen en la solicitud que formule, y en ningún caso el perito valuador iniciará el proceso de emisión de dictámenes valuatorios cuando el promovente deje de señalarlo.

2.2.1.3. Propósito del avalúo.- Es de suma importancia que el perito valuador antes de iniciar el trabajo valuatorio, identifique plenamente el valor por estimar.

2.2.1.4. Finalidad del dictamen.- El perito valuador una vez identificado el Uso del dictamen y el Propósito del avalúo, debe determinar la aplicación del resultado del dictamen como el valor máximo o valor mínimo para efecto del pago o cobro de una prestación pecuniaria, respectivamente

2.2.1.5. Criterio técnico.- El perito valuador debe identificar qué criterio técnico es el que aplica en el caso, para apegarse al procedimiento técnico correspondiente y corroborarlo en el momento que se efectúe la inspección física.

2.2.1.6. Fecha de inspección.- El perito valuador debe asentar esta fecha en el trabajo valuatorio y/ o en el dictamen correspondiente.

2.2.1.7. Condiciones especiales.- El perito valuador debe hacer constar en su trabajo valuatorio las condiciones especiales que afecten al valor del bien.

Cuando el perito valuador señale la existencia de alguna condición especial, debe informarlo de inmediato y por escrito al INDAABIN, para que el servidor público competente lo informe también de inmediato y por escrito al promovente del servicio y este último complemente los faltantes o bien autorice el trabajo valuatorio considerando la existencia de las condiciones especiales que se le mencionen.

El INDAABIN debe dar prioridad a la información que emitan las instituciones oficiales de los tres niveles de gobierno.

2.2.1.8. Condiciones hipotéticas.- El perito valuador debe indicar si se consideran en el trabajo valuatorio situaciones diferentes a lo que realmente existe, pero que se contemplan así para lograr la finalidad del avalúo.

2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias.- El perito valuador debe explicar si en el avalúo se consideran supuestos por alguna razón no totalmente verificados que influyan en el trabajo, los cuales en caso de resultar falsos, podrían cambiar la conclusión del valor.

2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico

Según el Uso que solicite el promovente para los actos jurídicos de Indemnización o Diligencias Judiciales por terrenos para destinarlos a derechos de vía, mediante la ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres, el perito valuador del Padrón Nacional de Peritos del INDAABIN, estimará el:

I. El Valor Comercial como monto de indemnización

II. El Monto de Indemnización en función del plazo y del Valor Comercial.

2.3. Inspección física y descripción del terreno y su entorno (trabajo de campo)

Es la etapa en la cual el perito valuador debe observar, investigar y analizar, todos aquellos elementos que determinan o restan valor al terreno.

2.3.1. Inspección del terreno en estudio

La inspección del terreno en estudio se debe realizar con base a lo marcado en el procedimiento técnico que le corresponda de acuerdo a la clasificación o uso del suelo del bien inmueble sujeto de estudio, por lo que el perito valuador se debe referir según el caso a los siguientes procedimientos técnicos: PT-TU, PT-TT o PT-TR.

2.3.2. Análisis de la zona donde se ubica el terreno

La inspección de la zona donde se ubica el terreno, se debe realizar con base a lo marcado en el procedimiento técnico que le corresponda de acuerdo a la clasificación o uso del suelo del bien inmueble sujeto de estudio, por lo que el perito valuador se debe referir según el caso a los siguientes procedimientos técnicos: PT-TU, PT-TT o PT-TR.

2.4. Recopilación de Información de predios comparables (datos del mercado inmobiliario)

La investigación de mercado se debe realizar con base a lo señalado en el procedimiento técnico que le corresponda de acuerdo a la clasificación o uso del suelo del bien inmueble sujeto de estudio, por lo que el perito valuador se debe referir según el caso a los siguientes procedimientos técnicos: PT-TU, PT-TT o PT-TR.

2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)

El perito valuador deberá apegarse en la valuación de bienes inmuebles para efecto de ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres, a lo siguiente:

2.5.1. Ocupación igual o mayor a 10 años.- En los casos donde los convenios de ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres sean celebrados por un plazo igual o mayor a 10 años, el pago único por la indemnización de adquisición de derechos de uso quedará determinado por el Valor Comercial obtenido directamente del mercado con apoyo de los procedimientos técnicos siguientes, según sea el caso:

I. PT-TU, Valuación de Terrenos Urbanos

II. PT-TT, Valuación de Terrenos en Transición

III. PT-TR, Valuación de Terrenos Rurales

También se debe acudir al mercado inmobiliario de arrendamiento para poder obtener montos de rentas, por lo que se aplicará de manera directa alguno de los procedimientos técnicos siguientes, según sea el caso:

I. PT-ARRTU, Arrendamiento de Terrenos Urbanos

II. PT-ARRTR, Arrendamiento de Terrenos Rurales

Una vez determinado el monto de la renta bruta por cualquiera de los anteriores procedimientos técnicos, se debe utilizar en la siguiente fórmula para obtener el valor similar al Valor Comercial:

Valor Comercial = Rb/Tc

En donde:

Rb = Renta bruta anual

Tc = Tasa de Capitalización Inmobiliaria

La tasa de capitalización se debe obtener del mercado inmobiliario y en apego a lo señalado en el PT-TC.

Unicamente en el caso de no contar con información de mercado confiable o suficiente para encontrar una tasa de capitalización, se debe determinar mediante su construcción a partir de una tasa libre de riesgo, mediante la utilización de la siguiente fórmula:

Tasa de capitalización bruta = Tasa real neta / (1-Do) X (1-ISR)

En donde:

Tasa real neta = Tasa libre de riesgo** / tasa de inflación*

(**) Tasa libre de riesgo.- proyectada con base en CETES

(*) Tasa de inflación.- proyectada con base en indicadores publicados por el Banco de México

(Do).- Deducción opcional de acuerdo a lo permitido en el artículo 141 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

(ISR).- Impuesto sobre la renta de acuerdo a lo permitido en el artículo 142 de la Ley del Impuesto sobre la Renta

2.5.2. Ocupación menor a 10 años.- En los casos donde los convenios de ocupación temporal o constitución de servidumbres sean celebrados por un plazo menor a 10 años, el pago único de indemnización por la adquisición de derechos de uso, quedará determinado por el monto proporcional (en función del número de años de ocupación) del Valor Comercial.

De acuerdo a lo indicado en el numeral 2.5.1 se obtiene el Valor Comercial del terreno, y a partir del mismo, se calcula el monto proporcional a cubrir como pago único para ocupaciones menores a 10 años, aplicando la siguiente tabla:

PERIODO DE OCUPACION	FACTOR DE PROPORCION	VALOR COMERCIAL	MONTO PROPORCIONAL
10 AÑOS	1.00	VC	VC x (1.00)
9 AÑOS	0.90	VC	VC x (0.90)
8 AÑOS	0.80	VC	VC x (0.80)
7 AÑOS	0.70	VC	VC x (0.70)
6 AÑOS	0.60	VC	VC x (0.60)
5 AÑOS	0.50	VC	VC x (0.50)
4 AÑOS	0.40	VC	VC x (0.40)
3 AÑOS	0.30	VC	VC x (0.30)
2 AÑOS	0.20	VC	VC x (0.20)
1 AÑO	0.10	VC	VC x (0.10)

2.6. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)

El perito valuador deberá asentar como valor conclusivo aquel que satisfaga el Propósito del avalúo, en función de la vigencia del contrato que realice el promovente con el afectado.

Para este procedimiento técnico es:

Monto de indemnización como pago único.

2.7. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio (informe de avalúo)

El perito valuador deberá realizar el trabajo y el dictamen valuatorio de acuerdo a lo señalado en la metodología y criterio técnico correspondiente, ya sea Indemnización o Diligencias Judiciales, y apegarse al formato tipo de avalúo que emita el INDAABIN, que contenga los siguientes rubros listados de manera enunciativa mas no limitativa:

a) Antecedentes de la solicitud, servidor público e institución solicitante.

b) Datos descriptivos del bien, datos generales del entorno o la zona donde se ubica el bien o los bienes valuados.

c) Uso, Propósito y Finalidad del avalúo.

d) Fundamento jurídico.

e) Definiciones de enfoques y conceptos de valor utilizados.

f) Aplicación del o de los enfoques adecuados y cálculo del indicador de valor para cada uno de ellos.

g) Consideraciones previas a la conclusión y condiciones limitantes.

h) Ponderación de indicadores de valor para obtener el valor conclusivo.

i) Nombres y firmas de los servidores públicos, personal técnico, peritos valuadores y representantes en los cuerpos colegiados de avalúos que en su caso intervengan en el trabajo y dictamen valuatorio.

j) Conclusión del avalúo.

k) Reporte fotográfico, croquis de ubicación de muestras y del sujeto, planos y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo valuatorio.

l) Los anexos que resulten pertinentes.

El producto entregable al promovente por parte del INDAABIN será el trabajo y dictamen valuatorio en original y con firmas autógrafas o electrónica en su caso.

El perito valuador debe conservar en sus archivos o en respaldo magnético, el expediente completo del trabajo y dictamen valuatorio por un plazo mínimo de cinco años, contados a partir de la fecha de emisión del mismo.

El INDAABIN debe conservar en sus archivos en papel y en archivo electrónico, el expediente completo del trabajo y dictamen valuatorio por el plazo que la normatividad institucional señale al respecto.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Procedimiento 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 al presente Procedimiento.

TERCERO. En tanto se publican las Metodologías, Criterios, Procedimientos de Carácter Técnico y demás disposiciones relacionadas con este Procedimiento, 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 del presente Procedimiento 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.

3. Ejercicios Ilustrativos

3.1. Ejercicio ilustrativo número uno

Para un proyecto de tendido de una línea eléctrica de alta tensión, se pretende firmar un convenio de ocupación temporal entre una entidad del gobierno federal y un ejidatario, al cual le afectarán 4,200 m^2 de tierra agrícola de riego, por un periodo de 30 años. La estimación del pago único por la adquisición de derechos de uso por ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres para destinarlos a derechos de vía se determinará mediante el Valor Comercial.

Premisas:

I. Terrenos clasificados como: agrícola de riego.

II. Periodo de ocupación por 30 años.

III. Los valores de tierra por hectárea son supuestos para efectos de este ejercicio ilustrativo, fuera de este ejercicio se deben obtener según lo indica el procedimiento técnico correspondiente.

IV. Valor comercial del terreno $120,000.00 /ha (se obtiene con la aplicación del Procedimiento Técnico PT-TR).

V. Superficie por ocupar 00-42-00.00 ha

Desarrollando

Valor comercial = $120,000.00 /ha x 0.42 ha = $50,400.00

Por lo tanto el monto de indemnización como pago único por la adquisición de derechos de uso por ocupación temporal (superficial) es de:

$50,400.00 (cincuenta mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.)

3.2. Ejercicio ilustrativo número dos

Para un proyecto de tendido de una línea eléctrica de alta tensión, se pretende firmar un convenio de ocupación temporal entre una entidad del gobierno federal y un ejidatario, al cual le afectarán 4,200 m^2 de tierra agrícola de riego por un periodo de siete años. La estimación del pago único por la adquisición de derechos de uso, por ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres se determina mediante el monto proporcional del Valor Comercial estimado.

Premisas:

I. Terrenos clasificados como: agrícola de riego.

II. Periodo de ocupación por 7 años.

III. Valor comercial del terreno $120,000.00 /ha (se obtiene con la aplicación del Procedimiento Técnico PT-TR).

IV. Superficie por ocupar 00-42-00.00 ha

Desarrollando

Valor Comercial = $120,000.00 / ha x 0.42 ha = $50,400.00

Tabla de análisis:

PERIODO DE OCUPACION	FACTOR DE PROPORCION	VALOR COMERCIAL	MONTO PROPORCIONAL
10 AÑOS	1.00	$50,400.00	$50,400.00 x 1.00 = $50,400.00
9 AÑOS	0.90	$50,400.00	$50,400.00 x 0.90 = $45,360.00
8 AÑOS	0.80	$50,400.00	$50,400.00 x 0.80 = $40,320.00
7 AÑOS	**0.70**	$50,400.00	**$50,400.00 x 0.70 = $35,280.00**
6 AÑOS	0.60	$50,400.00	$50,400.00 x 0.60 = $30,240.00
5 AÑOS	0.50	$50,400.00	$50,400.00 x 0.50 = $25,200.00

Una vez obtenido el Valor Comercial, éste se multiplica por el factor de proporción (predeterminado) y así se obtiene el monto de indemnización como pago único por la adquisición de derechos de uso por ocupación temporal (superficial), correspondiente a un plazo de siete años:

$50,400.00 X 0.70 = $35,280.00 (treinta y cinco mil doscientos ochenta pesos 00/100 M.N.).

3.3. Ejercicio ilustrativo número tres

Para un proyecto de tendido de un gasoducto, se pretende firmar un convenio de ocupación superficial entre una entidad del gobierno federal y un ejidatario, al cual le afectarán 1,200 m^2 de tierra clasificada como poblado rural, por un periodo de 20 años, en una zona en donde no hay operaciones u ofertas de compra-

venta, pero sí hay un mercado de arrendamiento de terrenos. La estimación del monto de indemnización como pago único por la adquisición de derechos de uso por ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres para destinarse a derechos de vía, se determina mediante la aplicación del método de capitalización directa.

Premisas:

I. Terrenos clasificados como: Poblado rural, con uso de suelo habitacional.

II. Periodo de ocupación por 20 años.

III. Monto de renta unitaria mensual del terreno $1.20 /m² (se obtiene con la aplicación del Procedimiento Técnico PT-ARRTU).

IV. Superficie por ocupar 1,200.00 m²

Por lo tanto el pago único como indemnización por la adquisición de derechos de uso por ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres se estimará mediante la siguiente fórmula:

Desarrollo:

Valor Comercial = Rb / Tc

En donde:

Rb = Renta bruta anual

Tc = Tasa de Capitalización Inmobiliaria

Al no contar con información de mercado de terrenos en venta, construiremos una tasa de capitalización a partir de una tasa libre de riesgo de la siguiente manera:

Tasa de capitalización bruta = Tasa real neta / (1-Do) x (1-ISR)

En donde:

Tasa real neta = Tasa libre de riesgo** / tasa de inflación*

(**) Tasa libre de riesgo.- proyectada con base en CETES

(*) Tasa de inflación.- proyectada con base en indicadores publicados por el Banco de México

(Do).- Deducción opcional de acuerdo a lo permitido en el artículo 141 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

(ISR).- Impuesto sobre la renta de acuerdo a lo permitido en el artículo 142 de la Ley del Impuesto sobre la Renta

Para calcular la tasa se investigaron los siguientes datos:

CETES (para efectos de este ejercicio la proyección se toma con base en los siguientes periodos (años). Es importante señalar que el número de periodos lo definirá el perito valuador.

CETES:

(Y)

Año X_1 = 15.24

Año X_2 = 11.31

Año X_3 = 7.09

Año X_4 = 6.23

Año X_5 = 6.82

Año X_6 = 9.29

Usando el modelo de tendencia lineal, en donde la variable “Y” es conocida en la fórmula Y = mx + b, se pronostica la tasa de CETES para el periodo en estudio.

Tasa de CETES proyectada = 4.92% (para el año X_7)

Para calcular la proyección de la tasa de inflación se procede de igual manera que para proyectar la tasa de rendimiento de CETES

INFLACION:

(Y)

Año X_1 = 8.96

Año X_2 = 4.40

Año X_3 = 5.70

Año X_4 = 3.98

Año X_5 = 5.19

Año X_6 = 2.91

Tasa de inflación proyectada = 2.23% (para el año X_7)

Deducción opcional = 35% (Ley del ISR artículo 142)

ISR = 28% (Tabla de ISR)

Sustituyendo datos:

Tasa real neta = 1.0492 / 1.0223 = 1.0263

Tasa real neta = 2.63%

Por lo tanto la tasa de capitalización bruta (Tcb) es:

Tcb = 0.0263 / (1-0.35) X (1-0.28) = 0.0562

Tcb = 5.62%

Es recomendable analizar otros mercados similares de terrenos semejantes, para comparar si la tasa de capitalización bruta construida resulta lógica ante el comportamiento de las de otros mercados inmobiliarios, a manera de ejemplo:

Se comprobará si es razonable el resultado de la tasa de capitalización construida, para ello se recurre a un mercado inmobiliario similar al del terreno por valuar (poblado rural), y se desarrollan los siguientes pasos:

Primero.- Se investigan operaciones cerradas u ofertas de terrenos en venta comparables al terreno sujeto con base en el PT-TU. Los precios solicitados se homologan y se obtiene el indicador de valor comparativo de mercado de esos otros mercados.

Muestra	Precio solicitado	Superficie	Precio unitario	Factores de Ajuste							Valor unitario homologado
	$	m²	$/m²	ZONA	UBIC.	UBIC. EL SUELO	FONDO	NEG.	SUP.	Fre	$/m²
1	494,000.00	1,200.00	411.67	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.81	333.45
2	532,000.00	1,400.00	380.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.90	1.05	0.90	341.15
3	418,000.00	900.00	464.44	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	0.73	338.12
4	570,000.00	1,500.00	380.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.95	1.08	0.87	331.40
										-	-
				Valor unitario promedio ($/m²):							336.03
				Superficie del terreno sujeto (m²):							1,200.00
				Indicador de valor comparativo de mercado ($):							403,232.57

Segundo.- Se investigan operaciones cerradas u ofertas de terrenos en renta comparables al terreno sujeto con base en el PT-ARRTU. Las rentas brutas mensuales solicitadas se homologan y se obtiene el indicador de monto de renta bruta comparativa de mercado de esos otros mercados.

Muestra	Renta bruta mensual solicitada	Superficie	Renta unitaria	Factores de ajuste							Renta unitaria homologada
	$	m²	$/m²	ZONA	UBIC.	USO DE SUELO	FRENTE	NEG.	SUP.	Fre	$/m²
1	2,911.00	1,800.00	1.62	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.14	1.03	1.66
2	1,500.00	700.00	2.14	0.90	1.10	1.00	1.00	0.95	0.84	0.79	1.69
3	1,948.00	1,350.00	1.44	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04	1.14	1.65
4	2,698.00	1,650.00	1.64	0.90	1.10	1.00	1.00	0.90	1.12	1.00	1.63
										-	-
				Monto unitario promedio ($/m²):							1.66
				Superficie del terreno sujeto (m²):							1,200.00
				Indicador de monto de renta bruta comparativa de mercado ($):							1,990.40

Tercero.- Con los indicadores de valor comparativo y montos de renta bruta obtenidos, se calcula una tasa de mercado de la siguiente manera:

Indicador de valor comparativo de mercado (Ivm) = $403,232.57

Indicador de monto de renta bruta comparativa de mercado (Imr) = $1,990.40

Cuarto.- Se sustituyen datos en la siguiente fórmula:

Tc = Imr / Ivm

Por lo tanto

Tc = ($1,990.40 x 12 meses) / $403,232.57 = 0.059 = 5.90%

Entonces se tiene:

Tasa de capitalización inmobiliaria = 5.90%

Tasa de capitalización construida = 5.62%

Realizando una ponderación de ambas tasas al 50% obtenemos la tasa a emplear

Tasa de capitalización ponderada = ((5.90 + 5.62) / 2) = 5.76%

Quinto.- Sustituyendo datos en la fórmula:

Valor Comercial = Rb / Tc

Valor Comercial = (($1.20 / m² x 12 meses) / 0.0576) x 1,200 m² = $300,000.00

Por lo tanto el monto de indemnización como pago único por la adquisición de derechos de uso por ocupación temporal (superficial), correspondiente a un plazo de 20 años es de:

$300,000.00 (trescientos mil pesos 00/100 M.N.).

TERCERA SECCION

SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA

PROCEDIMIENTO Técnico PT-CAS para el cálculo de áreas y superficies en inmuebles.

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.

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-CAS PARA EL CALCULO DE AREAS Y SUPERFICIES EN INMUEBLES.

INDICE

1. Introducción

1.1. Generalidades

1.2. Criterios técnicos en que aplica

1.3. Premisas para el cálculo del área de un bien inmueble

1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico

1.4.1. Superficie total del terreno (Stt)

1.4.2. Superficie vendible o rentable del terreno (Svet)

1.4.3. Superficies comunes del terreno (Scot)

1.4.4. Area construida (Ac)

1.4.5. Huecos verticales descubiertos (Hvd)

1.4.5.1. Huecos verticales cubiertos (Hvc)

1.4.6. Area útil privativa de piso (Aup)

1.4.6.1. Area útil privativa del edificio (Aue)

1.4.7. Proyecciones de voladizos o marquesinas (Py)

1.4.8. Area rentable o vendible de piso (Arp)

1.4.8.1. Area rentable o vendible del edificio (Are)

1.4.9. Areas comunes del piso (servicios) (Acop)

1.4.9.1. Areas comunes del edificio (Acoe)

1.4.10. Porción dominante

1.4.11. Area de estacionamiento

1.4.12. Factor de eficiencia de un piso (fe)

1.4.13. Tipo de construcción

1.4.14. Area exclusiva o privativa

2. Procedimiento Técnico

2.1. Identificación del método

2.1.1. Definición

2.1.1.1. Para terrenos se utilizan los siguientes conceptos

2.1.1.2. En todo bien inmueble existe una cantidad de construcción

2.2. Parámetros

2.2.1. Criterio técnico

2.2.2. Condiciones especiales

2.3. Areas resultantes

2.4. Inspección física (trabajo de campo)

2.5. Recopilación y clasificación de información

2.6. Descripción del procedimiento técnico (método de cálculo)

2.6.1. Aplicación del procedimiento técnico

2.6.1.1. Ocupación total del inmueble

2.6.1.2. Ocupación compartida del bien inmueble

2.7. Determinación resultante de áreas

Transitorios

Anexo 1

Ejercicio Ilustrativo

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 novena 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 el siguiente;

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-CAS PARA EL CALCULO DE AREAS Y SUPERFICIES EN INMUEBLES

1. Introducción

1.1. Generalidades

En el presente procedimiento técnico se establecen en forma documental las bases que permiten unificar y clarificar la utilización de conceptos y técnicas, así como las directrices básicas para calcular diferentes tipos de áreas en un bien inmueble, entendiéndose por inmueble, la superficie de terreno más áreas de construcción.

1.2. Criterios técnicos en que aplica

El presente procedimiento técnico por ser de carácter general aplica como auxiliar y cuando se requiera en los siguientes criterios técnicos:

I. AD-BI, Adquisición de Bienes Inmuebles

II. EN-BI, Enajenación de Bienes Inmuebles

III. IN-BI, Indemnización de Bienes Inmuebles

IV. REF-BI, Reexpresión de Estados Financieros de Bienes Inmuebles

V. ARR-BI, Arrendamiento de Bienes Inmuebles

VI. CO-BI, Concesión de Bienes Inmuebles

VII. DJ-BI, Diligencias Judiciales de Bienes Inmuebles

VIII. AS-BI, Aseguramiento contra Daños de Bienes Inmuebles

1.3. Premisas para el cálculo de áreas de un bien inmueble:

a) Este procedimiento técnico es aplicable en el cálculo de áreas de edificaciones con diferentes usos y tipos constructivos

b) El valuador de bienes nacionales debe buscar obtener las áreas a partir de planos arquitectónicos aprobados por autoridad competente

c) Cuando no se proporcionen planos debe realizar el levantamiento de áreas del inmueble sujeto de estudio, previa autorización del solicitante del dictamen

d) Se considera que el área construida es sólo la cubierta en cada nivel o techada, independientemente del tipo de material empleado

e) Se debe siempre de verificar los datos que consignen los documentos oficiales

f) Se considera que en el mercado inmobiliario se realizan operaciones de compra venta o se ofertan inmuebles tomando como base el área rentable o vendible

g) En los inmuebles proyectados para casa habitación ocupados por un solo usuario, con uso permitido de oficinas, existen áreas de uso común que no se consideran como tales por lo tanto, el área construida será igual al área rentable o vendible

h) Todos los componentes y las acciones consideradas en este procedimiento han sido incorporadas, vigilando que se apeguen al marco legal vigente

i) Todos los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales que emite el INDAABIN

1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico

1.4.1. Superficie total del terreno (Stt).- Es la manifestada en la respectiva escritura pública, o la que se obtenga de planos topográficos aprobados por autoridad competente. En su ausencia el valuador de bienes nacionales, previa autorización del promovente, podrá realizar un levantamiento topográfico para delimitar correctamente las colindancias y la superficie total del terreno.

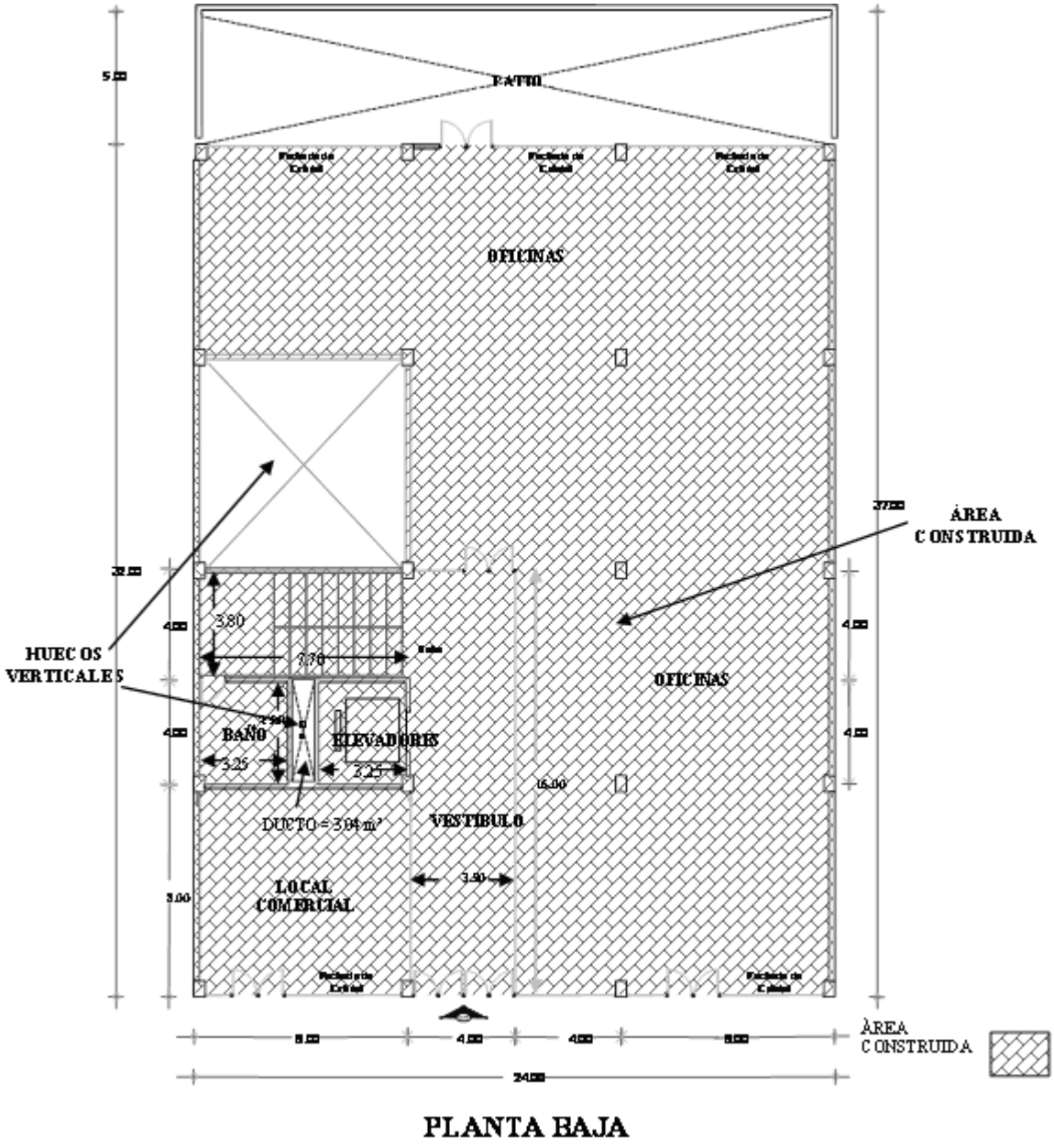
1.4.2. Superficie vendible o rentable del terreno (Svet).- Es el resultado de descontar a la superficie total del terreno, en su caso, las posibles restricciones debidas a zonas federales, derechos de vía, servidumbres de paso, entre otros, y se debe definir la superficie vendible o rentable a través de la medición llevada a cabo en un levantamiento topográfico.

1.4.3. Superficies comunes del terreno (Scot).- Es la manifestada en la respectiva escritura pública, o la que se obtenga de planos topográficos aprobados por autoridad competente. Se presentan en casos especiales de propiedades en condominio de desarrollos residenciales o parques industriales, entre otros, en donde además de existir una superficie privativa de terreno, el propietario de la misma, tiene derecho al uso y goce de superficies comunes con usos específicos, de las cuales se estima un porcentaje de valor proporcional que se suma al valor de la superficie privativa.

1.4.4. Area construida (Ac).- Es la manifestada en la respectiva licencia de construcción más ampliaciones en su caso, o la que se obtenga de planos arquitectónicos aprobados por autoridad competente. En su ausencia se calcula con la suma total de áreas cubiertas o techadas del inmueble, medidas a paños exteriores de los muros perimetrales y descontando los huecos verticales que estén descubiertos.

Esta medición se realiza discriminando por tipos constructivos, de manera que la suma de las áreas construidas de cada tipo constructivo sea la misma que el total del área construida de todo el inmueble.

A continuación se presenta un croquis que explica gráficamente como se consideran las áreas construidas en este procedimiento técnico.

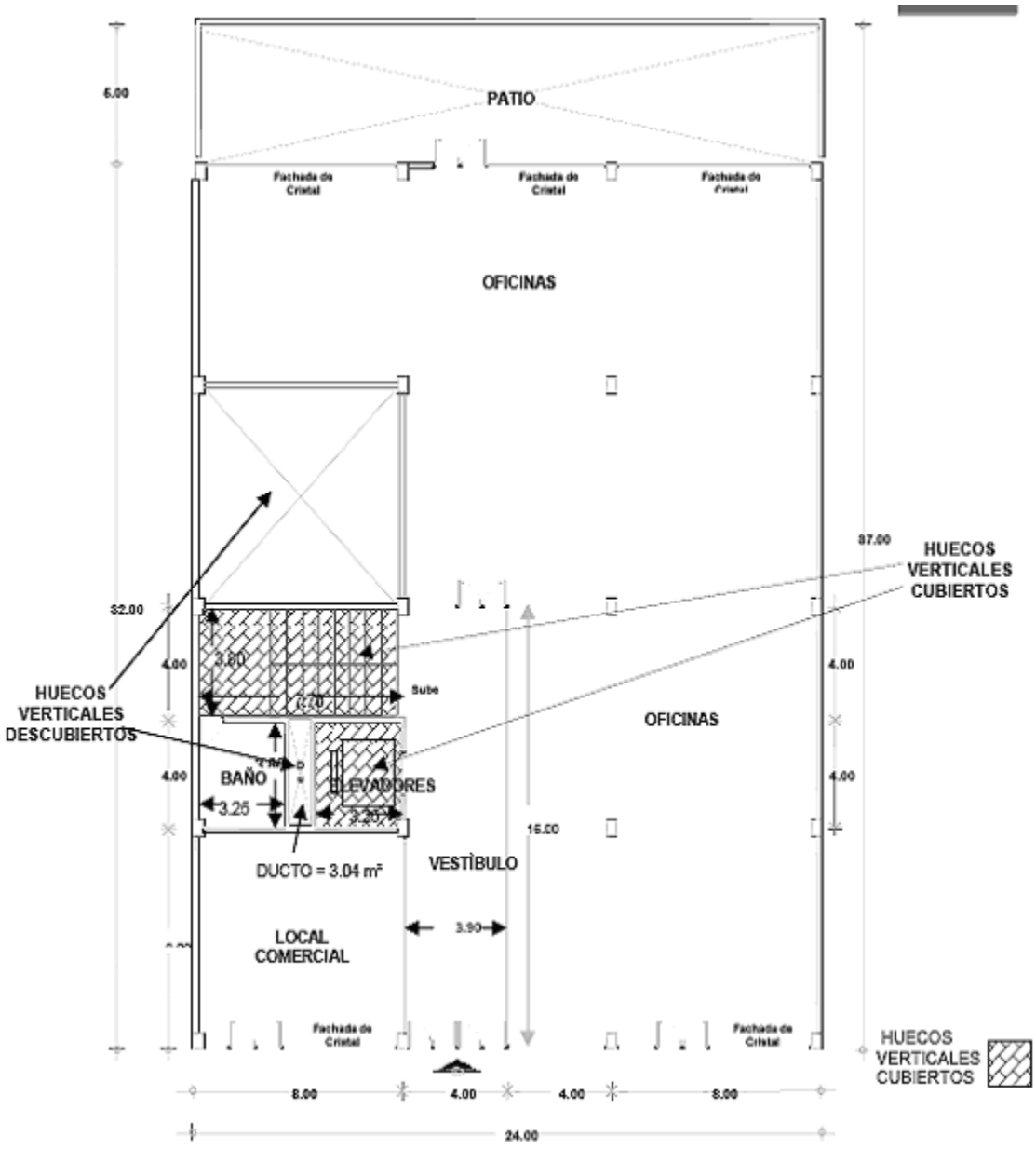


PLANTA BAJA

1.4.5. Huecos verticales descubiertos (Hvd).- Son aquellos que forman parte del inmueble sin estar cubiertos; tales como: áreas ajardinadas, patios, cubos (tiros) de luz y/o de ventilación entre otros. Se miden a paños interiores del mismo hueco.

1.4.5.1. Huecos verticales cubiertos (Hvc).- Son aquellos que forman parte del inmueble y están cubiertos en un solo nivel, tales como: escaleras, cubos de elevadores, cubos de ductería, cubos de ventilación, atrios, cubos de luz, entre otros; se miden a partir de los paños exteriores de los muros que los circundan.

A continuación se presenta un croquis que explica gráficamente como se consideran los huecos verticales cubiertos en este procedimiento técnico.

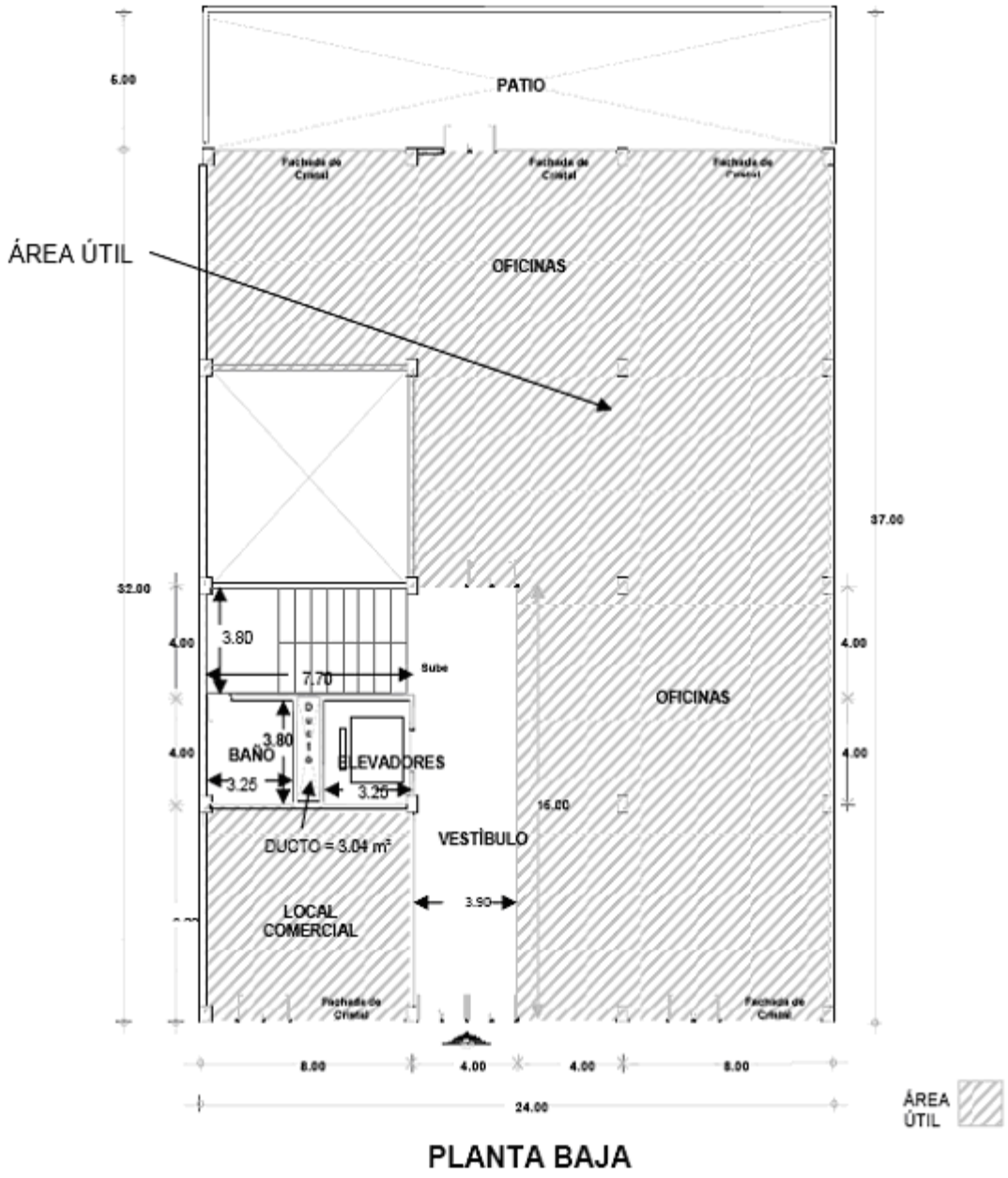


PLANTA BAJA

1.4.6. Area útil privativa de piso (Aup).- Es el área que se aprovecha de forma visible en donde se puede pisar y colocar mobiliario. Se calcula sumando las áreas privativas útiles del piso (oficinas, archivos, bodegas, entre otros) medidas a partir de los paños interiores de la porción dominante o bien medidas a ejes de muros cuando el piso es compartido. Sin incluir las áreas comunes o de servicios del piso.

1.4.6.1. Area útil privativa del edificio (Aue).- Es el área que se aprovecha de forma visible en donde se puede pisar y colocar mobiliario. Se calcula sumando las áreas privativas útiles de todos los pisos sin incluir las áreas comunes del edificio como son: áreas de vigilancia, cuartos de máquinas, cuartos de aseo, pasillos comunes, entre otros.

A continuación se presenta un croquis que explica gráficamente como se consideran las áreas útiles en este procedimiento técnico.



PLANTA BAJA

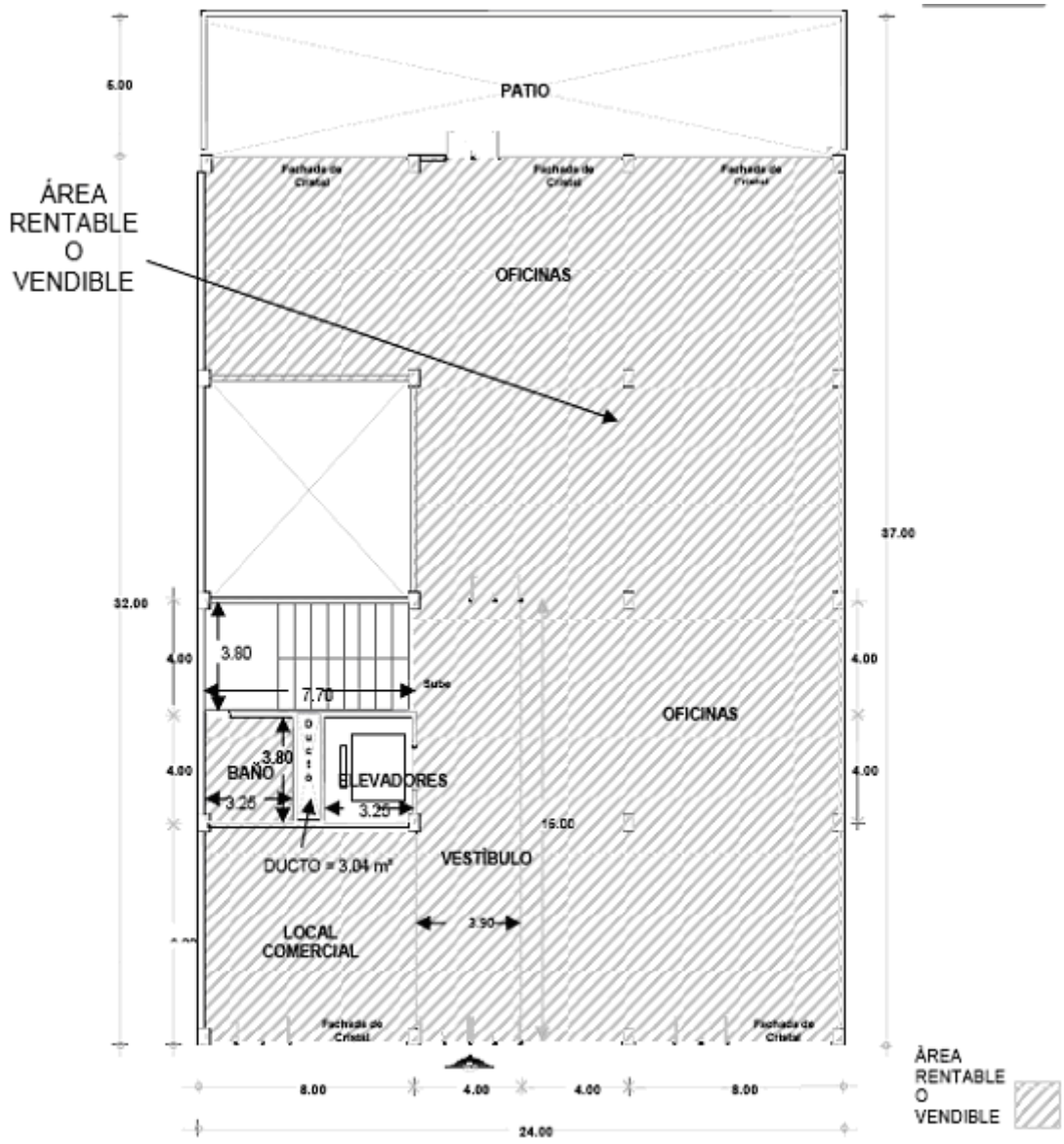
1.4.7. Proyecciones de voladizos o marquesinas (Py).- Es la parte de un edificio que sobresale de los planos verticales y no necesariamente reposa sobre un apoyo.

1.4.8. Area rentable o vendible de piso (Arp).- Es la suma del área útil privativa del piso más las áreas comunes del piso (servicios), más la parte proporcional de las áreas comunes del edificio.

1.4.8.1. Area rentable o vendible del edificio (Are).- Es la suma de las áreas rentables de todos los pisos.

Area rentable = Area vendible (para efecto de este procedimiento el área vendible es el área sujeto de arrendamiento).

A continuación se presenta un croquis que explica gráficamente como se consideran las áreas vendibles o rentables en este procedimiento técnico.



PLANTA BAJA

1.4.9. Areas comunes del piso (servicios) (Acop).- Son los espacios que proveen de servicios a un piso de un edificio y son usados sin restricción por los ocupantes del piso.

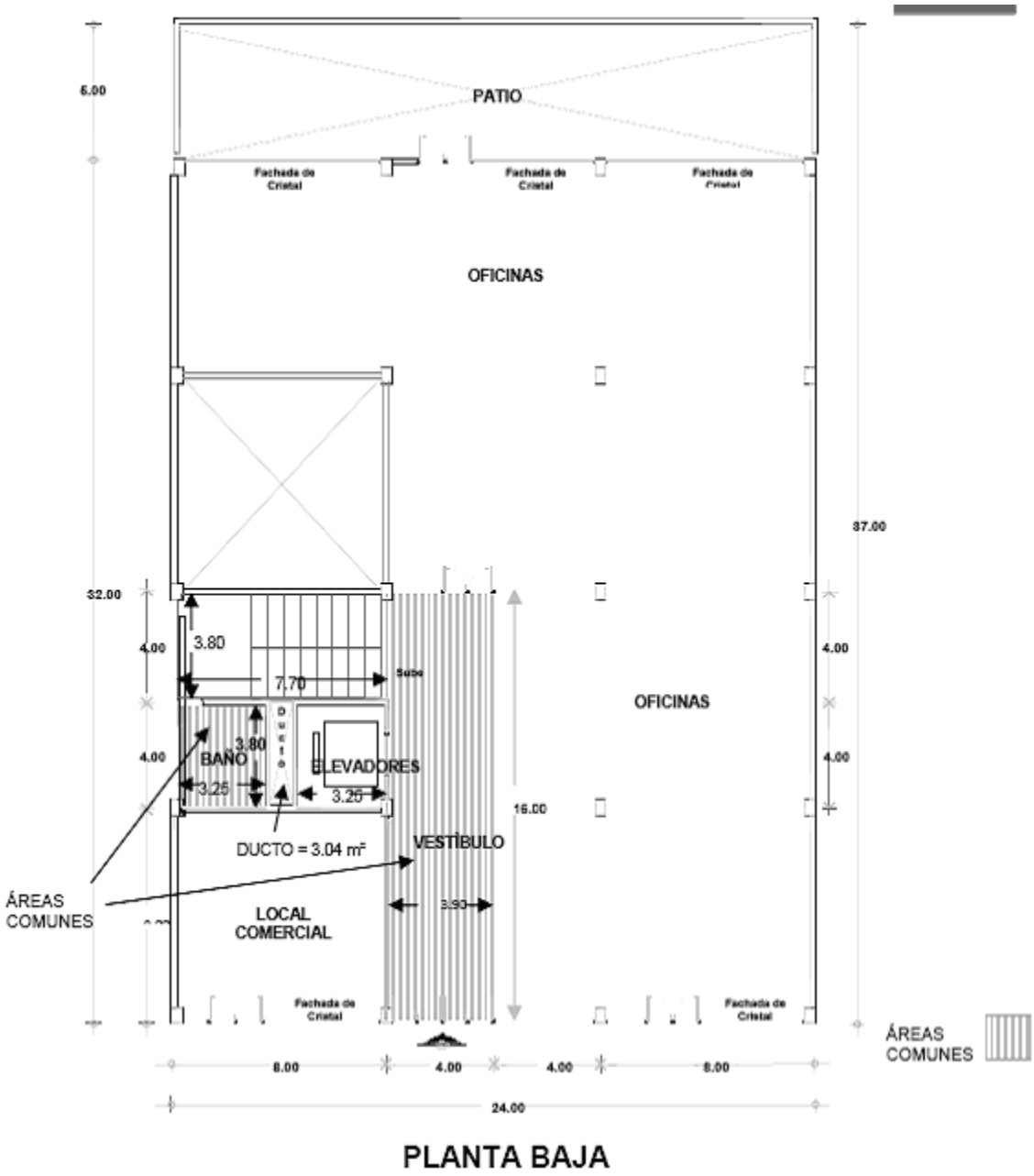
1.4.9.1. Areas comunes del edificio (Acoe).- Son las áreas construidas de un edificio que proveen de servicios generales al inmueble, y que por su ocupación o forma de uso son de tránsito libre y compartidas por los ocupantes del edificio, y le corresponde una parte proporcional a cada uno de los pisos.

Específicamente excluidos quedan del área común del edifico las áreas comunes de los pisos, estacionamientos, y la parte de las porciones de desembarque de materiales que están fuera de la línea que delimita al edificio, y los huecos verticales.

Estas áreas se miden a partir de los paños interiores.

Las áreas de uso común se consideran como tales aun y cuando el inmueble se encuentre ocupado en su totalidad por un solo inquilino o condómino.

A continuación se presenta un croquis que explica gráficamente como se consideran las áreas comunes en este procedimiento técnico.



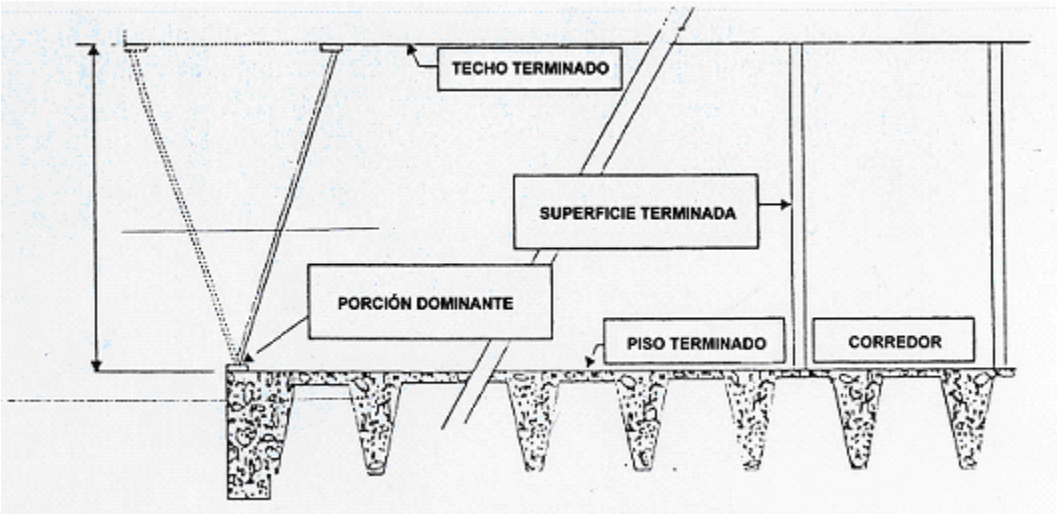
PLANTA BAJA

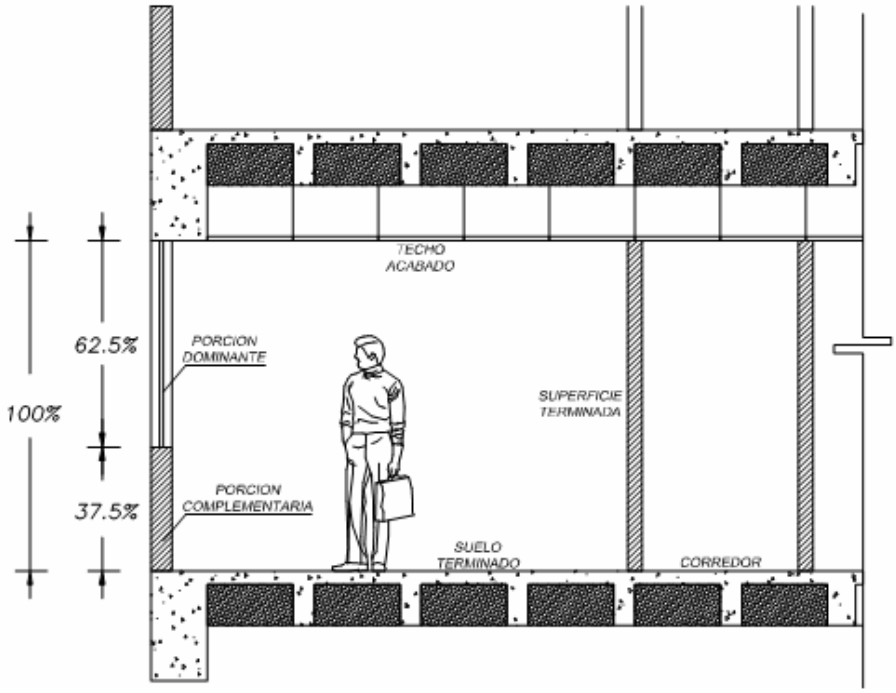
1.4.10. Porción dominante.- Referido a una pared perimetral de fachada o colindancia de un inmueble es la cara interior, considerando el tipo de material que ocupa más del 50% del área total de cada uno de los muros medidos verticalmente, y se usa como base en la determinación del área rentable.

Ejemplo: si una pared cuenta con un sistema de vidrios o cristales que represente un total de 19.00 m^2 y el área de ese muro representa un total de 27.00 m^2 (medido de piso a techo), automáticamente se reconoce que la porción dominante es la del sistema de vidrios por tener el 70% de representatividad. Por lo tanto para obtener el área en planta se utilizará la distancia del paño interior del muro hasta el vidrio (no del muro).

Si no hay superficie terminada en más del 50% del muro exterior de un edificio en la dimensión vertical de piso a techo, o si el muro exterior no es vertical, la porción dominante será la superficie terminada del cristal en donde intersecte con la superficie terminada del piso.

En el caso de área de bodega con frente al nivel de piso de calle, la porción dominante será la línea límite del edificio.





1.4.11. Area de estacionamiento.- Area asignada para el aparcamiento temporal de vehículos, cuyas dimensiones y cantidad deben cumplir con lo indicado en el Reglamento de Construcciones de la localidad. Puede ser estacionamiento con cubierta o techumbre para resguardo climático de vehículos o al descubierto.

1.4.12. Factor de eficiencia de un piso (fe).- Es el factor resultante de la relación área rentable o vendible del piso entre área útil del piso, lo que nos da idea de la calidad del proyecto, se representa mediante la fórmula siguiente:

Factor de eficiencia = Area rentable o vendible / Area útil

1.4.13. Tipo de construcción.- Es la clasificación que se da a un área construida con base en sus características homogéneas como: cimentación, estructura, acabados, instalaciones, entre otros.

1.4.14. Area exclusiva o privativa.- Es el área utilizada por un solo propietario, arrendador, destinatario o concesionario y que en ningún momento comparte para circulación, acceso o salida del edificio.

2. Procedimiento Técnico

2.1. Identificación del método

En función del uso del trabajo y dictamen valuatorio se requiere conocer las diferentes áreas que conforman una construcción, por lo tanto será necesario identificar si es área construida, útil o rentable.

2.1.1 Definición

2.1.1.1. Para terrenos se utilizan los siguientes conceptos:

Tabla de superficies a calcular en función del uso y propósito:

Uso del dictamen	Propósito del trabajo	Area por calcular
		Rentable o Vendible
Adquisición Donación	Valor Comercial Valor Comercial	√
Enajenación Dación en Pago	Valor Comercial Valor de Realización Ordenada	√
Arrendamiento	Monto de Renta de Mercado	√
Reexpresión de Estados Financieros	Valor Comercial	√
Diligencias Judiciales	Valor Comercial	√

2.1.1.2. En todo bien inmueble existe una cantidad de construcción, que no siempre es utilizada en su totalidad por el usuario o arrendatario del inmueble, por lo que éste no esta dispuesto a pagarlo, generando el concepto de área útil, que es aprovechada en todo lo visible y ocupable por personas y mobiliario, diferente al de área rentable o vendible.

Tabla de áreas a calcular en función del uso y propósito:

Uso del dictamen	Propósito del trabajo	Area por calcular	
		Construida	Rentable o Vendible
Adquisición Donación	Valor Comercial Valor Comercial		√
Enajenación Dación en Pago	Valor Comercial Valor de Realización Ordenada		√
Arrendamiento	Monto de Renta de Mercado		√
Reexpresión de Estados Financieros	Valor Neto de Reposición	√	
Aseguramiento Contra Daños	Valor de Reposición Nuevo	√	
Diligencias Judiciales	Valor Comercial	√	√

2.2. Parámetros

El valuador de bienes nacionales debe identificar el objetivo y los alcances del trabajo valuatorio de acuerdo a la solicitud de servicio y documentación procedente, señalando entre otros:

2.2.1. Criterio técnico.- El valuador de bienes nacionales debe identificar en que criterio técnico es necesario el auxilio del cálculo de áreas y establecerá el tipo de área a calcular: construida, rentable o vendible.

2.2.2. Condiciones especiales.- El valuador de bienes nacionales debe hacer constar en su trabajo valuatorio las circunstancias, condiciones especiales, o cualquier otra característica o situación que se presente, en el cálculo de las áreas del inmueble por valuar.

2.3. Areas resultantes

Area	Fórmula
Area construida (Ac)	Ace - Hvd
Area útil de piso (Aup)	Aci - Hvd - Hvcp - Acop
Area útil de edificio (Aue)	Aci - Hvce - Acop - Acoe
Area rentable o vendible de piso (Arp)	Aup + Acop + % Acoe
Area rentable o vendible del edificio (Are)	Aci – Hvce - Hvd

En donde:

Ac = Area construida

Ace = Area cubierta a paños exteriores

Aci = Area cubierta medida a paños interiores de las porciones dominantes

Hvd = Huecos verticales descubiertos

Hvcp = Huecos verticales cubiertos del piso

Hvce = Huecos verticales cubiertos del edificio

Aup = Area útil del piso

Aue= Area útil del edificio

Arp = Area rentable o vendible del piso

Are = Area rentable o vendible del edificio

Acop = Areas comunes del piso

Acoe = Areas comunes del edificio

2.4. Inspección física (trabajo de campo)

Es la etapa en la cual el valuador de bienes nacionales debe verificar que las mediciones y áreas obtenidas en campo estén en igualdad con las que se señalan en la escritura pública y en su caso en los planos, y de existir alguna discrepancia, atender a lo dispuesto en el anexo 1 “Directrices en Casos de Existir Discrepancias en Superficies”.

2.5. Recopilación y clasificación de información

El valuador de bienes nacionales deberá reunir los datos que en su caso procedan; de escritura pública, planos arquitectónicos y mediciones en campo del inmueble en estudio entre otros.

2.6. Descripción del procedimiento técnico (método de cálculo)

2.6.1. Aplicación del procedimiento técnico

2.6.1.1. Ocupación total del inmueble,

Para el caso de ocupación total del inmueble, entendiéndose éste como el hecho de que un inmueble sea ocupado en toda su extensión por un solo propietario, arrendatario, destinatario o concesionario, es decir aquellos casos donde no haya áreas de uso común para otros ocupantes.

Paso 1

Se calcula el área construida:

a) Se identifican por cada nivel o piso las áreas cubiertas o techadas y se miden a partir de los paños exteriores y con la configuración que tenga dicho nivel o piso.

b) Se identifican por cada nivel o piso los huecos verticales descubiertos, se calcula su área tomando mediciones a paños interiores del hueco.

c) Del área en metros cuadrados (m^2) obtenida en el numeral a) se resta el área concerniente al numeral b).

d) Por último se suman todas las áreas construidas por nivel o piso para establecer el área construida del inmueble sujeto de estudio.

e) Las áreas construidas podrán ser de un mismo tipo o de diversos tipos constructivos, por lo que el valuador de bienes nacionales deberá señalarlo.

Fórmula:

Area construida (Ac) = Ace – Hvd

Paso 2

Se calcula el área de uso común por piso

a) Se identifican por cada nivel o piso las áreas de uso común, se calcula su área tomando mediciones a paños interiores del área

b) Se calcula el área de uso común del edificio

c) Se identifican las áreas de uso común del edificio que son las áreas que proveen servicios a los inquilinos, tales como: vestíbulos principales, atrios a nivel de piso terminado, áreas de conserje, escritorios de seguridad, salones de conferencias, entre otros; se calcula su área tomando mediciones a paños interiores de muros

Paso 3

Se calcula el área útil del edificio (Aue):

a) Se identifican por cada nivel o piso las áreas cubiertas o techadas y se miden a partir de los paños interiores de la porción dominante de muros y con la configuración que tenga el nivel o piso

b) Se identifican por cada nivel o piso los huecos verticales descubiertos, se calcula su área tomando mediciones a paños interiores del hueco

c) Se identifican por cada nivel o piso los huecos verticales cubiertos, se calcula su área tomando mediciones a paños exteriores del hueco

d) Se identifican por cada nivel o piso las áreas comunes de ese piso, se calcula su área tomando mediciones a paños interiores

e) Se identifican las áreas comunes del edificio, se calcula su área tomando mediciones a paños interiores

f) Del área en m^2 obtenida en el numeral a) se resta el área que arrojaron los numerales b) y c)

g) Por último se suman todas las áreas por nivel o piso calculadas en el numeral e) y se resta el área obtenida en el numeral d) para determinar el área útil

Fórmulas:

Area útil del edificio (Aue)= (Acip - Hvd - Hvcp – Acop) * n pisos - Acoe

Area útil del edificio (Aue)= Acie - Hvd - Hvce – Acoe

Paso 4

Se calcula el área rentable o vendible del edificio (Are):

Método 1

a) Se parte del área útil de cada piso

b) Se identifican las áreas de uso común y se obtiene el área por nivel o piso

c) Se identifican las áreas comunes del edificio, se calcula su área tomando mediciones a paños interiores

d) A el área en m² obtenida en el numeral a). Se le suma el área que arroja el numeral b)

e) El área en m² obtenida en el numeral d) se multiplica por el número de pisos y a este resultado se le suma el área obtenida en el numeral c)

Fórmula:

Area rentable o vendible del edificio (Are)= (Aup+ Acop) * n pisos + Acoe

Método 2

a) Se parte del área cubierta medida a paños interiores de las porciones dominantes del edificio

b) Se identifican los huecos verticales descubiertos, calcular su área tomando mediciones a paños interiores del hueco

c) Se identifican los huecos verticales cubiertos, calcular su área tomando en cuenta los muros que los circundan

d) Al área obtenida en el numeral a) se le restan las áreas que arrojen los numerales b) y c)

Fórmula:

Area rentable o vendible (Are)= Aci-Hvd-Hvce

2.6.1.2. Ocupación compartida del bien inmueble

Para el caso de ocupación compartida del inmueble, entendiéndose éste como el hecho de que existan áreas de uso exclusivo para dos o más ocupantes o propietarios del inmueble y a su vez, existan áreas de uso común para todos ellos.

Paso 1

Se calcula el área construida:

a) Se identifican por cada nivel o piso las áreas cubiertas o techadas y se miden a partir de los paños exteriores de muros y con la configuración que tenga dicho nivel o piso

b) En lo referente a muros no permanentes; se toman medidas a ejes de los muros que dividan los espacios entre usuarios diferentes

c) Se identifican por cada nivel o piso los huecos verticales descubiertos, se calcula su área tomando mediciones a paños interiores de muros que forman el hueco

d) Del área en m^2 obtenida en el numeral a) se resta el área concerniente al numeral c)

e) Por último se suman todas las áreas construidas que correspondan al mismo usuario por nivel o piso para establecer el área construida

f) Las áreas construidas podrán ser de un mismo tipo o de diversos tipos constructivos, por lo que el perito valuador deberá señalarlo

Fórmula:

Area construída (Acp) = Acep – Hvdp

Paso 2

Se calcula el área de uso común por piso (Acop)

a) Identificar por cada nivel o piso las áreas de uso común, calcular su área tomando mediciones a paños interiores de muros

b) En lo referente a muros no permanentes se toman medidas a ejes de los que dividan los espacios entre usuarios diferentes

Se calcula el área de uso común del edificio (Acoe)

a) Se identifican las áreas de uso común del edificio que son las áreas que proveen servicios a los inquilinos, tales como: vestíbulos principales, atrios a nivel de piso terminado, áreas de conserje, escritorios de seguridad, salones de conferencias, entre otros, calcular su área tomando mediciones a paños interiores de muros

b) En lo referente a muros no permanentes se tomarán medidas a ejes de los muros que dividan los espacios entre usuarios diferentes

Paso 3

Se calcula el área útil del piso (Aup):

a) Se identifican por cada nivel o piso las áreas cubiertas o techadas por cada usuario y se miden tomando mediciones a paños interiores de la porción dominante y con la configuración que tenga el nivel o piso

b) En lo referente a muros no permanentes se toman medidas a ejes de los muros que dividan los espacios entre usuarios diferentes

c) Se identifican por cada nivel o piso los huecos verticales descubiertos, Se calcula su área tomando mediciones a paños interiores de muros que forman el hueco

d) Se identifican por cada nivel o piso los huecos verticales cubiertos, se calcula su área tomando mediciones a paños exteriores del hueco

e) Se identifican por cada nivel o piso las áreas comunes de ese piso, se calcula su área tomando mediciones a paños interiores de muros

f) Del área en m^2 obtenida en el numeral a) se resta el área que arrojaron los numerales c), d) y e)

g) Por último se suman todas las áreas por usuario y por nivel o piso calculadas en el numeral e) para determinar el área útil

Fórmula:

Area útil del piso (Aup)= Acip - Hvd - Hvcp – Acop

Paso 4

Se calcula el área rentable o vendible del piso (Arp)

a) Se parte del área útil de cada piso

b) Se identifican las áreas de uso común y se obtiene el área por nivel o piso

c) Se identifican las áreas comunes del edificio, se calcula su área tomando mediciones a paños interiores de muros

d) Al área en m^2 obtenida en el numeral a) se le suma el área que arroja el numeral b)

e) Al área en m^2 obtenida en el numeral d) se le suma la parte proporcional que le corresponde del área obtenida en el numeral c)

f) Por último se suman todas las áreas por usuario y por nivel o piso calculadas en el numeral e) para determinar el área rentable o vendible

Fórmula:

Area rentable o vendible del piso (Arp)= Aup + Acop + %Acoe

2.7. Determinación resultante de áreas

El valuador de bienes nacionales debe basarse en los cálculos anteriores para determinar:

(Ac) Area construida

(Au) Area útil

(Are) Area rentable o vendible

El valuador de bienes nacionales debe realizar el croquis y memoria de cálculo que permitan la identificación cada una de las áreas resultantes.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Procedimiento 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 al presente Procedimiento.

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

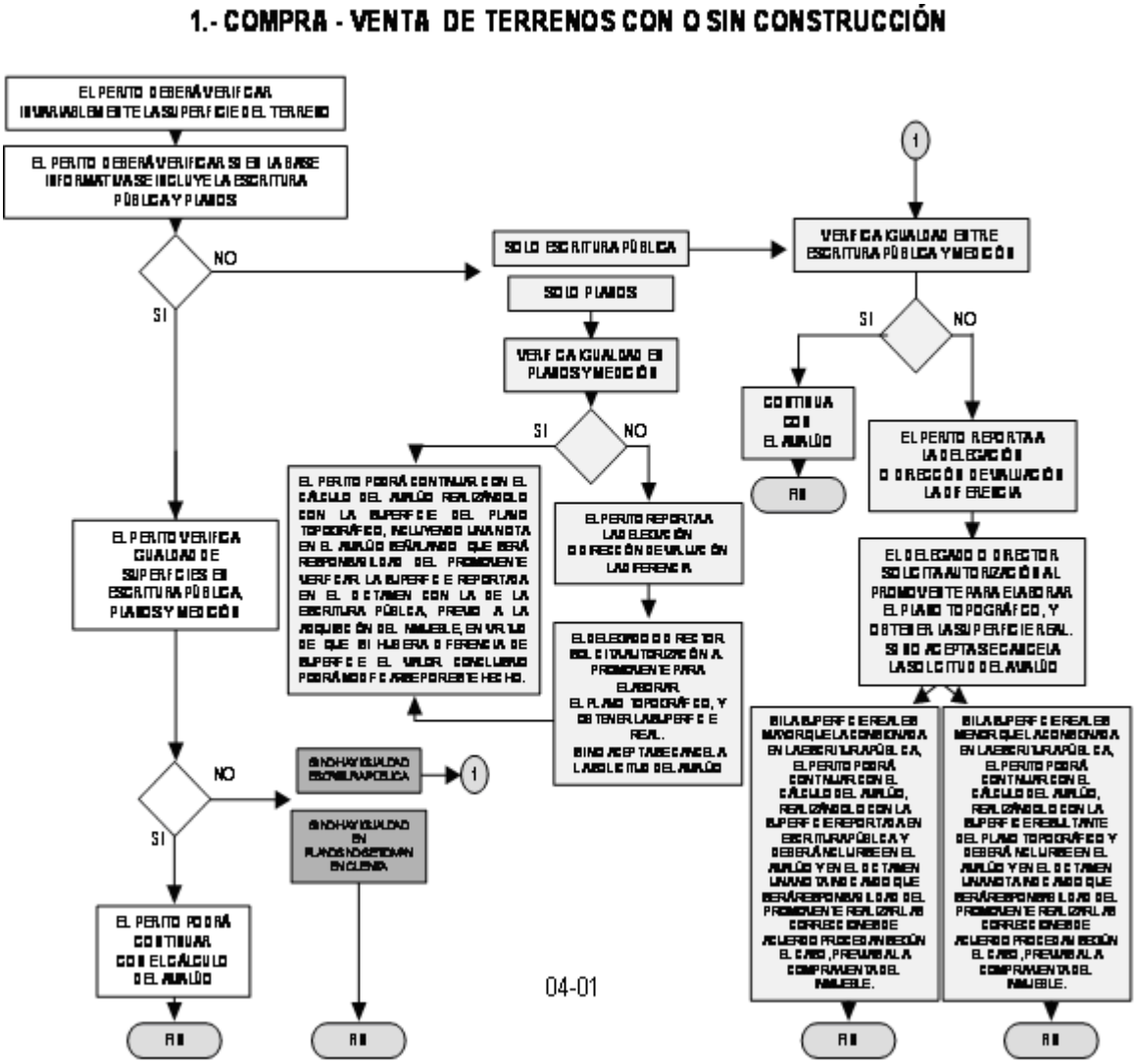
CUARTO. Los asuntos que a la fecha de entrada en vigor del presente Procedimiento se encuentren en trámite, serán resueltos conforme a la normatividad técnica vigente al momento de su recepción por el INDAABIN.

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.

Anexo 1

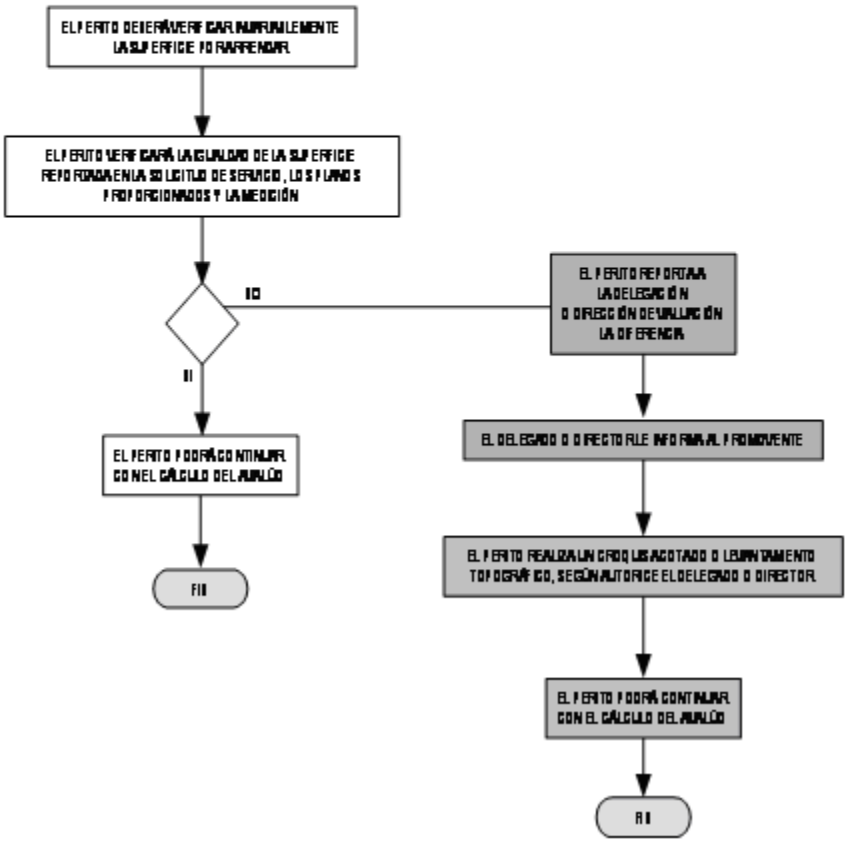
Directrices en Caso de Existir Discrepancias en Superficies



2.- JUSTIPRECIACIÓN DE RENTAS

EN JUSTIPRECIACIÓN DE RENTAS Y CONSIDERANDO QUE PARA CELEBRAR LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, POR REGLA GENERAL SE TOMA EN CUENTA LA SUPERFICIE Y PARA FIJAR LA RENTA SE ATIENDE A LOS METROS CUADRADOS QUE SE ARRENDARÁN, LA DISCREPANCIA ENTRE LA SOLICITUD DE SERVICIO, LOS PLANOS APORTADOS Y LA REALIDAD, PUEDEN LLEVAR A PAGAR METROS CUADRADOS NO EXISTENTES O DEJAR DE COBRAR LOS EXISTENTES.

POR LO ANTERIOR ANTES DE DETERMINAR EL MONTO DE LAS RENTAS SE DEBERÁ:



3.- ADQUISICIÓN POR EXPROPIACIÓN DE PREDIOS

EL AVALÚO DEBERÁ REALIZARSE CON LA SUPERFICIE TAL Y COMO SE ENCUENTRA CONSIGNADA EN EL DECRETO EXPROPIATORIO O BIEN EN LOS ESTUDIO TÉCNICOS INFORMATIVOS PROPORCIONADOS POR LA SECRETARÍA DE LA REFORMA AGRARIA.

EN CASO DE EXISTIR DIFERENCIAS ENTRE LA BASE INFORMATIVA APORTADA Y LA REALIDAD, EL PERITO DEBERÁ NOTIFICAR DICHA SITUACIÓN AL DELEGADO O DIRECTOR DE VALUACIÓN, PARA QUE ÉSTE A SU VEZ LE INFORME A LA SECRETARÍA DE LA REFORMA AGRARIA. ES IMPORTANTE INDICAR QUE EL DELEGADO O DIRECTOR DE VALUACIÓN, DEBERÁ SOLICITAR POR ESCRITO A LA SECRETARÍA DE LA REFORMA AGRARIA, AUTORIZACIÓN PARA INCLUIR EN EL AVALÚO Y EN EL DICTAMEN UNA NOTA AL RESPECTO. ESTOS OFICIOS DEBERÁN SER ANEXADOS AL EXPEDIENTE DEL AVALÚO.

4.- DACIONES EN PAGO

EN DACIÓN EN PAGO DE UN BIEN INMUEBLE AL GOBIERNO FEDERAL, ESTATAL O MUNICIPAL, SE PUEDE DAR EL CASO DE TENER SUPERFICIES O MEDIDAS MAYORES A LA REALIDAD CONTRA LO QUE INDICA LA ESCRITURA PÚBLICA. LO QUE PUEDE MOSTRAR EL ESTAR EN PRESENCIA DE OCUPACIONES IRREGULARES QUE NO HARÍAN PRUDENTE LA ACEPTACIÓN DE LA DACIÓN O BIEN QUE LA SUPERFICIE O MEDIDAS SEAN MENORES A LA REALIDAD CONTRA LO QUE INDICA LA ESCRITURA PÚBLICA. EN AMBOS CASOS ES NECESARIO RECOMENDAR QUE SE CORRIJA LA ESCRITURA PÚBLICA ANTES DE PROCEDER A ACEPTAR LA DACIÓN EN PAGO.

EN EL CASO DE QUE EL PERITO ENCUENTRE DISCREPANCIAS EN SUPERFICIE ENTRE LA BASE INFORMATIVA Y LA MEDICIÓN DEL TERRENO, MISMA QUE DEBERÁ REALIZARLA INVARIABLEMENTE, SE DEBERÁ SEGUIR EL PROCEDIMIENTO DESCRITO EN OPERACIONES DE COMPRA - VENTA.

5. CONCESIONES

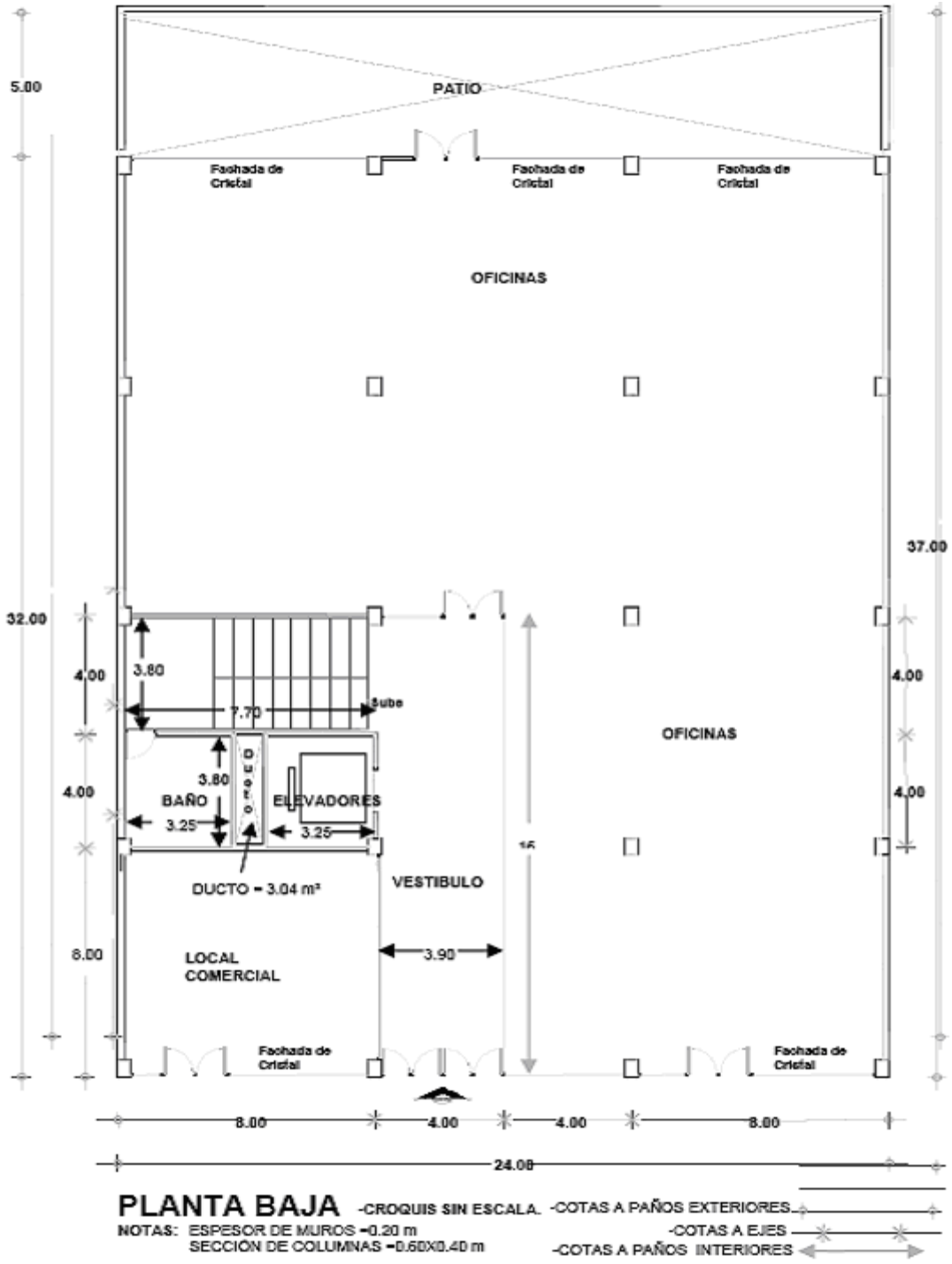
EN EL CASO DE QUE EL PERITO ENCUENTRE DISCREPANCIAS EN SUPERFICIE ENTRE LA BASE INFORMATIVA Y LA MEDICIÓN DEL TERRENO, MISMA QUE DEBERÁ REALIZARLA INVARIABLEMENTE, SE DEBERÁ SEGUIR EL PROCEDIMIENTO DESCRITO EN JUSTIPRECIACIONES DE RENTA.

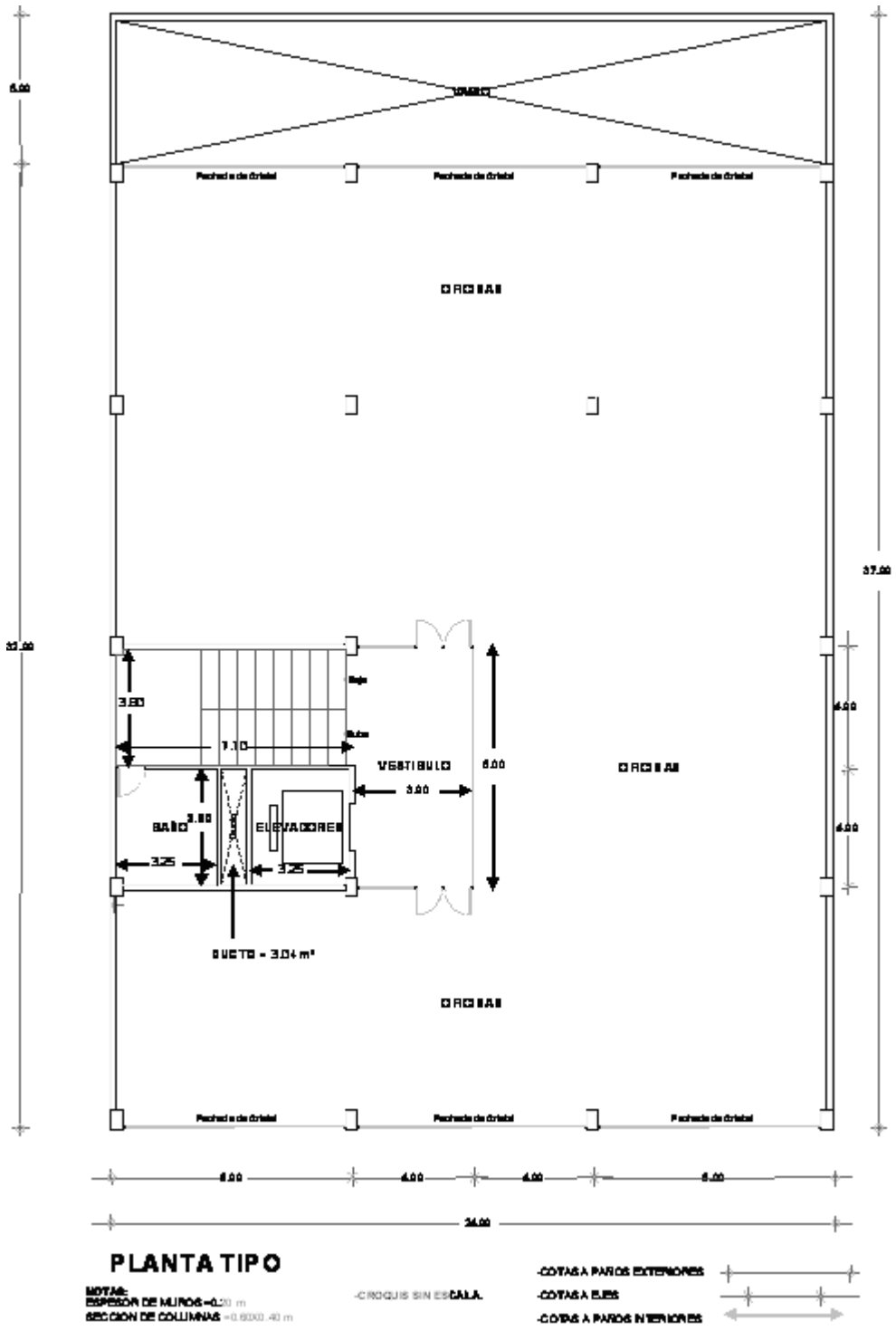
EN VIRTUD DE QUE EXISTEN PARTICULARIDADES EN LAS OPERACIONES (actos jurídicos) QUE LAS INSTITUCIONES PÚBLICAS REALIZAN, EL PERITO VALUADOR ESTARÁ OBLIGADO A REPORTAR AL DELEGADO REGIONAL O DIRECTOR DE VALUACIÓN CUALQUIER DISCREPANCIA DE SUPERFICIES, PARA ANALIZAR Y PROCEDER DE ACUERDO AL CASO, PREVIA CONSULTA CON EL AREA JURÍDICA DEL INDAABIN.

Ejercicios Ilustrativos

Como ejercicio que ilustre el cálculo de áreas en un inmueble, se parte de suponer un edificio de oficinas de 7 niveles (planta baja, 5 plantas tipo y azotea), el cual no cuenta con área estacionamiento y solamente tiene en azotea el cuarto de máquinas y la conserjería.

A continuación se presentan los tres planos (planta baja, planta tipo y azotea) que servirán de base para realizar los cálculos de áreas del edificio del ejercicio:



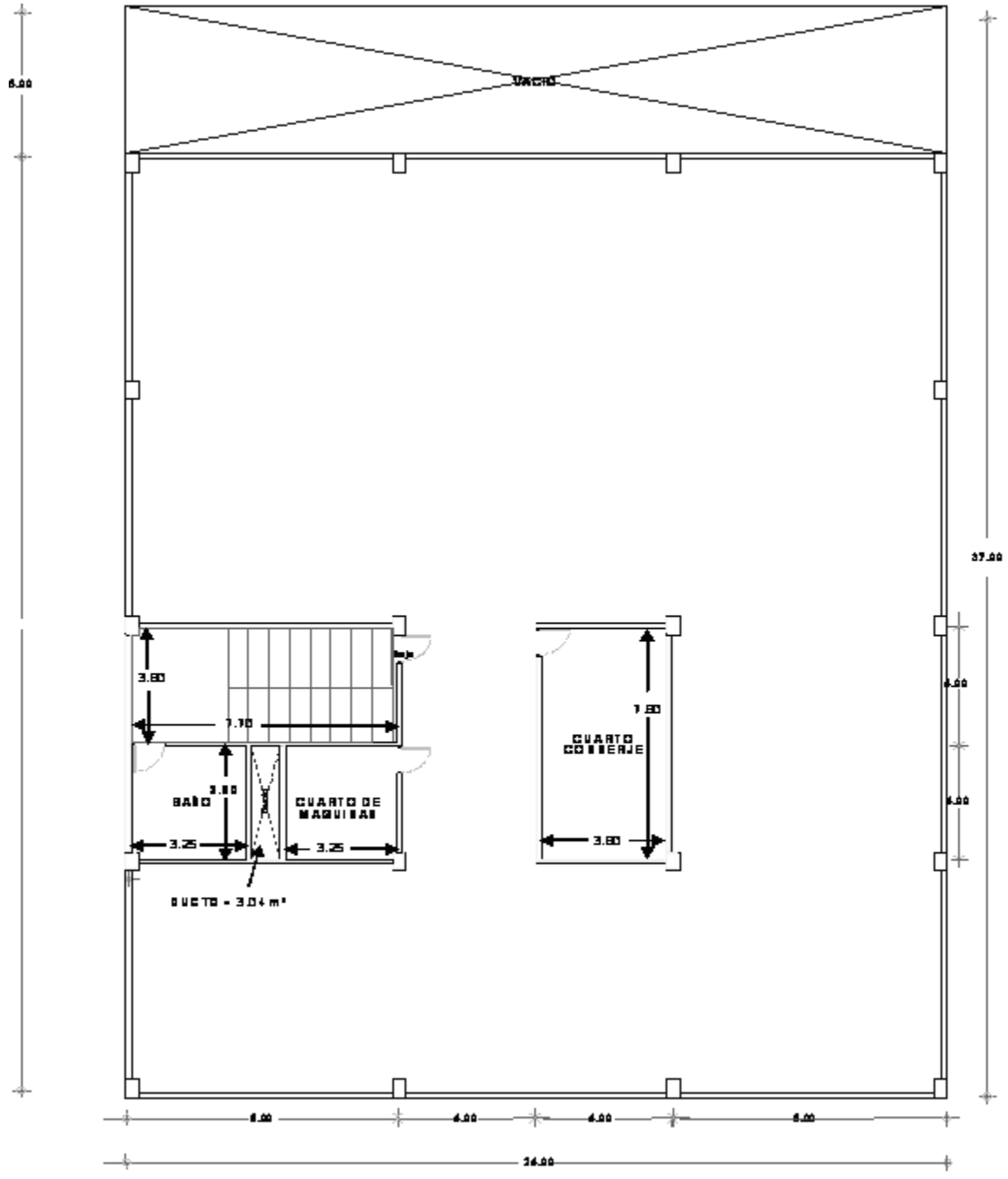


PLANTA TIPO

NOTAS:
ESPESOR DE MUROS = 0.30 m
SECCION DE COLUMNAS = 0.60X0.40 m

-CROQUIS SIN ESCALA.

-COTAS A PAÑOS EXTERIORES
-COTAS A EJES
-COTAS A PAÑOS INTERIORES



PLANTA DE AZOTEA

NOTAS:
ESPESOR DE MUROS =0.20 m
SECCIÓN DE COLUMNAS =0.60X0.40 m

-CROQUIS SIN ESCALA.

-COTAS A PAÑOS EXTERIORES
-COTAS A EJES
-COTAS A PAÑOS INTERIORES

Ejercicio número 1:

Para el caso de ocupación total del inmueble; entendiéndose éste como el hecho de que un inmueble sea ocupado en toda su extensión por un solo propietario, arrendatario, destinatario o concesionario, es decir aquellos casos donde no haya áreas de uso común para otros ocupantes.

Paso 1

Se calcula el área construida de cada uno de los siete niveles que conforman el edificio.

Se procede de la siguiente manera:

a) Se identifica por cada nivel o piso las áreas cubiertas o techadas y se miden a partir de los paños exteriores de muros y con la configuración que tenga el nivel o piso.

b) Se identifican por cada nivel o piso los huecos verticales no cubiertos, y se calcula su área tomando mediciones a paños interiores de muros que forman el hueco.

c) Del área en m² obtenida en el numeral a) se resta el área concerniente al numeral b).

Planta Baja

A_1 = 32.00 m X 24.00 m (cotas a paños exteriores) = 768.00 m^2

Posteriormente se calculan las áreas que ocupan los huecos verticales, tales como:

I. Ductos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, etc.

Ducto (hueco vertical descubierto) = 3.80 m X 0.80 m = 3.04 m^2

Estas áreas se le restan al área A_1:

A_1 = 768.00 m^2

Ducto = -3.04 m^2

Area construida en planta baja = 764.96 m^2

En el caso de la planta baja se determina el área construida con el cálculo a paños exteriores del perímetro y restándole las áreas de los huecos verticales medidas a paños interiores de muros que forman el hueco dando un resultado de 764.96 m².

Plantas Tipo (cinco)

A_1 = 32.00 m X 24.00 m (cotas a paños exteriores de muros) =768.00 m^2

Posteriormente se calculan las áreas que ocupan los huecos verticales, tales como:

I. Ductos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, etc.

Ducto (hueco vertical descubierto) = 3.80m X 0.80m = 3.04 m^2

Estas áreas se le restan al área A_1:

A_1 = 768.00 m^2

Ducto = -3.04 m^2

Area construida planta tipo = 764.96 m^2

Area construida por 5 plantas Tipo = 764.96 m2 X 5= 3,824.80 m^2

Planta Azotea

Cuarto de conserje = 8.20 m X 4.20 m = 34.44 m^2

Cubo de elevador y escalera = 8.20 m X 8.10 m = 66.42 m^2

Area perimetral en azotea = 100.86 m^2

Posteriormente se calculan las áreas que ocupan los huecos verticales:

Ducto = 3.80 m X 0.80 m = 3.04 m^2

Esta área se le resta al área perimetral de azotea:

Area perimetral de azotea =	100.86 m^2
Ducto =	-3.04 m^2
Area construida en planta azotea =	**97.82 m^2**

Para calcular el área construida total se suman las áreas de los siete niveles:

Area construida planta baja =	764.96 m^2
Area construida por 5 plantas Tipo =	3,824.80 m^2
Area construida planta azotea =	97.82 m^2
Area construida total =	**4,687.58 m^2**

Paso 2

Calcular el **área de uso común** de cada uno de los siete niveles o pisos que conforman el edificio.

Se procede de la siguiente manera:

a) Se identifican por cada nivel o piso las áreas de uso común y se calcula su área tomando medidas a paños interiores de muros.

Planta Baja

Vestíbulo	=	16.00 m X 3.90 m	=	62.40 m^2
Baño	=	3.80 m X 3.25 m	=	12.35 m^2
Area de uso común en planta baja =				**74.75 m^2**

Plantas Tipo (cinco)

Vestíbulo	=	8.00 m X 3.90 m	=	31.20 m^2
Baño	=	3.80 m X 3.25 m	=	12.35 m^2
Area de uso común en planta tipo			**=**	**43.55 m^2**

Area de uso común por 5 plantas Tipo = 43.55 m^2 X 5 = 217.75 m^2

Planta Azotea

Cuarto de máquinas =		3.80 m X 3.25 m	=	12.35 m^2
Servicio sanitario =		3.80 m X 3.25 m	=	12.35 m^2
Cuarto del conserje =		7.80 m X 3.80 m	=	29.64 m^2
Area de uso común en planta Azotea			**=**	**54.34 m^2**

Para calcular el área de uso común total se suman las áreas de todos los niveles:

Area de uso común planta baja =	74.75. m^2
Area de uso común por 5 plantas Tipo=	217.75 m^2
Area de uso común planta azotea =	54.34 m^2
Area de uso común total=	**346.84 m^2**

Paso 3

Se calcula el **área útil** de cada uno de los seis niveles que conforman el edificio.

Se procede de la siguiente manera:

a) Se calcula el área construida medida a paños interiores.

b) Al área obtenida en el numeral a) se le restan las áreas de huecos verticales cubiertos y descubiertos, y las áreas de uso común

Planta Baja

A1 =	23.60 m X 32.00 m =	755.20 m^2
Ducto (hueco vertical descubierto) =	4.20 m X 1.20 m =	- 5.04 m^2
Area construida medida a paños interiores =		750.16 m^2
	Menos huecos verticales	
Cubo de elevador (hueco vertical cubierto)=	4.20 m X 3.65 m =	-15.33 m^2
Cubo de escalera (hueco vertical cubierto)=	7.70 m X 4.00 m =	-30.80 m^2
	Menos áreas comunes	
Vestíbulo =	16.00 m X 3.90 m =	-62.40 m^2
Baño =	3.80m X 3.25 m =	-12.35 m^2
Total área útil en planta baja =		**629.28 m^2**

Plantas Tipo

$\Delta 1$ =	23.60 m X 32.00 m=	755.20 m^2
Ducto (hueco vertical descubierto) =	4.20 m X 1.20 m =	- 5.04 m^2
Area construida medida a paños interiores =		750.16 m^2
	Menos huecos verticales cubiertos	
Cubo de elevador (hueco vertical cubierto)=	4.20 m X 3.65 m=	-15.33 m^2
Cubo de escalera (hueco vertical cubierto)=	7.70 m X 4.00 m=	-30.80 m^2
	Menos áreas comunes	
Vestíbulo =	8.00 m X 3.90 m=	-31.20 m^2
Baño =	3.80 m X 3.25 m=	-12.35 m^2
Total área útil en planta tipo =		**660.48 m^2**
Area útil en planta tipo x 5 =		**3,302.40 m^2**

Planta Azotea

No existe área útil en azotea =	**00.00 m^2**

Para calcular el área útil total se suman las áreas de todos los niveles:

Area útil planta baja =	629.28 m^2
Area útil por 5 plantas Tipo =	3,302.40 m^2
Area útil planta azotea =	00.00 m^2
Area útil total =	**3,931.68 m^2**

Paso 4

Se calcula el **área rentable o vendible** de cada uno de los siete niveles que conforman el edificio.

Se procede de la siguiente manera:

a) Se parte del área útil del edificio o construcción.

b) Se identifican las áreas de uso común y se obtiene el área por nivel o piso.

c) Por último al área útil se le suman las áreas de uso común.

Fórmula Are = Au + Aco

Area rentable en planta baja =	629.28 m^2 + 74.75 m^2 =	704.03 m^2
Area rentable en plantas tipo =	3,302.40 m^2 + 217.75 m =	3,520.15 m^2
Area rentable en planta azotea=	00.00 m^2 + 54.34 m^2 =	54.34 m^2
Area rentable o vendible total =		**4,278.52 m^2**

Resumen de cálculo de áreas:

CONCEPTOS	TOTAL	PLANTA BAJA	PLANTAS TIPO	AZOTEA
	m^2	m^2	m^2	m^2
AREA CONSTRUIDA	**4,687.58**	764.96	3,824.80	97.82
AREA DE USO COMUN	346.84	74.75	217.75	54.34
AREA UTIL	**3,931.68**	629.28	3,302.40	0.00
AREA RENTABLE	**4,278.52**	704.03	3,520.15	54.34
HUECOS VERTICALES CUBIERTOS	307.58	46.13	230.65	30.80
ESTRUCTURA DE MUROS	101.48	14.80	74.00	12.68
A.U.CO. + A.U. + H.V.C. + E.M.	4,687.58			

Ejercicio número 2:

Para el caso de ocupación compartida del inmueble, entendiéndose éste como el hecho de que existan áreas de uso exclusivo para dos o más ocupantes o propietarios del inmueble y a su vez, existan áreas de uso común para todos ellos.

Paso 1

Se calcula el **área construida** del nivel o piso (para este caso el nivel 4 que es una planta tipo).

Se procede de la siguiente manera:

a) Se identifican en el nivel o piso las áreas cubiertas o techadas y se miden a paños exteriores de muros y con la configuración que tenga el nivel o piso.

b) Se identifican en el nivel o piso los huecos verticales no cubiertos, se calcula su área tomando mediciones a paños interiores de muros que forman el hueco.

c) Del área en m² obtenida en el numeral a) se resta el área concerniente al numeral b).

A_1 = 32.00 m X 24.00 m (cotas a paños exteriores de muros) = 768.00 m^2

Posteriormente se calculan las áreas que ocupan los huecos verticales, tales como:

I. Ductos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, etc.

Ducto (hueco vertical descubierto) = 3.80 m X 0.80 m = 3.04 m^2

Estas áreas se le restan al área A_1:

A_1 = 768.00 m^2

Ducto = -3.04 m^2

Area construida nivel 4 = 764.96 m^2

Paso 2

Se calcula el **área de uso común** del nivel o piso.

Se procede de la siguiente manera:

a) Se identifican en el nivel o piso las áreas de uso común y se calcula su área tomando medidas a paños interiores de muros.

b) Se identifican las áreas de uso común del edificio y se calcula su área tomando medidas a paños interiores de muros.

Nivel 4

Vestíbulo = 8.00 m X 3.90 m = 31.20 m^2

Baño = 3.80 m X 3.25 m = 12.35 m^2

Area de uso común en nivel 4 = 43.55 m^2

Del edificio

Vestíbulo general P.B =	16.00 m X 3.90 m =	62.40 m^2
Cuarto de máquinas =	3.80 m X 3.25 m =	12.35 m^2
Servicio sanitario =	3.80 m X 3.25 m =	12.35 m^2
Cuarto del conserje =	7.80 m X 3.80 m =	29.64 m^2
Area de uso común en Edificio =		**116.74 m^2**

Parte proporcional de área común del edificio para el nivel o piso

Piso 4 = 116.74 m^2/ 6 = 19.46 m^2

Se considera el vestíbulo general ubicado en el nivel planta baja como un área común del edificio debido a que en el proyecto particular de este edificio es el acceso general a todo el inmueble. Si se analiza la planta baja con este mismo razonamiento, al local comercial y oficinas les corresponde únicamente un área común de 19.46 m^2 para ambos, ya que el área calculada es por planta.

Paso 3

Se calcula el **área útil** del piso o nivel 4.

Se procede de la siguiente manera:

a) Se calcula el área construida medida a paños interiores de muros

b) A el área obtenida en el numeral a) se le restan las áreas de huecos verticales cubiertos y descubiertos, y las áreas de uso común

Planta nivel 4

A1 =	23.60 m X 32.00 m =	755.20 m^2
Menos huecos verticales		
Cubo de elevador (hueco vertical cubierto)=4.20 m X 3.65 m =		-15.33 m^2
Cubo de escalera (hueco vertical cubierto) =7.70 m X 4.00 m =		-30.80 m^2
Ducto (hueco vertical descubierto) = 4.20 m X 0.80 m =		- 3.36 m^2
Menos áreas comunes del piso		
Vestíbulo =	8.00 m X 3.90 m =	-31.20 m^2
Baño =	4.20 m X 3.45 m=	-14.49 m^2
Total área útil en el nivel=		**660.02 m^2**

Paso 4

Se calcula el **área rentable o vendible** del nivel o piso 4.

Se procede de la siguiente manera:

a) Se parte del área útil del nivel o piso 4.

b) Se identifican las áreas de uso común y se obtiene el área del nivel o piso 4.

c) Se identifican las áreas de uso común del edificio y se calculan midiendo a paños interiores de muros.

d) Por último al área útil se le suman las áreas de uso común del piso más la parte proporcional de las áreas de uso común del edificio.

Fórmula Are = Au + Acop + %Acoe

Area rentable en piso 4= 660.02 m^2 + 43.55 m^2 + 19.46 m^2 = 723.03 m^2 *

*Para ocupación compartida.

PROCEDIMIENTO Técnico PT-IH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de inmuebles históricos.

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.

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-IH PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE INMUEBLES HISTORICOS.

INDICE

1. Introducción

1.1 Generalidades

1.2 Criterios técnicos en que aplica

1.3 Premisas para la valuación de Inmuebles Históricos

1.4 Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico

1.4.1 Condiciones especiales

1.4.1.1. Bienes catalogados (inmuebles catalogados)

1.4.1.2. Bienes de interés paleontológico

1.4.1.3. Bienes reservados a la Nación

1.4.1.4. Monumentos arqueológicos

1.4.1.5. Usos dañinos

1.4.1.6. Usos improcedentes

1.4.1.7. Usos ineficientes

1.4.2. Edificio habitacional

1.4.3. Edificio de productos

1.4.4. Area construida

1.4.5. Area útil

1.4.6. Area vendible del inmueble

1.4.7. Area rentable del inmueble

1.4.8. Criterio técnico

1.4.9. Enfoque Comparativo de Mercado

1.4.10. Enfoque de Ingresos

1.4.11. Enfoque de Costos

1.4.12. Factor de ajuste

1.4.13. Fecha de inspección

1.4.14. Fecha de valores

1.4.15. Fecha de emisión del dictamen valuatorio

1.4.16. Finalidad del dictamen

1.4.17. Homologación

1.4.18. Inmueble histórico o antiguo (IH)

1.4.19. Inmueble histórico declarado patrimonio cultural de la humanidad (IHPH)

1.4.20. Inmueble histórico restaurado con declaratoria donde se suscitaron hechos históricos relevantes para el país (IHRHH)

1.4.21. Inmueble histórico restaurado (IHR)

1.4.22. Inmueble histórico sin restaurar (IHSR)

1.4.23. Mayor y mejor uso del bien

1.4.24. Propósito del avalúo

1.4.25. Renta de mercado

1.4.26. Terreno

1.4.26.1 Terrenos urbanos

1.4.27. Uso del dictamen

1.4.28. Valor comercial

1.4.29. Valor de Realización Ordenada

1.4.30. Valor residual

1.4.31. Vigencia legal

1.5 Conceptos que determinan las características de las construcciones históricas

1.5.1 De acuerdo a la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos

1.5.2 Inmuebles históricos catalogados

2. Procedimiento técnico

2.1. Recepción de la solicitud

2.2. Identificación del avalúo

2.2.1. Parámetros del avalúo

2.2.1.1. Revisión de la documentación procedente (base informativa)

2.2.1.2. Uso del dictamen

2.2.1.3. Propósito del avalúo

2.2.1.4. Finalidad del dictamen

2.2.1.5. Criterio técnico

2.2.1.6. Fecha de inspección

2.2.1.7. Condiciones especiales

2.2.1.8. Condiciones hipotéticas

2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias

2.2.1.10. Fecha de valores

2.2.1.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio

2.2.1.12. Vigencia legal

2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico

2.3. Inspección física y descripción de las edificaciones urbanas y su entorno (trabajo de campo)

2.3.1. Inspección del terreno en estudio

2.3.2. Inspección de las construcciones e instalaciones

2.3.2.1. Descripción del uso actual

2.3.2.2. Tipos de construcción

2.3.2.3. Número de niveles

2.3.2.4. Area construida

2.3.2.5. Area útil

2.3.2.6. Area rentable

2.3.2.7. Edad efectiva de la construcción

2.3.2.8. Edad efectiva

2.3.2.9. Vida útil remanente

2.3.2.10. Vida útil normal

2.3.2.11. Estado de conservación

2.3.2.12. Calidad de proyecto

2.3.2.13. Unidades rentables o susceptibles de rentarse

2.3.2.14. Elementos de la construcción

2.3.3. Inspección de la zona donde se ubica el inmueble (características urbanas)

2.3.3.1. Clasificaciones de la zona

2.3.3.2. Tipo de construcción dominante en la calle

2.3.3.3. Indice de saturación en la zona

2.3.3.4. Densidad de población

2.3.3.5. Contaminación ambiental

2.3.3.6. Uso de suelo

2.3.3.7. Vías de acceso

2.3.3.8. Servicios públicos y equipamiento urbano

2.4. Recopilación de información de inmuebles comparables (datos del mercado inmobiliario)

2.4.1. Características de la zona

2.4.2. Ubicación y equipamiento urbano disponible

2.4.3. Area vendible de la muestra

2.4.4. Número de cajones de estacionamiento

2.4.5. Clasificación de la construcción

2.4.6. Calidad de la construcción

2.4.7. Estado de conservación

2.4.8. Edad

2.4.9. Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

2.4.9.1. Instalaciones especiales

2.4.9.2. Elementos accesorios

2.4.9.3. Obras complementarias

2.4.10. Otras consideraciones

2.4.11. Precio ofertado o de cierre de operación

2.4.12. Nivel de la oferta

2.4.13. Tiempo de exposición en el mercado

2.4.14. Nombre y teléfono del informante

2.4.15. Reporte fotográfico

2.4.16. Croquis de localización

2.4.17. Edad de los comparables

2.4.18. Proyecto, acabados y mantenimiento

2.4.19. Clasificación de datos

2.4.20. Tabla de investigación de mercado

2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)

2.5.1. Enfoque Comparativo de Mercado

2.5.1.1. Homologación

2.5.1.2. Factor de ajuste

2.5.2. Enfoque de Costos

2.5.2.1. Obsolescencias o apreciaciones

2.5.2.2. Análisis de valor histórico

2.5.3. Enfoque de Ingresos

2.6. Cálculo y ponderación de indicadores de valor

2.7. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)

2.7.1. Valor comercial

2.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio correspondiente (informe de avalúo)

Transitorios

Anexo 1

Anexo 2

Ejercicio Ilustrativo

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 novena 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 el siguiente:

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-IH PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE INMUEBLES HISTORICOS

1. Introducción

1.1. Generalidades

En el presente procedimiento se establecen en forma documental las bases que permitan unificar y clarificar la utilización de conceptos y técnicas, así como las directivas básicas para la ejecución de trabajos de valuación que permitan estimar el valor de inmuebles antiguos o con valor histórico.

Haciendo referencia a la Carta de Venecia publicada en 1964, que describe a la conservación del patrimonio histórico en el contexto internacional, menciona en su artículo primero a los monumentos de la forma siguiente:

"La noción de monumento comprende no solamente la creación arquitectónica aislada, sino también el marco donde está insertado. El monumento es inseparable del medio en donde está situado y de la historia de la cual es testigo. Se reconoce desde luego un valor monumental a los grandes conjuntos arquitectónicos así como a las obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural y humana".

La Ley Federal del Patrimonio Cultural señala en su artículo 62: "Para efectos de esta ley se consideran monumentos históricos todos los bienes muebles e inmuebles, creados o surgidos a partir del establecimiento de la cultura hispánica en México y que se encuentran vinculados a la historia social, política, económica, cultural y religiosa del país o que hayan adquirido con el tiempo valor cultural".

Las construcciones históricas poseen características que las diferencian de las construcciones actuales, ya que contienen aspectos culturales, valores artísticos, estilos arquitectónicos definidos y ornamentaciones inherentes a las estructuras que las hacen distinguirse de las edificaciones que se realizan hoy en día. Las primeras, por sus características conservan su vida física en forma indefinida, independientemente de la vida transcurrida que tengan, ya que por ley deberán de restaurarse conservando los rasgos y valores arquitectónicos originales que posean, aunado a cualidades intangibles como son su historia, estilo, edad, ubicación, rareza constructiva, suceso histórico o tradicional relevante que se hayan efectuado en ellas, u otra que permita incrementar su calidad cultural, y que en consecuencia se puedan definir como inmuebles históricos.

En todo inmueble histórico habrá que analizar su situación jurídica mediante una escritura pública u otro documento que acredite la propiedad o régimen de propiedad del mismo, y revisar su estado físico actual.

Constatando sí está:

a) Dedicado a culto público

b) Se encuentra ocupado, vacío o en ruinas

c) Ocupado por su propietario o se encuentra en renta (términos del contrato)

d) En concesión

e) Custodia

f) Hipotecado

g) Intestado

Cuando se realiza el análisis de un inmueble histórico, es necesario determinar las condiciones de habitabilidad y seguridad estructural conforme a los reglamentos y normas vigentes a la fecha en que se practique el avalúo.

El valuador de bienes nacionales, en su trabajo valuatorio, deberá efectuar una descripción clara y precisa refiriendo las características físicas del inmueble conforme a su proyecto, estilo, ornamentaciones, acabados y sistemas constructivos, instalaciones o avances tecnológicos que se le hayan adaptado al mismo y que permitan identificar la importancia y jerarquía del edificio en estudio.

Si el inmueble está deteriorado o sin restaurar, habrá que prever las inversiones requeridas para su restauración, considerando la posibilidad de reponer o restituir las piezas dañadas o faltantes mediante los sistemas constructivos actuales, para que el inmueble adquiera condiciones similares a las originales en que fue realizado, el costo de estas inversiones se deberán de considerar en el valor de reposición a nuevo o reemplazo.

En este tipo de inmuebles es importante analizar la vida de la construcción, ya que por ser un inmueble de carácter histórico su vida útil podría estar consumida, por lo que habrá que valorizar las inversiones hechas y definir el grado de conservación o deterioro, a fin de considerar su edad a partir de la última reparación mayor realizada al inmueble.

Se deben determinar las características propias del inmueble, tales como los sistemas constructivos empleados, su edad probable, estilos arquitectónicos, valor estético, rareza y estado de conservación, entre otros, y realizar un análisis de precios unitarios acorde al sistema constructivo de que se trate por medio del llamado método de ensambles, procurando incluir los conceptos que sustituyan a los trabajos de tipo artesanal o en desuso.

Si el inmueble se encuentra ocupado y utilizado, habrá que realizar la homologación de mercado de rentas o de ventas de inmuebles comparables de acuerdo al Uso, Propósito y Finalidad del trabajo valuatorio solicitado.

1.2. Criterios técnicos en que aplica:

El procedimiento técnico para la valuación de inmuebles históricos, aplica en los siguientes criterios técnicos:

a) AD-BI, Adquisición de Bienes Inmuebles

b) IN-BI, Indemnización de Bienes Inmuebles

c) REF-BI, Reexpresión de Estados Financieros de Bienes Inmuebles

d) ARR-BI, Arrendamiento de Bienes Inmuebles

e) CO-BI, Concesión de Bienes Inmuebles

f) DJ-BI, Diligencias Judiciales de Bienes Inmuebles

g) AS-BI, Aseguramiento contra daños de Bienes Inmuebles

1.3. Premisas para la valuación de inmuebles históricos

a) Debido a las características atípicas de estos bienes inmuebles, es necesario que el valuador de bienes nacionales cuente además de la especialidad en valuación inmobiliaria con la experiencia y conocimientos necesarios comprobables y acreditados para la elaboración de este tipo de trabajos valuatorios.

b) Por las mismas características que presentan los inmuebles históricos, si el valuador de bienes nacionales llegara a encontrar objetos con valor artístico, tales como pinturas murales, esculturas, decoración atípica o vestigios arqueológicos, debe notificarlo al promovente para su conocimiento e indicarlo en su trabajo y dictamen valuatorio.

c) Este procedimiento cumple en su desarrollo con los ocho pasos del proceso valuatorio establecidos en las metodologías y criterios de carácter técnico, considerando en todos los casos que existe una solicitud previa de trabajo valuatorio y se ha cumplido con el primer paso que consiste en la "recepción de solicitud".

d) Todos los componentes y las acciones consideradas en este procedimiento han sido incorporadas, vigilando que se apeguen al marco legal vigente.

e) Todos los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales que emite el INDAABIN.

f) La vigencia legal de los trabajos valuatorios elaborados bajo este procedimiento técnico, considera las condiciones físicas, técnicas, económicas, políticas y sociales imperantes a la fecha de valores.

1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico

1.4.1. Condiciones especiales.- Son aquellas características excepcionales de índole legal, física, económica y/o social, que afectan en parte o a la totalidad del bien en su valor, condiciones que no son características típicas del mercado donde se ubica el bien. Son ejemplo de estas condiciones:

1.4.1.1. Bienes catalogados (inmuebles catalogados).- Son todos aquellos inmuebles, construcciones o sitios clasificados por el INAH, el INBA u otra autoridad federal o estatal con atribuciones, mediante un proceso técnico administrativo en que se declare que debido a su identificación, ubicación y cuantificación de edificaciones representativas con carácter histórico, artístico, cultural, social, político o religioso el inmueble en cuestión forma parte de la identidad del país, de una ciudad, población o barrio y por consiguiente, debe ser preservado.

1.4.1.2. Bienes de interés paleontológico.- Son vestigios o restos fósiles de seres orgánicos que habitaron en épocas pretéritas y cuya investigación, conservación, restauración, recuperación o utilización revisten interés paleontológico y que se encuentran fuera del mercado.

1.4.1.3. Bienes reservados a la Nación.- Son aquellos bienes que corresponden al dominio directo de la Nación con apego al artículo 27 Constitucional, por lo que son de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable.

1.4.1.4. Monumentos arqueológicos.- Son aquellos bienes muebles e inmuebles de culturas anteriores al establecimiento de la cultura hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas y que se encuentran fuera del mercado.

1.4.1.5. Usos dañinos.- Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valuar, que deterioran al bien y que de ser considerados en los enfoques comparativo de mercado, de ingresos y costos (obsolescencias), tal como están, provocarían un sesgo positivo o negativo en el valor resultante.

1.4.1.6. Usos improcedentes.- Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valuar, que conforme a derecho no proceden, por causas ajenas a las características del propio bien y que de ser considerados en los enfoques comparativo de mercado, de ingresos y costos (obsolescencias), tal como están, provocarían un sesgo positivo o negativo en el valor resultante.

1.4.1.7. Usos ineficientes.- Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valuar, que no consiguen el rendimiento óptimo esperado por causas ajenas a las características del propio bien y que de ser considerados en los enfoques comparativo de mercado, de ingresos y costos (obsolescencias), tal como están, provocarían un sesgo positivo o negativo en el valor resultante.

1.4.2. Edificio habitacional.- Se entiende por edificio habitacional al conjunto de terreno, construcciones e instalaciones electromecánicas e hidrosanitarias cuyo uso es exclusivo para vivienda y que se ofrece en el mercado para compra-venta o en arrendamiento.

1.4.3. Edificio de productos.- Se entiende por edificio de productos al conjunto de terreno, construcciones e instalaciones electromecánicas e hidrosanitarias generador de ingresos y cuyo fin es la rentabilidad del mismo, que se ofrece como un producto inmobiliario en compra-venta o en arrendamiento.

1.4.4. Area construida.- Es la manifestada en la respectiva licencia de construcción más ampliaciones en su caso, o la que se obtenga de planos arquitectónicos aprobados por autoridad competente. En su ausencia se calculará con la suma total de áreas cubiertas o techadas del inmueble, medidas a paños exteriores de los muros perimetrales y descontando los huecos verticales que estén descubiertos.

1.4.5. Area útil.- Es el área que se aprovecha de forma visible en donde se puede pisar y colocar mobiliario. Se calculará sumando las áreas privativas útiles de todos los pisos sin incluir las áreas comunes del edificio como son: áreas de vigilancia, cuartos de máquinas, cuartos de aseo, pasillos comunes, entre otros.

1.4.6. Area vendible del inmueble.- Es el espacio efectivo de uso exclusivo o privativo que se utilizará al momento de enajenar o adquirir un inmueble. Y se calcula sumando el área útil privativa más las áreas comunes de todo el inmueble.

1.4.7. Area rentable del inmueble.- Es el espacio efectivo de uso exclusivo o privativo que se utilizará al momento de arrendar un inmueble. Y se calcula sumando el área útil privativa más las áreas comunes de todo el inmueble.

1.4.8. Criterio técnico.- Es la directriz que involucra el proceso valuatorio y le permite al valuador de bienes nacionales vincular por tipo de bien la metodología que resulte aplicable con el procedimiento técnico correspondiente.

1.4.9. Enfoque Comparativo de Mercado.- Es el método para estimar el indicador de valor de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la oferta y la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador de bienes nacionales estimar un indicador de valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. El enfoque comparativo de mercado incorpora los conceptos contenidos 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.

1.4.10. Enfoque de Ingresos.- Es el método para estimar el indicador de valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor presente. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien 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 los principios de anticipación, 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.

1.4.11. Enfoque de Costos.- Es el método para estimar el indicador de valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del valuador de bienes nacionales se basa en el costo de reemplazo o reproducción de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador. El enfoque de costos refleja los principios de Sustitución, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación y de Mayor y Mejor Uso.

1.4.12. Factor de ajuste.- Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares del bien que se está valuando y otro del mismo género, para hacerlos comparables entre sí y que es la considerada en una homologación.

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

1.4.14. 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.

1.4.15. Fecha de emisión del dictamen valuatorio.- 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 en su caso presente el promovente, puede ser igual o diferente a la fecha de valores.

1.4.16. Finalidad del dictamen.- Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen como el monto máximo o mínimo, para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria según lo establece el artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, derivada de un acto jurídico, 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.

1.4.17. Homologación.- Es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas que las diferencian, tales como: conservación, superficie, zona, ubicación, edad efectiva, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado.

1.4.18. Inmueble histórico o antiguo (IH).- Es el bien que por sus características constructivas relevantes o hechos importantes sucedidos en él, puede considerarse como histórico, esto último aunque no presente características constructivas, artísticas u ornamentales relevantes.

1.4.19. Inmueble histórico declarado patrimonio cultural de la humanidad (IHPH).- Es un monumento histórico, declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad o bien que forme parte de los sitios declarados y considerados como tal, y que se encuentre completamente restaurado.

1.4.20. Inmueble histórico restaurado con declaratoria donde se suscitaron hechos históricos relevantes para el país (IHRHH).- Es el monumento histórico que en forma independiente cuente con declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad, que se encuentre completamente restaurado y que cuente en su haber con uno o varios hechos o sucesos históricos relevantes para el país.

1.4.21. Inmueble histórico restaurado (IHR).- Es todo inmueble declarado monumento histórico y cuente con cédula de catalogación que no forme parte de la declaratoria de Inmueble Patrimonio Cultural de la Humanidad y se encuentre restaurado.

1.4.22. Inmueble histórico sin restaurar (IHSR).- Es toda aquella construcción con declaratoria, que cuente con cédula de catálogo y que por su ubicación y uso posee características artísticas relevantes, sin restaurar o se presente con el uso normal del inmueble.

1.4.23. Mayor y mejor uso del bien.- Es el uso más probable y procedente para un bien permitido legalmente, que es físicamente posible, económicamente viable, técnicamente factible, y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando. La estimación del valor comercial de un bien debe ser realizada considerando el escenario del mayor y mejor uso del bien.

1.4.24. Propósito del avalúo.- 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. A manera de ejemplo: estimar el Valor Comercial, estimar el Valor de Realización Ordenada, estimar el Valor en Uso, estimar el Valor Neto de Reposición, entre otros.

1.4.25. 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 valuación 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.

1.4.26. Terreno.- Es una porción de la superficie de la tierra delimitada por medio de linderos determinados geográfica y jurídicamente.

1.4.26.1 Terrenos urbanos.- Son aquellos terrenos que por su ubicación se encuentran dentro de una traza urbana, y que tienen asignado el uso del suelo como urbano (pudiendo ser comercial, habitacional, industrial o equipamiento, entre otros), los que pueden contar además parcial o totalmente con servicios públicos como: drenaje y alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y vías pavimentadas y deben estar libres de construcciones.

No son urbanos, los terrenos que carezcan del uso de suelo urbano expedido por autoridad competente, aunque tengan servicios públicos; en su caso se considerarán terrenos en transición.

1.4.27. Uso del dictamen.- Es el uso que se pretende dar al dictamen y que expresamente señala 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.

1.4.28. Valor comercial.- 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), con base en el mayor y mejor uso del bien.

1.4.29. Valor de Realización Ordenada.- Es el precio estimado que podría ser obtenido a partir de una venta en el mercado libre, en un periodo de tiempo apenas suficiente para encontrar un comprador o compradores, en donde el vendedor tiene urgencia de vender, donde ambas partes actúan con conocimiento y bajo la premisa de que los bienes se venden en el lugar y en el estado en que se encuentran.

1.4.30. Valor residual.- Es el 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.

1.4.31. Vigencia legal.- Es el plazo máximo que de acuerdo a la Ley General de Bienes Nacionales sin perjuicio de lo que dispongan otros ordenamientos jurídicos en materias específicas, el dictamen de valor emitido por un valuador de bienes nacionales, conserva validez legal para efectos de celebrar actos jurídicos.

1.5. Conceptos que determinan las características de las construcciones históricas para normar la identificación y catalogación de monumentos históricos:

1.5.1. De acuerdo a la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos (de 1972):

Monumentos históricos.- Son los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas curales; seminarios; conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares. Los muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX inclusive. (Artículo 36, fracción primera de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos).

Por declaratoria expedida por el Presidente de la República y publicada en el Diario Oficial de la Federación, (artículo 5 de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos).

a) Inmuebles declarados Monumentos Históricos como elementos aislados o que forman parte del listado de la declaratoria de Zona de Monumentos Históricos.

b) Por vinculación con la historia de la Nación a partir del establecimiento de la cultura española en términos de la declaratoria respectiva o por determinación de ley (artículo 35 de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos).

c) Los relacionados con la historia de la Nación, desde el siglo XVI hasta nuestros días, por algún hecho o suceso acontecido, o por la presencia de algún personaje que haya habitado, visitado o pernoctado en un inmueble.

1.5.2. Inmuebles históricos catalogados.- Para los bienes culturales y artísticos, el catálogo lo realiza el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA). El catálogo de inmuebles históricos, como fuente documental se conforma con datos generales: edad, estilo, género, documentos legales, material gráfico, fotográfico y cualquier otro documento impreso, cuya promoción y realización está a cargo del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

Para que un inmueble se considere catalogado deberá tener una declaratoria previa, emitida y publicada por cualquiera de los dos institutos mencionados.

Los inmuebles catalogados con carácter de histórico, cultural y patrimonial, se encuentran dentro del Catálogo Delegacional o Federal, comprendidos en las siguientes tipologías:

a) Arquitectura de la Administración Pública.- Ayuntamiento, Cámara de Diputados, Cámara de Senadores, Edificio Delegacional, Palacio de Gobierno, Palacio Federal, Palacio Legislativo, Palacio Nacional, Embajada, Consulado

b) Arquitectura agropecuaria.- Edificio de producción agrícola: hacienda, cooperativa agrícola, depósito agrícola, silo, trapiche; edificio de producción agrícola-ganadera: Hacienda, rancho, granja; edificio de producción pecuaria: Hacienda, estancia, establo, tenería; edificio y sitio de producción minera: hacienda, rancho, laborío, mina

c) Arquitectura artesanal.- Alfarería, artesanías, carnicería, carpintería, cerería, conservas, dulcería, florería, herrería, hilados y tejidos, hornos, lavandería, lechería, licorería, mercería, panadería, pescadería, platería, quesería, rastro, sastrería, talabartería, tlapalería, zapatería

d) Arquitectura comercial y de servicios.- Centro comercial, pasaje, portal; edificio comercial: almacén comercial, mercado, parián; establecimiento de depósito público comercial: Alhóndiga, almacén, bodega; edificios de alojamiento: Hotel, motel; edificios de hospedaje y hostería: Albergue, casa de huéspedes, hostal, mesón, posada, edificios de servicios como: Baños públicos, casas de cambio, establecimientos de bebidas, establecimientos de alimentos, establecimientos de corte de cabello

e) Arquitectura de Cultura.- Edificio de cultura, recreación, deporte y esparcimiento: Archivo, biblioteca, teatro, sala cinematográfica, casino; edificio deportivo: Gimnasio, hipódromo, galgódromo, velódromo, estadio; instituto de investigación: Estación meteorológica, observatorio astrológico; sitio de exposición: Galería de arte, museo, pabellón de exposición, sala de exposición, zoológico; casa de cultura

f) Arquitectura de Jardín.- Construcción de jardín: Columnata, banca, exedra, gruta artificial, invernadero, quiosco, pérgola, pórtico, rotonda, pabellón, puente, teatro

g) Arquitectura doméstica.- Vivienda unifamiliar: Casa habitación, casa residencial, palacio señorial, quinta; vivienda plurifamiliar: Casa de entresuelo, par de casas, privada, vecindad

h) Arquitectura escolar.- Conjunto escolar: Campus universitario, edificio escolar

i) Arquitectura fiscal.- Edificio de arquitectura fiscal o financiera: banco, casa de moneda, edificio de finanzas, monte de piedad, real

j) Establecimiento fiscal.- Aduana, casa del diezmo, garita, edificio de correos

k) Arquitectura funeraria.- Conjunto conmemorativo, conjunto funerario: Cementerio, rotonda; edificio funerario: Mausoleo, morgue, osario; monumento funerario, conmemorativo y votivo: arco monumental, columbario, columna, columna monumental, cripta

l) Arquitectura hospitalaria.- Edificio de arquitectura hospitalaria, de asistencia o de protección social: establecimiento de beneficencia, guardería, hospicio, orfanato; edificio hospital: dispensario, asilo, herbolario, hospital de cuna, hospital general, hospital de pueblo, lazareto o leprosario, hospital militar, manicomio, maternidad

m) Arquitectura industrial.- Conjunto industrial: Conjunto de industria extractiva, conjunto de construcción mecánica, conjunto de construcción naval, conjunto de industria cerámica, conjunto de industria vidriera, conjunto de construcción de materiales de construcción; edificio industrial: Edificios de molienda, fábrica de extracción, fábrica metalúrgica, fábrica de construcción mecánica, fábrica de cerámica, fábrica de vidrio, fábrica de materiales de construcción, fábrica de productos agroalimentarios, fábrica textil, fábrica de piel, fábrica ligada al trabajo de madera, fábrica de impresión sobre papel

n) Arquitectura e ingeniería civil hidráulica.- Conjunto de ingeniería civil hidráulica: Acueducto, albardón, dique, presa; edificio de ingeniería civil hidráulica: Casa de bombas, cuarto de bombas, ingeniería civil: Cadena de exclusas, equipamiento urbano, camino, estación de ferrocarril, puerto; edificio de ingeniería civil: edificio de transporte terrestre, edificio de transporte marítimo, edificio de servicios urbanos

o) Arquitectura Judiciaria.- Edificio, judiciario, penitenciario o de policía: audiencia o tribunal de justicia: Palacio de justicia, presidio, prevención, comisaría de policía, prisión: cárcel, correccional, penitenciaría

p) Arquitectura militar.- Emplazamiento: fortificación costera, fortificación de tierra adentro; conjunto militar: Conjunto fortificado: cinturón de baluarte, colegio militar, colegio naval, fábrica de pólvora, plaza fuerte; edificio militar: Castillo-fuerte, fuerte, fortaleza

q) Arquitectura religiosa.- Conjunto religioso: Sede del obispo – conjunto catedralicio, de evangelización: Conjunto conventual, de enseñanza: Colegio, noviciado, seminario, universidad; de caridad: hospital; edificio de arquitectura religiosa: Basílica, catedral, capilla, colegiata, parroquia, santuario, templo; establecimiento administrativo conventual y misional: Convento, ermita, misión, obispado. edificio religioso no católico: Sinagoga, mezquita, entre otros.

r) Urbanismo.- Espacio libre urbano: alameda, explanada, plazuela, plaza, sector urbano: Ciudad, barrio, colonia

Para las anteriores tipologías, un inmueble histórico se define como:

Inmueble catalogado: Es todo aquel inmueble, construcción o sitio clasificado por el INAH o el INBA, mediante un proceso técnico administrativo haciendo la identificación, ubicación y cuantificación de edificaciones representativas con carácter histórico, cultural, social, político o religioso que forman parte de la identidad del país, una ciudad, población o barrio.

El INAH ha extendido hasta el año de 1930 su proceso de catalogación, por lo que el valuador de bienes nacionales puede acudir a consultar los catálogos del inmueble a valuar en:

a) Coordinación Nacional de Monumentos Históricos INAH/CONACULTA.

Los inmuebles del siglo XX, de 1901 a la fecha, son catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y se pueden consultar en:

a) Dirección de Arquitectura y Patrimonio Artístico Inmueble INBA/CONACULTA.

En el caso de inmuebles ubicados en el interior del país, se debe acudir a las oficinas de los gobiernos estatales.

Si el inmueble por valuar no se encontrara dentro de los catálogos emitidos por estos institutos, y una vez revisados los documentos procedentes y de poder corroborar al momento de la inspección física que el inmueble por sus características constructivas, de proyecto, estilo, rareza y espacios entre otras características, debiera considerarse como inmueble catalogado, el valuador de bienes nacionales deberá justificar dentro del trabajo valuatorio el porqué considera utilizar este procedimiento.

Si el inmueble fuese antiguo pero no catalogado, se puede proceder como una construcción normal, es necesario siempre consultar en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano para investigar si el inmueble se encuentra ubicado de forma aislada o dentro de un contexto urbano antiguo, dentro de una Zona Patrimonial o forma parte de un Centro de Barrio, Histórico o núcleo de población que amerite que a dicho inmueble se le dé un tratamiento especial.

2. Procedimiento técnico

2.1. Recepción de la solicitud

El promovente debe entregar al valuador de bienes nacionales, el oficio y la solicitud de servicio, en los cuales debe señalar claramente el Uso del dictamen requerido, así como el nombre del servidor público que será el responsable del pago por el trabajo y dictamen valuatorio por parte de la dependencia o entidad solicitante. A dicho oficio de solicitud y/o servicio, debe acompañársele con la documentación requerida o procedente (base informativa) necesaria para la realización del trabajo valuatorio. Esta base informativa, puede entregarse por vía electrónica o impresa en papel.

2.2. Identificación del avalúo.

El valuador de bienes nacionales deberá identificar el objetivo y los alcances y demás parámetros del trabajo valuatorio de acuerdo a la solicitud de servicio y documentación procedente, considerando entre otros:

2.2.1. Parámetros del avalúo

2.2.1.1. Revisión de la documentación procedente (base informativa).- El valuador de bienes nacionales recibe el expediente técnico (la documentación procedente, solicitud de servicio y orden de trabajo), y realizará una revisión y análisis preliminar de la información en gabinete, con el fin de considerar los alcances de la investigación y recopilación de todos los elementos necesarios para lograr una mejor inspección de campo.

Una vez teniendo recopilados e identificados todos los documentos requeridos, procederá a realizar un análisis de cada uno de ellos.

2.2.1.2. Uso del dictamen.- El promovente siempre deberá indicar el Uso en la solicitud que formule y en ningún caso el valuador iniciará el proceso de emisión de dictámenes valuatorios cuando el promovente deje de señalarlo.

2.2.1.3. Propósito del avalúo.- Es de suma importancia que el valuador antes de iniciar el trabajo valuatorio, identifique plenamente el tipo de valor por estimar.

2.2.1.4. Finalidad del dictamen.- El valuador una vez identificado el Uso y el Propósito, determina la aplicación del resultado del dictamen como el valor máximo o valor mínimo para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria.

2.2.1.5. Criterio técnico.- El valuador debe identificar qué criterio técnico es el que aplica en el caso, para apegarse al procedimiento técnico correspondiente y corroborarlo en el momento que se efectúe la inspección física.

2.2.1.6. Fecha de inspección.- El valuador de bienes nacionales debe asentar en el trabajo valuatorio la fecha en la cual realiza la visita de inspección al bien valuado.

2.2.1.7. Condiciones especiales.- El valuador de bienes nacionales debe hacer constar en su trabajo valuatorio las condiciones especiales que afecten al valor del bien.

Cuando el valuador señale la existencia de alguna condición especial, debe informarlo de inmediato y por escrito al promovente del servicio para que éste complemente los faltantes o bien autorice el trabajo valuatorio considerando la existencia de las condiciones especiales que se le mencionen.

El valuador debe dar prioridad a la información que emitan las instituciones oficiales de los tres niveles de gobierno.

2.2.1.8. Condiciones hipotéticas.- El valuador de bienes nacionales debe indicar si se consideran en el trabajo valuatorio situaciones diferentes a lo que realmente existe, pero que se contemplan así para lograr la finalidad del avalúo.

2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias.- El valuador debe explicar si en el avalúo se consideran supuestos por alguna razón no totalmente verificados que influyan en el trabajo, los cuales en caso de resultar falsos, podrían cambiar la conclusión del valor.

2.2.1.10. Fecha de valores.- El valuador debe asentar esta fecha al momento del cierre de valores en el trabajo valuatorio.

2.2.1.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio.- El valuador de bienes nacionales debe asentar la fecha en que se firma el dictamen valuatorio por los responsables de su emisión.

2.2.1.12. Vigencia legal.- El valuador de bienes nacionales debe emitir el dictamen resultante de la aplicación de este procedimiento técnico con un periodo de vigencia de hasta un año a partir de la fecha de emisión, en apego al artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales y de seis meses tratándose de dictámenes cuyo propósito sea el Valor de Realización Ordenada.

2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico

Considerando el Uso que solicite el promovente para los actos jurídicos de Adquirir, Enajenar, Indemnizar, Concesionar, Asegurar contra Daños y Diligencias Judiciales se requiere estimar el:

I. Valor Comercial

Para el acto jurídico de Reexpresar estados financieros, se estimará según proceda el:

II. Valor de Reposición Nuevo

III. Valor Neto de Reposición

Para el acto jurídico de Aseguramiento contra daños, se estimará el:

IV. Valor de Reposición Nuevo

2.3. Inspección física y descripción de las edificaciones urbanas y su entorno (trabajo de campo)

Es la etapa en la cual el valuador de bienes nacionales deberá observar, investigar y analizar todos aquellos elementos que incrementan o restan valor al bien inmueble.

2.3.1. Inspección del terreno en estudio

Para efectos de atender este apartado referirse a lo dispuesto en el procedimiento técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos urbanos denominado PT-TU.

2.3.2. Inspección de las construcciones e instalaciones

2.3.2.1. Descripción del uso actual.- Describir el uso que tiene el inmueble en la fecha en que se practica la inspección y si el mismo cuenta con obras complementarias, en cuyo caso se indicará en qué consisten. Incluir información relativa al uso actual de la construcción (edificio de oficinas, servicios, comercios, bodegas, entre otros).

El valuador de bienes nacionales deberá describir detalladamente la distribución en sus diferentes niveles, indicando el nombre apropiado de cada uno. La descripción seguirá un orden adecuado que permita identificar mediante su lectura, la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman la propiedad.

2.3.2.2. Tipos de construcción.- En función de los tipos y calidades de construcción, se deberán agrupar las distintas áreas o los niveles.

2.3.2.3. Número de niveles.- Indicar el número de plantas o de niveles de que se compone el inmueble. Cuando sea el caso, se debe señalar la altura libre de piso a techo. Cuando se valúen unidades aisladas de un edificio, mencionar el total de niveles del mismo y el correspondiente al inmueble en estudio.

2.3.2.4. Area construida.- El valuador de bienes nacionales deberá referirse a lo que establece el procedimiento técnico para el cálculo del área construida, área útil y área rentable o vendible en inmuebles (PT – CAS).

2.3.2.5. Area útil.- El valuador de bienes nacionales deberá referirse a lo que establece el procedimiento técnico para el cálculo del área construida, área útil y área rentable o vendible en inmuebles (PT – CAS).

2.3.2.6. Area rentable.- El valuador de bienes nacionales deberá referirse a lo que establece el procedimiento técnico para el cálculo del área construida, área útil y área rentable o vendible en inmuebles (PT – CAS).

2.3.2.7. Edad efectiva de la construcción.- Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Frecuentemente es calculada mediante la diferencia entre la vida útil remanente de un bien y su vida útil normal; indicada por su condición física y utilidad, no necesariamente coincide con su edad cronológica.

Se mencionará la edad efectiva sobre la base de la información documental. Si la edad cronológica, a juicio del valuador, difiere de la edad efectiva, o bien, no se tiene dicha información, se indicará también la primera, por clase de construcción.

Para inmuebles que hayan sido objeto de alguna reconstrucción y/o remodelación, se indicará la fecha en que se hicieron tales adecuaciones, especificando si fue total o parcial (si abarcó elementos estructurales o sólo acabados) y el porcentaje que representa con respecto al total y áreas del inmueble que fueron reacondicionadas.

2.3.2.8. Edad efectiva.- Se mencionará la edad cronológica sobre la base de la información documental. Si la edad aparente a juicio del valuador, difiere de la edad cronológica, o bien, no tiene dicha información, se indicará esta última, por los tipos o época apreciada de construcción.

Normalmente los inmuebles históricos y catalogados de relevancia, cuentan con una cédula de identificación donde se señala la edad y a qué periodo estilístico corresponden.

Para inmuebles que hayan sido objeto de alguna reconstrucción y/o remodelación, se indicará la fecha en que se hicieron tales adecuaciones, especificando si fue total o parcial (si abarcó elementos estructurales, cambio de instalaciones o sólo acabados) y el porcentaje que representa respecto al total y áreas del inmueble que fueron reacondicionadas.

Habrá que tomar en consideración que aunque existan inmuebles que se hayan construido en el siglo XVI, éstos al paso del tiempo han tenido intervenciones estructurales o decorativas, ya sea a causa del deterioro físico del inmueble o bien por modernizarlo, existiendo partes que son totalmente originales y otras que han sido reconstruidas. En caso de que no se tengan datos directos de estas intervenciones, acudir a la cédula de catálogo del INAH, donde aparecen las fechas reportadas de los cambios de sistemas constructivos y ornamentales.

Si no se contara con esta información, el valuador de bienes nacionales, determinará en base a su experiencia en la materia, las vidas que considere sean las adecuadas para cada parte del inmueble, explicando cuáles son sus argumentos para la estimación de la edad asentada en el dictamen.

2.3.2.9. Vida útil remanente.- Es el periodo probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha, dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

Se calculará con base en la vida útil normal asignada a cada tipo de inmueble y construcción, menos la edad efectiva del mismo.

2.3.2.10. Vida útil normal.- Es el periodo, expresado en años, en el cual puede esperarse razonablemente que un bien realice de manera redituable la función para la cual fue construido, a partir de la fecha en que fue puesto en servicio.

2.3.2.11. Estado de conservación.- Se podrán hacer las siguientes clasificaciones: ruinoso, reparaciones mayores, reparaciones sencillas, normal y bueno, señalando las deficiencias relevantes tales como, humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas, asentamientos y otras.

2.3.2.12. Calidad de proyecto.- Indicar las cualidades o defectos sobre la base de la funcionalidad del inmueble, clasificándolo en: obsoleto, adecuado a su época, deficiente, inadecuado, adecuado, funcional, bueno, excelente, entre otros.

2.3.2.13. Unidades rentables o susceptibles de rentarse.- Mencionar el total de ellas, agrupándolas según su uso. En los casos en que de acuerdo a las características propias del inmueble, existan diversas alternativas de división para efectos de arrendamiento de los espacios, se indicarán las modalidades posibles y se especificará cuál de ellas es tomada en consideración para efectos del avalúo.

2.3.2.14. Elementos de la construcción.- En este capítulo se describirán los conceptos, en forma similar a las especificaciones de construcción.

Es evidente que la abundancia de datos asentados en estos renglones, deben justificar plenamente los valores de construcción que se asignen a los diversos tipos de edificación apreciados.

Para cada clase de construcción que el valuador de bienes nacionales identifique, debe realizar la descripción correspondiente.

A continuación se refieren algunos conceptos:

a) Obra negra o gruesa

I. Cimientos.- Se consultarán los planos estructurales y de no haberlos, se supondrá la cimentación lógica de acuerdo con el tipo de construcción y la calidad de terreno en la zona; en caso de duda, se podrá indicar: "se supone…"

En inmuebles históricos puede consultarse la cédula del inmueble que emite el INAH, donde se indica qué tipo de cimentación tiene el edificio

II. Estructura.- Se describirá el tipo de estructura, mencionando materiales en muros, trabes y columnas (muros de carga, trabes y columnas, de concreto armado o acero, entre otros), así como el sistema constructivo, dimensiones de claros y alturas, secciones de trabes y columnas, cuando lo justifique la magnitud de la construcción

III. Muros.- Material, espesor, refuerzos y si son de carga o divisorios; se indicará la altura cuando sea distinta de la común, así como si tienen acabados aparentes

IV. Entrepisos.- Se mencionará el material, sistema constructivo (concreto macizo, losa reticular, pretensada, aligerada u otra, terrado sobre viguería de madera, bóveda catalana, bóveda de pañuelo, bóveda de cañón, bóveda nervada, losa encasetonada con ollas de barro, cazuelas, entre otras, vigueta metálica con bóveda escarzada de lámina). Así como el tamaño de sus claros: pequeños (hasta 4 metros), medianos de (4 a 6 metros) y grandes (de más de 6 metros)

V. Techos.- Al igual que en el punto anterior, se mencionará el material, sistema constructivo (concreto macizo, losa reticular, pretensada, aligerada u otra, terrado sobre viguería de madera, bóveda catalana, bóveda de pañuelo, bóveda de cañón, bóveda nervada, losa encasetonada con ollas de barro, cazuelas, entre otras, vigueta metálica con bóveda escarzada de lámina, losa aligerada u otra). Así como el tamaño de sus claros: pequeños (hasta 4 metros), medianos de (4 a 6 metros) y grandes (de más de 6 metros), en caso de cubiertas aligeradas, cascarones, cúpulas y cuando se tengan cubiertas inclinadas se indicarán el número de pendientes o aguas con que cuente

VI. Azoteas.- Se indicará si están impermeabilizadas, enladrilladas, aisladas, qué tipo de material se empleó (alumbre y jabón, chapopote, asfálticos, membranas, entre otros), si tiene piso de mosaico u otro material, pretiles o barandales a qué altura, remates, chaflanes, bajadas pluviales, coladeras, y pendientes

VII. Bardas.- Se indicará material, espesor, altura y si tiene acabados aparentes, aplanados y/o pintura; remates cuando sean significativos en valor, así como si son medianeras o de uso común

b) Revestimientos y acabados interiores:

I. Aplanados.- Se indicará material y calidad, textura, forma, color, relieves, molduras u otros relieves existentes. Si se encontrara una pintura mural indicar autor, dimensiones, técnica y significado

II. Plafones.- Se indicará material y calidad. Los falsos plafones se describirán por material, y en su caso, marca y medida, dando la mayor cantidad de datos que contribuyan a dar la idea de su valor. En caso de plafones moldurados, indicar si tienen cenefa, molduras, esculturas de yeso, encasetonados, si son de cielo raso o cielo raso decorado, si es pintado a qué técnica o si se trata de un mural, indicar autor y descripción detallada del mismo

III. Lambrines.- Mencionar el material, calidad, colocación y ubicación, en su caso la altura

IV. Pisos.- Se indicará el material, calidad, colocación, medida y ubicación

V. Zoclos.- Se indicará el material, calidad y medida

VI. Escaleras.- Mencionar material, sistema constructivo y uso (principal, de servicio o de uso común), interiores o exteriores. Se describirá el barandal y los pasamanos

VII. Pintura.- Se indicará el tipo utilizado y de ser posible la calidad, variación de tonos o contrastes, color de imitación y técnica utilizada

VIII. Recubrimientos especiales.- Se indicará, entre otros, calidad y ubicación de las alfombras fijas al piso, de materiales ahulados o plásticos, tapices fijos o en relieve y telas en muros o plafones, corchos, maderas y/o cuero repujado en lambrines, entre otros

IX. Carpintería.- Puertas, muebles empotrados, lambrines, plafones, pisos, entre otros.- Se mencionarán todos aquellos elementos que sean significativos y se indicará material, calidad, clase, dimensiones, espesores, distribución y ubicación dentro del inmueble

c) Instalaciones hidráulicas y sanitarias.- Indicar si son ocultas o aparentes, así como el material que las componen. De los tinacos y tanques elevados, se indicará el material y su capacidad

d) Instalaciones eléctricas.- Se mencionará si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, si son normales o profusas y el tipo de salidas (de centro, en muros o spots), calidad de accesorios y tipo de corriente

e) Herrería.- Se indicará material, calidad y, en su caso, calibre, si es del tipo estructural y clase de perfiles: ligeros, medianos o pesados. Rejas y protecciones indicando material y clase (ornamental, sencilla, forjada, entre otras)

f) Vidriería.- Se indicará el material, tipo, espesor y características. Se describirán, entre otros, los domos, espejos, canceles, emplomados y tragaluces

g) Cerrajería.- Se indicará el tipo, calidad y marcas dominantes

h) Fachadas.- Se señalará el número de fachadas, los materiales predominantes, si son aparentes, si hay revestimientos, etc. Se diferenciará los materiales de fachadas principales e interiores, cuando proceda, se describirá puntualmente el número de cuerpos, las características estilísticas y arquitectónicas civiles, militares o religiosas de los inmuebles, acabados y molduras de cantera, ventanas, rejas, entre otras. El valuador de bienes nacionales hará la descripción detallada por niveles o cuerpos de que se compone una fachada, y describir iconográficamente cada parte de ella

i) Accesos.- Se deberá identificar los accesos directos al público a áreas comerciales, oficinas, bodegas, estacionamientos, entre otros

j) Instalaciones especiales.- Aquellas que se consideran adheridas al inmueble y como indispensables para el funcionamiento operacional del inmueble como:

I. Elevadores y montacargas

II. Escaleras electromecánicas

III. Equipos de aire acondicionado o aire lavado

IV. Sistema hidroneumático

V. Calefacción

VI. Subestación eléctrica

VII. Pararrayos

VIII. Equipos contra incendio

IX. Cisternas, fosas sépticas, pozos de abdsorción, plantas de tratamiento

X. Plantas de emergencia

XI. Sistemas de intercomunicación

XII. Equipos de seguridad y circuitos cerrados de televisión

XIII. Calderas

XIV. Cocinas integrales

k) Elementos accesorios.- Son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado como:

I. Espuelas de ferrocarril

II. Pantallas de proyección

III. Butacas

IV. Sistemas de aspiración central

V. Bóvedas de seguridad

l) Obras exteriores.- Son aquellas necesarias para el funcionamiento del inmueble que se encuentran fuera de la construcción principal, tales como:

I. Bardas

II. Rejas

III. Patios y andadores

m) Obras complementarias.- Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, como son:

I. Marquesinas

II. Pérgolas

III. Jardines

IV. Fuentes, espejos de agua

V. Riego por aspersión

VI. Albercas y chapoteaderos

VII. Sistemas de sonido ambiental

Independientemente de la clasificación propuesta, los conceptos antes mencionados de manera enunciativa se describirán por separado de las construcciones, para obtener valores unitarios independientes. En todos los casos se anexará la descripción que se considere necesaria para la adecuada cotización de cada partida.

En las construcciones históricas que cuenten con revestimientos y ornamentaciones profusas en fachadas, éstas serán consideradas como obra complementaria y para análisis de costo se sugiere solicitar presupuestos de trabajos similares de cantería y colocación.

2.3.3. Inspección de la zona donde su ubica el inmueble (Características urbanas)

2.3.3.1. Clasificación de la zona.- El valuador de bienes nacionales debe clasificar la zona de acuerdo a la reglamentación urbana en la localidad (habitacional, comercial, industrial, servicios, mixta), así como la categoría de las mismas (por ejemplo, alta, media, popular), incluyendo aquellos casos en los que se aprecien clasificaciones mixtas. Si no se contara con un Programa o Plan de Desarrollo Urbano, se señalizará la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación observada. Asimismo, se deberá especificar, entre otras, si se trata de una zona o de un sector en crecimiento o en desarrollo, en proceso de consolidación, en declinación o en renovación.

2.3.3.2. Tipo de construcción dominante en la calle.- Debe mencionar el tipo o tipos de construcción predominante en la calle o en la zona donde se ubica el inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones, así como las clasificaciones existentes.

2.3.3.3. Indice de saturación en la zona.- El perito valuador debe determinar y analizar el porcentaje aproximado de terrenos con construcciones con relación al número de terrenos sin construcciones en la zona; es una referencia del crecimiento de edificaciones en la zona.

2.3.3.4. Densidad de población.- Debe indicar si en la zona la población es, entre otras, nula, escasa, normal, media, semi-densa, densa, flotante. Asimismo, se señalará su nivel socioeconómico.

2.3.3.5. Contaminación ambiental.- El valuador de bienes nacionales debe identificar, clasificar, estudiar e interpretar los efectos directos o indirectos de la contaminación ambiental, tales como: Contaminación del agua, aire, suelo, ruidos y vibraciones, radiaciones u otras. Cabe citar que lo anterior sólo se debe considerar en la medida que afecte al valor o tenga consecuencias sociales o legales.

2.3.3.6. Uso del suelo.- Debe corresponder a la normatividad emitida por la autoridad respectiva (Ley de Desarrollo Urbano, Planes Parciales de Desarrollo Urbano, Cartas de Usos y Destinos, Cartas de Uso del Suelo, etc.), indicándose si éste corresponde a un uso de la zona, de la calle o del terreno, así como al uso del inmueble a justipreciar. Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso, se deberá indicar de acuerdo a lo observado, debiendo corresponder al uso predominante; en todos los casos se indicará la fuente de información. Por otro lado, si el terreno tiene un “uso adquirido” diferente al permitido, se deberá indicar en este rubro.

2.3.3.7. Vías de acceso.- Debe indicar las vías de acceso a la zona y al inmueble señalando el orden de importancia, así como la intensidad de flujo vehicular. Este concepto es de gran relevancia en la determinación del valor del terreno.

2.3.3.8. Servicios públicos y equipamiento urbano.- El valuador de bienes nacionales debe mencionar los servicios públicos municipales que existen en la zona que circunda el inmueble en estudio como son: pavimentos flexibles o rígidos, banquetas con guarniciones, en su caso si son soterrados y/o aéreos red de agua potable, alcantarillado y drenaje, red de electrificación y alumbrado público; señalará el equipamiento y mobiliario urbano con que cuenta la zona, tales como: parques, hospitales, mercados, escuelas, deportivos, estacionamientos, paraderos de transporte público, bancas, fuentes, entre otros.

2.4. Recopilación de información de inmuebles comparables (datos del mercado inmobiliario)

El valuador de bienes nacionales debe realizar una investigación de mercado y obtener muestras de inmuebles en venta, o en su caso ventas realizadas comparables al del sujeto en estudio, en la vecindad inmediata o mediata, procurando que dichos comparables tengan características semejantes al inmueble por valuar, deberá presentarlas en número de cinco, no mayor, en caso contrario deberá dejar claramente explicado en el trabajo valuatorio los motivos del no cumplimiento.

En el caso de la investigación y muestreo de mercado de inmuebles en renta aplica lo señalado en el párrafo anterior.

Para identificar las muestras antes indicadas, debe obtener los siguientes datos:

2.4.1. Características de la zona.- El valuador de bienes nacionales debe indicar qué clasificación tiene la zona donde se ubican las muestras o casos de ventas comprobables como: industrial, habitacional, equipamiento, servicios, comercial, mixta, entre otras.

2.4.2. Ubicación y equipamiento urbano disponible.- Debe identificar la dirección oficial de cada muestra comparable (oferta u operación realizada) conteniendo: calle, número, colonia, municipio o delegación y estado, así como su posición dentro de la manzana y deberá mencionar el equipamiento y mobiliario urbano con que cuenta la zona, tales como escuelas, hospitales, centros comerciales, entre otros, sin dejar de enunciar la distancia de cada muestra al inmueble sujeto de estudio.

2.4.3. Area vendible de la muestra.- El valuador de bienes nacionales debe obtenerla en la inspección de cada muestra, para compararlas con la del inmueble en estudio. Para la determinación del área rentable, referirse al Procedimiento Técnico para el cálculo del área construida, área útil y área rentable o vendible en inmuebles (PT-CAS).

2.4.4. Número de cajones de estacionamiento.- Debe señalar el número de cajones de estacionamiento (si los hubiese) que le corresponden a la muestra, indicando si son cubiertos o a descubierto.

2.4.5. Clasificación de la construcción.- El valuador de bienes nacionales debe señalar, entre otras, si es antigua, moderna, mixta o catalogada.

Para inmuebles históricos indicar a qué periodo estilístico corresponde la construcción del inmueble (herreriano, plateresco, barroco, rococó, neoclásico, ecléctico, art nouveau, neo-colonial, nacionalista, art decó, funcionalista o racionalista y el colonial californiano u otro) e indicar si todo el inmueble tiene el mismo estilo o si tiene influencias de estilos anteriores o posteriores.

2.4.6. Calidad de la construcción.- Debe señalar la calidad de la construcción del inmueble ofertado (corriente, económico, mediano, bueno o de lujo), con miras a establecer una comparación respecto a al inmueble por valuar.

2.4.7. Estado de conservación.- Debe recabar información que permita establecer la condición que refleja el mantenimiento de la muestra; se podrán hacer las siguientes clasificaciones: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado, reconstruido, entre otros.

2.4.8. Edad.- El valuador de bienes nacionales debe indagar la edad de cada una de las muestras comparables.

2.4.9. Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.- Debe señalarlos en su caso, si la muestra comparable cuenta con alguno de estos conceptos, con la finalidad de contar con los elementos necesarios que permitan justificar sus valores.

2.4.9.1. Instalaciones especiales.- Son aquellas instalaciones electromecánicas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste. Ejemplos: Elevadores y montacargas, escaleras electromecánicas, equipos de aire acondicionado o aire lavado, sistemas hidroneumáticos, calefacción, subestación eléctrica, pararrayos, equipos contra incendio, cisternas, fosas sépticas, plantas de tratamiento, entre otras.

2.4.9.2. Elementos accesorios.- Son aquéllos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado.

2.4.9.3. Obras complementarias.- Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble.

2.4.10. Otras consideraciones.- En caso de que la muestra cuente con algún elemento que no pueda ser ubicado en alguno de los apartados anteriores (equipos muy especializados, acabados no ordinarios, alguna situación sui géneris, por ejemplo), se deberá describir en este punto.

2.4.11. Precio ofertado o de cierre de la operación.- Debe indicar el precio expresado por la persona que da la información.

2.4.12. Nivel de la oferta.- Debe identificar, analizar y cuantificar a groso modo la cantidad de muestras ofertadas, disponibles y comparables con el bien inmueble a valuar, en un mercado libre y activo. La oferta será clasificada de muy alta a nula.

2.4.13. Tiempo de exposición en el mercado.- El valuador de bienes nacionales investigará y establecerá el tiempo de exposición en el mercado que lleva cada muestra que sirve de comparable, o bien si es operación realizada establecerá la fecha de cierre de la negociación.

2.4.14. Nombre y teléfono del informante.- Debe indicar el nombre completo de la persona que dio informes acerca de la muestra en venta u operación realizada, así como los números telefónicos en donde se le puede localizar.

2.4.15. Reporte fotográfico.- El valuador de bienes nacionales debe realizar un reporte fotográfico que muestre las características más representativas de cada muestra comparable.

2.4.16. Croquis de localización.- En este documento el valuador de bienes nacionales debe localizar y ubicar todas las muestras de ofertas o casos de compra-venta o rentas realizadas, y el propio inmueble en estudio.

2.4.17. Edad de los comparables.- En los casos de comparables de inmuebles en compra-venta o renta, se debe de recabar la edad cronológica del inmueble y en caso de haber alguna remodelación se tendrá que utilizar la edad efectiva.

2.4.18. Proyecto, acabados y mantenimiento.- Debe de verificar en los comparables de compra-venta y de renta si alguno de estos factores es relevante y se deberá de verificar para poder generar los ajustes correspondientes.

2.4.19. Clasificación de datos.-Todos los datos obtenidos en campo o de la consulta de otras fuentes de información inmobiliaria, tanto del inmueble en estudio como de las muestras ofertadas o casos de compra-venta realizadas en el mercado libre, deben ser clasificados de acuerdo a sus características extrínsecas e intrínsecas, en la tabla de investigación de mercado.

Además de la investigación directa de mercado libre, otras fuentes de información susceptibles de consultar son:

Revistas o periódicos especializados, Internet, agentes corredores inmobiliarios, notarias públicas y oficinas de gobierno, entre otros.

2.4.20. Tabla de investigación de mercado.- En el anexo 1 se presenta un ejemplo de la tabla que sirve para el vaciado y análisis de los datos de cada muestra comparable.

2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)

El valuador de bienes nacionales debe utilizar los enfoques, comparativo de mercado, de costos y de ingresos, a fin de configurar el espacio para la toma de decisiones, dando mayor importancia en la ponderación al método mejor fundamentado.

2.5.1. Enfoque Comparativo de Mercado

Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del mercado de los inmuebles en venta comparables al inmueble en estudio, analizando la oferta y demanda, ajustando los comparables al inmueble en estudio y ponderándolos para llegar a un indicador de valor que permita establecer el precio más probable de compra-venta para el sujeto.

Si el valuador de bienes nacionales selecciona el enfoque comparativo de mercado procederá de la siguiente forma:

Procede a aplicar los factores de homologación a los datos de investigación de mercado previamente registrado en el anexo 2, ajustando los datos de cada oferta de mercado para homologar con el inmueble en estudio.

2.5.1.1. 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”.

2.5.1.2. Factores de ajuste

En virtud de que puede resultar difícil encontrar inmuebles iguales al que se valúa, es práctica común trabajar con inmuebles comparables al del estudio. Las diferencias entre ellos, pueden atribuirse tanto a condiciones extrínsecas (ubicación, vías de acceso, servicios públicos, vistas panorámicas, usos de suelo, entre otros), como a características intrínsecas (superficie, calidad y estado de conservación de la construcción, edad, número de cajones de estacionamiento, entre otros). Por lo tanto el valuador de bienes nacionales tomará en cuenta lo siguiente:

a) Identificará las diferencias más representativas y que como condición ineludible, a juicio del valuador de bienes nacionales, impacten en el valor según lo señalado en los incisos 2.3.1., 2.3.2., 2.3.3. y 2.4.; para cada una de estas diferencias, corresponderá un Factor de Ajuste.

b) Calculará y determinará los factores de ajuste a utilizar conforme lo señala la “Recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste”, metodologías, criterios, procedimientos técnicos y demás que emite el INDAABIN preferentemente, o mediante otros factores ampliamente aceptados en el ámbito profesional de la valuación y que queden analíticamente sustentados en el cuerpo del trabajo valuatorio.

c) 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 inmueble valuado, no puede calificarse como “inmueble comparable al valuado”.

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

e) 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. Este factor de ajuste no deberá:

a) Representar un premio al valor de la muestra mayor a (+) 50% respecto a las características del sujeto

b) Representar un castigo al valor de la muestra mayor a (-) 50% respecto a las características del sujeto

c) El factor de ajuste deberá quedar comprendido en el rango de: 0.50 hasta 1.50

f) Cuando esta variación de la muestra comparable sea mayor deberá incluirse en el trabajo valuatorio la justificación o explicación correspondiente; de no ser justificable, se desechará dicha muestra comparable.

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

h) Una vez aplicados los factores resultantes 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 inmueble a valuar, obteniéndose así el indicador de valor del enfoque comparativo de mercado.

2.5.2. Enfoque de Costos

Este enfoque 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 aquél que se valúa.

Se debe tomar en consideración:

a) Terreno.- Se debe valuar en la hipótesis de que se encuentra vacío (sin mejoras), según sus características físicas, de uso y de servicios considerando el mayor y mejor uso y de acuerdo con el procedimiento PT-TU.

b) Construcciones.- Se estima el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas considerando el uso, el tipo y el número de niveles.

c) Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.- Se estima el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.

d) Cuando se trate de fachadas con relieves, esculturas, altos o bajo relieves o lambrines de cantera, mármol o piedra, éstas se deberán incluir como obra complementaria, al igual que cualquier elemento de tipo ornamental que sea relevante para el inmueble, ya que hay fachadas con profusa decoración en cantera, herrerías y carpinterías sofisticadas, las cuales por sus características decorativas, no se sugiere incluir en el análisis del costo por metro cuadrado (m^2) del interior del inmueble, ya que puede variar el precio en forma notoria. Quedando a criterio del valuador el aplicar el valor conjuntamente en inmuebles cuya fachada o portadas no revistan un valor importante.

e) Deméritos.- Se estima la pérdida de valor debido a deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción y equipo apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

f) Se suman el valor resultante del terreno, y el costo neto de reposición de todas las mejoras (incluyendo construcción, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias) que formen parte integral del inmueble.

g) Indicador de valor de reposición nuevo o reproducción nuevo: Se obtienen los valores unitarios de reposición nuevo o, en su caso, de reproducción nuevo para cada tipo de construcción observada. Se debe justificar la aplicación de estos valores, las fuentes de consulta y el método aplicado. Los valores de reposición nuevo deben contener los costos indirectos de administración.

h) Indicador de valor neto de reposición o neto de reproducción: Se obtienen los valores netos de reposición o de reproducción para cada tipo de construcción observada. Los deméritos se deben aplicar, en su caso, por edad, estado de conservación, obsolescencia o cualquier otra característica notable.

i) En los casos que proceda la aplicación de factores de demérito por obsolescencias funcional o económica, éstos afectarán al valor físico, incluyendo, en su caso, al terreno. Se deben justificar en el avalúo la aplicación de estos factores, las fuentes de consulta y los métodos aplicados.

2.5.2.1. Obsolescencias o apreciaciones.- Este apartado del valor físico de divide en internas y externas. Las internas son aquellos factores intrínsecos o propios del inmueble que demeritan el valor y se dividen en curables e incurables por su monto económico o imposibilidad física de corregir. En el caso de apreciaciones u obsolescencias externas se atribuyen a factores sociales, políticos y económicos que se deberán de valorar para su aplicación al enfoque de costos.

2.5.2.2. Análisis de valor histórico.- Se propone este procedimiento para obtener un factor de premio al inmueble histórico que se encuentre en perfecto estado de conservación y que cuente con un antecedente histórico, social, cultural o religioso de trascendencia para el país.

Este procedimiento se aplica solamente a inmuebles que cuenten con declaratoria de monumento histórico autorizadas por entidades tales como (UNESCO, INAH e INBA).

Valor Histórico	I.H.R.H.H.	I. H.P.H	I.H.R.	I.H.S.R	I.H.
Por cientos máximos	50 %	40 %	30 %	20 %	10%

a) Para determinar el factor del valor patrimonial, se considera la siguiente tabla en donde se ubicarán algunos datos que servirán de referencia para la aplicación de valores tales como el valor por antigüedad y el valor histórico. En el valor por antigüedad se califica al inmueble en función a la edad del mismo partiendo de una edad mínima de 50 años, hasta una edad de más de 400 años, tal como se indica a continuación.

Valor por antigüedad. Se propone aplicar un porcentaje de valor al inmueble, tratando de premiarlo por su edad y permanencia física.

Escala en años

Valor por Antigüedad	50-100 Siglo XX	101-200 Siglo XIX	201-300 Siglo XVIII	301-400 Siglo XVII	401-en adelante
Por cientos Máximos de incremento	Hasta 10 %	Hasta 20 %	Hasta 30 %	Hasta 40 %	Hasta 50 %

b) Se propone un coeficiente que pueda representar hasta cuatro veces el valor del inmueble con base en el resultado obtenido de los porcentajes anteriores de inmuebles que se encuentren restaurados, en uso y con un mantenimiento adecuado:

Porcentaje de Valores	Inmueble Independiente Patrimonio Cultural de la Humanidad.	Inmueble Histórico en conjunto declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad	Inmueble Histórico Catalogado
0 -20	3.10 a 3.25	2.10 a 2.25	1.00 a 1.25
20-50	3.26 a 3.50	2.26 a 2.50	1.26 a 1.50
50-80	3.51 a 3.75	2.51 a 2.75	1.51 a 1.75
80-100	4.76 a 4.00	2.76 a 3.00	1.76 a 2.00

Se propone este coeficiente como intangible que puede tener un inmueble de carácter histórico, éste se aplicará al resultado obtenido del valor neto de reposición de las construcciones, siempre y cuando reúnan las características de originalidad, edad y estado de conservación.

El valuador de bienes nacionales con experiencia en el avalúo de inmuebles con características similares, puede determinar el valor intangible del bien valuado por esta propuesta o aplicar otra, siempre y cuando justifique el método o criterio aplicado.

2.5.3. Enfoque de Ingresos.

También conocido como método de capitalización de ingresos, considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien por valuar y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.

Capitalización directa de ingreso anual.- 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 o multiplicando la estimación de ingresos por un factor de ingresos apropiado.

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

Para el caso de terrenos con construcciones habitacionales se considera aplicar la capitalización directa para obtener el valor del inmueble mediante:

Valor = Ingreso/Tasa

En donde:

Ingreso = Renta Bruta efectiva anual generada por el inmueble (investigación de mercado)

Tasa = tasa de capitalización anual.

Cálculo de la Tasa de Capitalización:

La Tasa de Capitalización se obtiene del mercado libre de inmuebles en compra-venta y arrendamiento, a través de la siguiente formula:

Tasa = Renta bruta efectiva anual / Valor de mercado

En donde:

Renta Bruta efectiva Anual = es la renta unitaria anualizada

Valor de Mercado = es el valor unitario de mercado

El valuador de bienes nacionales atenderá necesariamente a lo dispuesto en el procedimiento técnico PT-TC (Para la obtención de tasas de capitalización), para obtener la tasa de capitalización en bienes inmuebles.

El ingreso se determinará considerando el mayor y mejor uso en la zona para inmuebles comparables, la que se obtiene de:

La renta mensual bruta que se estima tendrá el inmueble sujeto, se obtiene de un análisis del mercado de inmuebles comparables en renta o de montos consignados en contratos, y una vez que se homologuen con el terreno sujeto de estudio.

Se recomienda investigar varios comparables que simultáneamente estén ofertándose en el mercado para compra-venta y renta. Para realizar la relación, previo se deberá de ajustar la oferta por negociación y la renta por negociación y deducción de vacíos. Una vez obtenidas las tasas de los comparables se deberán de promediar para obtener la tasa a ocupar.

En caso de no contar con comparables que simultáneamente se encuentren en compra-venta y renta, se recomienda tomar el comparable en compra-venta más similar al sujeto y ajustarlo sólo por negociación y el factor de homologación más relevante. De la misma manera se deberá de proceder con un comparable de renta. De tal manera que contemos con los datos de ingreso y ventas para obtener la relación que nos arroje la tasa de capitalización del sujeto.

2.6. Cálculo y ponderación de indicadores de valor

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 este procedimiento de:

I. El indicador de valor obtenido por el enfoque comparativo de mercado.

II. El indicador de valor obtenido por el enfoque de ingresos.

III. El indicador de valor obtenido por el enfoque de costos

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) Los valores de cada enfoque deben estar basados en indicadores del mercado.

b) Analizar lo razonable del resultado del indicador de valor de cada enfoque, los cuales no deben presentar un amplio margen de dispersión.

c) Valorar las fortalezas y debilidades de cada uno.

d) 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.

e) Esta ponderación deberá realizarse dando un peso específico a cada enfoque de modo que la suma de estos sea 100%.

De considerarse que en alguno de los enfoques la información no resulta suficientemente confiable o no está debidamente respaldada, el valuador debe aplicar 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 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 (PT-PIV), “Ponderación de Indicadores de Valor”.

2.7. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)

El perito valuador deberá asentar como valor conclusivo el resultado de la ponderación de los indicadores de valor obtenidos de la aplicación de dos o más enfoques; en el caso de ser un solo enfoque se asentará el resultado de éste.

El valor conclusivo debe de satisfacer el Uso y Propósito del trabajo valuatorio, así como la Finalidad del dictamen.

2.7.1. Valor comercial

El valuador de bienes nacionales debe basarse en el resultado de la ponderación para estimar el valor comercial con el que se debe concluir.

2.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio correspondiente (informe de avalúo)

El perito valuador deberá realizar el informe del trabajo y/o dictamen valuatorio, de acuerdo a lo señalado en la metodología y criterio técnico correspondiente así como al formato de avalúo que contenga los siguientes rubros listados de manera enunciativa más no limitativa:

a) Antecedentes de la solicitud, servidor público e institución solicitante.

b) Datos descriptivos del bien, datos generales del entorno o la zona donde se ubica el bien o los bienes valuados.

c) Uso, Propósito y Finalidad del avalúo.

d) Fundamento jurídico.

e) Definiciones de enfoques y conceptos de valor utilizados.

f) Aplicación del o de los enfoques adecuados y cálculo del indicador de valor para cada uno de ellos.

g) Consideraciones previas a la conclusión y condiciones limitantes.

h) Ponderación de indicadores de valor para obtener el valor conclusivo.

i) Nombres y firmas de los servidores públicos, funcionarios, personal técnico, peritos valuadores y representantes en los cuerpos colegiados de avalúos que, en su caso, intervengan en el documento valuatorio.

j) Conclusión del avalúo.

k) Reporte fotográfico, croquis de ubicación de muestras y del sujeto, planos y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo valuatorio.

l) Los anexos que resulten pertinentes.

El producto entregable al promovente por parte del valuador de bienes nacionales debe ser el trabajo y dictamen valuatorio en original y con firmas autógrafas y/o electrónica en su caso.

El valuador de bienes nacionales debe conservar en sus archivos o en respaldo magnético, el expediente completo del dictamen valuatorio por un plazo mínimo de cinco años, contados a partir de la fecha de emisión del mismo, y el INDAABIN lo debe conservar por el tiempo que señale la normatividad en la materia.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Procedimiento 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 al presente Procedimiento.

TERCERO. En tanto se publican las Metodologías, Criterios, Procedimientos de Carácter Técnico y demás disposiciones relacionadas con este Procedimiento, 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 del presente Procedimiento 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.

Anexo 1

Tabla de Investigación de Mercado

Nivel de oferta de muestras observado durante la investigación de mercado			MUY ALTA[ ]	ALTA[ ]	MEDIA[ ]	BAJA[ ]
Comparable número:	1	2	3	4	5	
Calle: Número: Colonia: Población: Entidad:						
Uso de Suelo:						
Superficie m²:						
Precio $:						
Precio Unitario $/m²						
Oferta vista o revisada desde:						
Clasificación de la zona:						
Servicios Públicos :						
Equipamiento y Mobiliario:						
Forma:						
Número de frentes:						
Intensidad de construcción:						
Ubicación:						
Topografía y características naturales:						
Nombre del informante: Núm. de teléfono:						

Anexo 2

Tabla de homologación

Muestra	Precio de la muestra	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
Núm.	$	m²	$/m²	Est.	Ubic	Calidad	Cons.	Sup.	Neg.	Fre	$/m²
1	1.00	1.00	1.00							-	-
2											
3											
4											
5											
				Valor unitario promedio en ($):							-
				Área o Superficie del bien sujeto							
				Indicador de valor comparativo de mercado en ($):							-

EJERCICIO ILUSTRATIVO

Se solicita por parte de una institución pública valuar una edificación clasificada como histórica y catalogada por el INAH.

Para lo cual se tienen los siguientes datos:

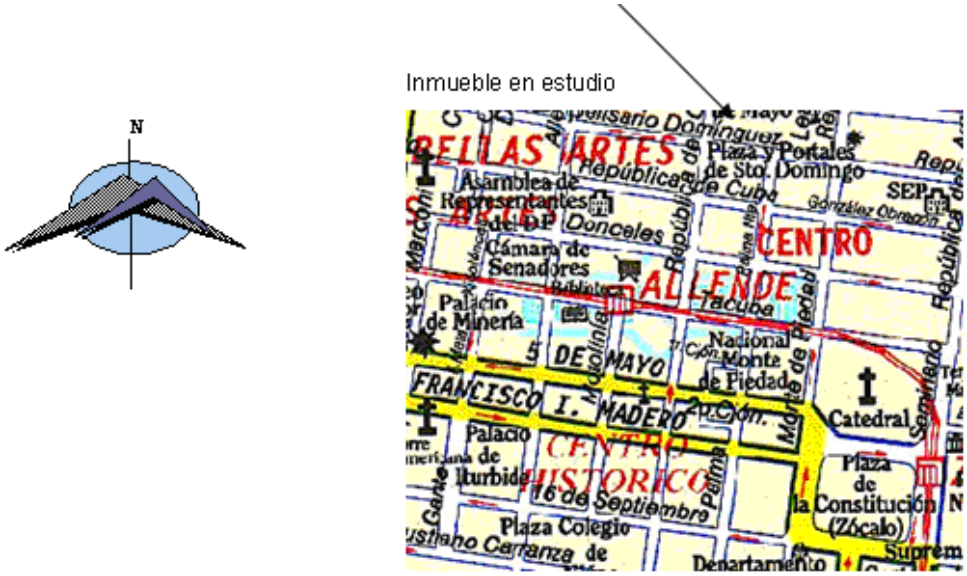
Calle: Donceles.

Colonia: Centro Histórico.

Delegación: Cuauhtémoc.

Estado: Distrito Federal.

Croquis de localización:



a) Características Urbanas de la zona donde se ubica el inmueble

Clasificación de la zona:	Mixta: Habitacional y de oficinas de 1er. y 2o. orden.
Tipo de construcción dominante en la calle:	Edificios antiguos de oficinas y viviendas entre dos y 10 niveles, algunos con locales comerciales en planta baja.
Indice de saturación en la zona:	100%.
Densidad de población:	Normal y densa flotante en horas hábiles. Nivel socioeconómico medio-alto.
Contaminación ambiental:	Ruido producido por el tránsito vehicular sobre la calle de Donceles y auditivo por aparatos de sonido de vendedores ambulantes de la zona.
Uso del suelo:	HM 4/10, habitacional mixto, 4 niveles y 10% de área libre. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 1997, Delegación Cuauhtémoc.
Vías de acceso, importancia y condiciones de las mismas:	Al Norte el Eje 1 Norte Av. Rayón, al Sur la Av. José María Izazaga, al Este el Eje 1 Oriente Av. Anillo de Circunvalación y al Poniente el Eje Central Lázaro Cárdenas.
Servicios públicos:	Completos, abastecimiento de agua con red de suministro mediante tomas domiciliarias, drenaje con redes de recuperación de aguas negras y pluviales en sistemas mixtos, electrificación con redes de suministro aéreas, alumbrado público con postería metálica con lámparas de yodo-sodio, calles con pavimento asfáltico, árboles en banquetas, banquetas y guarniciones de concreto hidráulico, red telefónica aérea, vigilancia, señal de TV por cable, suministro de gas LP a tanque estacionario y en cilindros portátiles, recolección de basura, transporte urbano a pie del predio.
Equipamiento urbano:	Mercado Lagunilla, plazas cívicas, Alameda central, escuelas, bancos, tiendas comerciales, templos, nomenclatura de calles y señalización abundantes.

b) Del terreno

Ubicación:	Al Norte con Calle República de Cuba, al Sur con calle Donceles, su ubicación, al Este con calle Palma y al Oeste con calle República de Chile.
Linderos y Colindancias:	Según, Escritura No., Planos Arquitectónicos con registro No., o Croquis de Cédula del INAH.
Superficie del terreno:	650.00 m^2
Superficie de construcción:	900.00 m^2
Indiviso:	1.00
Topografía y configuración:	Terreno de configuración poligonal de forma irregular y topografía plana a la vista.
Número de frentes:	Uno.
Características panorámicas:	No tiene, sólo vistas urbanas a la calle de su ubicación.
Densidad habitacional:	De acuerdo en lo observado en la visita de inspección la densidad de población es media flotante.
Intensidad de construcción:	Según lo marcado por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, se tiene 2.92 veces el área del terreno y con una altura máxima de 4 niveles.
Servidumbres y/o restricciones:	Servidumbres: Inmueble catalogado por el INAH. Restricciones: Gubernamentales; las marcadas por los Reglamentos de Construcción y el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.
Vestigios:	No existen.

c) De la construcción

Uso actual:	Se trata de un edificio histórico catalogado por el INAH, se encuentra restaurado y en uso. Consta de dos niveles, en planta baja cuenta con siete espacios dedicados a oficinas, dos patios, uno con fuente de pared realizada en cantera, área de servicios sanitarios y escalera de intercomunicación. En planta alta, presenta la misma distribución con área habitable más los pasillos a cubierto, perimetrales a los patios.
Tipos de construcción:	Tipo 1: Edificio restaurado acondicionado a oficinas privadas.
Area rentable:	720.00 m^2
Número de cajones de estacionamiento:	No tiene en servicio.
Unidades susceptibles de rentarse:	Una, el inmueble completo.
Calidad y clasificación:	Calidad: media; clasificación: histórica
Número de niveles:	Dos. (Sin embargo para efecto del cálculo del V.R.N por ensamble y debido a su altura, se consideran tres niveles.
Edad aproximada:	Siglo XVIII
Vida útil remanente:	70 años, hace 10 años que se restauró.
Vida total:	80 años.
Estado de conservación:	Normal restaurado.
Calidad de proyecto:	Adaptado a su uso actual y funcional para su época.

d) Elementos de la construcción

Obra negra o gruesa

Cimentación:	Se estima mampostería con refuerzos en algunas zonas de concreto armado.
Estructura:	Muros de carga, viguetas metálicas y vigas de madera que soportan losas de entrepiso y cubierta.
Muros:	Piedra, tezontle y tabique de 0.80 m. de espesor.
Entrepisos:	Losa maciza de concreto armado, claros medianos, sobre viguería metálica estructural y de madera.
Techos:	Losa maciza de concreto armado, plana.
Azoteas:	Impermeabilizada, con chaflanes, pretiles y pendientes suficientes.
Bardas:	Las propias de la construcción y las de colindancia a una altura estimada de 4.50 m.

Revestimientos y acabados Interiores

Aplanados interiores:	Oficinas, de yeso acabado en tirol planchado y liso, a plomo y regla.
Aplanados exteriores:	En patios y pasillos, aplanados de mezcla acabado fino, con rodapié de losetas de recinto.
Plafones:	Vestíbulo y oficinas, falso plafón de yeso; en baños, falso plafón de tabla roca sobre losa aparente.
Lambrines:	En fachada con losetas de recinto, cantera y rodapié de recinto; interiores, rodapié perimetral de losetas de recinto; en sanitarios parquet de mármol travertino.
Pisos:	Acceso, zaguán y patios, loseta de piedra de recinto y cantera con coladeras incluidas, vestíbulo y oficinas en planta baja, losetas de mármol de 0.25 x 0.25 m. En pasillos de planta alta losetas de cantera, área de oficinas duela machihembrada de encino, sanitarios mármol travertino; alfombra de tráfico pesado en cubículos de dirección.
Zoclos:	Exteriores, rodapié de losetas de recinto, interiores acordes a los pisos: mármol y madera.
Escaleras:	Rampa con escalones labrados en cantera, barandales de herrería forjada y pasamanos de madera.
Pintura:	En oficinas, vinílica en muros y plafones; barniz en elementos de madera.
Recubrimientos especiales:	Duela de encino y pisos de cantera.

Carpintería

Puertas:	Puertas de intercomunicación y de acceso a pasillo exterior entableradas de madera de caoba y barnizadas, de tambor en acceso a área de sanitarios. Zaguán de dos hojas con postigos o puertas pequeñas, el zaguán tiene en el antepecho labrado, aplicaciones de claveteado y pernos metálicos.

Instalaciones hidráulicas y sanitarias

Instalaciones hidráulicas y sanitarias:	Redes de alimentación y bajadas: galvanizadas en el exterior y de cobre, ocultas en diferentes diámetros para alimentación a muebles; bajadas de aguas negras y aguas pluviales en tubería de Fofo y albañal de asbesto-cemento con registros sanitarios.
Muebles de baño/cocina:	Inodoro de fluxómetro y mingitorios blancos de calidad comercial, lavabos de placa de mármol con ovalines sobrepuestos y llaves economizadoras cromadas. Tarja de acero inoxidable para área de limpieza.
Instalaciones eléctricas	Ocultas, entubadas, con salidas profusas en plafones, tipo de luz con iluminación de tipo fluorescente, con lámparas de gabinete de sobreponer y embutir, con rejillas difusoras. Apagadores y contactos suficientes de buena calidad.
Herrería	Ventanas en perfiles tubulares en planta alta de fachada, ventanas con postigo veneciano, protecciones y barandales de herrería forjada. Interiores: ménsulas de pasillos de vigueta metálica, cubre vigas de lámina galvanizada, rejas y pasamanos de herrería de forja sencilla.
Vidriería	Vidrio claro, transparente de secciones cortas.
Cerrajería	En puertas, chapas de embutir y de sobreponer de calidad media, del país.
Fachada	De estilo Barroco sobrio, compuesta de cuerpos: primer cuerpo consta de dos ventanas rebajadas enmarcadas con jambas corridas, dintel, repisón con acodos moldurados y almohadillados, las ventanas son de madera con vidrio claro de secciones cortas y protecciones de herrería forjada, tiene un zaguán de dos hojas en madera labrada, con dos postigos, antepechos labrados y tiene un marco de cantera gris con almohadillados, entre el zaguán y la ventana el muro está revestido con un lambrín de loseta de tezontle, rematado en su parte baja por una moldura de cantera gris y un rodapié de losetas de piedra de recinto, y en su parte superior por una cornisa corrida de cantera. Primer nivel o segundo cuerpo, consta de tres balcones con ventana de madera con un postigo veneciano o ventana exterior plegadiza con tablero ciego y una parte con persiana, barandal de perfiles forjados, los marcos son moldurados con acodos y jambas corridas que rematan en la cornisa del pretil, los espacios intermedios entre las ventanas tienen lambrín de tezontle.

Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

Instalaciones especiales:	Cámaras de vigilancia.
Obras complementarias:	Cisterna y bomba, columnas de cantera gris en patios de fuste liso y capitel dórico, pedestal con piedra de recinto, fuente ornamental adosada en muro del segundo patio de cantera decorada, arcos interiores rebajados y escarsanos de cantera en áreas de pasillos y accesos a escalera.

PREMISAS

a) El Procedimiento técnico por utilizar es el PT-IH para inmuebles históricos.

b) Analizar y desarrollar el Enfoque de Costos.

c) Analizar y desarrollar el Enfoque de Ingresos.

INVESTIGACION DE MERCADO

El valuador de bienes nacionales deberá realizar una investigación en el mercado libre de por lo menos cinco muestras de transacciones de compra venta de inmuebles realizadas o bien ofertadas comparables al bien en estudio, así como de terrenos similares en compra-venta, en la misma zona, mediata o inmediata.

Ejemplo ilustrativo de homologación de muestras de terrenos en venta

Tabla 1.- Datos de Investigación de mercado de terrenos en compra-venta

Nivel de oferta de muestras observada durante la investigación de mercado **MUY ALTA( )** **ALTA( )** **MEDIA( )** **BAJA(X)**

Comparable número:	**1**	**2**	**3**	**4**	**Sujeto**
Calle: Número: Colonia: Población: Entidad:	José Ma. Izazaga 11 Centro Cuauhtémoc D.F.	Delicias 66 Centro Cuauhtémoc D.F.	Fray Servando S/N Centro Cuauhtémoc D.F.		Donceles S/N Centro Cuauhtémoc D.F.
Superficie m2:	5,578.00	1,160.00	801.00		650.00
Precio $:	76,702,857.00	8,190,000.00	9,500,000.00		
Precio Unitario $/m2:	13,750.96	7,060.34	11,860.17		
Uso de Suelo:	HM 6/35	HC 8/25	HO 10/40		HM 4/10
Ofertado o vendido desde:	seis meses	seis meses	seis meses		
Clasificación de la zona:	Mixta	Mixta	Mixta		Mixta
Servicios Públicos:	completos	completos	completos		completos
Equipamiento Mobiliario:	Urbano	Urbano	Urbano		Urbano
Forma:	Regular	Regular	Regular		Regular
Tamaño del frente					
Intensidad de construcción:	3.9 VAT	6 VAT	6 VAT		3.6 VAT
Ubicación:	Cabecero	Intermedio	Esquina		intermedio
Topografía:	Plano	Plano	Plano		plano
Inundación:	Sin riesgo	Sin riesgo	Sin riesgo		Sin riesgo
Número de frentes:	Tres	Uno	Dos		uno
Nombre del informante: Núm. De teléfono:	INDAABIN 55632699	INDAABIN 55632700	INDAABIN 55632701		

Ejemplo ilustrativo de homologación de muestras de inmuebles en venta

Tabla 2.- Datos de Investigación de mercado de inmuebles

Nivel de oferta de muestras observada durante la investigación de mercado

MUY ALTA( ) ALTA( ) MEDIA(X) BAJA( )

Comparable número:	1	2	3	4	5	Sujeto
Calle: Número: Colonia: Población: Entidad:	San Jerónimo s/n Centro Cuauhtémoc D.F.	Isabel la Católica s/n Centro Cuauhtémoc D.F.	Tacuba s/n Centro Cuauhtémoc D.F.			Donceles s/n Centro Cuauhtémoc D.F.
Tipo de inmueble	Edificio oficinas	Edificio oficinas	Edificio oficinas			Edificio oficinas
Superficie m2:	92.00	92.00	1,900.00			720.00
Precio $:	8,400.00	9,200.00	352,000.00			
Precio Unitario $/m2:	91.30	100.00	185.26			
Ofertado o vendido desde:	seis meses	seis meses	seis meses			
Clasificación del inmueble:	Comercial	Comercial	Comercial			Comercial
Calidad del inmueble:	regular	regular	Muy buena			buena
Estado de conservación	bueno	bueno	Muy bueno			bueno
Número de niveles:	Uno	Uno	Uno			
Número de estacionamientos:	0.00	0.00	0.00			0.00
Ubicación:	Intermedio	intermedio	Intermedio			Intermedio
Edad	143	100	100			Siglo XVIII
Nombre del informante: Núm. De teléfono:	INDAABIN 55632699	INDAABIN 55632700	INDAABIN 55632701			

METODOS DE VALUACION

Enfoque de Costos

Valor del terreno

Desarrollo:

Al momento de realizar la investigación del mercado de terrenos, se debe considerar que las muestras seleccionadas sean realmente semejantes en cuanto a sus características intrínsecas y extrínsecas, lo cual permitirá tener un menor rango de ajuste.

Para efecto del presente ejercicio ilustrativo se consideran como datos obtenidos en investigación de mercado, los que se asientan en la tabla de investigación de mercado.

Paso 1.- Se realiza la investigación de mercado de venta de terrenos preferentemente en la vecindad inmediata y de no encontrar información investigar en la vecindad mediata, tomando ventas realizadas u ofertas de terrenos comparables, que por sus características sean lo más semejantes al terreno por valuar, vaciando los datos en la tabla de investigación de mercado.

Paso 2.- El valuador de bienes nacionales identifica cuales son los factores más representativos a utilizar en la tabla de homologación de acuerdo a las características de los terrenos comparables y del terreno sujeto de estudio y los asienta en la tabla en un máximo de seis.

Comparable	Precio de la Muestra	Superficie	Precio Unitario	Factores de Homologación							Valor Unitario Homologado
	$	m²	$/m²	[illegible]	[illegible]	ZONA	[illegible]	[illegible]	[illegible]	Fre	$/m²
1	76,702,857.00	5,578.00	13,750.96							-	-
2	8,190,000.00	1,160.00	7,060.34								
3	9,500,000.00	801.00	11,860.17								
4											
5											
				Valor unitario promedio ($)							-
				SUPERFICIE DEL TERRENO SUJETO (m²)							1.00
				INDICADOR COMPARATIVO DE MERCADO ($)							-

Paso 3.- Se definen cada uno de los factores por utilizar en la homologación:

Para el presente ejercicio se consideran los siguientes:

Negociación: Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones.

Ubicación: Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.

Zona: Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica. Para la aplicación de este factor se entenderá por calle tipo o predominante a la calle cuyas características de tránsito vehicular, anchura y calidad de carpetas, aceras, camellones y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

Forma: Es el resultado de calificar la irregularidad de la oferta respecto al inmueble valuado.

Superficie: Es el factor que ajusta el valor entre dos terrenos con diferentes áreas.

Uso de suelo: Es el resultado de calificar el uso del suelo del comparable contra el del sujeto.

Paso 4.- Se procede a justificar explicando el uso de cada uno de los factores que se aplican en la homologación.

Negociación:

De acuerdo a lo observado en el mercado inmobiliario en la zona inmediata y mediata y con base en la consulta con corredores inmobiliarios y en la pericia del valuador, se estima el factor de negociación en 0.80 para el cierre de la oferta No. 1 que tienen mayor tiempo de exposición en el mercado es decir un 20% por debajo del valor ofertado. El resto se considera un factor de 1.00 en función de ser ofertas que tienen menos tiempo en el mercado.

Ubicación:

De acuerdo a lo observado en la investigación de mercado, y 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, a la oferta 1 se ajusta con 0.83 (1/1.20) por tener tres frentes y a la oferta 3 se ajusta con 0.87 (1/1.15) por ser terreno en esquina con dos frentes.

Tabla de rangos de ajuste para el factor de ubicación

Tipo de predio	Ajuste		
	Comercial	Habitacional	Industrial
Terreno oculto sin frente	1.00 a 0.50	1.10 a 0.70	1.00 a 0.80
Terreno intermedio, un frente	1.00	1.00	1.00
Terreno en esquina, dos frentes	1.00 a 1.30	1.00 a 1.15	1.00 a 1.05
Terreno cabecero, tres frentes	1.00 a 1.35	1.00 a 1.20	1.00 a 1.10
Terreno manzanero, cuatro frentes	1.00 a 1.50	1.00 a 1.30	1.00 a 1.20

Para efectos del análisis, los comparables de 3 frentes se consideraron con un factor de 1.20 y los de esquina de 1.15, y se aplicó su inverso: 1/1.20 = 0.83 y 1/1.15 =0.87

Zona:

De acuerdo a lo observado en la investigación de mercado, y para la determinación de este factor se debe de atender a lo establecido en el documento denominado "Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste".

A las ofertas No. 1 y No. 3 se les aplicó un factor de 0.83 (1/1.20) por ser avenidas o corredores de valor y a la oferta No. 2 se le aplica un factor de 1.00 por estar ubicada en una calle con características iguales al terreno en estudio.

Tabla de rangos para el Factor de Zona, de acuerdo a lo establecido en el documento denominado "Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste", elaborado por el INDAABIN,

Características	Ajuste
Unico frente a la calle tipo o predominante.	1.00
Al menos un frente a calle superior a la calle tipo o predominante o a un parque o plaza.	1.00 a 1.20
Unico frente a todos los frentes a calle inferior a la calle tipo o predominante.	1.00 a 0.80

Uso del suelo, es el factor que califica el uso del suelo de los comparables contra el uso de suelo del sujeto:

Sujeto: HM

Comparable 1: HM. Pero con mejor intensidad = 0.95

Comparable 2: HC =0.95

Comparable 3: HO =0.90

Factor de Superficie:

Se determina una vez que ya fueron homologadas otras características consideradas importantes, de tal manera que no se incorporen diferencias representativas por otros conceptos y realmente se obtenga el factor de superficie de muestras casi iguales.

Una vez que se tiene el valor unitario como resultado de la homologación parcial de cada comparable contra el sujeto, se está en posibilidad de observar si el mercado inmobiliario de terrenos reconoce diferencias por superficies.

Cuadro de homologación parcial:

Comparable	Precio de la muestra	Superficie	Precio Unitario	Factores de Homologación							Valor Unitario Homologado
	$	m²	$/m²	Neg.	Ubic.	Zona	Uso	Forma	Sup.	Fre	$/m²
1	76,702,857.00	5,578.00	13,750.96	0.80	0.83	0.83	0.95	1.00	1.00	0.52	7,199.51
2	8,190,000.00	1,160.00	7,060.34	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05	7,413.36
3	9,500,000.00	801.00	11,860.17	1.00	0.87	0.83	0.90	1.00	1.00	0.65	7,707.81
				Valor unitario homologado promedio: $							7,440.23

Con los nuevos valores unitarios homologados y las superficies de cada muestra se procede a obtener el coeficiente de correlación tratando de manejar muestras que reflejen poca dispersión entre ellas.

Posteriormente se realiza la comparación de las muestras una contra otra en superficie y valor unitario; para este ejemplo se compara la muestra 1 contra la muestra 2; muestra 2 contra muestra 3 y muestra 3 contra muestra 1.

a. Para cada análisis entre dos muestras de terrenos ofertados en el mercado se calculan los cocientes entre superficies, así como entre valores de mercado investigados.

b. A estos cocientes se les determina su logaritmo base 10.

c. Se divide el logaritmo del cociente de las superficies de los comparables entre el logaritmo del cociente de los valores de mercado investigados.

d. A este resultado se le calcula su inverso y tenemos el coeficiente que relaciona la superficie con el valor entre terrenos.

e. Este cálculo se realiza con la fórmula siguiente:

Fa = (Vuc1 / Vuc2) = (AC1/AC2) ^1/n

En donde:

Fa = factor de área;

Vuc1 = valor unitario del comparable 1;

Vuc2 = valor unitario del comparable 2;

AC1 = área del comparable 1;

AC2 = área del comparable 2;

n = exponente

Terrenos urbanos

	r2
coeficiente de determinación	0.73
coeficiente de correlación	0.85

Comparable	Superficie m^2	VU $/($m^2$)*
1	5,578.00	7,199.51
2	1,160.00	7,413.36
3	801.00	7,707.81

* Valor unitario parcialmente homologado

Fa = (Vuc / Vus)= (AC/AS)^1/n

Comparable	AC / AS	Vuc / Vus
1 Vs 2	4.81	0.97
2 Vs 3	1.45	0.96
3 Vs 1	0.14	1.07

log (AC/AS)

Aplicando logaritmos y despejando

log (Vuc/Vus) = 1 / n log (AC/AS)

log (Vuc/Vus) / log (AC/AS) = 1/n

Comparable	log (Vuc/Vus)	log (AC/AS)	1/n	n (redondeando a enteros)
1 Vs 2	- 0.013	0.68	-0.02	-54.00
2 Vs 3	- 0.017	0.16	-0.11	-10.00
3 Vs 1	0.030	-0.84	-0.04	-28.00

Promedio	- **30.67**

Por lo tanto se deduce que el mercado de terrenos en venta observado en la zona de estudio sí reconoce las diferencias de superficies y de manera concreta para este ejemplo, el coeficiente de (1/31 = 0.032258) es el que una vez aplicado al cociente de la superficie de la muestra entre la superficie del terreno en estudio nos da los siguientes factores de superficie para cada comparable.

INV. 1 $\sqrt[31]{\frac{AI}{AS}}$ $\left(\frac{5,578.00}{650.00}\right)^{1/31}$ **FACTOR** **1.07**

INV. 2 $\sqrt[31]{\frac{AI}{AS}}$ $\left(\frac{1,160.00}{650.00}\right)^{1/31}$ **FACTOR** **1.02**

INV.3 $\sqrt[31]{\frac{AI}{AS}}$ $\left(\frac{801.00}{650.00}\right)^{1/31}$ **FACTOR** **1.01**

Paso 5.- Una vez que se han calculado los factores para cada comparable con respecto al terreno por valuar, se obtiene el factor resultante multiplicando todos los factores entre sí como se hace en la tabla.

Paso 6.- El factor resultante para cada comparable se multiplica por su valor unitario con lo que se obtiene su valor unitario homologado.

Paso 7.- Se suman aritméticamente todos los valores unitarios ya homologados y se dividen entre el número de comparables, obteniéndose así el promedio.

Este valor unitario promedio homologado se multiplica por el área del terreno sujeto por valuar y así se estima el indicador de valor del terreno por el enfoque comparativo de mercado.

Tabla de homologación para terreno

Muestra	Valor de la Oferta	Superficie	Valor Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	$	m²	$/m²	Uso de suelo	Ubic.	Zona	Forma	Neg.	Sup.*	Fre	$/m²
1	76,702,857.00	5,578.00	13,750.96	0.95	0.83	0.83	1.00	0.8	1.07	0.56	7,703.47
2	8,190,000.00	1,160.00	7,060.34	0.95	1.10	1.00	1.00	1.00	1.02	1.07	7,525.62
3	9,500,000.00	801.00	11,860.17	0.90	0.87	0.83	1.00	1.00	1.01	0.66	7,784.89
4											
5											
				Valor unitario promedio en ($/m²):							7,671.33
				Área del terreno sujeto: m²							650.00
				Indicador de valor comparativo de mercado en ($):							4,986,364.50

$7,671.33 / m² x 650.00 m² = $4,986,364.50

Por lo tanto el indicador de valor por enfoque comparativo de mercado del terreno es de $4,986,364.50 (cuatro millones novecientos ochenta y seis mil trescientos sesenta y cuatro pesos 50/100 M.N.).

Costo de las construcciones

Por otro lado, a partir de la clasificación de las construcciones del inmueble, se cuantifican los volúmenes de éstas, para determinar los correspondientes precios unitarios y de esta forma, obtener el Valor de Reposición Nuevo (VRN). Considerando el estado de conservación del inmueble, así como la edad y las obsolescencias funcionales y/o económicas, según el caso, se aplica un factor de demérito al VRN, obteniendo el Valor Neto de Reposición (VNR) de las construcciones del inmueble.

Para obtener el VRN se puede consultar alguna publicación de precios unitarios o realizar un ensamble de precios. Posteriormente, se determina el factor de demérito total, el cual se describe a continuación.

Costo por ensambles de sistemas constructivos

No.	Clave	Descripción del área o elemento	Unid.	Cantidad	Costo $	Importe	%
1	E01-033	Cimentación para 3 niveles reforzada uso comercial	m²	450.00	1,573.24	707,958.00	0.13
2	E02-030	Estructura de concreto para 3 niveles de uso hab.	M²	900.00	1,286.60	1,157,940.00	0.21
3	E03-040	Fachada para vivienda de lujo	m²	175.00	2,005.39	350,943.25	0.06
4	E040-30	Azotea y terrazas para vivienda de lujo	m²	450.00	857.22	385,749.00	0.07
5	E05-060	Construcción interior para oficinas de lujo	m²	620.00	2,721.37	1,687,249.40	0.30
6	E05-075	Const. interior para área de recepción de oficinas de sl	m²	100.00	3,181.53	318,153.00	0.06
7	E06-095	Instalación Hidráulica, sanitaria p/oficinas de semilujo	m²	900.00	287.50	258,750.00	0.05
8	E06-295	Baño común para oficinas de semilujo	Pza.	14.00	13,020.88	182,292.32	0.03
9	E07-075	Instalación eléctrica para oficinas de semilujo	m²	900.00	553.24	497,916.00	0.09

Costo x m²	$6,163.28	SUMA	5,546,950.97	1.00
Ind. 28 %	$1,725.72	Indirectos	1'553,146.27	0.28
Precio m²	$7,889.00	Total	7'100,097.24	1.28

En números redondos se considera a $8,000.00/m² de construcción.

Factor de demérito total:

Se considera depreciación total cuando los inmuebles se califican con base a su estado de conservación, edad y obsolescencias, utilizando la siguiente fórmula.

Fdt = Fed X Fco X Fob

Donde:

Fdt = Factor de demérito total

Fed = Factor de demérito por edad.

Fco = Factor de conservación

Fob = Factor de obsolescencias

Determinación del factor de demérito por edad (Fed)

Para obtener el factor de demérito por edad (Fed) se aplica la siguiente fórmula:

Fed = 0.10 VUT + 0.90 (VUT-Eef) / VUT

Fed = 0.10 (80) + 0.90 (80 –10)/ 80 = 0.89

Determinación del factor de demérito por conservación (Fco)

En este caso, dadas las características del inmueble, se considera un factor de 1.00, pues el inmueble está en buen estado general y en servicio.

Determinación del factor de obsolescencias (Fob)

De acuerdo a las características del inmueble, se considera un factor de 1.0, pues el inmueble por ser histórico no presenta ninguna obsolescencia para su uso.

Determinación del factor de demérito total (Fdt)

Fdt = Fed X Fco X Fob

Fdt = 0.89 X 1.00 X 1.0 = 0.89

Para obtener el VNR, se multiplica el VRN unitario por el factor de demérito total y finalmente para la obtención del valor de las construcciones, se multiplica el VRN por el área construida.

VNR = VRN X Fdt

Vc= VNR X Ar

En donde:

VNR = Valor neto de reposición

VRN = Valor de reposición nuevo

Vc = Valor de las construcciones

Ar = Area construida

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	AREA m²	V.R.N. (unitario)	FACTOR DE DEMERITO	V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL: $
TIPO 1	Oficina	900.00	8,000.00	0.89	7,120.00	6,408,000.00
	TOTAL	900.00	m²		**SUBTOTAL (b): $**	6,408,000.00

Costo de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

Las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, se analizarán en el formato tipo que emite el INDAABIN.

Los valores de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, se harán conforme a investigación de mercado, se pueden emplear valores asentados en publicaciones especializadas en precios unitarios, como costos por m^2 de construcción o costos paramétricos de construcción e inclusive para casos específicos de fachadas o elementos decorativos de cantería y mármol, se pueden solicitar presupuestos con los canteros, artesanos y artistas, según sea el inmueble de que se trate.

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

p/c	**INSTALACIONES ESPECIALES:**	Unidad	Cantidad	EDAD	**V.R.N.**	FACTORES DE DEMERITO				**V.N.R.**	**VALOR**
					(unitario)	Cons.	Edad	Otro	**FRe**	**(unitario)**	**PARCIAL**
p	Cámaras de vigilancia.	Pza.	5.00	10	15,000	0.79	0.50	1.00	**0.40**	5,925.00	29,625.00

SUMA **29,625.00**

p/c	**ELEMENTOS ACCESORIOS:**	Unidad	Cantidad	EDAD	**V.R.N.**	FACTORES DE DEMERITO				**V.N.R.**	**VALOR**
					(unitario)	Cons.	Edad	Otro	**FRe**	**(unitario)**	**PARCIAL**
									0.00	0.00	0.00

SUMA **0.00**

p/c	**OBRAS COMPLEMENTARIAS:**	Unidad	Cantidad	EDAD	**V.R.N.**	FACTORES DE DEMERITO				**V.N.R.**	**VALOR**
					(unitario)	Cons.	Edad	Otro	**FRe**	**(unitario)**	**PARCIAL**
p	Fuente de cantera	Lote	1.00	10	25,000	1.00	0.88	1.00	**0.88**	22,000.00	22,000.00
p	Cisterna 9 m^3 y bomba	Lote	1.00	10	10,000	1.00	0.88	1.00	**0.88**	8,800.00	8,800.00
p	Zaguán, marcos de cantera y rejas forjadas en fachada	Lote	1.00	10	80,000	1.00	0.88	1.00	**0.88**	70,400.00	70,400.00

Nota: Indicar p=privativas; c=comunes

SUMA: $ **101,200.00**

SUBTOTAL PRIVATIVAS:$ **130,825.00**

TOTAL: $ **130,825.00**

Determinación del factor de demérito por edad (Fe)

Para obtener el factor de demérito por edad (Fed) se aplica la siguiente fórmula.

Fórmulas de depreciación.- 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, y se emplea el factor de edad (Fe): que se define como la relación entre la vida útil total y la edad del equipo valuado.

En el caso de la vida útil total de elementos arquitectónicos adheridos al inmueble, se considerarán al igual que la vida útil transcurrida a partir de su última remodelación o restauración.

Para las demás instalaciones, se empleará el criterio del valuador para determinar la vida probable de cada objeto, tomando en cuenta su uso (y tiempo de uso), ubicación (interna o externa), edad cronológica proporcionada por el propietario o poseedor del inmueble.

Para algunas instalaciones especiales, habrá que consultar con el fabricante sobre su vida útil, ya que con el cambio de tecnologías, algunas instalaciones se vuelven obsoletas en corto tiempo.

Fe = 1 – n / Vut

Donde:

Fe = Factor de edad.

Vut = Vida útil total.

n = edad efectiva del equipo.

El factor de conservación, se obtiene de los rangos que obedecen a las condiciones físicas de la maquinaria y equipo.

En donde:

N	(Nuevo)	1.00 a 0.85
MB	(Muy bueno)	0.84 a 0.80
B	(Bueno)	0.79 a 0.65
R	(Regular)	0.64 a 0.40
M	(Malo)	0.39 a 0.20
CH	(Chatarra)	0.19 a 0.05

VNR total del inmueble.

Para obtener el valor total del inmueble por el Enfoque de Costos o Físico es:

Valor Total del Inmueble = Terreno + Construcciones + Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

Valor Total del Terreno =		$4’986,364.50
Valor Total de las Construcciones	=	$6’408,000.00
Valor de Instalaciones Especiales	=	$ 130,825.00
Valor Total =		$11’525,189.50

Valor Histórico

Dependiendo del Uso, Propósito y Finalidad, se podrá emplear el criterio que sobre este rubro se menciona en párrafos antecedentes.

Aplicando la tabla porcentual de Apremio de inmuebles históricos obtenemos lo siguiente.

Edad cronológica del inmueble, según cédula del INAH: Siglo XVIII

Antigüedad	Siglo XVIII	30%
Valor Histórico	Inmueble catalogado	40%
Suma de porcentajes		70%

Tabla de ponderación de factores de Apremio.

De 50 a 80% en inmueble histórico, Factor = 1.51

Valor del inmueble		=	$ 11’525,189.50
Valor Histórico	51%	=	$ 5’877,846.65
Valor Total del Inmueble		=	$ 17’403,036.15

Enfoque de Ingresos

Paso 1.- Se realiza la investigación de mercado de edificios arrendados u ofertados en renta en la vecindad inmediata preferentemente o en la vecindad mediata y se toman las muestras de edificios comparables que por sus características sean los más semejantes al edificio sujeto vaciando los datos en la tabla de investigación de mercado.

Paso 2.- El valuador de bienes nacionales identifica cuáles son los factores más representativos por utilizar en la tabla de homologación tomando en cuenta las diferencias más representativas de las muestras de edificios comparables contra el edificio sujeto por valuar y los asienta.

Comparable	Monto del comparable	Superficie	Monto Unitario	Factores de Homologación							Monto unitario Homologado
	$	m²	$/m²	NEG.	UBIC.	CALL	EDO.C.	SUP.	ZC	Fre	$/m²
1	8,400.00	92.00	91.30							-	-
2	9,200.00	92.00	100.00								
3	352,000.00	1,900.00	185.26								
4											
				Monto unitario promedio ($)							-
				Area del bien sujeto (m²)							1.00
				Monto de renta comparativo de mercado ($)							-

Paso 3.- Se definen cada uno de los factores utilizados en la homologación:

Para el presente ejercicio se consideran las siguientes:

Definiciones de factores utilizados:

Negociación: Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones.

Ubicación: Este factor dependerá de la posición del inmueble en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.

Superficie: Es el factor que ajusta el valor entre dos terrenos con diferentes áreas.

Calidad: Es el factor que considera las diferencias entre el inmueble a valuar y la oferta, relacionado al tipo y calidad de construcción.

Estado de conservación: Considera las diferencias del nivel de deterioro entre la oferta y el inmueble valuado.

Otro: Especificar el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social, se deberá comentar ampliamente en el soporte técnico. En este caso, corresponde al factor por ajuste de cajones de estacionamiento.

Justificación de los factores

Negocicación.- De acuerdo al comportamiento del mercado inmobiliario en la zona inmediata y mediata, y con base en la consulta con corredores inmobiliarios y en la pericia del valuador, se estima el factor de negociación en 0.95 para las dos primeras ofertas y de 0.80 para la última.

Ubicación.- De acuerdo a lo observado en la investigación de mercado y tomando los rangos de ajuste, se debe de atender a lo establecido en el documento denominado “Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores

de Ajuste", elaborado por el INDAABIN. A todas las ofertas se les aplicó un factor de 1.00 por tener la misma ubicación que el inmueble en estudio.

Tabla de rangos de ajuste para el factor de ubicación

Tipo de predio	Ajuste		
	Comercial	Habitacional	Industrial
Terreno oculto sin frente	1.00 a 0.50	1.10 a 0.70	1.00 a 0.80
Terreno intermedio, un frente	1.00	1.00	1.00
Terreno en esquina, dos frentes	1.00 a 1.30	1.00 a 1.15	1.00 a 1.05
Terreno cabecero, tres frentes	1.00 a 1.35	1.00 a 1.20	1.00 a 1.10
Terreno manzanero, cuatro frentes	1.00 a 1.50	1.00 a 1.30	1.00 a 1.20

Estado de conservación:

Un comparable se castiga en un 10% por tener mejor estado de conservación con respecto a nuestro inmueble en estudio y a los otros dos se les considera 1.00 por tener una conservación similar a la del sujeto.

Estacionamiento:

Corresponde al factor por cajones de estacionamiento, el cual no aplica pues tanto las muestras como el sujeto carecen de estacionamiento.

Factor de Superficie:

Se determina una vez que ya fueron homologadas otras características consideradas importantes, de tal manera que no se incorporen diferencias representativas por otros conceptos y realmente se obtenga el factor de superficie de muestras casi iguales.

Una vez que se tiene el valor unitario como resultado de la homologación parcial de cada comparable contra el sujeto, se está en posibilidad de observar si el mercado inmobiliario de edificios reconoce diferencias por superficies.

Cuadro de homologación parcial:

Comparable	Monto de la muestra	Superficie	Monto Unitario	Factores de Homologación							Monto Unitario Homologado
	$	m²	$/m²	Neg.	Ubic.	Calidad	Edo. Cons.	Est.	Sup.	Fre	$/m²
1	8,400.00	92.00	91.30	0.95	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.09	99.75
2	9,200.00	92.00	100.00	0.95	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.09	109.25
3	352,000.00	1,900.00	185.26	0.80	1.00	0.90	0.90	1.00	1.00	0.65	120.05
4											
5											
				Monto unitario homologado promedio: $							109.68

Con los nuevos valores unitarios homologados y las superficies de cada muestra se procede a obtener el coeficiente de correlación tratando de manejar muestras que reflejen poca dispersión entre ellas.

Posteriormente se realiza la comparación de las muestras una contra otra en superficie y valor unitario; para este ejemplo se compara la muestra 1 contra la muestra 2; muestra 2 contra muestra 3 y muestra 3 contra muestra 1.

a. Para cada análisis entre dos muestras de inmuebles ofertados en el mercado se calculan los cocientes entre superficies, así como entre valores de mercado investigados.

b. A estos cocientes se les determina su logaritmo base 10.

c. Se divide el logaritmo del cociente de las superficies de los comparables entre el logaritmo del cociente de los valores de mercado investigados.

d. A este resultado se le calcula su inverso y tenemos el coeficiente que relaciona la superficie con el valor entre inmuebles.

e. Este cálculo se realiza con la fórmula siguiente:

Fa = (Vuc1 / Vuc2) = (AC1/AC2) ^1/n

En donde:

Fa = factor de área;

Vuc1 = valor unitario del comparable 1;

Vuc2 = valor unitario del comparable 2;

AC1 = área del comparable 1;

AC2 = área del comparable 2;

n = exponente

	r2
coeficiente de determinación	0.78
coeficiente de correlación	0.88

Comparable	Superficie m^2	VU \$/(m^2)*
1	92.00	99.75
2	92.00	109.25
3	1,900.00	120.05

* Valor unitario parcialmente homologado

Fa = (Vuc / Vus)= (AC/AS)^1/n

Comparable	AC / AS	Vuc / Vus
1 Vs 2	1.00	0.91
2 Vs 3	0.05	0.91
3 Vs 1	20.65	1.20

log (AC/AS)

Aplicando logaritmos y despejando

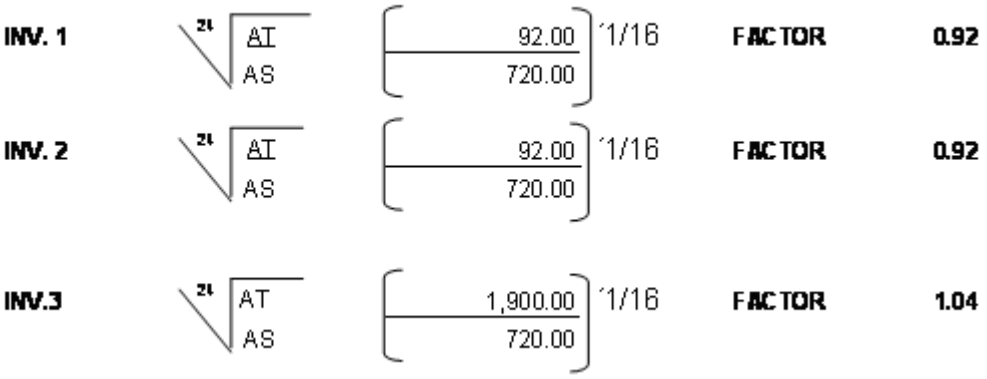
log (Vuc/Vus) = 1 / n log (AC/AS)

log (Vuc/Vus) / log (AC/AS) = 1/n

Comparable	log (Vuc/Vus)	log (AC/AS)	1/n	n (redondeando a enteros)
1 Vs 2	- 0.040	-	-	-
2 Vs 3	- 0.041	-1.31	0.03	32.00
3 Vs 1	0.080	1.31	0.06	16.00

Promedio	**24.00**

Por lo tanto se deduce que el mercado de inmuebles en venta observado en la zona de estudio sí reconoce las diferencias de superficies y de manera concreta para este ejemplo, el coeficiente de (1/24 = 0.0416666) es el que una vez aplicado al cociente de la superficie de la muestra entre la superficie del terreno en estudio nos da los siguientes factores de superficie para cada comparable.



Paso 4.- Una vez que se han calculado los factores para cada comparable con respecto al inmueble por valuar, se obtiene el factor resultante multiplicando todos los factores entre sí como en la tabla

Comparable	Monto del comparable	Superficie	Monto Unitario	Factores de Homologación							Monto unitario Homologado
	$	m²	$/m²	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	Fre	$/m²
1	8,400.00	92.00	91.30	0.95	1.00	1.15	1.00	0.92	1.00	1.01	91.77
2	9,200.00	92.00	100.00	0.95	1.00	1.15	1.00	0.92	1.00	1.01	100.51
3	352,000.00	1,900.00	185.26	0.8	1.00	0.90	0.90	1.04	1.00	0.67	124.85
4											
				Monto unitario promedio ($)							105.71
				Area del Edificio sujeto (m²)							720.00
				Monto de renta comparativo de mercado ($)							76,111.20

Paso 5.- El factor resultante para cada comparable se multiplica por su monto de renta unitario con lo que se obtiene su monto de renta unitario homologado.

Paso 6.- Se suman aritméticamente todos los montos de renta unitarios ya homologados y se divide entre el número de muestras, obteniendo así el promedio que es de $105.71/m².

Este monto de renta unitario promedio homologado se multiplica por el área del terreno por valuar y así se estima el monto de renta del terreno:

$105.71 / m² x 720.00m² = $76,111.20

Por lo tanto:

Monto de renta mensual = $76,111.20 (N.R, números redondos).

Paso 7.- Una vez que se tiene determinado por medio del análisis de mercado el monto de renta mensual, se multiplica esta cantidad por 12 meses para obtener la renta bruta anual.

Renta Bruta Anual = $76,111.20 X 12 meses = $913,334.40

Paso 8.- El valor del edificio se obtiene mediante la fórmula de capitalización:

Valor del edificio = Renta Bruta Anual/Tasa de Capitalización Bruta**

Datos:

Renta Bruta Anual = $913,334.40

Tasa de Capitalización Bruta = 8% = 0.08

Valor del edificio = $913,334.40/ 0.08 = $11,416,680.00

** La tasa de capitalización se obtiene del mercado inmobiliario

De no obtener información de mercado, la tasa de capitalización se calculará mediante el procedimiento técnico PT-TC (para el presente ejercicio se supone calculada una tasa bruta del 8% anual).

Valor Histórico por rentas

Dependiendo del uso, propósito y finalidad, se podrá emplear el criterio que sobre este rubro se menciona en párrafos antecedentes.

Aplicando la tabla porcentual de apremio de inmuebles históricos obtenemos lo siguiente.

Edad cronológica del inmueble, según cédula del INAH: Siglo XVIII

Antigüedad	Siglo XVIII	30 %
Valor Histórico	Inmueble catalogado	40 %
Suma de porcentajes		70 %

Tabla de ponderación de factores de apremio.

De 50 a 80 % en inmueble histórico, Factor = 1.51

Valor del inmueble		=	$ 11,416,680.00
Valor Histórico	51 %	=	$ 5,822,506.80
Valor Total del Inmueble		=	$ 17,239,186.80

Resultados

Indicador de valor del Inmueble por costos	=	$ 17,403,036.15
Indicador de valor del Inmueble por ingresos	=	$ 17,239,186.80
Ponderado		$ 17,321,111.00

Conclusión

Se concluye que el estimado del valor comercial del inmueble en estudio es de:

$17,321,111.00

Estimación final del valor

El estimado de valor comercial en números redondos es de:

$17’321,111.00 (DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTIUN MIL CIENTO ONCE PESOS 00/100 M.N.)

PROCEDIMIENTO Técnico PT-TCC para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o valor de realización ordenada de terrenos con construcción comercial (edificios de productos).

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.

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-TCC PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR COMERCIAL Y/O VALOR DE REALIZACION ORDENADA DE TERRENOS CON CONSTRUCCION COMERCIAL (EDIFICIOS DE PRODUCTOS).

INDICE

1. Introducción

1.1 Generalidades

1.2 Criterios técnicos en que aplica

1.3 Premisas a la valuación de edificios de productos

1.4 Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico

1.4.1 Area construida

1.4.2 Area útil

1.4.3 Area rentable o vendible

1.4.4 Condiciones especiales

1.4.4.1 Bienes catalogados (inmuebles catalogados)

1.4.4.2 Bienes de interés paleontológico

1.4.4.3 Bienes reservados a la Nación

1.4.4.4 Monumentos arqueológicos

1.4.4.5 Usos dañinos

1.4.4.6 Usos improcedentes

1.4.4.7 Usos ineficientes

1.4.5 Criterio técnico

1.4.6 Edificio de productos

1.4.7 Enfoque Comparativo de Mercado

1.4.8 Enfoque de Ingresos

1.4.9 Enfoque de Costos

1.4.10 Fecha de emisión del dictamen valuatorio

1.4.11 Fecha de inspección

1.4.12 Fecha de valores

1.4.13 Finalidad del dictamen

1.4.14 Homologación

1.4.15 Mayor y mejor uso del bien

1.4.16 Propósito del avalúo

1.4.17 Terreno

1.4.17.1 Terrenos urbanos

1.4.18 Uso del dictamen

1.4.19 Valor Comercial

1.4.20 Valor de Realización Ordenada

1.4.21 Valor Residual

1.4.22 Vigencia Legal

2. Procedimiento Técnico

2.1 Recepción de solicitud

2.2 Identificación del avalúo

2.2.1 Parámetros del avalúo

2.2.1.1 Revisión de la documentación procedente (base informativa)

2.2.1.2 Uso del Dictamen

2.2.1.3 Propósito del avalúo

2.2.1.4 Finalidad del dictamen

2.2.1.5 Criterio técnico
2.2.1.6 Fecha de inspección
2.2.1.7 Condiciones especiales
2.2.1.8 Condiciones hipotéticas
2.2.1.9 Suposiciones extraordinarias
2.2.1.10 Fecha de valores
2.2.1.11 Fecha de emisión del dictamen valuatorio
2.2.1.12 Vigencia legal
2.2.2 Valores que se estiman en este procedimiento técnico
2.3 Inspección física y descripción de las edificaciones urbanas y su entorno (trabajo de campo)
2.3.1 Inspección del terreno del inmueble en estudio
2.3.1.1 Superficie
2.3.1.2 Forma
2.3.1.3 Frentes
2.3.1.4 Ubicación
2.3.1.5 Inundación
2.3.1.6 Afectaciones
2.3.1.7 Mejoras
2.3.1.8 Vista panorámica
2.3.1.9 Características ambientales
2.3.1.10 Servicios públicos o comunes
2.3.1.11 Topografía
2.3.1.12 Uso de suelo
2.3.1.13 Intensidad de construcción
2.3.1.14 Fotografías del terreno en estudio y del entorno
2.3.2 Análisis de la zona donde se ubica el terreno
2.3.2.1 Clasificación de la zona
2.3.2.2 Indice de saturación en la zona
2.3.2.3 Servicios públicos y equipamiento urbano
2.3.2.4 Características ambientales
2.3.2.5 Ubicación ante fenómenos hidrometeorológicos y otros desastres naturales
2.3.2.6 Vías de acceso
2.3.3 Recopilación de información de predios comparables (datos del mercado inmobiliario)
2.3.3.1 Clasificación de la zona
2.3.3.2 Ubicación y equipamiento urbano disponible
2.3.3.3 Superficie, forma, frente
2.3.3.4 Topografía y ubicación ante fenómenos hidrometeorológicos y otros desastres naturales
2.3.3.5 Uso de suelo de la zona y de cada muestra comparable
2.3.3.6 Servicios con que cuenta la muestra
2.3.3.7 Intensidad de construcción
2.3.3.8 Monto de cierre de la operación u ofertado
2.3.3.9 Nivel de la oferta
2.3.3.10 Tiempo de exposición en el mercado
2.3.3.11 Nombre y teléfono del informante
2.3.3.12 Reporte fotográfico
2.3.3.13 Croquis de ubicación
2.3.3.14 Clasificación de datos
2.3.3.15 Tabla de investigación de mercado
2.3.3.16 Nivel de demanda

2.3.4 Inspección de las construcciones e instalaciones propias
2.3.4.1 Descripción del uso actual
2.3.4.2 Tipos de construcción
2.3.4.3 Número de niveles
2.3.4.4 Area construida
2.3.4.5 Area útil
2.3.4.6 Area rentable
2.3.4.7 Edad efectiva de la construcción
2.3.4.8 Vida útil remanente
2.3.4.9 Vida útil normal
2.3.4.10 Estado de conservación
2.3.4.11 Calidad de proyecto
2.3.4.12 Unidades rentables o susceptibles de rentarse
2.3.4.13 Elementos de la construcción
2.3.5 Análisis de la zona donde se ubica el inmueble (características urbanas)
2.3.5.1 Clasificación de la zona
2.3.5.2 Tipo de construcción dominante en la calle
2.3.5.3 Indice de saturación en la zona
2.3.5.4 Densidad de población
2.3.5.5 Contaminación ambiental
2.3.5.6 Uso del suelo
2.3.5.7 Vías de acceso
2.3.5.8 Servicios públicos y equipamiento urbano
2.3.6 Recopilación de información de predios comparables (datos del mercado inmobiliario)
2.3.6.1 Clasificación de la zona
2.3.6.2 Ubicación y equipamiento urbano disponible
2.3.6.3 Area vendible de la muestra
2.3.6.4 Número de cajones de estacionamiento
2.3.6.5 Clasificación de la construcción
2.3.6.6 Calidad de la construcción
2.3.6.7 Estado de conservación
2.3.6.8 Edad
2.3.6.9 Instalaciones propias, elementos accesorios y obras complementarias
2.3.6.10 Otras consideraciones
2.3.6.11 Precio ofertado o de cierre de la operación
2.3.6.12 Nivel de la oferta
2.3.6.13 Tiempo de exposición en el mercado
2.3.6.14 Nombre y teléfono del informante
2.3.6.15 Reporte fotográfico
2.3.6.16 Croquis de localización
2.3.6.17 Clasificación de datos
2.3.6.18 Tabla de investigación de mercado
2.3.6.19 Nivel de demanda
2.4 Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)
2.4.1 Enfoque Comparativo de Mercado
2.4.1.1 Tabla de homologación
2.4.1.2 Homologación
2.4.1.3 Factores de ajuste
2.4.2 Enfoque de costos

2.4.3 Enfoque de Ingresos

2.4.3.1 Fundamentos económicos para el Enfoque de Ingresos

2.4.3.2 Enfoque de ingresos estático o capitalización directa

2.4.3.3 Método para el enfoque de análisis dinámico o de flujo de caja descontado

2.4.3.4 Tasa de rendimiento mínimo aceptable para el Enfoque de Ingresos (para flujos descontados)

2.5 Cálculo y ponderación de indicadores de valor

2.6 Valor Comercial

2.7 Valor de Realización Ordenada

2.8 Obtención del monto conclusivo (estimación final de valor)

2.9 Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

Transitorios

Anexo 1

Anexo 2

2.10 Ejercicio Ilustrativo

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 novena 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 el siguiente:

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-TCC PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR COMERCIAL Y/O VALOR DE REALIZACION ORDENADA DE TERRENOS CON CONSTRUCCION COMERCIAL (EDIFICIOS DE PRODUCTOS)

1. Introducción

1.1. Generalidades

En el presente procedimiento se establecen en forma documental las bases que permiten unificar y clarificar la utilización de conceptos y técnicas, así como las directrices básicas para la ejecución de trabajos de valuación que permitan estimar el valor comercial y/o valor de realización ordenada de terrenos con construcción comercial (edificios de productos).

Es práctica usual que el valor de un terreno con construcción comercial (edificio de productos) se estime con base en el análisis de las características extrínsecas (ubicación, tipo y calidad en los servicios públicos, vistas panorámicas, usos de suelo en la zona, oferta, entre otros), e intrínsecas (superficie, proyecto, calidad, uso de suelo autorizado, edad, entre otros) inherentes al bien, así como con base en la observación del mercado inmobiliario y a la aplicación y ponderación de las variables predominantes.

1.2. Criterios técnicos en que aplica:

Por ser un procedimiento técnico relacionado con casos en los que la valuación de terrenos con construcción comercial (edificio de productos) es común, aplica en los siguientes criterios técnicos:

I. AD-BI, Adquisición de Bienes Inmuebles

II. EN-BI, Enajenación de Bienes Inmuebles

III. IN-BI, Indemnización de Bienes Inmuebles

IV. REF-BI, Reexpresión de Estados Financieros de Bienes Inmuebles

V. CO-BI Concesión de Bienes Inmuebles

VI. DJ-BI, Diligencias Judiciales de Bienes Inmuebles

1.3. Premisas a la valuación de edificios de productos

a) En este procedimiento se consideran terrenos que por su ubicación se encuentran dentro de una traza urbana, que tienen asignado el uso del suelo como urbano y cuenten con construcción que tenga uso y diseño para efectos de edificios de productos.

b) Entre los principales edificios de productos, objeto del presente procedimiento técnico, se pueden enunciar los siguientes:

1. Edificios

- Oficinas
- Comercios
- Escuelas
- Hospitales
- Otros

2. Naves
- Industriales
- Comerciales

3. Locales
- Comerciales
- Banca y otros usos especiales

c) Este procedimiento cumple en su desarrollo con los ocho pasos del proceso valuatorio establecidos en las metodologías y criterios de carácter técnico, considerando en todos los casos que existe una solicitud previa de trabajo valuatorio y se ha cumplido con el primer paso que consiste en la "recepción de solicitud".

d) Todos los componentes y las acciones consideradas en este procedimiento han sido incorporadas, vigilando que se apeguen al marco legal vigente.

e) En este procedimiento se estima el valor comercial del terreno con construcción comercial (edificio de productos) considerando su mayor y mejor uso.

f) Todos los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales que emite el INDAABIN.

g) La vigencia legal de los trabajos valuatorios elaborados bajo este procedimiento técnico, considera las condiciones físicas, técnicas, económicas, políticas y sociales imperantes a la fecha de valores.

1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico.

1.4.1. Area construida.- Es la manifestada en la respectiva licencia de construcción más ampliaciones en su caso, o la que se obtenga de planos arquitectónicos aprobados por autoridad competente. En su ausencia se calculará con la suma total de áreas cubiertas o techadas del inmueble, medidas a paños exteriores de los muros perimetrales y descontando los huecos verticales que estén descubiertos.

1.4.2. Area útil.- Es el área que se aprovecha de forma visible en donde se puede pisar y colocar mobiliario. Se calculará sumando las áreas privativas útiles de todo el inmueble sin incluir las áreas comunes como son: áreas de vigilancia, cuartos de máquinas, cuartos de aseo, pasillos comunes, entre otros.

1.4.3. Area rentable o vendible.- Es la suma del área útil privativa más las áreas comunes de una edificación que se incluyen en una compraventa o arrendamiento. Se clasifica en área vendible o rentable del piso y área vendible o rentable del edificio.

1.4.4. Condiciones especiales.- Son aquellas características excepcionales de índole legal, física, económica y/o social, que afectan en parte o a la totalidad del bien en su valor, condiciones que no son características típicas del mercado donde se ubica el bien. Son ejemplo de estas condiciones:

1.4.4.1. Bienes catalogados (inmuebles catalogados).- Son todos aquellos inmuebles, construcciones o sitios clasificados por el INAH, el INBA u otra autoridad federal o estatal con atribuciones, mediante un proceso técnico administrativo en que se declare que debido a su identificación, ubicación y cuantificación de edificaciones representativas con carácter histórico, artístico, cultural, social, político o religioso el inmueble en cuestión forma parte de la identidad del país, de una ciudad, población o barrio y por consiguiente, debe ser preservado.

1.4.4.2. Bienes de interés paleontológico.- Son vestigios o restos fósiles de seres orgánicos que habitaron en épocas pretéritas y cuya investigación, conservación, restauración, recuperación o utilización revisten interés paleontológico y que se encuentran fuera del mercado.

1.4.4.3. Bienes reservados a la Nación.- Son aquellos bienes que corresponden al dominio directo de la Nación con apego al artículo 27 Constitucional, por lo que son de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable.

1.4.4.4. Monumentos arqueológicos.- Son aquellos bienes muebles e inmuebles de culturas anteriores al establecimiento de la cultura hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas y que se encuentran fuera del mercado.

1.4.4.5. Usos dañinos.- Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valuar, que deterioran al bien y que de ser considerados en los enfoques comparativo de mercado, de ingresos y costos (obsolescencias), tal como están, provocarían un sesgo positivo o negativo en el valor resultante.

1.4.4.6. Usos improcedentes.- Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valuar, que conforme a derecho no proceden, por causas ajenas a las características del propio bien y que de ser considerados en los enfoques comparativo de mercado, de ingresos y costos (obsolescencias), tal como están, provocarían un sesgo positivo o negativo en el valor resultante.

1.4.4.7. Usos ineficientes.- Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valuar, que no consiguen el rendimiento óptimo esperado por causas ajenas a las características del propio bien y que de ser considerados en los enfoques comparativo de mercado, de ingresos y costos (obsolescencias), tal como están, provocarían un sesgo positivo o negativo en el valor resultante.

1.4.5. Criterio técnico.- Es la directriz que involucra el proceso valuatorio y le permite al valuador de bienes nacionales vincular por tipo de bien la metodología que resulte aplicable con el procedimiento técnico correspondiente.

1.4.6. Edificio de productos.- Se entiende por edificio de productos al conjunto de terreno, construcciones e instalaciones electromecánicas e hidrosanitarias que se ofrece como un producto inmobiliario en compra, venta o en arrendamiento.

1.4.7. Enfoque Comparativo de Mercado.- Es el método para estimar el indicador de valor de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la oferta y la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler, y que mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un indicador de valor comparativo de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método, se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar, de utilidad comparable y disponible en el mercado. El enfoque comparativo de mercado refleja el principio 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 de Mayor y Mejor Uso.

1.4.8. Enfoque de Ingresos.- Es el método para estimar el indicador de valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor presente. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien 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, 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.

1.4.9. Enfoque de Costos.- Es el método para estimar el indicador de valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador. El enfoque de costos refleja el principio de Sustitución, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación y de Mayor y Mejor Uso.

1.4.10. Fecha de emisión del dictamen valuatorio.- 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 en su caso presente el promovente.

1.4.11. Fecha de inspección.- Es la fecha en la cual el valuador de bienes nacionales realiza la vista de inspección al bien valuado.

1.4.12. 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.

1.4.13. Finalidad del dictamen.- Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen como el monto máximo o mínimo, para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria según lo establece el articulo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, derivada de un acto jurídico, 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 publica federal.

1.4.14. Homologación.- Es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas que las diferencian, tales como: conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado.

1.4.15. Mayor y mejor uso del bien.- Es el uso más probable y procedente para un bien permitido legalmente, que es físicamente posible, económicamente viable, técnicamente factible, y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando. La estimación del valor comercial de un bien debe ser realizada considerando el escenario del mayor y mejor uso del bien.

1.4.16. Propósito del avalúo.- Es la intención expresa de determinar un tipo de valor que será estimado en función de los bienes a valuar y del Uso del avalúo señalado por el promovente. A manera de ejemplo: estimar el Valor Comercial, estimar el Valor de Realización Ordenada, estimar el Valor en Uso, estimar el Valor Neto de Reposición, entre otros.

1.4.17. Terreno.- Es una porción de la superficie de la tierra delimitada por medio de linderos determinados jurídicamente o geográficamente, de acuerdo con el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

1.4.17.1. Terrenos Urbanos.- Son aquellos terrenos que por su ubicación se encuentran dentro de una traza urbana, y que tienen asignado el uso del suelo como urbano (pudiendo ser comercial, habitacional, industrial o equipamiento, entre otros), los que pueden contar además parcial o totalmente con servicios públicos como: drenaje y alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y vías pavimentadas y deben estar libres de construcciones.

No son urbanos, los terrenos que carezcan del uso de suelo urbano expedido por autoridad competente, aunque tengan servicios públicos; en su caso se considerarán terrenos en transición.

1.4.18. Uso del dictamen.- Es el uso que se pretende dar al dictamen, y que expresamente señala 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.

1.4.19. Valor Comercial.- 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 de mercado).

1.4.20. Valor de Realización Ordenada.- Es el precio estimado que podría ser obtenido a partir de una venta en el mercado libre, en un periodo de tiempo apenas suficiente para encontrar un comprador o compradores, en donde el vendedor tiene urgencia de vender, donde ambas partes actúan con conocimiento y bajo la premisa de que los bienes se venden en el lugar y en el estado en que se encuentran.

1.4.21. Valor Residual.- Es el 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.

1.4.22. Vigencia legal.- Es el plazo máximo que de acuerdo a la Ley General de Bienes Nacionales sin perjuicio de lo que dispongan otros ordenamientos jurídicos en materias específicas, el dictamen de valor emitido por un valuador de bienes nacionales, conserva validez legal para efectos de celebrar actos jurídicos.

2. Procedimiento Técnico

2.1. Recepción de solicitud.

El promovente debe entregar al valuador de bienes nacionales, el oficio y la solicitud de servicio, en los cuales debe señalar claramente el Uso, Propósito y Finalidad del dictamen requerido, así como al servidor público que será responsable del pago por el trabajo valuatorio por parte de la dependencia o entidad solicitante. A dicho oficio y/o solicitud de servicio, se les debe acompañar con la documentación procedente (base informativa) necesaria para la realización del trabajo valuatorio. Esta base informativa, puede entregarse por la vía electrónica o impresa en papel.

2.2. Identificación del avalúo

El valuador de bienes nacionales debe identificar el objetivo, los alcances y demás parámetros del trabajo valuatorio de acuerdo a la solicitud de servicio y documentación procedente, considerando entre otros:

2.2.1. Parámetros del avalúo

2.2.1.1. Revisión de la documentación procedente (base informativa).- El valuador de bienes nacionales recibirá el expediente técnico (la documentación procedente, solicitud de servicio y orden de trabajo), y realizará una revisión y análisis preliminar de la información en gabinete, con el fin de considerar los alcances de la investigación y recopilación de todos los elementos necesarios para lograr una mejor inspección de campo.

Una vez teniendo recopilados e identificados todos los documentos base, procederá a realizar un análisis de cada uno de ellos.

2.2.1.2. Uso del dictamen.- El promovente siempre debe indicar el Uso en la solicitud que formule y en ningún caso el valuador de bienes nacionales iniciará el proceso de emisión de dictámenes valuatorios cuando el promovente deje de señalarlo.

2.2.1.3. Propósito del avalúo.- Es de suma importancia que el valuador antes de iniciar el trabajo valuatorio, identifique plenamente el tipo de valor por estimar.

2.2.1.4. Finalidad del dictamen.- El valuador de bienes nacionales una vez identificado el Uso y el Propósito, debe determinar la aplicación del resultado del dictamen como el valor máximo o valor mínimo para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria.

2.2.1.5. Criterio técnico.- El valuador de bienes nacionales debe identificar qué criterio técnico es el que aplica en el caso, para apegarse al procedimiento técnico correspondiente y corroborarlo en el momento que se efectúe la inspección física.

2.2.1.6. Fecha de inspección.- El valuador de bienes nacionales debe asentar esta fecha en el trabajo y dictamen valuatorio correspondiente.

2.2.1.7. Condiciones especiales.- El valuador de bienes nacionales debe hacer constar en su trabajo valuatorio las condiciones especiales que afecten al valor del bien.

Cuando el valuador señale la existencia de alguna condición especial, debe informarlo de inmediato y por escrito al promovente del servicio para que éste complemente los faltantes o bien autorice el trabajo valuatorio considerando la existencia de las condiciones especiales que se le mencionen.

El valuador debe dar prioridad a la información que emitan las instituciones oficiales de los tres niveles de gobierno.

2.2.1.8. Condiciones hipotéticas.- El valuador de bienes nacionales debe indicar si se consideran en el trabajo valuatorio situaciones diferentes a lo que realmente existe, pero que se contemplan así para lograr la finalidad del avalúo.

2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias.- El valuador de bienes nacionales debe explicar si en el avalúo se consideran supuestos por alguna razón no totalmente verificados que influyan en el trabajo, los cuales en caso de resultar falsos, podrían cambiar la conclusión del valor.

2.2.1.10. Fecha de valores.- El valuador de bienes nacionales la debe asentar al momento del cierre de valores en su informe.

2.2.1.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio.- El valuador de bienes nacionales debe asentar esta fecha en el dictamen correspondiente.

2.2.1.12. Vigencia legal.- El valuador de bienes nacionales debe emitir el dictamen resultante de este procedimiento técnico con un periodo de vigencia de un año a partir de la fecha de emisión, en apego al artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales y de seis meses tratándose de dictámenes cuyo propósito sea el Valor de Realización Ordenada.

2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico

Según el Uso que solicite el promovente para los actos jurídicos de Adquisición, Enajenación, Concesión, Indemnización y Diligencias Judiciales, se requiere estimar el:

I. Valor Comercial

Para el acto jurídico de Enajenación, cuando así lo solicite el promovente, se estimará el:

I. Valor de Realización Ordenada

Para los Actos Jurídicos de Reexpresión de Estados Financieros y Aseguramiento contra daños, se estima el:

I. Valor Neto de Reposición

2.3. Inspección física y descripción de las edificaciones urbanas y su entorno (trabajo de campo)

Es la etapa en la cual el valuador de bienes nacionales debe observar, investigar y analizar todos aquellos elementos que determinan o restan valor al inmueble.

2.3.1 Inspección del terreno del inmueble en estudio

2.3.1.1. Superficie.- El valuador de bienes nacionales debe verificar físicamente, ya sea por medio de cinta métrica, distanciómetro electrónico o geoposicionador, la superficie del terreno, cotejando con la superficie asentada en la escritura pública, en los planos proporcionados o en cualquier otro documento oficial proporcionado por el promovente, y en caso de existir alguna discrepancia lo debe comunicar al promovente que solicitó el servicio valuatorio y se debe atender a lo señalado en las disposiciones de las “Directrices en Casos de Existir Discrepancias en Superficies”, las cuales están disponibles en la página “web” del mismo Instituto.

El valuador de bienes nacionales, debe comparar sus propias mediciones con el área de la escritura pública y con el área señalada en planos o croquis debidamente autorizados.

2.3.1.2. Forma.- Debe identificar la configuración geométrica del terreno a valuar.

2.3.1.3. Frentes.- Debe identificar la dimensión del o los frentes del terreno y los analizará con relación a los lotes tipo de la manzana o de la zona.

2.3.1.4. Ubicación.- El valuador de bienes nacionales, debe identificar la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica.

2.3.1.5. Inundación.- Debe calificar la susceptibilidad de posibles daños al terreno por la presencia de agua en exceso por lluvia, granizo, a causa de insuficiencia de drenaje, desbordamiento de fuentes naturales o artificiales.

2.3.1.6. Afectaciones.- Debe identificar en el terreno en estudio posibles afectaciones o restricciones, por ocupación temporal o servidumbres de paso.

2.3.1.7. Mejoras.- Debe identificar las mejoras al terreno en estudio, en su caso, tales como: nivelación, bardas, pisos u otras obras, que le agreguen valor pero que no se consideren propiamente construcciones.

2.3.1.8. Vista panorámica.- Debe identificar los beneficios o perjuicios de la visibilidad o amplitud visual que presenta la ubicación del terreno en estudio y que le aporten o resten valor al terreno, en comparación de las muestras de terrenos similares en la zona.

2.3.1.9. Características ambientales.- Debe identificar, clasificar, estudiar e interpretar los efectos directos o indirectos de la contaminación ambiental, tales como: contaminación del agua, aire, suelo, ruidos y vibraciones, radiaciones u otras. Cabe citar, que lo anterior sólo se debe considerar en la medida que afecte al valor o tenga consecuencias sociales o legales.

2.3.1.10. Servicios públicos o comunes.- Debe identificar los servicios con que cuenta el terreno sujeto y que permiten desarrollar un proyecto urbano sobre el terreno como son: terracerías, banquetas con guarniciones, andadores, pavimentos flexibles o rígidos, en su caso si son soterrados o aéreos, red de agua potable, alcantarillado y drenaje, red de gas, red de electrificación, alumbrado público, red telefónica, entre otros.

2.3.1.11. Topografía.- Debe señalar los accidentes topográficos que tenga el terreno, como pendiente descendente o pendiente ascendente, teniendo como punto de vista el frente de acceso principal.

2.3.1.12. Uso de suelo.- Debe investigar el uso de suelo de acuerdo a los planes de desarrollo oficiales de la localidad y analizar el que presenta el terreno sujeto. De no existir los respectivos planes de desarrollo, el valuador de bienes nacionales debe definir de acuerdo a lo observado en la inspección, considerando el mayor y mejor uso del suelo, dejando asentado en el trabajo valuatorio esta última situación.

2.3.1.13. Intensidad de construcción.- Debe identificar el número de metros cuadrados de construcción que pueden edificarse en el terreno sujeto, así como las restricciones de área libre permeable lo cual debe obtenerse de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, Cartas de Usos y Destinos u otro documento que expida la autoridad competente, señalando siempre la fuente de información.

2.3.1.14. Fotografías del terreno en estudio y del entorno.- Debe realizar un reporte fotográfico del tipo de terreno en estudio, el cual muestre con toda claridad los detalles de tamaño, forma, servicios disponibles, ubicación, así como las características del entorno tales como tipo de zona y acceso.

2.3.2. Análisis de la zona donde se ubica el terreno

2.3.2.1. Clasificación de la zona.- El valuador de bienes nacionales la debe clasificar de acuerdo a los usos del suelo autorizados y a lo observado en la inspección física como: industrial, habitacional, servicios, comercial, mixta, incluso de transición, entre otros.

2.3.2.2. Indice de saturación en la zona.- El valuador de bienes nacionales debe determinar y analizar el porcentaje de terrenos construidos en relación con el número de terrenos sin construcciones; es una referencia del crecimiento de edificaciones en la zona y por lo tanto de las tendencias de la demanda.

2.3.2.3. Servicios públicos y equipamiento urbano.- Debe mencionar los servicios públicos municipales que existen en la zona que circunda el terreno en estudio como son: pavimentos, banquetas con guarniciones, en su caso si son soterrados o aéreos, red de agua potable, alcantarillado y drenaje, red de electrificación y alumbrado público, teléfono, entre otros; debe señalar el equipamiento y mobiliario urbano con que cuenta la zona, tales como: parques, hospitales, mercados, escuelas, deportivos, estacionamientos, paraderos de transporte público, bancas, fuentes, entre otros.

2.3.2.4. Características ambientales.- Debe identificar, clasificar, estudiar e interpretar los efectos directos o indirectos de la contaminación ambiental, tales como: contaminación del agua, aire, suelo, ruidos y vibraciones, radiaciones u otras. Cabe citar, que lo anterior sólo se debe considerar en la medida que afecte al precio de las ventas en la zona, o tenga consecuencias sociales o legales.

2.3.2.5. Ubicación ante fenómenos hidrometeorológicos y otros desastres naturales.- El valuador de bienes nacionales, debe tomar en cuenta, mediante el análisis de los documentos proporcionados, así como por medio de la inspección física del terreno sujeto, las posibilidades de daños al terreno, a causa de huracanes, lluvias torrenciales, desbordamientos de ríos, zonas sísmicas o de actividad volcánica. Lo anterior, para en la medida de lo posible tomar previsiones, sobre la manera en que dichos fenómenos afecten el precio de las ventas en la zona.

2.3.2.6. Vías de acceso.- Debe indicar las vías de acceso a la zona y al terreno señalando el orden de importancia, así como la intensidad de flujo vehicular. Este concepto es de gran relevancia en la determinación del valor del terreno.

2.3.3. Recopilación de información de predios comparables (datos del mercado inmobiliario)

El valuador de bienes nacionales debe realizar una investigación de mercado y obtener muestras de terrenos en venta, o en su caso ventas realizadas comparables al del terreno en estudio en la vecindad inmediata o mediata, procurando que dichos tengan características semejantes al terreno sujeto, debe presentarlas en número de cinco. En caso contrario debe dejar claramente explicado en el trabajo valuatorio los motivos del no cumplimiento.

En el caso de la investigación y muestreo de mercado de terrenos en renta aplica lo señalado en el párrafo anterior.

Para identificar las muestras antes indicadas, debe obtener los siguientes datos:

2.3.3.1. Clasificación de la zona.- Debe clasificar la zona donde se ubican las muestras como: industrial, habitacional, equipamiento, servicios, comercial, mixta, entre otras.

2.3.3.2. Ubicación y equipamiento urbano disponible.- Debe identificar la dirección oficial de cada muestra comparable (oferta u operación realizada) conteniendo: calle, número, colonia, municipio o delegación y estado, así como su posición dentro de la manzana y debe mencionar el equipamiento y mobiliario urbano con que cuenta la zona, tales como escuelas, hospitales, centros comerciales, entre otros, sin dejar de enunciar la distancia de cada muestra al terreno sujeto de estudio.

2.3.3.3. Superficie, forma, frente.- Se debe obtener en la inspección de cada muestra, para compararlos con el terreno sujeto de estudio.

2.3.3.4. Topografía y ubicación ante fenómenos hidrometeorológicos y otros desastres naturales.- Se debe obtener en la inspección de cada muestra, para compararlos con el terreno en estudio.

2.3.3.5. Uso de suelo de la zona y de cada muestra comparable.- Se debe clasificar de acuerdo a los planes de desarrollo oficiales de la localidad y de no existir éstos, de acuerdo a lo observado en la inspección, para compararlo con el terreno en estudio.

2.3.3.6. Servicios con que cuenta la muestra.- Debe identificar con que servicios públicos cuenta el terreno comparable, haciendo una descripción de los mismos, tales como: drenaje y alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, vialidades, banquetas, entre otros.

2.3.3.7. Intensidad de construcción.- Debe identificar el número de metros cuadrados de construcción que pueden edificarse en el terreno sujeto, así como las restricciones de área libre permeable, dependiendo de su área, esto se debe obtener de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, Cartas de Usos y Destinos u otro documento que expida la autoridad competente, señalando siempre la fuente de consulta.

2.3.3.8. Monto de cierre de la operación u ofertado.- Debe indicar el monto expresado por la persona que da la información.

2.3.3.9. Nivel de la oferta.- Debe identificar, analizar y clasificar la cantidad de ofertas individuales de terrenos en venta, disponibles y comparables con el terreno en estudio, en un mercado activo. El nivel de la oferta debe ser clasificada de muy alta a nula.

2.3.3.10. Tiempo de exposición en el mercado.- El valuador de bienes nacionales debe establecer el tiempo de exposición en el mercado que lleva cada muestra que sirve de comparable, o bien si es operación realizada debe establecer la fecha de cierre de la negociación.

2.3.3.11. Nombre y teléfono del informante.- debe indicar el nombre completo de la persona que da informes acerca de la oferta o venta realizada, así como los números telefónicos en donde se le puede localizar.

2.3.3.12. Reporte fotográfico.- Realizar un reporte fotográfico que manifieste las características más representativas de cada muestra comparable.

2.3.3.13. Croquis de ubicación.- En este documento se deben localizar todas las muestras de ofertas o casos de ventas realizadas, investigadas y el propio terreno en estudio.

2.3.3.14. Clasificación de datos.- Todos los datos obtenidos en campo o de la consulta de otras fuentes de información inmobiliaria, tanto del terreno en estudio como de las muestras de ofertas o casos de ventas realizadas del mercado, deben ser clasificados de acuerdo a sus características extrínsecas e intrínsecas, en la tabla de investigación de mercado.

Además de la investigación directa de mercado, otras fuentes de información susceptibles de consultar son:

Revistas o periódicos especializados, Internet, agentes corredores inmobiliarios, notarias públicas y oficinas de gobierno, entre otros.

2.3.3.15. Tabla de investigación de mercado.- En el anexo 1 se presenta un ejemplo de la tabla que puede servir para el vaciado y análisis de los datos de cada muestra comparable.

2.3.3.16. Nivel de demanda.- Además de inspeccionar la zona con base en las características del predio sujeto, en las características de la oferta de precios comparables y en información recopilada de otras fuentes, el valuador de bienes nacionales, debe presentar una opinión sobre la demanda de terrenos como el sujeto, que sirve para fundamentar la homologación.

2.3.4. Inspección de las construcciones e instalaciones propias

2.3.4.1. Descripción del uso actual.- Debe describir el uso que tiene el inmueble en la fecha en que se practica la inspección y si el mismo cuenta con obras complementarias, en cuyo caso se debe indicar en que consisten. Incluir información relativa al uso actual de la construcción (edificio de oficinas, servicios, comercios, bodegas, entre otros).

El valuador de bienes nacionales debe describir detalladamente la distribución en sus diferentes niveles, indicando el nombre apropiado de cada uno. La descripción debe seguir un orden adecuado que permita identificar mediante su lectura, la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman la propiedad.

2.3.4.2. Tipos de construcción.- En función de los tipos y calidades de construcción, se deben agrupar las distintas áreas o los niveles.

2.3.4.3. Número de niveles.- Debe indicar el número de plantas o de niveles de que se compone el inmueble. Cuando sea el caso, señalar la altura libre de piso a techo. Cuando se valúen unidades aisladas de un edificio, mencionar el total de niveles del mismo y el correspondiente al inmueble en estudio.

2.3.4.4. Area construida.- El valuador de bienes nacionales debe referirse a lo que establece el procedimiento técnico para el cálculo del área construida, área útil y área rentable o vendible en inmuebles (PT-CAS).

2.3.4.5. Area útil.- El valuador de bienes nacionales debe referirse a lo que establece el procedimiento técnico para el cálculo del área construida, área útil y área rentable o vendible en inmuebles (PT-CAS).

2.3.4.6. Area rentable.- El valuador de bienes nacionales debe referirse a lo que establece el procedimiento técnico para el cálculo del área construida, área útil y área rentable o vendible en inmuebles (PT-CAS).

2.3.4.7. Edad efectiva de la construcción.- Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Frecuentemente es calculada mediante la diferencia entre la vida útil remanente de un bien y su vida útil normal. Es la edad de un bien, indicada por su condición física y utilidad, que no necesariamente coincide con su edad cronológica.

Se debe mencionar la edad efectiva sobre la base de la información documental; si la edad cronológica, a juicio del valuador, difiere de la edad efectiva, o bien, no se tiene dicha información, se debe indicar también la primera, por clase de construcción.

Para inmuebles que hayan sido objeto de alguna reconstrucción y/o remodelación, se debe indicar la fecha en que se hicieron tales adecuaciones, especificando si fue total o parcial (si abarcó elementos estructurales o sólo acabados) y el porcentaje que representa con respecto al total y áreas del inmueble que fueron reacondicionadas.

2.3.4.8. Vida útil remanente.- Es el periodo probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha, dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

Se calcula con base en la vida útil normal asignada a cada tipo de inmueble y construcción, menos la edad efectiva del mismo.

2.3.4.9. Vida útil normal.- Es el periodo, expresado en años, en el cual puede esperarse razonablemente que un bien realice de manera redituable la función para la cual fue construido, a partir de la fecha en que fue puesto en servicio.

2.3.4.10. Estado de conservación.- Se pueden hacer las siguientes clasificaciones: ruinoso, reparaciones mayores, reparaciones sencillas, normal y bueno, señalando las deficiencias relevantes tales como, humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas, asentamientos y otras.

2.3.4.11. Calidad de proyecto.- Debe indicar las cualidades o defectos sobre la base de la funcionalidad del inmueble, clasificándolo en: obsoleto, adecuado a su época, deficiente, inadecuado, adecuado, funcional, bueno, excelente, entre otros.

2.3.4.12. Unidades rentables o susceptibles de rentarse.- Debe mencionar el total de ellas, agrupándolas según su uso. En los casos en que de acuerdo a las características propias del inmueble, existan diversas alternativas de división para efectos de arrendamiento de los espacios, se deben indicar las modalidades posibles y especificar cuál de ellas es tomada en consideración para efectos del avalúo.

2.3.4.13. Elementos de la construcción.- En este capítulo se describen los conceptos, en forma similar a las especificaciones de construcción.

Es evidente que la abundancia de datos asentados en estos renglones, deben justificar plenamente los valores de construcción que se asignen a los diversos tipos de edificación apreciados.

Para cada clase de construcción que el valuador de bienes nacionales identifique, debe realizar la descripción correspondiente.

A continuación se refieren algunos conceptos:

a) Obra negra o gruesa

Cimientos.- El valuador de bienes nacionales debe consultar los planos estructurales y de no haberlos, se puede suponer la cimentación lógica de acuerdo con el tipo de construcción y la calidad de terreno en la zona; en caso de duda, se podrá indicar: "se supone…".

Estructura.- Debe describir el tipo de estructura, mencionando materiales en muros, trabes y columnas (muros de carga, trabes y columnas, de concreto armado o acero, etc.), así como el sistema constructivo, dimensiones de claros y alturas, secciones de trabes y columnas, cuando lo justifique la magnitud de la construcción.

Muros.- Material, espesor, refuerzos y si son de carga o divisorios; se debe indicar la altura cuando sea distinta de la común, así como si tienen acabados aparentes.

Entrepisos.- Se debe mencionar el material, sistema constructivo (concreto macizo, losa reticular, pretensada, aligerada u otra), así como el tamaño de sus claros: pequeños (hasta 4 metros) medianos (4 a 6 metros) y grandes (más de 6 metros).

Techos.- Al igual que en el punto anterior, debe mencionar el material, sistema constructivo (concreto macizo, losa reticular, pretensada, aligerada u otra), así como el tamaño de sus claros: pequeños (hasta 4 metros) medianos (4 a 6 metros) y grandes (más de 6 metros), agregando si son inclinados, a dos o cuatro aguas.

Azoteas.- Se debe indicar si están impermeabilizadas, enladrilladas, aisladas, etc., materiales utilizados, así como los pretiles, indicando material, sección y altura.

Bardas.- Se debe indicar material, espesor, altura y si tiene acabados aparentes, aplanados y/o pintura; remates cuando sean significativos en valor, así como si son medianeras o de uso común.

b) Revestimientos y acabados interiores:

Aplanados.- Se debe indicar material y calidad.

Plafones.- Se deben indicar material y calidad. Los falsos plafones se deben describir por material, y en su caso, marca y medida, dando la mayor cantidad de datos que contribuyan a dar la idea de su valor.

Lambrines.- Se debe mencionar material, calidad, colocación y ubicación, en su caso altura.

Pisos.- Se debe indicar material, calidad, colocación, medida y ubicación.

Zoclos.- Se debe indicar, material, calidad y medida.

Escaleras.- Se debe mencionar material, sistema constructivo y uso (principal, de servicio o de uso común), interiores o exteriores. Se debe describir el barandal y los pasamanos.

Pintura.- Se debe indicar el tipo utilizado y de ser posible la calidad.

Recubrimientos Especiales.- Se debe indicar, entre otros, calidad y ubicación de las alfombras fijas al piso, de materiales ahulados o plásticos, tapices y telas en muros o plafones, corchos, etc.

c) Carpintería:

Puertas, muebles empotrados, lambrines, plafones, pisos, etc. Se deben mencionar todos aquellos elementos que sean significativos e indicar material, calidad, clase, dimensiones, espesores, distribución y ubicación dentro del inmueble.

d) Instalaciones hidráulicas y sanitarias:

Se debe indicar si son ocultas o aparentes, así como el material que las componen. De los tinacos y tanques elevados, indicar el material y su capacidad.

e) Instalaciones eléctricas:

Se debe mencionar si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, si son normales o profusas y el tipo de salidas (de centro, en muros o spots), calidad de accesorios y tipo de corriente.

f) Herrería:

Se debe indicar material, calidad y, en su caso, calibre, si es del tipo estructural y clase de perfiles: ligeros, medianos o pesados. Rejas y protecciones indicando material y clase (ornamental, sencilla, forjada, etc.)

g) Vidriería:

Se debe indicar el material, tipo, espesor y características. Debe describir, entre otros, los domos, espejos, canceles, emplomados y tragaluces.

h) Cerrajería

Se debe indicar el tipo, calidad y marcas dominantes.

i) Fachadas

Se debe señalar el número de fachadas, los materiales predominantes, si son aparentes, si hay revestimientos, etc. Se deben diferenciar los materiales de fachadas principales e interiores, cuando proceda.

j) Accesos:

Se deben identificar los accesos directos al público a áreas comerciales, oficinas, bodegas, estacionamientos, etc.

k) Instalaciones funcionales:

Son aquellas que se consideran adheridas al inmueble y como indispensables para el funcionamiento operacional del inmueble.

- Elevadores y montacargas.
- Escaleras electromecánicas.
- Equipos de aire acondicionado o aire lavado.
- Sistema hidroneumático.
- Calefacción.
- Subestación eléctrica.
- Pararrayos.
- Equipos contra incendio.
- Cisternas, fosas sépticas, pozos de absorción, plantas de tratamiento.
- Plantas de emergencia.
- Sistemas de intercomunicación.
- Equipos de seguridad y circuitos cerrados de televisión.
- Calderas.
- Cocinas integrales.

l) Elementos accesorios:

Son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado como:

- Espuelas de ferrocarril.
- Pantallas de proyección.
- Butacas.
- Sistemas de aspiración central.
- Bóvedas de seguridad.

m) Obras exteriores:

Son aquellas necesarias para el funcionamiento del inmueble que se encuentran fuera de la construcción principal.

- Bardas.
- Rejas.
- Patios y andadores.

n) Obras complementarias:

Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, como son:

- Marquesinas.
- Pérgolas.
- Jardines.
- Fuentes, espejos de agua.
- Riego por aspersión.
- Albercas y chapoteaderos.
- Sistemas de sonido ambiental.

Independientemente de la clasificación propuesta, los conceptos antes mencionados de manera enunciativa deben describirse por separado de las construcciones, para obtener valores unitarios independientes. En todos los casos se debe anexar la descripción que se considere necesaria para la adecuada cotización de cada partida.

2.3.5. Análisis de la zona donde su ubica el inmueble (características urbanas)

2.3.5.1. Clasificación de la zona.- El valuador de bienes nacionales debe clasificar la zona de acuerdo a la reglamentación urbana en la localidad (habitacional, comercial, industrial, servicios, mixta), así como la categoría de las mismas (por ejemplo, alta, media, popular), incluyendo aquellos casos en los que se aprecien clasificaciones mixtas. Si no se contara con un Programa o Plan de Desarrollo Urbano, puede determinar la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación observada. Asimismo, se debe especificar, entre otras, si se trata de una zona o de un sector en crecimiento o en desarrollo, en proceso de consolidación, en declinación o en renovación.

2.3.5.2. Tipo de construcción dominante en la calle.- Debe mencionar el tipo o tipos de construcción predominante en la calle o en la zona donde se ubica el inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones, así como las clasificaciones existentes

2.3.5.3. Indice de saturación en la zona.- El valuador de bienes nacionales debe determinar y analizar el porcentaje de terrenos con construcciones en relación al número de terrenos sin construcciones; es una referencia del crecimiento de edificaciones en la zona y por lo tanto de las tendencias de la demanda.

2.3.5.4. Densidad de población.- Debe indicar si en la zona la población es, entre otras, nula, escasa, normal, media, semidensa, densa, flotante. Asimismo, señalar su nivel socioeconómico.

2.3.5.5. Contaminación ambiental.- Identificar, clasificar, estudiar e interpretar los efectos directos o indirectos de la contaminación ambiental, tales como: contaminación del agua, aire, suelo, ruidos y vibraciones, radiaciones u otras. Cabe citar que lo anterior sólo se debe considerar en la medida que afecte al valor o tenga consecuencias sociales o legales.

2.3.5.6. Uso del suelo.- Debe corresponder a la normatividad emitida por la autoridad respectiva (Ley de Desarrollo Urbano, Planes Parciales de Desarrollo Urbano, Cartas de Usos y Destinos, Cartas de Uso del Suelo, etc.), indicándose si éste corresponde a un uso de la zona, de la calle o del terreno, así como al uso del inmueble a justipreciar. Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso, se debe indicar de acuerdo a lo observado, debiendo corresponder al uso predominante; en todos los casos se debe indicar la fuente de información. Por otro lado, si el terreno tiene un "uso adquirido" diferente al permitido, se debe indicar en este rubro.

2.3.5.7. Vías de acceso.- Se deben indicar las vías de acceso a la zona y al inmueble señalando el orden de importancia, así como la intensidad de flujo vehicular. Este concepto es de gran relevancia en la determinación del valor del terreno.

2.3.5.8. Servicios públicos y equipamiento urbano.- Se deben mencionar los servicios públicos municipales que existen en la zona que circunda el inmueble en estudio como son: pavimentos flexibles o rígidos, banquetas con guarniciones, en su caso si son soterrados y/o aéreos red de agua potable, alcantarillado y drenaje, red de electrificación, alumbrado público, teléfono, entre otros; señalar el equipamiento y mobiliario urbano con que cuenta la zona, tales como: parques, hospitales, mercados, escuelas, deportivos, estacionamientos, paraderos de transporte público, bancas, fuentes, entre otros.

2.3.6. Recopilación de información de predios comparables (datos del mercado inmobiliario).

El valuador de bienes nacionales debe realizar una investigación de mercado en la vecindad inmediata o mediata de por lo menos cinco ofertas o casos de operaciones concertadas, cinco de inmuebles en venta comparables al del bien en estudio y cinco de inmuebles en renta comparables. Las fuentes de información a las que se puede recurrir son: investigación en campo del mercado de compra-venta, revistas o periódicos especializados, Internet, agentes corredores inmobiliarios, notarias públicas y oficinas de gobierno, entre otros.

2.3.6.1. Clasificación de la zona.- El valuador de bienes nacionales debe clasificar la zona donde se ubican las muestras o casos de ventas comprobables como: industrial, habitacional, equipamiento, servicios, comercial, mixta, entre otras.

2.3.6.2. Ubicación y equipamiento urbano disponible.- Debe identificar la dirección oficial de cada muestra comparable (oferta u operación realizada) conteniendo: calle, número, colonia, municipio o delegación y estado, así como su posición dentro de la manzana y mencionar el equipamiento y mobiliario urbano con que cuenta la zona, tales como escuelas, hospitales, centros comerciales, entre otros, sin dejar de enunciar la distancia de cada muestra al inmueble sujeto de estudio.

2.3.6.3. Area vendible de la muestra.- El valuador de bienes nacionales debe obtenerla en la inspección de cada muestra, para compararlas con la del inmueble en estudio. Para la determinación del área rentable, referirse al Procedimiento Técnico para el cálculo del área construida, área útil y área rentable o vendible en inmuebles (PT-CAS).

2.3.6.4. Número de cajones de estacionamiento.- Debe señalar el número de cajones de estacionamiento (si los hubiese) que le corresponden a la muestra, indicando si son cubiertos o a descubierto.

2.3.6.5. Clasificación de la construcción.- Debe señalar, entre otras, si es antigua, moderna o mixta.

2.3.6.6. Calidad de la construcción.- Debe señalar la calidad de la construcción del inmueble ofertado (económica, media buena o de lujo), con miras a establecer una comparación respecto al inmueble por valuar.

2.3.6.7. Estado de conservación.- Debe recabar información que permita establecer la condición que refleja el mantenimiento de la muestra; se podrán hacer las siguientes clasificaciones: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado, reconstruido, entre otros.

2.3.6.8. Edad.- Se debe indagar la edad de la muestra comparable.

2.3.6.9. Instalaciones propias, elementos accesorios y obras complementarias.- Debe señalarlos en su caso, si la muestra cuenta con alguno de estos conceptos, con la finalidad de contar con los elementos necesarios que permitan justificar sus valores.

Instalaciones propias: Son aquellas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste.

Elementos accesorios: Son aquellos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado.

Obras complementarias: Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble.

2.3.6.10. Otras consideraciones.- En caso de que la muestra cuente con algún elemento que no pueda ser ubicado en alguno de los apartados anteriores (equipos muy especializados, acabados no ordinarios, alguna situación “sui géneris”), se debe describir en este punto.

2.3.6.11. Precio ofertado o de cierre de la operación.- Debe indicar el precio expresado por la persona que da la información.

2.3.6.12. Nivel de la oferta.- Debe identificar, analizar y clasificar la cantidad de ofertas disponibles y comparables con el inmueble a valuar, en un mercado activo. El nivel de la oferta debe ser clasificada de muy alta a nula.

2.3.6.13. Tiempo de exposición en el mercado.- El valuador de bienes nacionales debe establecer el tiempo de exposición en el mercado que lleva cada muestra que sirve de comparable, o bien si es operación realizada debe establecer la fecha de cierre de la negociación.

2.3.6.14. Nombre y teléfono del informante.- Debe indicar el nombre completo de la persona que proporcionó informes acerca de la muestra en venta u operación realizada, así como los números telefónicos en donde se le puede localizar.

2.3.6.15. Reporte fotográfico.- El valuador de bienes nacionales debe realizar un reporte fotográfico que muestre las características más representativas de cada muestra comparable.

2.3.6.16. Croquis de localización.- En este documento se deben localizar todas las muestras de ofertas en venta y renta realizadas y el propio inmueble en estudio.

2.3.6.17. Clasificación de datos.- Todos los datos obtenidos en campo o de la consulta de otras fuentes de información inmobiliaria, tanto del inmueble en estudio como de las muestras ofertadas o casos de ventas realizadas del mercado, deben ser clasificados de acuerdo a sus características extrínsecas e intrínsecas, en la tabla de investigación de mercado.

Además de la investigación directa de mercado, otras fuentes de información susceptibles de consultar son:

Revistas o periódicos especializados, Internet, agentes corredores inmobiliarios, notarías públicas y oficinas de gobierno, entre otros.

2.3.6.18. Tabla de investigación de mercado.- En el anexo 1 se presenta un ejemplo de la tabla que sirve para el vaciado y análisis de los datos de cada muestra comparable.

2.3.6.19. Nivel de demanda.- Además de inspeccionar la zona, con base en las características del predio sujeto, en las características de la oferta de precios comparables y en información recopilada de otras fuentes, el valuador de bienes nacionales debe presentar una opinión sobre la demanda de inmuebles terrenos como el sujeto, que sirve para fundamentar la homologación.

2.4 Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)

El valuador de bienes nacionales debe utilizar los enfoques comparativos de mercado, de costos y de ingresos, a fin de configurar el espacio para la toma de decisiones de los agentes económicos que participan en la operación proyectada con el edificio de productos como unidad indivisible.

2.4.1. Enfoque Comparativo de Mercado

Este enfoque involucra la investigación de ofertas en venta o en renta presentes de edificios de productos comparables por su tipo al edificio en estudio, que se constituyen en competencia para el mismo, identificando las diferencias en las condiciones ambientales y en las características propias del edificio analizado con respecto a las de los edificios de referencia a fin de descartar, con argumentos motivados y sustentados consignados en el dictamen del valuador, los edificios de referencia que presenten diferencias determinantes, principalmente en ubicación, entorno urbano y social y dimensión, para concentrar el análisis en los edificios de referencia con la menor desviación en las diferencias.

Para el Enfoque Comparativo de Mercado, se procede a aplicar los factores de homologación a los datos de investigación de mercado previamente registrado en la tabla de homologación, ajustando los datos de cada oferta de mercado para homologar con el inmueble en estudio. A continuación se describe el proceso a seguir para determinar dichos factores de homologación.

2.4.1.1. Tabla de homologación

En el anexo 2 se presenta un formato de ejemplo en el que se vacían los datos requeridos para hacer la homologación y obtener tanto el precio unitario promedio como el indicador de valor comparativo de mercado.

A los datos de investigación de mercado previamente registrados en las tablas consignadas en los anexos 1 y 2 se les aplican los factores de homologación (ajustando los datos de cada muestra de mercado para homologar con el bien sujeto de estudio).

2.4.1.2. Homologación.

Con el propósito de homologar las diferencias en las características propias de los edificios de referencia con el edificio analizado, el valuador debe realizar un análisis con los siguientes componentes:

Debe considerar las inversiones necesarias en el edificio en estudio o en los de referencia, según el caso, para:

a) Igualar el estado de conservación de los edificios de referencia con el edificio en estudio.

b) Que todos cumplan con las normas técnicas de habitabilidad, estacionamientos, seguridad estructural y de instalaciones en vigor.

c) Que todos tengan regularizada la situación jurídica de la propiedad.

Las inversiones requeridas por cada uno de los edificios de referencia deben ser restadas al precio de oferta para obtener el valor comercial de esos edificios. El importe de las inversiones de los edificios de referencia y del edificio en estudio debe estar soportado en un estudio suscrito por un profesional con cédula emitida por autoridad responsable; de no existir el estudio, el valuador podrá estimar si el precio de oferta incluye o no las inversiones requeridas y consignar en su dictamen el sustento de la estimación de las inversiones o la falta de él.

Si a juicio del valuador el precio de oferta de un edificio de referencia ya incluye total o parcialmente las inversiones requeridas, entonces el importe incluido de las inversiones no forma parte del análisis que se expone en el apartado correspondiente.

En caso de no existir documentación y de considerar el valuador que carece de información de las inversiones requeridas, así debe consignarlo en su dictamen.

2.4.1.3. Factores de ajuste

En virtud de que puede resultar difícil encontrar inmuebles iguales al que se valúa, es práctica común trabajar con inmuebles similares, comparables al del estudio. Las diferencias entre ellos, pueden atribuirse tanto a condiciones extrínsecas (ubicación, vías de acceso, servicios públicos, vistas panorámicas, usos de suelo, entre otros) como a características intrínsecas (superficie, calidad y estado de conservación de la construcción, edad, número de cajones de estacionamiento, entre otros). Por lo tanto el valuador de bienes nacionales debe tomar en cuenta lo siguiente:

a) Identificar las diferencias más representativas y que como condición ineludible, a juicio del valuador, impacten en el valor; para cada una de estas diferencias corresponda un Factor de Ajuste.

b) El número de factores de ajuste aplicados a un comparable se recomienda que no sea mayor de seis, incluyendo en éstos el factor de negociación. Lo anterior en virtud de que, se considera que si la muestra presenta más de seis características diferentes que impacten en el valor con relación al inmueble valuado, no puede calificarse como “inmueble comparable al valuado”.

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

d) El factor de ajuste resultante al valor de cada muestra, puede representar un premio o castigo para el comparable con respecto al sujeto. Este factor de ajuste no debe:

1. Representar un premio al valor de la muestra mayor a (+) 50% respecto a las características del sujeto

2. Representar un castigo al valor de la muestra mayor a (-) 50% respecto a las características del sujeto

3. El factor de ajuste debe quedar comprendido en el rango de: 0.50 hasta 1.50

Cuando esta variación del comparable sea mayor debe incluirse en el trabajo valuatorio la justificación o explicación correspondiente; de no ser justificable, se desechará dicho comparable.

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

f) Calcular y determinar los factores a utilizar conforme lo señala la “Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste”, metodologías, criterios, procedimientos técnicos y demás que emite el INDAABIN preferentemente, o mediante otros factores ampliamente aceptados en el ámbito profesional de la valuación y que queden analíticamente sustentados en el cuerpo del trabajo valuatorio.

g) Una vez aplicados los factores de ajuste y obtenidos los montos de valor unitarios homologados para cada una de las muestras o casos de rentas realizadas, se debe utilizar el promedio de éstos para obtener el valor o monto unitario promedio. Este promedio resultante se multiplica por la superficie del inmueble a valuar, obteniéndose así el indicador de valor por el Enfoque Comparativo de Mercado.

Es importante señalar que cuando se trate de un inmueble que incluya cajones de estacionamiento debe considerarse la determinación de un factor que incorpore el diferencial de cajones del inmueble en estudio respecto al número de cajones de las muestras. Lo anterior, calculando la "densidad de cajones" del inmueble en estudio (obtenida ésta a través del cociente de la superficie construida entre el número de cajones con que cuenta) y comparándola con las que resulten de las muestras respectivamente, de manera que la falta (o el exceso en su caso) de cajones, al ser multiplicada por el precio de mercado de un cajón similar, se pueda obtener un costo que ajuste las diferencias entre el número de cajones del inmueble en estudio y la muestra. El factor de ajuste se obtiene al dividir el costo por cajón (faltante o en exceso) de cada muestra entre su precio total.

2.4.2. Enfoque de Costos

Este enfoque 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 aquél que se valúa.

Se debe tomar en consideración:

a) Terreno.- Se debe valuar como si estuviera vacío, según sus características físicas, de uso y de servicios considerando el mayor y mejor uso y de acuerdo con el procedimiento PT-TU.

b) Construcciones.- Se estima el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas considerando el uso, el tipo y el número de niveles.

c) Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.- Se estima el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.

d) Deméritos.- Se estima la pérdida de valor debido a deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción y equipo apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

e) Se suman el valor resultante del terreno, y el costo neto de reposición de todas las mejoras (incluyendo construcción, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias) que formen parte integral del inmueble.

Indicador de valor de reposición nuevo o reproducción nuevo: Se obtienen los valores unitarios de reposición nuevo o, en su caso, de reproducción nuevo para cada tipo de construcción observada. Se debe justificar la aplicación de estos valores, las fuentes de consulta y el método aplicado. Los valores de reposición nuevo deben contener los costos indirectos del inversionista.

Indicador de valor neto de reposición o neto de reproducción: Se obtienen los valores netos de reposición o de reproducción para cada tipo de construcción observada. Los deméritos se deben aplicar, en su caso, por edad, estado de conservación, obsolescencia o cualquier otra característica notable.

En los casos que proceda la aplicación de factores de demérito por obsolescencias funcional o económica, éstos afectarán al valor físico, incluyendo, en su caso, al terreno. Se deben justificar en el avalúo la aplicación de estos factores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.

2.4.3. Enfoque de Ingresos.

El enfoque de ingresos está diseñado para encontrar la posición del edificio de productos en un mercado de inversionistas, por tanto el valor del edificio de productos como unidad indivisible resulta del precio más probable que puede pagar por él un inversionista para obtener una tasa de rendimiento mínima aceptable (TREMA), conforme a proyectos posibles de aprovechamiento del edificio en estudio.

2.4.3.1. Fundamentos económicos para el enfoque de ingresos

Para el análisis de los edificios de productos, resuelta su situación jurídica en el caso de que lo requieran, se parte de que pueden ser ofrecidos en el mercado inmobiliario en renta o en venta, dando lugar a las siguientes líneas de análisis que consideran proyectos de aprovechamiento de los compradores potenciales:

a) Ocupación por el comprador o arrendatario para ocuparlo íntegramente en el desarrollo de sus negocios, públicos o privados;

b) Comercialización por el comprador al menudeo en venta;

c) Comercialización por el comprador en renta a un solo arrendatario, o en partes a varios arrendatarios.

Considerando las dos últimas líneas de análisis, el enfoque de ingresos se alimenta de los siguientes componentes:

a) De los proyectos posibles de los potenciales compradores para la venta o renta del edificio en estudio; proyectos que dependen de los usos de suelo permitidos en el terreno que ocupa el edificio en estudio, de la factibilidad de solicitar una modificación de los usos del suelo con apego a la normatividad urbana, y de las limitaciones que impone la infraestructura urbana.

b) De la factibilidad de los proyectos de comercialización, que depende de la situación prevaleciente y esperada del entorno económico y social:

1. El crecimiento general y sectorial de la economía, en cuanto sus efectos en el mercado inmobiliario de los edificios del tipo del edificio analizado, conforme a los proyectos de comercialización y a las oportunidades de inversión en otro tipo de proyectos.

2. La situación financiera del país, especialmente en lo relacionado a la paridad de la moneda y a las tasas de interés.

3. La disponibilidad de créditos en el caso de la comercialización por ventas.

4. La disposición de los grupos sociales para aceptar los proyectos.

5. La presencia de comercio callejero, de grupos antisociales y de actividades ilícitas.

c) De la factibilidad técnica y legal, y de las eventuales inversiones que requieren los proyectos de comercialización para los siguientes conceptos:

1. Cumplir con las normas técnicas de habitabilidad, seguridad estructural y de instalaciones en vigor.

2. Regularizar la situación jurídica de la propiedad.

3. Remozar, modernizar o reconvertir el edificio en estudio.

d) Del tiempo de absorción en que se espera que la demanda en venta o en renta de los productos inmobiliarios que ofrece el edificio en estudio agote la oferta generada con él.

e) En la línea de arrendamiento del edificio, de las variaciones en el tiempo de ocupación y en el importe real de las rentas y de los costos de operación, esperables ante escenarios económicos y sociales previsibles.

2.4.3.2. Enfoque de ingresos estático o capitalización directa. (Aplicable solamente para edificios de productos pequeños de 1 planta o nivel)

Este enfoque, basado en el principio económico de “anticipación”, estima valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de ingresos.

Se deben considerar, debidamente fundamentados y soportados la tasa de capitalización utilizada, así como, entre otros, la renta real o renta estimada y deducciones.

La estimación del monto de la renta bruta mensual debe hacerse en forma unitaria para cada tipo de construcción apreciado o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado en el análisis del Enfoque Comparativo de Mercado para inmuebles en renta.

a) Valor de capitalización estático:

Los pasos básicos para su estimación son:

1. Realizar una estimación del ingreso total a partir de la unidad rentable, considerando las características del bien y en base a una investigación de rentas de inmuebles comparables en el mercado. Se deben incluir todos los ingresos que genere el inmueble, incluyendo guante en su caso.

2. Llevar a cabo un análisis y una estimación de los gastos de operación. Los gastos de operación incluyen vacíos (entendiéndose éstos como los periodos en que el bien no produce ingresos por concepto de renta), impuesto predial en su caso, pago por el servicio de agua en su caso, energía eléctrica en su caso, mantenimiento, reparaciones, gastos por refacciones, administración, seguros, I.S.R., entre otros.

3. Establecer el cálculo del indicador de valor por capitalización.

b) Capitalización directa:

Se dividen los ingresos netos anuales que produce o se estima puede producir un inmueble entre una tasa acorde con el riesgo proyecto. O bien, se multiplica dicho ingreso por un factor o multiplicador apropiado al caso.

Se debe tomar en cuenta la renta real, renta efectiva o, en su caso, la renta estimada de mercado.

Se pueden considerar, entre otras, las siguientes deducciones de áreas comunes:

1. Porcentaje de desocupación (vacíos).

2. Impuesto predial.

3. Derechos por servicios de agua.

4. Gastos generales (administración, limpieza, vigilancia).

5. Gastos de conservación y mantenimiento.

6. Consumo de energía eléctrica común (la correspondiente a iluminación artificial, equipos de bombeo, etc.).

7. Impuesto sobre la renta.

8. Seguros.

Para la segunda opción (multiplicar el ingreso por un factor o multiplicador), el Multiplicador de Renta Bruta (MRB), representa la relación que se considera existente entre el precio de venta (o de oferta) y la renta bruta (anualizada y de mercado), de propiedades que presenten características similares. Este multiplicador es el inverso de la Tasa Global de Capitalización.

En la estimación de un MRB es importante tomar en consideración que las propiedades analizadas deben ser comparables a la propiedad sujeto en características físicas, de ubicación y como sujetos de inversión (riesgo). Propiedades con multiplicadores similares, incluso idénticos, pueden tener gastos de operación en otra proporción y pueden, por tanto, no ser comparables para efectos de valuación.

2.4.3.3. Método para el enfoque de análisis dinámico o de flujo de caja descontado.

En virtud de lo expuesto en el apartado anterior, el valuador de bienes nacionales debe realizar lo siguiente para determinar el indicador de valor con el enfoque de ingresos del edificio en estudio:

a) Configurar los proyectos de aprovechamiento del potencial comprador del edificio, a partir de investigaciones del mercado de los productos inmobiliarios que pondrá cada proyecto en oferta, incluyendo:

  1. El eventual remozamiento, modernización o reconversión del edificio.

  2. La comercialización en venta y en renta de los productos inmobiliarios, a un solo cliente o al menudeo.

b) Estimar las inversiones requeridas para los proyectos de aprovechamiento configurados, para los siguientes conceptos:

  1. Cumplir con las normas técnicas de habitabilidad, seguridad estructural y de instalaciones en vigor.

  2. Regularizar la situación jurídica de la propiedad.

  3. En su caso remozar, modernizar o reconvertir el edificio en estudio.

c) Configurar escenarios para el entorno económico y social en el horizonte de análisis cuando menos con dos expectativas, la optimista y la pesimista.

d) Establecer el horizonte de análisis para cada una de las líneas de comercialización, de acuerdo con los comportamientos esperables en el entorno económico y social del edificio, derivados de los escenarios configurados.

e) Para cada combinación de proyecto de aprovechamiento y escenario económico y social formular los pronósticos siguientes:

  1. Tiempo de absorción que se espera de la demanda en venta o en renta de los productos inmobiliarios que ofrece el edificio en estudio.

  2. En la línea de venta del edificio, precios del edificio en una sola operación y en partes al menudeo.

  3. En la línea de arrendamiento del edificio, las variaciones en el tiempo en la ocupación y en el importe real de las rentas y de los costos de operación.

f) Formulación de las corridas financieras que permitan determinar los flujos netos reales esperados para cada combinación de proyecto de aprovechamiento y escenario económico y social configurado, sin incluir el precio de compra del edificio.

g) Selección de la Tasa de Rendimiento Mínima Aceptable (TREMA) para cada proyecto de aprovechamiento.

h) Determinación del precio máximo que un inversionista puede pagar por el edificio para cada combinación de proyecto posible y escenario económico y social configurado para alcanzar la TREMA aceptable, incorporando el precio de compra del edificio analizado a las corridas financieras.

En virtud de que las inversiones inmobiliarias pueden ser realizadas por, personas físicas o morales, que operan en propiedad bienes inmuebles diversos, empresarios o empresas que cumplen con sus obligaciones fiscales consolidando lícitamente los diversos negocios a su cargo, resulta necesario no incluir en las corridas financieras la carga del impuesto sobre la renta, el reparto de utilidades a los trabajadores, el impuesto al activo, el impuesto al valor agregado y las cuotas de seguridad social, pero sí es necesario incluir el impuesto predial, especialmente en el caso de la línea de arrendamiento del edificio, porque su cuantía es independiente de la eventual consolidación.

Las corridas financieras deben de formularse en precios constantes, sin incluir la inflación, pero sí se deben incluir en el tiempo, en su caso, incrementos o decrementos en los precios en términos reales sin inflación de los productos inmobiliarios que ofrece el edificio analizado.

2.4.3.4. Tasa de rendimiento mínimo aceptable para el Enfoque de Ingresos (para flujos descontados).

La tasa de rendimiento mínima aceptable (TREMA) depende conceptualmente de la razón ingresos/inversión y de la vida del negocio. Las más usuales son las siguientes:

I. Para negocios en que la razón ingresos/inversión es muy alta o la vida del negocio es muy corta, la TREMA puede ser cualquiera de las razones ganancia/[inversión de riesgo], ganancia/[costo de operación] o ganancia/[ingreso total].

II. Para negocios en que la razón ingresos/inversión es baja o la vida del negocio es larga, la TREMA es la tasa de descuento y, como caso particular de ella, la tasa interna de retorno (TIR).

Cualquiera que sea la TREMA que se elija, permite comparar las condiciones de riesgo y de liquidez en el tiempo del negocio que se analiza con negocios comparables en riesgo y liquidez, y permite tomar decisiones ante opciones competitivas de inversión. La TREMA se puede seleccionar por dos procedimientos:

I. Construir la tasa a partir de la tasa conocida de un negocio de bajo riesgo y liquidez semejante a la esperada del negocio analizado, y afectar dicha tasa por los efectos de riesgo que son previsibles en el negocio analizado.

II. Seleccionar la tasa por comparación con negocios similares en riesgo y liquidez.

El valuador debe seleccionar conceptual y numéricamente la TREMA y registrar el sustento de su selección en su trabajo valuatorio. La TREMA debe ser real, sin incluir inflación y antes de los impuestos señalados en el apartado correspondiente.

El valuador de bienes nacionales podrá referirse al procedimiento técnico PT-TD para la obtención de tasas de descuento.

2.5. Cálculo y ponderación de indicadores de valor

Si el valuador de bienes nacionales utiliza más de un enfoque, el cálculo del valor conclusivo, se hace 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 ingresos, por capitalización inversa.

c) El indicador de valor obtenido por el enfoque de costos.

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 debe 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 debe aplicar 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 valuador debe calcular y determinar los factores de ponderación a utilizar conforme se señala en los puntos antes mencionados tomando en cuenta el Procedimiento Técnico (PT-PIV), “Ponderación de Indicadores de Valor”.

2.6. Valor Comercial

Cuando el Propósito sea estimar el Valor Comercial, para efecto de enajenación, adquisición o indemnización; el valuador de bienes nacionales debe basarse en el resultado de la ponderación para determinar el valor conclusivo.

2.7. Valor de Realización Ordenada

Cuando el Propósito sea estimar el Valor de Realización Ordenada para efecto de enajenación; el valuador de bienes nacionales debe considerar lo siguiente para determinar el valor conclusivo:

Una vez obtenido el Valor Comercial se le deducen el costo de oportunidad obtenido mediante un análisis económico considerando los siguientes pasos:

a) Calcular el costo del dinero en el tiempo estimado de exposición para la venta del terreno sujeto de estudio.

b) Calcular los gastos inherentes al mantener la posesión de la propiedad durante el tiempo estimado de comercialización; dentro de estos gastos se consideran los de tipo administrativo, comisiones por venta y en su caso pago de gravámenes correspondientes durante el tiempo de la comercialización.

Es necesario que el valuador de bienes nacionales consulte el procedimiento técnico PT-VRO que permite determinar el Valor de Realización Ordenada.

2.8. Obtención del monto conclusivo (estimación final del valor)

El valuador de bienes nacionales debe asentar como valor conclusivo el resultado de la ponderación de los indicadores de valor obtenidos de la aplicación de dos o más enfoques valuatorios; en el caso de ser un solo enfoque se debe asentar el resultado de éste.

El valor conclusivo debe satisfacer el Uso y Propósito del trabajo valuatorio, así como la Finalidad del dictamen.

2.9. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio (informe de avalúo).

El valuador de bienes nacionales debe realizar el informe del trabajo y/o dictamen valuatorio de acuerdo a lo señalado en este procedimiento técnico, así como al formato de avalúo 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 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 valuatorio.

j) Fotografías y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo valuatorio y conocimiento de los bienes valuados.

k) Otros anexos que resulten pertinentes.

El producto entregable al promovente por parte del valuador de bienes nacionales debe ser el trabajo y dictamen valuatorio en original y con firmas autógrafas y/o electrónica en su caso.

El valuador de bienes nacionales debe conservar en sus archivos o en respaldo magnético, el expediente completo del dictamen valuatorio por un plazo mínimo de cinco años, contados a partir de la fecha de emisión del mismo y el INDAABIN lo debe conservar por el tiempo que señale la normatividad en la materia.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Procedimiento 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 al presente Procedimiento.

TERCERO. En tanto se publican las Metodologías, Criterios, Procedimientos de Carácter Técnico y demás disposiciones relacionadas con este Procedimiento, 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 del presente Procedimiento 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.

Anexo 1

Tabla de investigación de mercado

Nivel de oferta de muestras observada durante la investigación de mercado MUY ALTA( ) ALTA( ) MEDIA( ) BAJA( )

Comparable número:	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Calle: Número: Colonia: Población: Entidad:					
Uso de Suelo:					
Superficie m2:					
Precio $:					
Precio Unitario $/m2:					
Ofertado o rentado desde:					
Clasificación de la zona:					
Servicios Públicos:					
Equipamiento y Mobiliario:					
Forma:					
Número de frentes:					
Intensidad de construcción:					
Ubicación:					
Topografía y ubicación ante desastres naturales:					
Nombre del informante: Núm. De teléfono:					

Anexo 2

Tabla de homologación

Muestra	Precio de la muestra	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Precio Unitario Homologado
Núm.	$	m²	$/m²	Est.	Ubic	Calidad	Cons.	Sup.	Neg.	Fre	$/m²
1	1.00	1.00	1.00							-	-
2											
3											
4											
5											
				Precio unitario promedio en ($):							-
				Superficie del inmueble sujeto (m²) :							
				Indicador de valor comparativo de mercado en ($) :							-

2.10 Ejercicio ilustrativo

EJERCICIO ILUSTRATIVO DEL PROCEDIMIENTO TECNICO QUE PERMITE DICTAMINAR EL VALOR DE TERRENOS CON CONSTRUCCION COMERCIAL O EDIFICIOS DE PRODUCTOS (PT-TCC).

Bien a valuar: Terreno urbano con construcción comercial o edificios de productos (PT-TCC)

EJEMPLO DE UNA TORRE DE OFICINAS Y UNA TORRE DE ESTACIONAMIENTOS.

Datos:

Calle: Avenida Paseo de la Reforma No. 164, y calle Berlín No. 6, Esq. Roma.

Colonia: Juárez

Delegación: Cuauhtémoc.

Estado: México, D.F.

Croquis de localización:

1. Características del Inmueble en Estudio.

a) Del terreno.

Ubicación:	Al Norte con calle Reforma, al este con la calle de Berlín, al oeste con Av. de los Insurgentes.
Superficie del terreno:	2,083.96 m² Torre Reforma A y plaza.
	1,937.28 m² Torre "C" de estacionamiento.
Superficie de construcción:	21,592.81 m² Torre Reforma A y plaza.
	13,783.83 m² Torre "C" de estacionamiento.
Indiviso:	Al 100%
Topografía y configuración:	Terrenos de configuración poligonal de forma regular y topografía plana a la vista.
Número de frentes:	Uno al Paseo de la Reforma y otro a Plaza Pública; la Torre Berlín "C" un solo frente.
Características	
Panorámicas:	Predio en avenida principal, con vista a edificios de oficinas de más de 10 niveles y locales comerciales.
Densidad habitacional:	Alta flotante.
Intensidad de construcción:	Según el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, se tiene 3.90 veces el área del terreno y con una altura máxima de 25 niveles.
Servidumbres y/o	
Restricciones:	Servidumbres: Las propias de la colonia. Restricciones: Gubernamentales; las marcadas por los Reglamentos de Construcción y el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.
Vestigios:	No existen.

b) De la construcción

Uso actual:

Se trata de un conjunto inmobiliario moderno con dos torres de oficinas "A" y "B", plaza y la de estacionamiento "C", el objeto del presente dictamen es únicamente la torre "A" completa con 78 cajones de estacionamiento, plaza y parte de la Torre "C" de estacionamiento con 614 cajones de estacionamiento, las cuales cuentan con la siguiente distribución:

Descripción de las construcciones.

TORRE REFORMA “A”

Se trata de un moderno edificio de oficinas de lujo, resuelto en sótano para estacionamiento, planta baja, 2 mezanines, 14 plantas de oficinas, pent-house, salón R, bodega, cuarto de máquinas y azotea, el cual cuenta con la siguiente distribución:

SOTANO:

Acceso por Paseo de la Reforma, rampas, áreas generales de estacionamiento, escalera, área de conmutador, circulaciones, áreas ocupadas por instalaciones propias.

PLANTA BAJA:

Acceso a estacionamiento, acceso principal, lobby a triple altura, vestíbulo principal, local comercial, acceso a cuatro elevadores, elevador de servicio, sanitarios para hombres y sanitarios para mujeres, pasillo del área de servicios, escalera principal, ductos de instalaciones propias, plaza a triple altura con área general sin distribuciones.

MEZZANINE 1 y 2:

Cada uno cuenta con vestíbulo, acceso a cuatro elevadores, elevador de servicio, áreas generales para oficinas, sanitarios para hombres y sanitarios para mujeres, pasillo del área de servicios, escalera principal, ductos de instalaciones propias.

PISO 1 AL 12, 14 y 15:

Cada uno cuenta con vestíbulo, acceso a cuatro elevadores, elevador de servicio, áreas generales para oficinas, sanitarios para hombres y sanitarios para mujeres, pasillo del área de servicios, escalera principal, ductos de instalaciones propias, algunos pisos cuentan con divisiones interiores de lujo.

PENT-HOUSE 1 Y PH SALON R:

Cada uno cuenta con vestíbulo, acceso a cuatro elevadores, elevador de servicio, áreas generales para oficinas, sanitarios para hombres y sanitarios para mujeres, pasillo del área de servicios, escalera principal, ductos de instalaciones propias, cuentan con divisiones interiores de lujo, el pent-house 1 cuenta con terraza en tres frentes.

BODEGA:

Ocupada actualmente por ductos de las instalaciones propias.

CUARTO DE MAQUINAS:

Cuarto de máquinas de los cinco elevadores, tanque elevado, escalera.

AZOTEA:

Ultimo nivel destinado a helipuerto.

Cuenta con las siguientes instalaciones propias, sub-estación eléctrica con 2 transformadores de 750 y de 500 kva, planta de emergencia planelec de 200 kva, sistema de elevación de agua a tanque elevado, cisterna de 420 m3, sistema contra incendio, sistemas de rociadores, sistema de aire acondicionado, sistema tecnológico, 4 elevadores principales eléctricos de pasajeros schindler control dynatron mv-3, con programación computarizada para edificio de oficinas con capacidad de 1,820 Kg/26 personas, velocidad: 2.5 m/seg, recorrido: 62.00 m, paradas: 19 (diecinueve) y preparación para parada en sótano, elevador de servicio eléctrico de pasajeros schindler con capacidad de 840 Kg/12 personas, velocidad: 2.00 m/seg, recorrido: 67.00 m, paradas: 20 (veinte).

Los pisos cuentan con falso plafón retardante al fuego totalmente terminado, lámparas con inyección y retorno de aire integrados, aire acondicionado con control de temperatura y confort dividido en seis zonas por piso, sistema de rociadores contra incendio, sistema de detectores de humo, dos gabinetes de mangueras contra incendio por piso, dos baños por piso (damas y caballeros), sistema vertical de cableado estructurado y fibra óptica en todo el edificio.

TORRE BERLIN “C” ESTACIONAMIENTO

Se trata de un inmueble de estacionamientos, resuelto en 10 niveles, azotea y cuarto de máquinas, con un total de 900 cajones de estacionamiento aproximadamente; el objeto del presente dictamen es únicamente una parte de estacionamiento de la planta baja, y los niveles 3 al 8 y parte de la azotea, con 614 cajones de estacionamiento, el cual cuenta con la siguiente distribución:

PARTE DE LA PLANTA BAJA:

Pasillo, 2 elevadores, escalera, rampas, ducto, sanitarios para hombres y sanitarios para mujeres, áreas generales de estacionamiento, circulaciones.

NIVEL 3 AL 8:

Seis plantas tipo, cada una con pasillo, 2 elevadores, escalera, rampas, ducto, áreas generales de estacionamiento, circulaciones.

PARTE DE LA AZOTEA:

Escalera, rampas, circulaciones, cuarto de máquinas y área de estacionamiento; considerando únicamente el área para 70 cajones a descubierto ubicados en N.P.T. + 27.48.

Cuenta con las siguientes instalaciones propias comunes, 2 bombas de 5 hp; 3,500 rpm cada una, 2 elevadores de servicio eléctricos de pasajeros Otis con capacidad de 560 Kg/8 personas velocidad: 2.00 m/seg, recorrido: 24.00 m, paradas: 7 (siete). Señalizaciones en todos los niveles y cabina; control de corriente alterna de 220 volts.

Tipos de construcción:

Tipo 1: Edificio de oficinas y local comercial en planta baja: moderno de lujo.

Tipo 2: Torre Berlín "C" de estacionamiento: moderna de mediana calidad.

Area rentable:

15,204.54 m² y 692 cajones de estacionamiento: 78 cajones en la torre "A" y 614 cajones en la torre Berlín "C".

Número de cajones de estacionamiento:

78 cajones en la torre "A" y 614 cajones en la torre Berlín "C".

Unidades susceptibles de rentarse:

Dos, los inmuebles analizados.

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: (TIPO, USO, RANGO, CLASE, SUPERFICIE):

Torre Reforma "A"

TIPO	USO	PISOS	CALIDAD	DESCRIPCIÓN
TIPO 1	Est.	23	Económica	Estacionamiento (sótano)
TIPO 2	Com.	23	De lujo	Planta baja
TIPO 3	Com.	23	De lujo	Plaza
TIPO 4	Ofic.	23	De lujo	Mezzanine 1 y 2; piso 1 al 12, 14 y 15
TIPO 5	Ofic.	23	De lujo	Penthouse 1 y p.h. salón R.
TIPO 6	Ofic.	23	Mediana	Bodega, cuarto de máquinas y azotea.
TIPO 7	Serv.	23	Económica	Helipuerto

Torre Berlin "C"

TIPO	USO	PISOS	CALIDAD	DESCRIPCION
TIPO 1	Est.	10	Mediana	Parte de la planta baja, nivel 3 al nivel 8.
TIPO 2	Est.	10	Económica	Azotea

Número de niveles:

Torre "A": 23 Torre "C": 10 niveles

Edad aproximada:

10 años.

Vida útil remanente:

80 años (edificio de oficinas) y 70 años (edificio de estacionamiento).

Vida total:

90 años (edificio de oficinas) y 80 años (edificio de estacionamiento).

Estado de conservación:

Normal.

Calidad de proyecto:

Funcional para el uso proyectado.

c) Elementos de la construcción

TORRE REFORMA "A"

OBRA NEGRA O GRUESA

Cimentación:

Pilotes de control de 50 X 50 cm, de concreto armado f'c= 250 Kg/cm² y acero f'y= 4,200 Kg/cm² hincados a la segunda capa dura localizada a 45 m de profundidad, sobre los que se apoyan gatos hidráulicos con capacidad de hasta 300 Ton sobre los que descansan puentes de alta resistencia de acero A-36 que sujetan la cimentación.

Cimentación: a base de contra trabes, losas y dados de concreto armado f'c = 250 Kg /cm² y acero f'y= 4,200 Kg/cm².

Superestructura:

La estructura es a base de columnas IPC y trabes IPR de acero A-36, las columnas están recubiertas con concreto estructural armado f'c=250 Kg/cm² y acero f'y=4,200 Kg/cm².

Muros:

De tabique con castillos de concreto armado.

Entrepisos:

Losas de concreto armado.

Techos:

Losas de concreto armado.

Azoteas:

Impermeabilizada.

Bardas:

No tiene.

REVESTIMIENTO Y ACABADOS / INTERIORES:

Vestíbulo de acceso

Pisos: El piso es de granito natural de ¾" de espesor (interior en verde ubatuba, blanco y gris coral, el exterior blanco Acapulco flameado en piezas moduladas), el local comercial tendrá un acabado de concreto pulido. Puente de liga frente a las salidas de elevadores plantas Mezzanine 1 y 2, de estructura metálica sobre la que se colocaron pisos de cristal templado de ½ " de espesor y una capa por debajo de policarbonato transparente de 6 mm en módulos de 94 X 94 cm entre pieza y pieza una cenefa de granito natural verde ubatuba.

Muro: El muro de elevadores vestíbulo principal, va recubierto con placas de granito natural verde ubatuba de 3/8" de espesor en toda la triple altura (P.B., Mez. 1 y 2) excepto en el muro interior junto a la escalera en los tres niveles mencionados.

Plafón:

En el vestíbulo de acceso exterior la terminación es con cristal reflactasol (plata) color en 6 mm de espesor templado sujeto con cancelería de aluminio, tipo cortina anodizado.

El vestíbulo interior, plafón con triple altura está en módulos de 61 X 61 cm en placas metálicas, suspensión tipo meridian fire-rated system color, en puentes de mezzanines casetones de aluminio natural en módulos de 77 X 77 cm, suspensión oculta.

Columnas y trabes:

Las columnas y trabes exteriores del vestíbulo están recubiertas con un forro de aluminio rojo con un espesor de 0.100" de diferentes diámetros y alturas, terminado en pintura Kynar exotic X 1, y en el vestíbulo interior los recubrimientos son de acero inoxidable al alto brillo con un espesor de 16 ga No. 8 en columnas, facias y trabes, sobre los puentes de mezzanines y triples alturas (producto de importación).

a) Area de oficina

Pisos:

El piso es de cemento pulido para recibir cualquier acabado. Los vestíbulos de elevadores, acabados en granito natural negro impala pie por pie de 3/8" de espesor.

Muros:

Los muros de elevadores van recubiertos con placas de granito natural western rose y negro impala según diseño pie por pie de 3/8" de espesor.

Plafón:

El plafón en módulos de 61 X 61 cm, tipo acoustone frost pedestals 12" X 2" X ¾" con suspensión visible prefabricada, marca DONN CENTRICITEE fire rated 9/16", formando una retícula en un sentido de 1.22 m de ángulo con lámparas de 0.305 m a cada lado y suspensión tipo DX.

Salón de Juntas (niv. 16):

Su plafón, es estructura tridiromsa con modulación de 170 X 170 cm y peralte de 85 cm a base de tubo de 1 ½ cal. 13, tubo de 2" cédula 40, tubo de 3" y 4" cédula 40, conectores de 1" y esferas de 4" y 5" pintada, y de techumbre cristal reflectasol de 6 mm planta AP-08 templado sobre tintex (verde y azul) de 6 mm de espesor sujeto con cancelería de aluminio, tipo cortina anodizado, con 12 a 14 micras de espesor.

Carpintería:

Frentes de elevadores de encino americano, acabado en barniz color palisandro según diseño

Ductos de instalaciones con puertas de encino natural terminadas en barniz natural.

b) Areas de servicios

Pisos:

Sanitarios de hombres y mujeres, pasillo y cuarto de limpieza están terminados en cerámica del país de 1 cm de espesor en placas de 40 X 40 cm con juntas de 1 cm las huellas de las escaleras van acabadas en una placa de plástico antiderrapante (euskola) y las alfardas así como el marco de las huellas van pintados con anticorrosivo y esmalte en color.

Muros:

Cuarto de limpieza, sanitarios hombres y mujeres, van recubiertos con laminado plástico de importación, los muros de circulación, pasillo y escaleras, pintura lanzada con compresor acuarel.

Plafón:

El plafón está en módulos de 61 X 61 cm, tipo auratone corona en área de baños con suspensión visible prefabricada, marca DONN CENTRICITEE fired rated 9/16", suspensión tipo DX.

Carpintería:

Las puertas de toda el área de servicio son de tambor de encino natural terminadas en barniz natural.

Puertas contra incendio:

Puertas de acceso a escalera y baños, fabricada tipo tambor de lámina No. 16, con refuerzos interiores de lámina en forma de "z" y "u", alma de lana mineral, sin protección de doble malla de alambre, contra marco de lámina cal. No. 12, bisagras de cierre rápido (con resorte) selladas antihumo para cubrir un claro de 1.20 m X 2.10 m con duración de 1½ hrs. al fuego.

Barras de pánico registro (UL), incluye jaladera y gatillo, terminadas con una base de primario y acabado esmalte.

Cuarto de máquinas:

Acabados, el piso es de concreto pulido, los muros son de tabla roca por la parte interior y lámina Mexalit por la parte exterior terminados en pintura esmalte y el plafón es la losa expuesta de lámina Romsa QL-99, recubrimiento de celosía tipo "z" en aluminio duranodik.

Impermeabilización:

Cisterna y tanque elevado, imperproof-10 producto cementante aplicado en una porción de 5 Kg/m² a brocha y en las juntas elásticas se tiene imperproof-1010 con una membrana de refuerzo o similar.

Terrazas y azoteas, tremlar LRM membrana elastomérica de la que se aplicarán 3 capas y 2 de fibra de poliéster y terminada con pintura doble duty aluminium.

Helipuerto, tremlar 9-50, se aplica sobre el concreto y se instala una capa de base-coat especial.

c) Plaza (acabados y especificaciones generales)

Piso siete, muro en colindancia norte con frente y jardinería, en plaza 8 columnas de 70 cm de diámetro y una altura de 10.35 m, para sostener techumbre metálica de alma abierta, con cubierta de lexan y cristal templado.

d) Area de estacionamiento:

Piso de cemento pulido, columnas y muros en concreto aparente. Pintura señalización de protección en rayas negras y amarillas en columnas y muros, donde sea necesario así como señalización de cajones de vehículos.

En la losa la estructura queda expuesta, trabes y losacero. Las trabes llevan una pintura para fuego (expamos F-R de permasol), en todo el sótano con una duración de 2 hrs.

e) Fachadas

Las fachadas del edificio, son en aluminio anodizado duranodik tipo cortina y cristal templado reflecta de 6 mm, celosía ornamental de aluminio color rojo a la fachada sobre una estructura sustentante en acero y aluminio, fachada norte en el área de servicio, baños y escalera está recubierta con una celosía tipo "z" de aluminio anodizado.

EQUIPAMIENTO

a) Eléctrico

1) Sub-estación eléctrica con 2 transformadores marca telsa de 750 kva. Y 500 kva, 23 kv/220-127v.

2) Planta de emergencia de 200 kva. 220/127 v, marca planelec.

3) Las alimentaciones son por charolas y escalerillas de aluminio tanto vertical como horizontalmente y quedan ocultas ya sea por ductos o por plafón registrable.

4) Ductos de instalación eléctrica y comunicación, sistema "x" Romsa en losa, registrables en varios puntos.

5) Las lámparas son de gabinete de 1" X 4" de un solo tubo lumínico con reflector integrado rejilla decorativa, balastra mark III de bajo consumo y rejillas integradas para la inyección y retorno de aire acondicionado.

6) Todas las instalaciones con cable condumex, tubo consuit de pared delgada, interruptores y tableros general pacific.

b) Hidrosanitaria

1) Tanque elevado con 2 bombas marca jacuzzi, de 10 hp; 3,500 rpm c/u

2) Capacidad de cisterna 420 m³, incluye reserva contra incendio.

3) Todas las instalaciones corren por ductería y plafón para quedar ocultas.

4) Preparación en cuatro columnas para instalación de baños privados en área de oficina.

5) Toda la tubería de instalación hidráulica es de con cobre tipo "m" y la sanitaria con fierro fundido marca fosa.

6) Por nivel se cuenta con servicios sanitarios generales que constan de sanitarios hombres, 3 lavabos, 2 mingitorios y 2 w.c., en sanitarios de mujeres, 4 lavabos y 4 w.c., además de un servicio de aseo.

Equipo y protección contra incendio:

1) Dos bombas, una eléctrica de 25 hp, 3,500 rpm y una de combustión interna de 80 hp.

Bomba Jockey, bomba centrífuga horizontal mod. 1 ½ X 1½ X g. con succión y descarga de 1½" acoplada directamente al motor eléctrico de 10 hp, 3 fases, 60 ciclos, 220-440 volts, 3,500 rpm

Bomba Diesel, bomba centrífuga horizontal marca ITT ALLIS CHALMERS, mod. 6 X 5 Ksif. succión de 6" y descarga de 5" acoplada mediante cople flexible a motor diesel marca cummins mod. 6 btas, 9F1, 182 hp. A 1,780 rpm a nivel del mar con variación de velocidad integrado.

2) Gabinete contra incendio (válvula angular 50 X 38 mm, manguera de 30 m de 38 mm, chiflón, llave para cople y extintor), dos por piso con excepción de P.B., mezzanine 1 y 2, que cuentan con uno solo. Una toma siamesa en acceso por Reforma.

3) Todos los niveles cuentan con sistema de rociadores localizados aproximadamente uno por cada 10 m².

4) Las trabes que forman los marcos (I.P.R.) están forradas por una colchoneta fibratada (caolín) para incrementar su duración a fuego por 2 horas.

c) Aire acondicionado

1) Cuenta con una unidad generadora de agua helada, tipo tornillo marca York modelo YSEBEB54-CMAO CAP. efectiva 416 t.r. 1,000 gpm de agua desde 51' a 41' c. consumo eléctrico 276 kw. A 220/3/60.

2) Una torre de enfriamiento de tipo inducido, flujo cruzado dúplex marca modelo CFT-2424 para 1,248 gpm de agua desde 85'F hasta 75'F, con motor de 30 hp. A 220/3/60.

3) Dos bombas centrífugas para agua enfriada marca taco con motor de 75 hp. A 1,000 gpm para trabajar a 220/3/60 cada una.

4) Dos bombas centrífugas para agua de condensación marca taco con motor de 50 hp. a 1,750 gpm para trabajar a 220/3/60 cada una.

5) Dos unidades manejadoras de aire para controlar 1,800 pcm marca recold, con motor de 10 hp. a 115/1/60 y 1,000 rpm

6) Ventilador centrífugo marca airequipos modelo 3030 SWSI de 667 rpm y motor de 2 hp.

7) 8 ventiladores centrífugos de extracción modelo 3024 SWSI de 1,056 con motor de 3 hp.

8) Ventilador centrífugo de extracción modelo 3024 SWSI de 518 con motor de 10 hp.

9) 350 unidades serpentín fan & coil marca hidrónico de agua helada modelo RMB-800-HS a 115/1/60.

10) 350 unidades serpentín fan & coil marca recold hidrónico de agua helada modelo RMB-800-HS a 115/1/60.

11) 350 unidades serpentín fan & coil marca recold hidrónico de agua helada modelo RMB-1000-HS a 115/1/60.

12) Las alimentaciones son con soportería tanto vertical como horizontalmente y quedan ocultas ya sea por ductos o por plafón registrable.

d) Sistemas tecnológicos

1) Cuenta con un sistema de distribución de señales, que agilizan la información y comunicación para hacer un edificio inteligente, cable estructurado (sistemax tecnología AT&T) y fibra óptica. Con los que se podrá controlar sistemas de seguridad, iluminación, almacenamiento de energía térmica, optimización de maquinarias enfriadoras, nuevos conceptos de control (calidad ambiental, censores de control), sistemas abiertos y protocolos comunes de comunicación.

e) Elevadores

1) Cuatro elevadores principales eléctricos de pasajeros control dynatron mv-3, marca schindler, con programación computarizada para edificio de oficinas. Capacidad 1,820 Kg/26 personas, velocidad: 2.5 m/seg, recorrido: 62.00 m, paradas: 19 (diecinueve) y preparación para parada en sótano.

2) Un elevador de servicio eléctrico de pasajeros control dynatron, marca schindler, con programación computarizada para edificio de oficinas. Capacidad 840 Kg/12 personas, velocidad: 2.00 m/seg, recorrido: 67.00 m, paradas 20 (veinte)

TORRE BERLIN "C"

ESTRUCTURA

Cimentación:

Es una losa de cimentación de concreto armado de f'c= 300 Kg/cm² y un acero f'y = 2,300 Kg/cm², apoyados sobre pilotes de punta e hincados a una profundidad de 33 m en promedio de 40 X 40 cm f'c=250 Kg/cm² y f'y= 4,200 Kg/cm².

Superestructura:

Las columnas, trabes y losas son de concreto armado de f'c= 300 Kg/cm² y un acero f'y = 2,300 Kg/cm².

Escaleras: son de acero f'y = 4,200 Kg/cm² tanto las alfardas como las huellas son de monten, terminada con pintura anticorrosiva y esmalte.

ACABADOS

Cuarto de máquinas:

Acabados, el piso es de concreto pulido, los muros son de tabla roca por la parte interior y lámina Mexalit por la parte exterior terminados en pintura esmalte y el plafón es de losa de concreto armado, lleva un recubrimiento de celosía tipo "z" en aluminio duranodik.

Impermeabilización:

Cisterna y tanque elevado, imperproof-10 producto cementante aplicado en una porción de 5 Kg/m² a brocha y en las juntas elásticas imperproof-1010 con una membrana de refuerzo o similar.

Azoteas, tremlar LRM membrana elastomérica de la que se aplicaron 3 capas y 2 de fibra de poliéster y terminada con pintura doble duty aluminium

Area de estacionamiento:

Piso de cemento pulido, columnas y muros en concreto aparente. Pintura señalización de protección en rayas negras y amarillas en columnas y muros, así como señalización de cajones de vehículos.

Fachadas:

Las fachadas del edificio son en concreto aparente, cancelería de aluminio anodizado natural y cristal de 6 mm, celosía de lámina galvanizada cal. 20 color negro.

EQUIPAMIENTO:

a) Eléctrico

1) Las alimentaciones son por charolas, escalerillas de aluminio y tubo conduit tanto vertical como horizontalmente y expuestas por muro.

2) Lámparas serie 300-CL-M, que es especial para estacionamiento de 30.50 X 122 cm

3) Todas las instalaciones se hacen con cable condumex, interruptores y tableros general pacific.

b) Hidrosanitaria

1) Toda la tubería de instalación hidráulica es de cobre tipo "m" y la sanitaria con fierro fundido marca fosa.

2) Tanque elevado con dos bombas de 5 hp; 3,500 rpm cada una, marca jacuzzi.

c) Elevadores

1) Dos elevadores de servicio eléctricos de pasajeros Otis con capacidad de 560 Kg/8 personas velocidad: 2.00 m/seg, recorrido: 24.00 m, paradas: 7 (siete). Señalizaciones en todos los niveles y cabina; control corriente alterna de 220 volts.

2. Características Urbanas de la zona donde se ubica el Inmueble

Clasificación de la zona:

Mixta, comercial de primera categoría y oficinas de lujo.

Tipo de construcción dominante en la calle:

Edificios de oficinas modernos de más de 10 niveles, de buena calidad y de lujo, en la planta baja se destinan a locales comerciales, tiendas de lujo, restaurantes de lujo, sucursales bancarias, agencias de viajes, diversos hoteles de lujo.

Indice de saturación en la zona: 99%

Densidad de población:

Alta flotante.

Contaminación ambiental:

De tipo alta, producida por el tráfico vehicular y ruido de los mismos.

Uso del suelo:

De acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente de la Delegación Cuauhtémoc, el uso del suelo autorizado es:

TORRE REFORMA "A": H4S, habitacional hasta 400 hab/ha/servicios, con una intensidad de construcción permitida de hasta 3.5 veces el área del terreno. Pero por tratarse de un lote con frente a la Av. Paseo de la Reforma y estar ubicado dentro del tramo z'-a' de la calle Río Ródano a M. González, (Eje 2 Norte), la norma complementaria de zonificación del citado programa le asigna un uso Mixto, densidad alta conforme a zona secundaria CS 7.5.

TORRE BERLIN "C": H4S, habitacional hasta 400 hab/ha/servicios, con una intensidad de construcción permitida de hasta 3.5 veces el área del terreno.

Vías de acceso, importancia y condiciones de las mismas:

Avenida Paseo de la Reforma y Avenida Insurgentes.

Servicios públicos:

Completos: cuenta con pavimento asfáltico, camellón central y camellones laterales con áreas ajardinadas en la Av. Paseo de la Reforma, aceras de loseta de barro y concreto hidráulico, red de agua potable con toma domiciliaria, red de drenaje pluvial y sanitario, red de energía eléctrica, alumbrado público mercurial, líneas telefónicas públicas y privadas, transporte públicos y privados, abundante.

Equipamiento urbano:

Mercados, plazas cívicas, parques y jardines, escuelas, bancos, centros comerciales, templos, gasolineras, nomenclatura de calles y señalización abundantes.

3. Investigación de Mercado de Ofertas

El valuador de bienes nacionales debe realizar una investigación de mercado de por lo menos cinco ofertas o casos de transacciones de renta y venta de inmuebles comparables al del bien en estudios así como de terrenos similares en venta, en la misma zona, mediata o inmediata, procurando que dichos comparables tengan características similares al inmueble por valuar. De no encontrar ofertas, el valuador debe notificarlo a la autoridad responsable para decidir lo conducente.

Torre A

Terrenos similares en venta

Tabla 1

Nivel de oferta de muestras observada durante la investigación de mercado **MUY ALTA( ) ALTA( ) MEDIA( ) BAJA( )**

Comparable número:	1	2	3	4	5
Calle: Número: Colonia: Población: Entidad:	Paseo de la Reforma 27 Cuauhtémoc Cuauhtémoc D.F.	Paseo de la Reforma 95 Tabacalera Cuauhtémoc D.F.			
Uso de Suelo:	HM 25/40	HM 25/40			
Superficie m2:	3,756.00	1,741.00			
Valor $:	84,998,280.00	52,230,000.00			
Valor Unitario $/m2:	22,630.00	30,000.00			
Ofertado o vendido desde:	seis meses	seis meses			
Clasificación de la zona:	Comercial mixta	Comercial mixta			
Servicios Públicos:	completos	completos			
Equipamiento y Mobiliario:	Urbano comercial	Urbano comercial			
Forma:	Regular	Regular			
Número de frentes:	Dos	Uno			
Intensidad de construcción:	25 niveles a 60% de área	25 niveles a 60% de área			
Ubicación:	Intermedio	Esquina			
Topografía y ubicación ante desastres naturales:	Plano y sin riesgo de inundación	Plano y sin riesgo de inundación			
Nombre del informante: Núm. De teléfono:	INDAABIN 55632699	INDAABIN 55632699			

Inmuebles similares en renta

Tabla 2

Nivel de oferta de muestras observada durante la investigación de mercado **MUY ALTA( )** **ALTA( )** **MEDIA(X)** **BAJA( )**

Comparable número:	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Calle: Número: Colonia: Población: Entidad:	Paseo de la Reforma 10 Tabacalera Cuauhtémoc D.F.	Paseo de la Reforma 404 Juárez Cuauhtémoc D.F.	Paseo de la Reforma 90 Juárez Cuauhtémoc D.F.	Paseo de la Reforma 92 Juárez Cuauhtémoc D.F.	
Tipo de inmueble	Edificio oficinas	Edificio oficinas	Edificio oficinas	Edificio oficinas	
Superficie m2:	18,814.00	37,950.00	27,187.00	2,450.00	
Monto de renta $:	602,048.00	948,750.00	788,423.00	73,500.00	
Valor Unitario Dlls$/m2:	32.00	25.00	29.00	30.00	
Ofertado o vendido desde:	seis meses	seis meses	seis meses	seis meses	
Clasificación del inmueble:	A	A	A	A	
Calidad del inmueble:	Buena	Media	Media	Buena	
Estado de conservación	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	
Número de niveles:	15	18	15	12	
Número de estacionamientos:	17.00	204.00	15.00	12.00	
Terreno excedente si es que lo hay m²:					
Ubicación:	Intermedio	Intermedio	Intermedio	intermedio	
Edad	12 años	14 años	10 años	12 años	
Nombre del informante: Núm. De teléfono:	INDAABIN 55632699	INDAABIN 55632699	INDAABIN 55632699	INDAABIN 55632699	

Inmuebles similares en venta

Tabla 3

Nivel de oferta de muestras observada durante la investigación de mercado **MUY ALTA( ) ALTA( ) MEDIA(X) BAJA( )**

Comparable número:	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Calle: Número: Colonia: Población: Entidad:	Paseo de la Reforma 10 Tabacalera Cuauhtémoc D.F.	Camino al Ajusco 200 Jardines en la Montaña Tlalpan D.F.	Paseo de los Tamarindos 400-A Bosques de las Lomas Cuajimalpa D.F.	Periférico sur 4119 Pedregal Picacho Tlalpan D.F.	B/v. Manuel Avila Camacho s/n Lomas de Chapultepec Miguel Hidalgo D.F.
Tipo de inmueble	Edificio oficinas	Edificio oficinas	Edificio oficinas	Edificio oficinas	Edificio oficinas
Superficie m2:	18,814.00	17,132.00	13,130.64	17,000.00	37,950.00
Precio total Dlls$:	52,942,596.00	40,260,200.00	34,139,664.00	39,100,000.00	91,080,000.00
Precio Unitario Dlls$/m2:	2,814.00	2,350.00	2,600.00	2,300.00	2,400.00
Ofertado o vendido desde:	seis meses	12 meses	seis meses	12 meses	12 meses
Clasificación del inmueble:	A	A	A	A	A
Calidad del inmueble:	Buena	Media	Media	Media	Media
Estado de conservación	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
Número de niveles:	12	Uno	Uno	Uno	Uno
Número de estacionamientos:	900.00	750.00	600.00	754.00	1,500.00
Terreno excedente si es que lo hay m²:					
Ubicación:	Intermedio	Intermedio	Intermedio	intermedio	Esquina
Edad	15 años	14 años	15 años	14 años	15 años
Nombre del informante: Núm. De teléfono:	INDAABIN 55632699	INDAABIN 55632699	INDAABIN 55632699	INDAABIN 55632699	INDAABIN 55632699

Torre Berlín C

Terrenos similares en venta

Tabla 4

Nivel de oferta de muestras observada durante la investigación de mercado **MUY ALTA( ) ALTA( ) MEDIA( ) BAJA( )**

Comparable número:	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Calle: Número: Colonia: Población: Entidad:	Roma esquina Berlín s/n Juárez Cuauhtémoc D.F.	Versalles esq. Gral Prim 95 Juárez Cuauhtémoc D.F.			
Uso de Suelo:	HM 5/40/90	HM 5/40/90			
Superficie m2:	300.00	664.00			
Valor $:	3,444,870.00	5,577,600.00			
Valor Unitario $/m2:	11,482.90	8,400.00			
Ofertado o vendido desde:	seis meses	seis meses			
Clasificación de la zona:	Comercial mixta	Comercial mixta			
Servicios Públicos:	completos	completos			
Equipamiento y Mobiliario:	Urbano comercial	Urbano comercial			
Forma:	Regular	Regular			
Número de frentes:	Dos	Uno			
Intensidad de construcción:	5 niveles a 60% de área	5 niveles a 60% de área			
Ubicación:	Esquina	Intermedio			
Topografía y ubicación ante desastres naturales:	Plano y sin riesgo de inundación	Plano y sin riesgo de inundación			
Nombre del informante: Núm. De teléfono:	INDAABIN 55632699	INDAABIN 55632699			

ENFOQUE DE COSTOS

Este enfoque estima el indicador de valor de una propiedad, basándose en el costo de reproducción o reposición de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno

Valor del Terreno

Con la información de la tabla 1, se realizó la homologación directa para obtener un valor por metro cuadrado de terreno.

Torre Reforma A: valor del terreno

Paso 1.- El valuador de bienes nacionales identifica cuales son los factores más representativos a utilizar en la tabla de homologación de acuerdo a las características de los terrenos comparables y del terreno sujeto de estudio y los asienta en la tabla en un máximo de seis.

Muestra	Precio de la Muestra	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	$	m²	$/m²	Zona	Ubic.	Forma	Uso de suelo	Neg.	Sup.	Fre	$/m²
1	84,998,280.00	3,756.00	22,630.00							0.00	-
2	52,230,000.00	1,741.00	30,000.00							0.00	-
3											
4											
5											
				Valor unitario promedio en ($/m²):							-
				Area del terreno sujeto: m²							
				Indicador de valor comparativo de mercado en ($):							**-**

Paso 2.- Se definen cada uno de los factores por utilizar en la homologación:

Zona: Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica. Para la aplicación de este factor se entiende por calle tipo o predominante a la calle cuyas características de tránsito vehicular, anchura y calidad de carpetas, aceras, camellones y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

Ubicación: Este factor depende de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.

Forma: Es el resultado de calificar la irregularidad de la muestra respecto al inmueble valuado.

Uso del suelo: Es el resultado de calificar la diferencia del uso del suelo y la intensidad de la muestra respecto al inmueble valuado.

Negociación: Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones.

Paso 3.- Se procede a justificar explicando el uso de cada uno de los factores que se aplican en la homologación

Zona: De acuerdo a lo observado en el mercado y a la consulta realizada con corredores inmobiliarios, para la determinación de este factor se consideran los parámetros que indica el manual de “Recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste” para el ajuste del factor de zona que emitió la Dirección Técnica del INDAABIN en el año de 2005, para ambas ofertas se aplica un factor de 1.00 por encontrarse en zonas similares en equipamiento y mobiliario urbano que el terreno analizado.

Tabla de rangos para el Factor de Zona, publicada en el manual de "Recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste" que emitió la Dirección Técnica del INDAABIN en el año de 2005.

Características	Ajuste
Unico frente a la calle tipo o predominante.	1.00
Al menos un frente a calle superior a la calle tipo o predominante o a un parque o plaza.	1.00 a 1.20
Unico frente a todos los frentes a calle inferior a la calle tipo o predominante.	1.00 a 0.80

Ubicación: De acuerdo a lo observado en la investigación de mercado y a la tabla de rangos de ajuste que indica el manual de "Recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste" que emitió la Dirección Técnica del INDAABIN en el año de 2005, a la oferta 1 se incrementa un 15% por tener un solo frente a vías de comunicación, ya que el terreno analizado cuenta con 2 frentes.

Tabla de rangos de ajuste para el factor de ubicación

Tipo de predio	Ajuste		
	Comercial	Habitacional	Industrial
Terreno oculto sin frente	1.00 a 0.50	1.10 a 0.70	1.00 a 0.80
Terreno intermedio, un frente	1.00	1.00	1.00
Terreno en esquina, dos frentes	1.00 a 1.30	1.00 a 1.15	1.00 a 1.05
Terreno cabecero, tres frentes	1.00 a 1.35	1.00 a 1.20	1.00 a 1.10
Terreno manzanero, cuatro frentes	1.00 a 1.50	1.00 a 1.30	1.00 a 1.20

Forma: Se aplicó el factor de 1.00, debido a que las muestras tienen forma regular, similar al terreno en estudio.

Uso del suelo: Se aplicó el factor de 1.00, debido a que las muestras tienen el mismo uso de suelo que el terreno en estudio.

Superficie: Se determina una vez que ya fueron homologadas otras características consideradas importantes, de tal manera que no se incorporen diferencias representativas por otros conceptos y realmente se obtenga el factor de superficie de muestras casi iguales.

Cuadro de homologación parcial

Muestra	Precio de la Muestra	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	$	m²	$/m²	Zona	Ubic.	Forma	Uso de suelo	Neg.	Sup.	Fre	$/m²
1	84,998,280.00	3,756.00	22,630.00	1.00	1.15	1.00	1.00	0.90	1.00	1.04	23,422.05
2	52,230,000.00	1,741.00	30,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.90	27,000.00
3											
4											
5											
				Valor unitario promedio en ($/m²):							25,211.03
				Area del terreno sujeto: m²							
				Indicador de valor comparativo de mercado en ($):							-

Una vez que se tiene el valor unitario como resultado de la homologación parcial de cada comparable contra el sujeto, se está en posibilidad de observar si el mercado inmobiliario de terrenos reconoce diferencias por superficies.

Con los valores unitarios homologados parcialmente y las superficies de cada muestra se procede a analizar estadísticamente que el coeficiente de correlación sea lo más próximo a la unidad, para trabajar con muestras comparables por reflejar la menor dispersión entre ellas.

Posteriormente se realiza la comparación de las muestras una contra otra en superficie y valor unitario. Para efecto de este ejemplo se compara la muestra 1 contra la muestra 2.

Para cada análisis entre dos muestras de terrenos vendidos u ofertados en el mercado se calculan los cocientes entre superficies, así como entre valores unitarios investigados.

A estos cocientes se les determina su logaritmo base 10.

Se divide el logaritmo del cociente de las superficies de los comparables entre el logaritmo del cociente de los valores unitarios de mercado investigados.

Este resultado se le calcula su inverso y tenemos el exponente que relaciona la superficie con el valor unitario entre terrenos.

Este cálculo se realiza con la fórmula siguiente:

Fa = (Vuc1 / Vuc2) = (AC1/AC2) ^1/n

En donde:

Fa = factor de área;

Vuc1 = valor unitario del comparable 1;

Vuc2 = valor unitario del comparable 2;

AC1 = área del comparable 1;

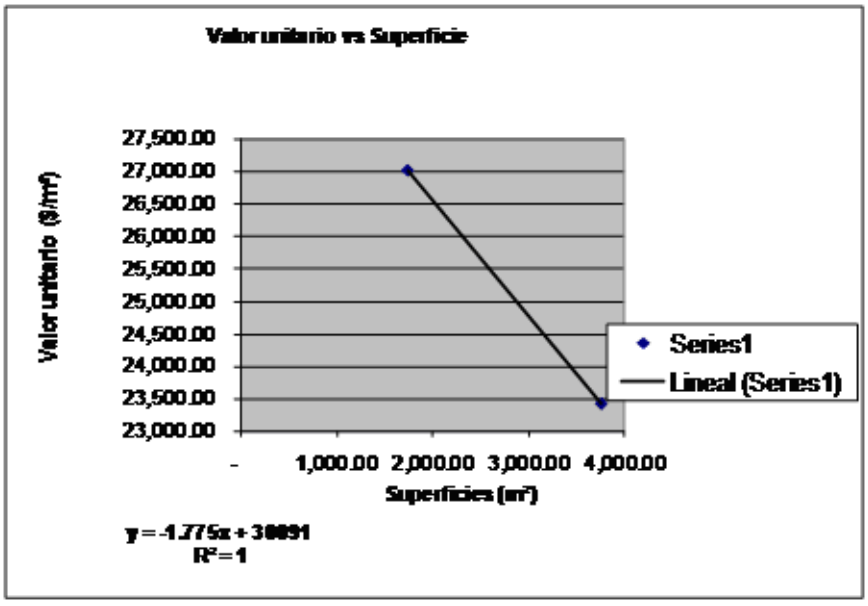
AC2 = área del comparable 2;

1/n = exponente

Terrenos urbanos

Comparable	Superficie m^2	VU $/($m^2$)*
1	3,756.00	23,422.05
2	1,741.00	27,000.00

* Valor unitario parcialmente homologado



Terrenos urbanos

Coeficiente de determinación

r2
1.00

Comparable	Superficie m^2	VU $/($m^2$)*
1	3,756.00	23,422.05
2	1,741.00	27,000.00

* Valor unitario parcialmente homologado

Fa = (Vuc / Vus)= (AC/AS)^1/n

Comparable	AC / AS	Vuc / Vus
1 Vs 2	2.16	0.87

log (AC/AS)

Aplicando logaritmos y despejando

log (Vuc/Vus) = 1 / n log (AC/AS)

log (Vuc/Vus) / log (AC/AS) = 1/n

Comparable	log (Vuc/Vus)	log (AC/AS)	1/n	n (redondeando a enteros)
1 Vs 2	-0.062	0.33	- 0.18	- 5.00

La moda es 5.00

Por lo tanto se deduce que el mercado de terrenos en venta observado en la zona de estudio si reconoce las diferencias de superficies y de manera concreta para este ejemplo, el coeficiente de (1/5 = 0.2) es el que una vez aplicado al cociente de la superficie de la muestra entre la superficie del terreno en estudio nos da los siguientes factores de superficie para cada comparable.

INV. 1 $\sqrt[5]{\frac{AT}{AS}}$ $\left[\frac{3,756.00}{2,083.96}\right]^{1/5}$ **FACTOR 1.13**

INV. 2 $\sqrt[5]{\frac{AT}{AS}}$ $\left[\frac{1,741.00}{2,083.96}\right]^{1/5}$ **FACTOR 0.96**

Paso 4.- Una vez que se han calculado los factores para cada comparable con respecto al terreno por valuar, se obtiene el factor resultante multiplicando todos los factores entre sí como lo hacemos en la tabla

Muestra	Precio de la Muestra	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	$	m²	$/m²	Zona	Ubic.	Forma	Uso de suelo	Neg.	Sup.	Fre	$/m²
1	84,998,280.00	3,756.00	22,630.00	1.00	1.15	1.00	1.00	0.90	1.13	1.17	26,466.92
2	52,230,000.00	1,741.00	30,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.96	0.86	25,920.00
3											
4											
5											
				Valor unitario promedio en ($/m²):							26,193.46
				Area del terreno sujeto: m²							2,083.96
				Indicador de valor comparativo de mercado en ($):							**54,586,122.90**

Paso 5.- El factor resultante para cada comparable se multiplica por su valor unitario con lo que se obtiene su valor unitario homologado.

Paso 6.- Se suman aritméticamente todos los valores unitarios ya homologados y se obtiene el promedio.

Para este caso resultó de $26,193.46/m²

Este valor unitario promedio homologado se multiplica por el área del terreno por valuar y así se estima el valor del terreno.

$26,193.46/m² X 2,083.96m² = $54’586,122.90

Torre Berlín C: valor del terreno

Paso 1.- El valuador de bienes nacionales identifica cuáles son los factores más representativos a utilizar en la tabla de homologación de acuerdo a las características de los terrenos comparables y del terreno sujeto de estudio y los asienta en la tabla en un máximo de seis.

Muestra	Precio de la Muestra	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	$	m²	$/m²	Zona	Ubic.	Forma	Uso de suelo	Neg.	Sup.	Fre	$/m²
1	3,444,870.00	300.00	11,482.90	1.00						0.00	-
2	5,577,600.00	664.00	8,400.00	1.00						0.00	-
3											
				Valor unitario promedio en ($/m²):							-
				Area del terreno sujeto: m²							
				Indicador de valor comparativo de mercado en ($):							

Paso 2.- Se definen cada uno de los factores por utilizar en la homologación:

Zona: Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica. Para la aplicación de este factor se entiende por calle tipo o predominante a la calle cuyas características de tránsito vehicular, anchura y calidad de carpetas, aceras, camellones y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

Ubicación: Este factor depende de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.

Forma: Es el resultado de calificar la irregularidad de la muestra respecto al inmueble valuado.

Uso del suelo: Es el resultado de calificar la diferencia del uso del suelo y la intensidad de la muestra respecto al inmueble valuado.

Negociación: Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo), en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones.

Paso 3.- Se procede a justificar explicando el uso de cada uno de los factores que se aplican en la homologación.

Zona: De acuerdo a lo observado en el mercado y a la consulta realizada con corredores inmobiliarios, para la determinación de este factor se consideran los parámetros que indica el manual de "Recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste" para el ajuste del factor de zona que emitió la Dirección Técnica del INDAABIN en el año de 2005, por lo que se aplica un factor de 1.00 para ambas ofertas por encontrarse en vialidades de similar flujo vehicular y dimensiones, además de encontrarse en la misma zona que el terreno analizado.

Ubicación: De acuerdo a lo observado en la investigación de mercado y a la tabla de rangos de ajuste que indica el manual de "Recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste" que emitió la Dirección Técnica del INDAABIN en el año de 2005, por lo que para ambas ofertas se aplica un descuento del 5% por contar con 2 frentes a vialidades de circulación, mientras que el terreno analizado sólo cuenta con uno.

Tabla de rangos para el Factor de Zona, publicada en el manual de "Recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste" que emitió la Dirección Técnica del INDAABIN en el año de 2005.

Características	Ajuste
Unico frente a la calle tipo o predominante.	1.00
Al menos un frente a calle superior a la calle tipo o predominante o a un parque o plaza.	1.00 a 1.20
Unico frente a todos los frentes a calle inferior a la calle tipo o predominante.	1.00 a 0.80

Forma: Se aplicó el factor de 1.00, debido a que los comparables tienen forma regular, similar al terreno en estudio.

Uso de suelo: Se califica la intensidad de construcción que presentan las ofertas de acuerdo con el uso de suelo autorizado en comparación con la del inmueble en estudio, considerando la intensidad de 3.5 veces.

MUESTRA	USO DE SUELO	INTENSIDAD DE LA MUESTRA	RELACION	FACTOR
1	H4S	3.5	1.00	1.00
2	HM 5/40	3.00	0.86	1.14
SUJETO		3.50	1.00	1.00

Negociación: De acuerdo a lo observado en el mercado inmobiliario en la zona inmediata y mediata y con base en la consulta con corredores inmobiliarios y en la experiencia del valuador, se estima que para el cierre de una operación siempre existe una negociación, y para la oferta 1 existe un descuento del 10% y para la oferta 2 un descuento del 5%, de acuerdo a la disposición mostrada por sus representantes.

Superficie: Se determina una vez que ya fueron homologadas otras características consideradas importantes, de tal manera que no se incorporen diferencias representativas por otros conceptos y realmente se obtenga el factor de superficie de muestras casi iguales.

Cuadro de homologación parcial

Muestra	Precio de la Muestra	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	$	m²	$/m²	Zona	Ubic.	Forma	Uso de suelo	Neg.	Sup.	Fre	$/m²
1	3,444,870.00	300.00	11,482.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	0.86	9,817.88
2	5,577,600.00	664.00	8,400.00	1.00	0.95	1.00	1.14	0.90	1.00	0.97	8,187.48
3											
4											
5											
				Valor unitario promedio en ($/m²):							9,002.68
				Area del terreno sujeto: m²							
				Indicador de valor comparativo de mercado en ($):							-

Una vez que se tiene el valor unitario como resultado de la homologación parcial de cada comparable contra el sujeto, se está en posibilidad de observar si el mercado inmobiliario de terrenos reconoce diferencias por superficies.

Con los valores unitarios homologados parcialmente y las superficies de cada muestra se procede a analizar estadísticamente que el coeficiente de correlación sea lo más próximo a la unidad, para trabajar con muestras comparables por reflejar la menor dispersión entre ellas.

Posteriormente se realiza la comparación de las muestras una contra otra en superficie y valor unitario. Para efecto de este ejemplo se compara la muestra 1 contra la muestra 2.

Para cada análisis entre dos muestras de terrenos vendidos u ofertados en el mercado se calculan los cocientes entre superficies, así como entre valores unitarios investigados.

A estos cocientes se les determina su logaritmo base 10.

Se divide el logaritmo del cociente de las superficies de los comparables entre el logaritmo del cociente de los valores unitarios de mercado investigados.

A este resultado se le calcula su inverso y tenemos el exponente que relaciona la superficie con el valor unitario entre terrenos.

Este cálculo se realiza con la fórmula siguiente:

Fa = (Vuc1 / Vuc2) = (AC1/AC2) ^1/n

En donde:

Fa = factor de área;

Vuc1 = valor unitario del comparable 1;

Vuc2 = valor unitario del comparable 2;

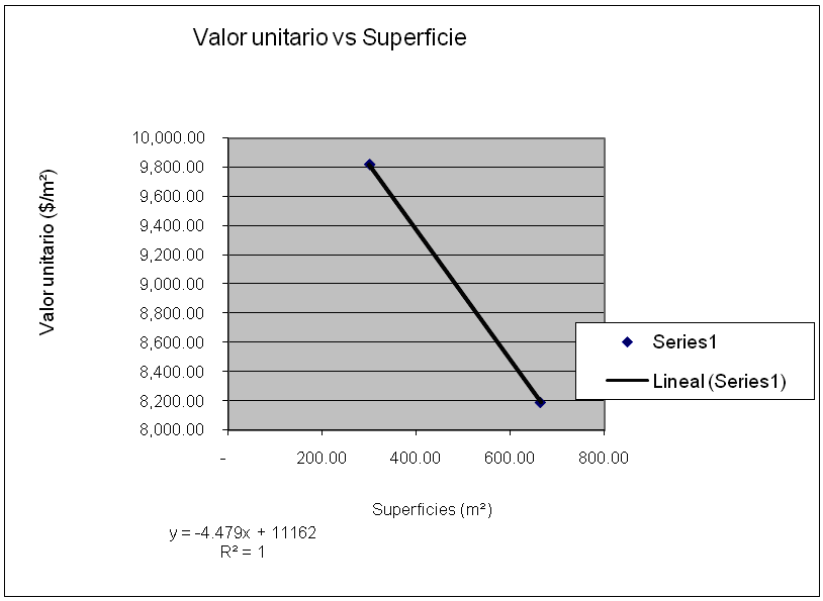
AC1 = área del comparable 1;

AC2 = área del comparable 2;

1/n = exponente

Comparable	Superficie m^2	VU $/(m^2)$*
1	300.00	9,817.88
2	664.00	8,187.48

* Valor unitario parcialmente homologado



Terrenos urbanos

Coeficiente de determinación	r2
	1.00

Comparable	Superficie m^2	VU $/($m^2$)*
1	300.00	9,817.88
2	664.00	8,187.48

* Valor unitario parcialmente homologado

Fa = (Vuc / Vus)= (AC/AS)^1/n

Comparable	AC / AS	Vuc / Vus
1 Vs 2	0.45	1.20

log (AC/AS)

Aplicando logaritmos y despejando

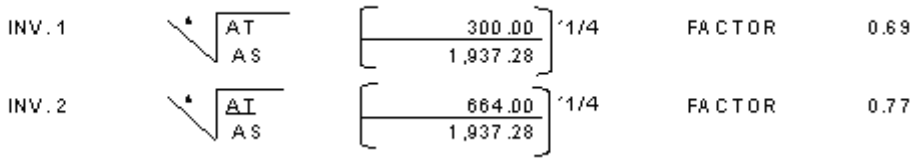
log (Vuc/Vus) = 1 / n log (AC/AS)

log (Vuc/Vus) / log (AC/AS) = 1/n

Comparable	log (Vuc/Vus)	log (AC/AS)	1/n	n (redondeando a enteros)
1 Vs 2	0.079	- 0.35	- 0.23	- 4.00

La moda es 4.00

Por lo tanto se deduce que el mercado de terrenos en venta observado en la zona de estudio sí reconoce las diferencias de superficies y de manera concreta para este ejemplo, el coeficiente de (1/4 = 0.25) es el que una vez aplicado al cociente de la superficie de la muestra entre la superficie del terreno en estudio nos da los siguientes factores de superficie para cada comparable.



Paso 4.- Una vez que se han calculado los factores para cada comparable con respecto al terreno por valuar, se obtiene el factor resultante multiplicando todos los factores entre si como lo hacemos en la tabla.

Muestra	Precio de la Muestra	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	$	m²	$/m²	Zona	Ubic.	Forma	Uso de suelo	Neg.	Sup.	Fre	$/m²
1	3,444,870.00	300.00	11,482.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.90	0.69	0.59	6,774.34
2	5,577,600.00	664.00	8,400.00	1.00	0.95	1.00	1.14	0.90	0.77	0.75	6,304.36
3											
4											
5											
				Valor unitario promedio en ($/m²):							6,539.35
				Area del terreno sujeto: m²							1,937.28
				Indicador de valor comparativo de mercado en ($):							**12,668,551.97**

Paso 5.- El factor resultante para cada comparable se multiplica por su valor unitario con lo que se obtiene su valor unitario homologado.

Paso 6.- Se suman aritméticamente todos los valores unitarios ya homologados y se obtiene el promedio.

Para este caso resultó de $6,539.35/m²

Este valor unitario promedio homologado se multiplica por el área del terreno por valuar y así se estima el valor del terreno.

$6,539.35/m² X 1,937.28m² = $12’668,551.97

Determinación del costo de las construcciones

A partir de la clasificación de las construcciones del inmueble, se cuantifican los volúmenes de éstas, para determinar los correspondientes precios unitarios y de esta forma, obtener el Valor de Reposición Nuevo (VRN). Considerando el estado de conservación del inmueble, así como la edad y las obsolescencias funcionales y/o económicas, según el caso, se aplica un factor de demérito al VRN, obteniendo el Valor Neto de Reposición (VNR) de las construcciones del inmueble.

Torre Reforma A

TIPO	FACTORES DE EFICIENCIA			
	F. ed.	F. co.	Otros	F. re
1	0.90	0.99	1.00	0.89
2	0.90	0.99	1.00	0.89
3	0.90	0.99	1.00	0.89
4	0.90	0.99	1.00	0.89
5	0.90	0.99	1.00	0.89
6	0.90	0.99	1.00	0.89
7	0.90	0.99	1.00	0.89

TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	AREA m²	V.R.N. (unitario)	* FACTOR DE DEMERITO	V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL: $
1	Estacionamiento (sótano)	2,034.06	2,810.20	0.89	2,503.89	5,093,058.83
2	Planta baja	1,069.99	14,865.29	0.89	13,244.97	14,171,989.08
3	Plaza	791.90	10,285.00	0.89	9,163.94	7,256,920.13
4	Mezzanine 1 y 2; piso 1 al 12, 14 y 15	15,378.04	10,885.05	0.89	9,698.58	149,145,144.26
5	Penthouse 1 y p.h. salón R.	1,839.60	14,865.29	0.89	13,244.97	24,365,453.05
6	Bodega, cuarto de máquinas y azotea.	301.91	4,533.07	0.89	4,038.97	1,219,404.03
7	Helipuerto	177.31	1,000.00	0.89	891.00	157,983.21
	TOTAL	**21,592.81**			**SUBTOTAL (b): $**	**201,409,952.59**

Incluye indirectos de la construcción nueva.

INSTALACIONES PROPIAS:

TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	V.R.N. (unitario)	* FACTOR DE DEMERITO	V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL: $
1	Subestación eléctrica (lote)	1.00	1,559,476.00	0.82	1,278,770.32	1,278,770.32
2	Planta de emergencia (pieza)	1.00	771,597.46	0.82	632,709.92	632,709.92
3	Sistema de elevación de agua a tanque elevado. (lote)	1.00	70,000.00	0.82	57,400.00	57,400.00
4	Cisterna (m³)	420.00	1,652.36	0.82	1,354.94	569,072.78
5	Equipo de bombeo para sistema contra incendio: (lote)	1.00	911,325.71	0.82	747,287.08	747,287.08
6	Sistema contra incendio (lote)	1.00	3,757,900.00	0.82	3,081,478.00	3,081,478.00
7	Sistema de aire acondicionado: (m²)	18,287.63	1,028.17	0.82	843.10	15,418,289.88
8	Sistemas tecnológicos (lote)	1.00	1,032,980.00	0.82	847,043.60	847,043.60
9	Elevadores principales (piezas)	4.00	1,600,709.27	0.82	1,312,581.60	5,250,326.41
10	Elevador de servicio (piezas)	1.00	1,258,749.17	0.82	1,032,174.32	1,032,174.32
	TOTAL	**18,713.63**			**SUBTOTAL (b): $**	**28,914,552.31**

VALOR UNIT. MEDIO : 1,545.11 $/m²

RESUMEN TORRE REFORMA A

CONCEPTO	V.R.N. $	V.N.R. $	%
Terreno	54,586,122.90	54,586,122.90	19.16%
Construcciones	226,049,329.51	201,409,952.59	70.69%
Instalaciones propias	35,261,649.74	28,914,552.79	10.15%
TOTAL	315,897,102.15	284,910,628.28	100.00%

Torre Berlín C

	FACTORES DE EFICIENCIA			
TIPO	F. ed.	F. co.	Otros	F. re
1	0.89	0.99	1.00	0.88
2	0.89	0.99	1.00	0.88

TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	AREAm²	V.R.N. (unitario)	* FACTOR DEDEMERITO	V.N.R.(unitario)	VALORPARCIAL: $
1	Parte de la planta baja, nivel 3 al nivel 8.	12,466.75	2,810.00	0.88	2,475.89	30,866,301.66
2	Azotea	1,317.08	1,405.00	0.88	1,237.95	1,630,479.19
	TOTAL	**13,783.83**			**SUBTOTAL (b): $**	**32,496,780.84**

INSTALACIONES PROPIAS

TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	V.R.N. (unitario)	* FACTOR DE DEMERITO	V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL: $
IE20	Equipo de bombeo	2.00	22,843.58	0.82	18,731.74	37,463.47
IA01	Elevadores de servicio	2.00	662,423.82	0.82	543,187.53	1,086,375.06
	TOTAL	**4.00**			**SUBTOTAL (b): $**	**1,123,838.54**

RESUMEN TORRE BERLIN C

CONCEPTO	V.R.N. $	V.N.R. $	%
Terreno	12,668,551.97	12,668,551.97	27.37%
Construcciones	36,882,057.47	32,496,780.84	70.20%
Instalaciones propias	1,370,534.80	1,123,838.54	2.43%
TOTAL	50,921,144.24	46,289,171.35	100.00%

RESUMEN VNR TORRE REFORMA

"A" Y TORRE BERLIN "C" DE ESTACIONAMIENTO:

CONCEPTO	VAHAN. $	VAHAR. $	%
TORRE REFORMA "A"			
Terreno	54,586,122.90	54,586,122.90	16.48%
Construcciones	226,049,329.51	201,409,952.59	60.81%
Instalaciones propias	35,261,649.74	28,914,552.79	8.73%
SUBTOTAL	315,897,102.15	284,910,628.28	86.02%
TORRE BERLIN “C”			
Terreno	12,668,551.97	12,668,551.97	3.83%
Construcciones	36,882,057.47	32,496,780.84	9.81%
Instalaciones propias	1,370,534.80	1,123,838.54	0.34%
SUBTOTAL	50,921,144.24	46,289,171.35	13.98%
TOTAL	366,818,246.39	331,199,799.63	100.00%

Para obtener el VRN se pueden consultar publicaciones de precios unitarios o realizar un ensamble de precios. Posteriormente, se determina el factor de demérito total, el cual se describe a continuación.

Justificación de factores de demérito a la construcción:

Costos indirectos del promotor en construcciones nuevas:

Es el importe estimado por conceptos adicionales distintos a los costos directos del promotor, dirigido a edificaciones nuevas con fines de venta a mercado abierto, mediante un corredor inmobiliario y siempre considerando que el valor resultante mediante el enfoque de costos regirá la viabilidad del proyecto.

CONCEPTOS	RANGO (%)
Proyecto ejecutivo.	3 al 10
Costo financiero. *	8 al 16
Utilidad empresarial. *	4 al 10
Administración, ventas, gastos y seguros.	5 al 10
Escrituración.	3.5 al 7
Suma	23.5 al 53

Proyecto ejecutivo:

Comprende los planos, estudios preliminares, cálculo estructural, procedimientos constructivos, mecánica de suelos y estudios de impacto ambiental.

Costo financiero:

Para los porcentajes mencionados se consideran tasas anuales, queda en función del presupuesto y del mercado financiero entre el inicio de la obra, la terminación y venta del inmueble.

Utilidad empresarial:

Está sustentada en el mercado financiero, y son factores fundamentales el giro del inmueble con la oferta y demanda del mercado inmobiliario.

Administración, ventas, gastos y seguros:

Son los gastos por las comisiones del corredor inmobiliario, seguros y gastos relacionados antes de la venta del inmueble pero originados después de terminada la construcción.

Escrituración:

Gastos que se derivan a la presencia del bien ante el Notario Público, como son honorarios, impuestos y avalúos. (Se refiere el porcentaje al valor del terreno).

* Sujeto a las condiciones actuales del país.

Factor de demérito total:

Se considera depreciación total cuando los inmuebles se califican con base a su estado de conservación, edad y obsolescencias, utilizando la siguiente fórmula.

Fdt = Fed X Fco X Fob

Donde:

Fdt = Factor de demérito total.

Fed = Factor de demérito por edad.

Fco = Factor de conservación.

Fob = Factor de obsolescencias.

Determinación del Factor de demérito por edad (Fed)

Para obtener el factor de demérito por edad (Fed) se aplica la siguiente fórmula.

$$Fed = \frac{0.10VUT + 0.90(VUT - Eef)}{VUT}$$

Donde:

Fed = Factor de demérito por edad.

VUT = Vida útil total.

Eef = Edad efectiva de la construcción.

Determinación del factor de demérito por conservación (Fco)

Determinación del factor de obsolescencias (Fob)

De acuerdo a las características del inmueble, se considera un factor de 1.0, pues el inmueble no presenta ninguna obsolescencia para su uso.

Determinación del Factor de demérito total (Fdt)

Fdt = Fed X Fco X Fob

Fdt = 1.00 X 1.00 X 1.00 = 1.00

Para obtener el VNR, se multiplica el VRN unitario por el factor de demérito total y finalmente para la obtención del valor de las construcciones, se multiplica el VRN por el área construida.

VNR = VRN X Fdt

Vc= VNR X Ar

En donde:

VRN = Valor de reposición nuevo

VNR = Valor neto de reposición

Vc = Valor de las construcciones

Ar = Area construida

Costo de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

Para obtener el valor de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, se sigue el mismo procedimiento del VRN y VNR de las construcciones.

Se determina el VNR total del inmueble.

Para obtener el indicador de valor total del inmueble por el Enfoque de Costos o Físico es:

Valor Total del Inmueble = Terreno + Construcciones + Inst. especiales, elementos accesorios y obras complementarias

Valor Total del Inmueble = (54'586,122.90+12'668,551.97) + (201'409,952.59 + 32'496,780.84) + (28'914,552.79 + 1'123,838.54)

Valor Total del Inmueble = $331’199,799.63

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: INDICADOR DE VALOR COMPARATIVO DE MERCADO.

De acuerdo a la investigación de mercado de edificios en venta se obtuvieron cinco muestras de inmuebles en venta, se seleccionaron porque cuentan con características similares al inmueble objeto de avalúo, así como la misma proporción de cajones de estacionamiento. En caso que las ofertas no contaran con cajones de estacionamiento suficientes como lo indica el reglamento de construcción para el Distrito Federal para el análisis de homologación se tendrá que reflejar ese efecto. En la investigación de mercado se encontró que el valor unitario de venta de las ofertas incluye el área vendible de oficinas y los cajones de estacionamiento que les corresponden, es por ello que en la determinación del valor comercial de la torre Reforma A completa con 78 cajones, plaza y de los 614 cajones de la torre Berlín C se reflejan en el área vendible de 15,204.54 m².

Paso 1 se vacían los datos obtenidos en la investigación de mercado de edificios en venta tabla 3, para posteriormente seleccionar y determinar los factores de homologación a utilizar.

Muestra	precio de la muestra	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Precio Unitario Homologado
	dlls$	m²	dlls$/m²	Est.	Ubic.	Calidad	INES	Sup.	Neg.	Fre	$/m²
1	52,942,596.00	18,814.00	2,814.00							-	-
2	40,260,200.00	17,132.00	2,350.00								
3	34,139,664.00	13,130.64	2,600.00								
4	39,100,000.00	17,000.00	2,300.00								
5	91,080,000.00	37,950.00	2,400.00								
				Valor unitario promedio en ($/m²):							-
				Area del terreno sujeto: m²							1.00
				Indicador de valor comparativo de mercado en ($):							**-**

Paridad del dólar = $11.00

Paso 2.- Se definen cada uno de los factores utilizados en la homologación, para el presente ejercicio se consideran los siguientes:

Estacionamiento: Es el factor por ajuste de número de cajones de estacionamiento con que cuenta la muestra en relación al número de ellos que tiene el inmueble a valuar

Ubicación: Es el factor por ajuste con respecto a la calidad de la zona en que se encuentra el edificio, calificada por la compatibilidad del destino de la mayoría de los edificios en relación con el destino del edificio analizado; posición relativa con establecimientos, equipamiento urbano e instalaciones que beneficien o perjudiquen el funcionamiento del edificio; posición relativa del edificio en la manzana en que se ubica, calificada en función de la facilidad de acceso, en su caso exposición al flujo vehicular y peatonal; en su caso exposición favorable ante el asoleamiento y la acción del viento; conectividad del edificio analizado con relación a otros edificios, equipamiento e instalaciones relacionados con la actividad que se desarrolla en él.

Calidad del proyecto: Calificada por la eficiencia en el aprovechamiento de la superficie del terreno y de la superficie construida en relación con la superficie ocupable; por la evaluación de su cumplimiento a las normas de habitabilidad; funcionalidad de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de clima, de vigilancia y de las comunicaciones horizontales y verticales en relación a la ubicación de la superficie ocupable; eficiencia de los acabados de fachada y áreas comunes en relación con la presencia que debe tener el destino del edificio, del desgaste al que están sometidas las áreas comunes y de la protección a la acción de los agentes atmosféricos, de su mantenimiento y de los riesgos de accidentes y de la acción sísmica.

INES (inversiones necesarias): Se debe considerar las inversiones necesarias en el edificio en estudio o en los de referencia, según el caso, para igualar el estado de conservación de los edificios de referencia con el edificio en estudio, que todos cumplan con las normas técnicas de habitabilidad, estacionamientos, seguridad estructural y de instalaciones en vigor y que todos tengan regularizada la situación jurídica de la propiedad.

Negociación: Es el factor que a juicio del valuador de bienes nacionales, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al precio de la muestra.

Superficie: Es el factor que ajusta el valor entre dos inmuebles con diferentes áreas.

Paso 3.- Se procede a justificar explicando el uso de cada uno de los factores que se aplican en la homologación

Estacionamiento

Este factor se aplica tomando en cuenta el número de cajones con respecto a la superficie de construcción, e involucrando la venta del cajón. Para el área de oficinas en estudio se consideran 692 cajones, es decir, 1 cajón por cada 22.00 m² de construcción.

Cálculo del factor de estacionamiento

OFERTA	SUP. M²	No. CAJ.	CAJ. PERMITIDOS	CAJ. FALT.	IMPORTE FALTANTE	IMPORTE OFERTA	FACTOR
1	18,814.00	900.00	856.28	-44.00	- 4,400,000.00	52,942,596.00	**0.92**
2	17,132.00	750.00	779.72	30.00	3,000,000.00	40,260,200.00	**1.07**
3	13,130.64	600.00	597.61	-2.00	- 200,000.00	34,139,664.00	**0.99**
4	17,000.00	754.00	773.72	20.00	2,000,000.00	39,100,000.00	**1.05**
5	37,950.00	1500.00	1727.21	227.00	22,700,000.00	91,080,000.00	**1.25**
OBJETO	**15,204.54**	**692**	**692**			**1**	**1**

Se considera un importe de venta por cajón de $100,000.00

M² por cajón del inmueble objeto 21.97 m²/caj.

Ubicación

Para las muestras 2 y 4 se aplica un incremento del 5% por considerar su ubicación en zonas de menor importancia, es decir, en la zona de Reforma se encuentran corporativos de varias empresas, así como también es una zona de mayor actividad comercial y de servicios que la zona sur.

Calidad del proyecto

A las muestras 1, 2 y 5 se les aplica un descuento del 10% al considerarse de superior calidad en construcción respecto al inmueble en estudio.

Inversiones necesarias

Para todas las muestras se aplica un factor de 1.00 en el entendido de que todas presentan las condiciones de habitabilidad necesarias al igual que el inmueble en estudio.

Negociación

De acuerdo al comportamiento del mercado inmobiliario en la zona inmediata y mediata y con base en la consulta con corredores inmobiliarios y en la pericia del valuador, se estima un descuento del 10% en la negociación para las muestras 1 y 4, mientras que para las muestras 2, 3 y 5 se aplica un descuento del 15% ya que son muestras que se localizan en la zona sur y están dispuestos a descontar en esos porcentajes.

Factor de Superficie

Se debe determinar una vez que ya fueron homologadas otras características consideradas importantes, de tal manera que no se incorporen diferencias representativas por otros conceptos y realmente se obtenga el factor de superficie de muestras casi iguales.

Cuadro de homologación parcial:

Muestra	Monto de la Oferta	Superficie	Monto Unitario	Factores de Ajuste							Monto Unitario Homologado
	$	m²	$/m²	Est.	Ubic.	Cal.	INES	Sup.	Neg.	Fre	$/m²
1	52,942,596.00	18,814.00	2,814.00	0.92	1.00	0.90	1.00	1.00	0.90	0.75	2,096.99
2	40,260,200.00	17,132.00	2,350.00	1.07	1.05	0.90	1.00	1.00	0.85	0.86	2,019.77
3	34,139,664.00	13,130.64	2,600.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.84	2,187.90
4	39,100,000.00	17,000.00	2,300.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	0.90	0.99	2,282.18
5	91,080,000.00	37,950.00	2,400.00	1.25	1.00	0.90	1.00	1.00	0.85	0.96	2,295.00
				Monto unitario homologado promedio ($/m²):							2,176.37

Una vez que se tiene el valor unitario como resultado de la homologación parcial de cada muestra comparable contra el sujeto, se está en posibilidad de observar si el mercado inmobiliario de venta de inmuebles reconoce diferencias por superficies.

Con los valores unitarios homologados parcialmente y las superficies de cada muestra se procede a analizar estadísticamente que el coeficiente de correlación sea lo más próximo a la unidad, para trabajar con muestras comparables por reflejar la menor dispersión entre ellas.

Las muestras se ordenan de mayor a menor tomando como base su superficie vendible y se comparan en forma descendente, es decir la mayor con la que sigue en superficie y esta a su vez con la siguiente y así hasta cerrar el círculo de la última con la primera, salvo en los casos en que se requiera modificar el orden de los comparables.

Posteriormente se realiza la comparación de las muestras una contra otra en superficie y valor unitario. Para efecto de este ejemplo se compara la muestra 5 contra la muestra 1; muestra 1 contra muestra 2; muestra 2 contra muestra 4; muestra 4 contra muestra 3 y muestra 3 contra muestra 5.

Para cada análisis entre dos muestras de edificios vendidos u ofertados en el mercado se calculan los cocientes entre superficies, así como entre valores unitarios investigados.

A estos cocientes se les determina su logaritmo base 10.

Se divide el logaritmo del cociente de las superficies de las muestras comparables entre el logaritmo del cociente de los valores unitarios de mercado investigados.

A este resultado se le calcula su inverso y tenemos el exponente que relaciona la superficie con el valor unitario entre edificios.

Este cálculo se realiza con la fórmula siguiente:

Fa = (Vuc1 / Vuc2) = (AC1/AC2) ^1/n

En donde:

Fa = factor de área;

Vuc1 = valor unitario del comparable 1;

Vuc2 = valor unitario del comparable 2;

AC1 = área del comparable 1;

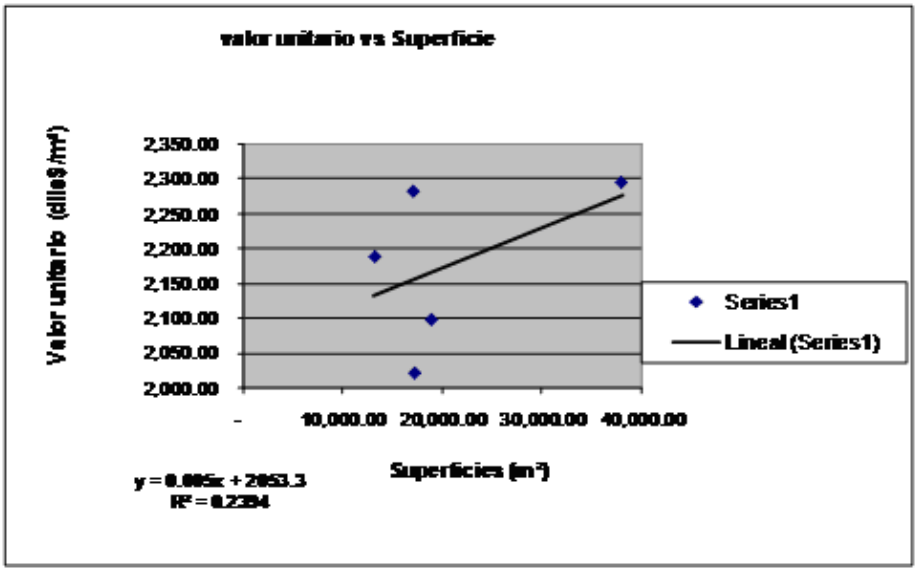
AC2 = área del comparable 2;

1/n = exponente

Edificios en venta

Comparable	Superficie m^2	VU dlls$/($m^2$)*
5	37,950.00	2,295.00
1	18,814.00	2,096.99
2	17,132.00	2,019.77
4	17,000.00	2,282.18
3	13,130.64	2,187.90

* Valor unitario parcialmente homologado



Edificios de productos

Coeficiente de determinación	r2
	0.24

Comparable	Superficie m^2	VU dlls$/($m^2$)*
5	37,950.00	2,295.00
1	18,814.00	2,096.99
2	17,132.00	2,019.77
4	17,000.00	2,282.18
3	13,130.64	2,187.90

Coef. Correlación	r
	0.49

* Valor unitario parcialmente homologado

Fa = (Vuc / Vus)= (AC/AS)^1/n

Comparable	AC / AS	Vuc / Vus
5 Vs 1	2.02	1.09
1 Vs 2	1.10	1.04
2 Vs 4	1.01	0.89
4 Vs 3	1.29	1.04
3 Vs 5	0.35	0.95

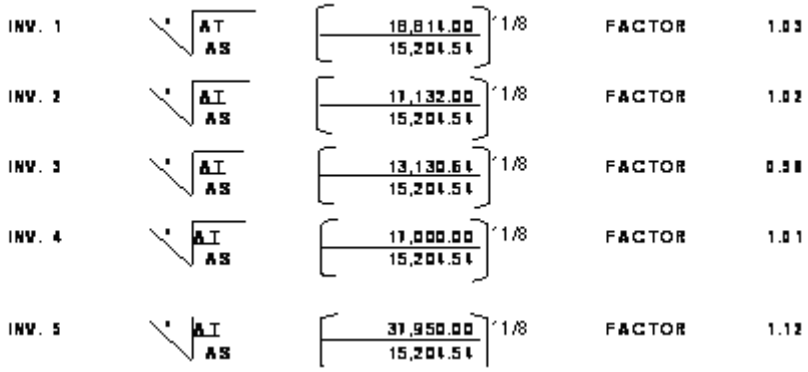
log (AC/AS)

Aplicando logaritmos y despejando
log (Vuc/Vus) = 1 / n log (AC/AS)

Comparable	log (Vuc/Vus)	log (AC/AS)	1/n	n (redondeando a enteros)
1 Vs 2	0.039	0.30	0.13	8.00
2 Vs 3	0.016	0.04	0.40	2.00
3 Vs 4	- 0.053	0.00	- 15.79	-
4 Vs 5	0.018	0.11	0.16	6.00
5 Vs 1	- 0.021	- 0.46	0.05	22.00

La moda es	
promedio	7.60

Del resultado obtenido se infiere que el mercado de edificios en venta observado en la zona de estudio reconoce de manera marginal las diferencias de superficies al no existir una moda, para este ejemplo se considera el promedio y se obtiene un coeficiente de (1/8 = 0.125); el que aplicado al cociente de la superficie de la muestra entre la superficie del edificio en estudio nos da los siguientes factores de superficie para cada comparable.



Paso 4.- Una vez que se han calculado los factores para cada muestra comparable con respecto al edificio por valuar, se obtiene el factor resultante multiplicando todos los factores entre sí como se hace en la tabla.

Muestra	Precio de la muestra	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Precio Unitario Homologado
	dlls$	m²	dlls$/m²	Est.	Ubic.	Calidad	INES	Sup.	Neg.	Fre	dlls$/m²
1	52,942,596.00	18,814.00	2,814.00	0.92	1.00	0.90	1.00	1.03	0.90	0.77	2,159.90
2	40,260,200.00	17,132.00	2,350.00	1.07	1.05	0.90	1.00	1.02	0.85	0.88	2,060.17
3	34,139,664.00	13,130.64	2,600.00	0.99	1.00	1.00	1.00	0.98	0.85	0.82	2,144.14
4	39,100,000.00	17,000.00	2,300.00	1.01	1.05	1.00	1.00	1.01	0.90	0.96	2,217.19
5	91,080,000.00	37,950.00	2,400.00	1.06	1.00	0.90	1.00	1.12	0.85	0.91	2,179.70
				Valor unitario promedio en (dlls$/m²):							2,152.22
				Area vendible sujeto: m²							15,204.54
				Indicador de valor comparativo de mercado en (dlls$):							**32,723,515.08**

1 Dólar = $11.00 por lo tanto el valor unitario homologado es dlls$2,152.22 = $23,674.00
Y el valor total = $23,674.00/m² X 15,204.54 m² = 31,947,636.69 X $11.00 =$359,952,279.00
El indicador de valor por el enfoque de mercado es $359'952,279.00

ENFOQUE DE INGRESOS ESTATICO Y DINAMICO

Debido a que el inmueble en estudio se trata precisamente de un edificio completo, a continuación se describe el enfoque de ingresos estático en renta y el dinámico en sus dos casos en venta y en renta, el cual como se describió anteriormente, sólo aplica en este tipo de casos.

Enfoque de ingresos estático en renta: (valor de capitalización de rentas)

Para obtener el indicador de valor del inmueble a través del enfoque de ingresos por rentas por el método estático se parte de la información de renta de inmuebles, se homologa la información para obtener la renta mensual del inmueble, aplicando un flujo de efectivo, con una tasa de descuento. Se seleccionaron cuatro ofertas porque cuentan con características similares al inmueble objeto de avalúo, así como la misma proporción de cajones de estacionamiento. En caso que las ofertas no contaran con cajones de estacionamiento suficientes como lo indica el reglamento de construcción para el Distrito Federal para el análisis de homologación se tendrá que reflejar ese efecto. En la investigación de mercado se encontró que el valor unitario de renta de las ofertas incluye el área vendible de oficinas y los cajones de estacionamiento que les corresponden, es por ello que en la determinación del valor comercial de la torre Reforma A completa con 78 cajones, plaza y de los 614 cajones de la torre Berlín C se reflejan en el área vendible de 15,204.54 m².

Paso 1.- Se vacían los datos obtenidos en la investigación de mercado de edificios en renta (tabla 2), para posteriormente seleccionar y determinar los factores de homologación a utilizar.

Muestra	monto de la muestra	Superficie	Monto Unitario	Factores de Ajuste							Monto Unitario Homologado
	dlls$	m²	dlls$/m²	E. soc	Ubic.	Calidad	INES	Sup.	Neg.	Fre	dlls$/m²
1	602,048.00	18,814.00	32.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.95	0.86	27.36
2	948,750.00	37,950.00	25.00	1.00	1.05	0.90	1.00	1.00	0.95	0.90	22.44
3	788,423.00	27,187.00	29.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	27.55
4	73,500.00	2,450.00	30.00	1.00	1.05	0.90	1.00	1.00	0.95	0.90	26.93
5											0.00
				Valor unitario promedio en ($/m²):							20.86
				Area vendible sujeto: m²							15,204.54
				Indicador de valor comparativo de mercado en ($):							**317,124.89**

Paso 2.- Se definen cada uno de los factores utilizados en la homologación, para el presente ejercicio se consideran los siguientes:

Entorno social: Determinado por la presencia o ausencia de comerciantes callejeros, de prostitución, mendicidad, frecuencia de manifestaciones callejeras y de establecimientos que propicien la violencia callejera; presencia de la delincuencia.

Ubicación: Es el factor por ajuste con respecto a la calidad de la zona en que se encuentra el edificio, calificada por la compatibilidad del destino de la mayoría de los edificios en relación con el destino del edificio analizado; posición relativa con establecimientos, equipamiento urbano e instalaciones que beneficien o perjudiquen el funcionamiento del edificio; posición relativa del edificio en la manzana en que se ubica, calificada en función de la facilidad de acceso, en su caso exposición al flujo vehicular y peatonal; en su caso exposición favorable ante el asoleamiento y la acción del viento; conectividad del edificio analizado con relación a otros edificios, equipamiento e instalaciones relacionados con la actividad que se desarrolla en él.

Calidad del proyecto: Calificada por la eficiencia en el aprovechamiento de la superficie del terreno y de la superficie construida en relación con la superficie ocupable; por la evaluación de su cumplimiento a las normas de habitabilidad; funcionalidad de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de clima, de vigilancia y de las comunicaciones horizontales y verticales en relación a la ubicación de la superficie ocupable; eficiencia de los acabados de fachada y áreas comunes en relación con la presencia que debe tener el destino del edificio, del desgaste al que están sometidas las áreas comunes y de la protección a la acción de los agentes atmosféricos, de su mantenimiento y de los riesgos de accidentes y de la acción sísmica.

INES (inversiones necesarias): Se debe considerar las inversiones necesarias en el edificio en estudio o en los de referencia, según el caso, para igualar el estado de conservación de los edificios de referencia con el edificio en estudio, que todos cumplan con las normas técnicas de habitabilidad, estacionamientos, seguridad estructural y de instalaciones en vigor y que todos tengan regularizada la situación jurídica de la propiedad.

Negociación: Es el factor que a juicio del valuador de bienes nacionales, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al precio de la muestra.

Superficie: Es el factor que ajusta el valor entre dos inmuebles con diferentes áreas.

Paso 3.- Se procede a justificar explicando el uso de cada uno de los factores que se aplican en la homologación.

Entorno social

Se considera 1.00 para todas las muestras comparables por guardar condiciones similares al inmueble sujeto.

Ubicación

Para todas las ofertas se aplica un factor de 1.00 por considerarse inmuebles ubicados en zonas similares al inmueble en estudio, como son vialidades primarias y equipamiento urbano entre otras.

Calidad del proyecto

A las ofertas 1 y 4 se les aplica un descuento del 10% por considerar que presentan superior calidad en construcción respecto al inmueble en estudio.

Inversiones necesarias

Para todas las ofertas se aplica un factor de 1.00 en el entendido de que todas presentan las condiciones de habitabilidad necesarias al igual que el inmueble en estudio.

Negociación

De acuerdo al comportamiento del mercado inmobiliario en la zona inmediata y mediata y con base en la consulta con corredores inmobiliarios y en la pericia del valuador, se estima el factor de negociación en 0.95 para el cierre de todas las ofertas, es decir se aplica un descuento a las ofertas del 5%, ya que se trata de operaciones en arrendamiento donde difícilmente se puede negociar por debajo de ese porcentaje.

Factor de Superficie

Se debe determinar una vez que ya fueron homologadas otras características consideradas importantes, de tal manera que no se incorporen diferencias representativas por otros conceptos y realmente se obtenga el factor de superficie de muestras casi iguales.

Cuadro de homologación parcial:

Muestra	Monto de la muestra	Superficie	Monto Unitario	Factores de Ajuste							Monto Unitario Homologado
	dlls$	m²	dlls$/m²	E. soc	Ubic.	Calidad	INES	Sup.	Neg.	Fre	dlls$/m²
1	602,048.00	18,814.00	32.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.95	0.86	27.36
2	948,750.00	37,950.00	25.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	23.75
3	788,423.00	27,187.00	29.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	27.55
4	73,500.00	2,450.00	30.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.95	0.86	25.65
5											0.00
				Valor unitario promedio en ($/m^2):							26.08

Una vez que se tiene el monto unitario como resultado de la homologación parcial de cada muestra comparable contra el sujeto, se está en posibilidad de observar si el mercado inmobiliario de renta de inmuebles reconoce diferencias por superficies.

Con los montos unitarios homologados parcialmente y las superficies de cada muestra se procede a analizar estadísticamente que el coeficiente de correlación sea lo más próximo a la unidad, para trabajar con muestras comparables por reflejar la menor dispersión entre ellas.

Las muestras se ordenan de mayor a menor tomando como base su superficie rentable y se comparan en forma descendente, es decir la mayor con la que sigue en superficie y ésta a su vez con la siguiente y así hasta cerrar el círculo de la última con la primera, salvo en los casos en que se requiera modificar el orden de los comparables.

Posteriormente se realiza la comparación de las muestras una contra otra en superficie y valor unitario. Para efecto de este ejemplo se compara la muestra 2 contra la muestra 3; muestra 3 contra muestra 1; muestra 1 contra muestra 4; y muestra 4 contra muestra 2.

Para cada análisis entre dos muestras de edificios rentados u ofertados en el mercado se calculan los cocientes entre superficies, así como entre valores unitarios investigados.

A estos cocientes se les determina su logaritmo base 10.

Se divide el logaritmo del cociente de las superficies de los comparables entre el logaritmo del cociente de los valores unitarios de mercado investigados.

A este resultado se le calcula su inverso y tenemos el exponente que relaciona la superficie con el valor unitario entre edificios en renta.

Este cálculo se realiza con la fórmula siguiente:

Fa = (Muc1 / Muc2) = (AC1/AC2) ^1/n

En donde:

Fa = factor de área;

Muc1 = monto unitario del comparable 1;

Muc2 = monto unitario del comparable 2;

AC1 = área del comparable 1;

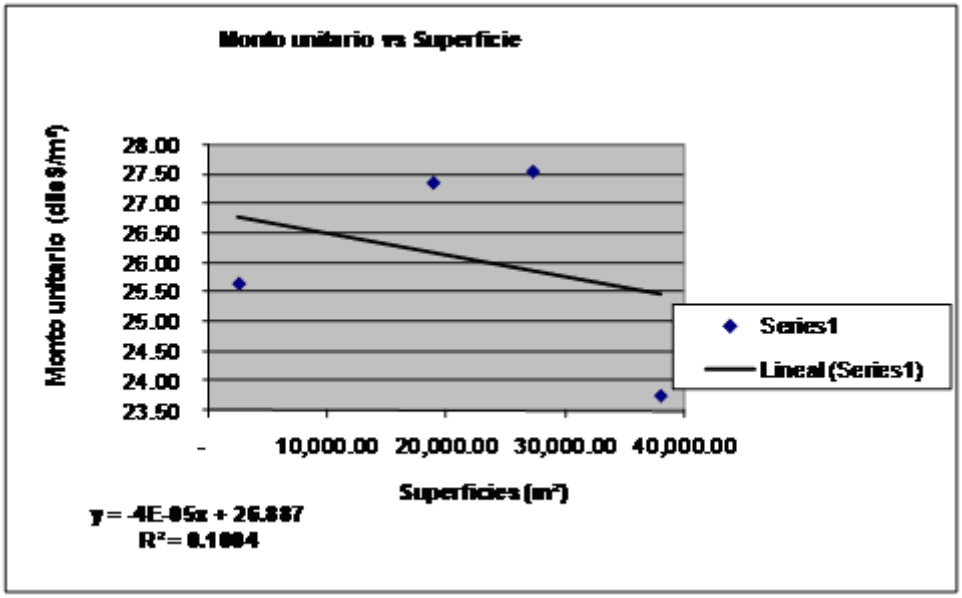
AC2 = área del comparable 2;

1/n = exponente

Edificios de productos en renta

Comparable	Superficie m^2	MU dlls$/($m^2$)*
1	37,950.00	23.75
2	27,187.00	27.55
3	18,814.00	27.36
4	2,450.00	25.65
5		

* Valor unitario parcialmente homologado



Edificios de productos en renta

Coeficiente de determinación	r2
	0.10

Comparable	Superficie m^2	MU $/($m^2$)*
2	37,950.00	23.75
3	27,187.00	27.55
1	18,814.00	27.36
4	2,450.00	25.65

Coef. Correlación	r
	0.32

* Valor unitario parcialmente homologado

Fa = (Muc / Mus)= (AC/AS)^1/n

Comparable	AC / AS	Muc / Mus
2Vs 3	1.40	0.86
3 Vs 1	1.45	1.01
1 Vs 4	7.68	1.07
4 Vs 2	0.06	1.08
	-	-

log (AC/AS)

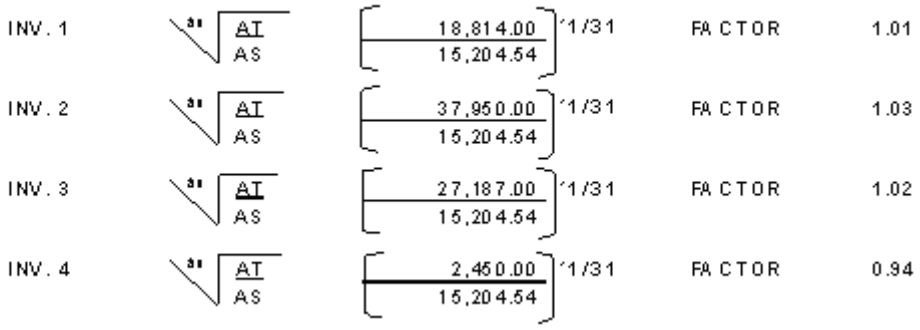
Aplicando logaritmos y despejando

log (Muc/Mus) = 1 / n log (AC/AS)

Comparable	log (Muc/Mus)	log (AC/AS)	1/n	n (redondeando a enteros)
2Vs 3	- 0.064	0.14	- 0.44	- 2.00
3 Vs 1	0.003	0.16	0.02	53.00
1 Vs 4	0.028	0.89	0.03	32.00
4 Vs 2	0.033	- 1.19	- 0.03	- 36.00

La moda es	
promedio	30.75

Del resultado obtenido se infiere que el mercado de edificios de productos en renta observado en la zona de estudio reconoce de manera marginal las diferencias de superficies al no existir una moda, para este ejemplo se considera el promedio y se obtiene un coeficiente de (1/31 = 0.03225); el que aplicado al cociente de la superficie de la muestra entre la superficie del terreno en estudio nos da los siguientes factores de superficie para cada comparable.



Paso 4.- Una vez que se han calculado los factores para cada comparable con respecto al edificio de productos por justipreciar, se obtiene el factor resultante multiplicando todos los factores entre sí como se hace en la tabla.

Muestra	Monto de la muestra	Superficie	Monto Unitario	Factores de Ajuste							Monto Unitario Homologado
	dlls$	m²	dlls$/m²	E. soc	Ubic.	Calidad	INES	Sup.	Neg.	Fre	dlls$/m²
1	602,048.00	18,814.00	32.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.01	0.95	0.86	27.63
2	948,750.00	37,950.00	25.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	0.95	0.98	24.46
3	788,423.00	27,187.00	29.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	0.95	0.97	28.10
4	73,500.00	2,450.00	30.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.94	0.95	0.80	24.11
5											0.00
				Monto unitario promedio en (dlls$/m²):							26.08
				Area vendible sujeto: m²							15,204.54
				Monto comparativo de mercado en (dlls$):							**396,534.40**

1 dólar = $11.00 por lo tanto el monto unitario es dlls$26.08/m² X $11.00/m² = **$286.88/m²**

El monto unitario en pesos y en números redondos es de **$290.00/m²**

Paso 5.- El factor resultante para cada comparable se multiplica por su monto de renta unitario con lo que se obtiene su monto de renta unitario homologado.

Paso 6.- Se suman aritméticamente todos los montos de renta unitarios ya homologados y se obtiene el promedio que es de $290.00 /m² en pesos mexicanos y en N.R.

Este monto de renta unitario promedio homologado se multiplica por el área del inmueble por justipreciar y así se estima el monto de renta del inmueble:

$290.00/m² x 15,204.54m² = $4,409,316.60

Por lo tanto el monto de renta mensual para el inmueble en estudio por enfoque de mercado es de $4,409,316.60

Paso 7.- Determinación de la tasa de descuento:

Por investigaciones realizadas con empresas especializadas, sus decisiones para destinar inversiones en la construcción o adquisición de activos inmobiliarios consideran una tasa de capitalización real aplicable a rentas brutas del 15% anual, equivalente a la tasa de descuento en un análisis de flujos netos descontados antes de impuestos, y equivalente a la utilidad antes de impuesto sobre la renta sobre ventas. Esta tasa es la que se usa en el presente estudio y fue referencia mediante el procedimiento técnico PT-TC para la obtención de tasas de capitalización.

Paso 8.- Cálculo del Indicador de valor por capitalización.

Se determina multiplicando la renta mensual total del edificio por 12 meses para anualizarla y después dividirla entre la tasa de capitalización $4,409,316.60 X 12 / 0.15 = **$352'745,328.00**

Enfoque de ingresos dinámico en renta:

Para obtener el valor del inmueble a través del enfoque de ingresos por rentas por el método dinámico se parte de la información de renta de inmuebles, se homologa la información para obtener la renta mensual del inmueble, aplicando un flujo de efectivo, con una tasa de descuento. Se seleccionaron cuatro ofertas porque cuentan con características similares al inmueble objeto de avalúo, así como la misma proporción de cajones de estacionamiento. En caso que las ofertas no contaran con cajones de estacionamiento suficientes como lo indica el reglamento de construcción para el Distrito Federal para el análisis de homologación se tendrá que reflejar ese efecto. En la investigación de mercado se encontró que el valor unitario de renta de las ofertas incluye el área vendible de oficinas y los cajones de estacionamiento que les corresponden, es por ello que en la determinación del valor comercial de la torre Reforma A completa con 78 cajones, plaza y de los 614 cajones de la torre Berlín C se reflejan en el área vendible de 15,204.54 m², de la misma manera que en el enfoque de ingresos estático.

Este enfoque para el caso del presente procedimiento se considera como un indicador de referencia y no se pondera junto con los indicadores de los enfoques estáticos.

Para el presente ejercicio se toman como base los tres enfoques estáticos, atendiendo a la consideración de que se trata de la compra de un edificio de productos para la Federación.

Por lo anterior expuesto, sólo se presenta y no se aplica el enfoque de ingresos dinámico, ya que éste se aplica principalmente cuando la Federación vende, atendiendo a los siguientes componentes:

- Porque el inversionista que compra un edificio de productos lo hace para ganar dinero. Los negocios modernos han dejado de ser patrimonialistas y ahora las decisiones se toman por la velocidad de rotación del dinero que se mide por indicadores financieros como el valor presente de los saldos financieros, tasa interna de retorno, etc., que miden el comportamiento en el tiempo del negocio inmobiliario.
- Por tanto, el valor mínimo cuando la Federación vende un edificio de productos debe atender al propósito del posible comprador, inversionistas que compra el edificio para ganar dinero. Por tanto se requiere el avalúo del negocio inmobiliario que se puede dar en el edificio que pone en venta la Federación, en busca, no sólo de un valor que proteja el interés público, sino además que encuentre comprador en un plazo razonable.

Paso 1.- Se consideran los montos de renta obtenidos para el enfoque estático como base para el presente análisis.

BASE DE DATOS DE SUPERFICIES:

CONJUNTO REFORMA "TORRE A"

DESCRIPCION DEL AREA	AREA BRUTA	AREA DE SERVICIO	AREA NETA VENDIBLE	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
HELIPUERTO	177.31	177.31	0.00	
CTO MAQUINA	177.31	177.31	0.00	
BODEGA	124.60	124.60	0.00	
PH SALON R	919.80	153.69	766.11	
PH	919.80	153.69	766.11	
15	1,110.10	153.69	956.41	
14	1,110.10	153.69	956.41	
12	1,102.96	153.69	949.27	
11	1,102.96	153.69	949.27	
10	1,039.75	153.69	886.06	
9	1,039.75	153.69	886.06	
8	1,010.98	153.69	857.29	

7	1,010.98	153.69	857.29	
6	982.21	153.69	828.52	
5	982.21	153.69	828.52	
4	952.83	153.69	799.14	
3	952.83	153.69	799.14	
2	910.81	153.69	757.12	
1	910.81	153.69	757.12	
MEZZANINE 2	579.38	200.22	379.16	
MEZZANINE 1	579.38	200.22	379.16	
PLAZA COMERCIAL	791.90	278.14	513.76	
PLANTA BAJA	1,069.99	737.37	332.62	
SOTANO	2,034.06			78.00
TOTALES	**21,592.81**	**4,354.21**	**15,204.54**	

SUPERFICIES DEL CONJUNTO REFORMA "TORRE C"

DESCRIPCION DEL AREA	AREA BRUTA	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
AZOTEA	1,317.08	70
8	1,943.52	86
7	1,943.52	86
6	1,943.52	86
5	1,943.52	86
4	1,943.52	86
3	1,943.52	86
2	-	-
1	-	-
PB	805.63	28
TOTALES	**13,783.83**	**614**

AREA NETA RENTABLE M²	RENTA UNITARIA MENSUAL $/M²	RENTA TOTAL MENSUAL $	INGRESO TOTAL MENSUAL MILES DE PESOS
15,204.54	290.00	4,409,316.60	4,409.31

Paso 2 Justificación de los periodos de análisis

CONCEPTO	AÑOS									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Variación real del importe de la renta (%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ocupación (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Paso 3 Enfoque de ingresos dinámico en renta

RENTA DEL EDIFICIO
CIFRAS EN MILES DE PESOS (PESOS CONSTANTES)
ESCENARIO OPTIMISTA

MAXIMO VALOR A PAGAR POR EL INMUEBLE		**308,500**	**(en miles)**
CAPITAL DE RIESGO	**100.00%**	**308,500**	**(en miles)**
CREDITO	**0.00%**	**0**	**(en miles)**

Valor de rescate del inmueble	6.25	veces la última renta real
Mantenimiento	3%	de las rentas
Reposición del equipo	3%	de las rentas cada 4to año
Seguros	2%	de las rentas (lo que se quiere pagar)
Impuesto predial	19%	de las rentas
Costos de venta del edificio	8%	del valor de rescate
Depreciación edificio	20	años
Gastos de administración	5%	de las rentas

A) FLUJO DEL PROYECTO

	AÑO											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
INGRESO												
Ocupación del inmueble		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Renta con ocupación total por mes		4,409	4,409	4,409	4,409	4,409	4,409	4,409	4,409	4,409	4,409	
Variación real del importe de la renta		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Indice del incremento real del importe de la renta		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
Ingreso anual por renta real		52,912	52,912	52,912	52,912	52,912	52,912	52,912	52,912	52,912	52,912	529,118
Valor de rescate											330,699	
INGRESOS TOTALES		**52,912**	**52,912**	**52,912**	**52,912**	**52,912**	**52,912**	**52,912**	**52,912**	**52,912**	**383,611**	859,817
EGRESOS												
COSTOS DE OPERACION												
Mantenimiento del equipo		1,587	1,587	1,587	1,587	1,587	1,587	1,587	1,587	1,587	1,587	
Reposición de equipos					1,587				1,587			
Seguros		1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	
Predial		10,053	10,053	10,053	10,053	10,053	10,053	10,053	10,053	10,053	10,053	
Costo de venta del edificio											26,456	
SUBTOTAL		**12,698.83**	**12,698.83**	**12,698.83**	**14,286.19**	**12,698.83**	**12,698.83**	**12,698.83**	**14,286.19**	**12,698.83**	**39,154.73**	
GASTOS DE ADMINISTRACION		2,646	2,646	2,646	2,646	2,646	2,646	2,646	2,646	2,646	2,646	
SUBTOTAL		**2,645.59**	**2,645.59**	**2,645.59**	**2,645.59**	**2,645.59**	**2,645.59**	**2,645.59**	**2,645.59**	**2,645.59**	**2,645.59**	
AMORTIZACION DEL CREDITO		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
INTERESES DEL CREDITO		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	
EGRESOS TOTALES		**15,344.42**	**15,344.42**	**15,344.42**	**16,931.78**	**15,344.42**	**15,344.42**	**15,344.42**	**16,931.78**	**15,344.42**	**41,800.32**	

B) FUENTES Y USOS DE RECURSOS

	AÑO										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FUENTES											
Aportaciones	308,500										
Ingresos totales		52,912	52,912	52,912	52,912	52,912	52,912	52,912	52,912	52,912	383,611
Total	**308,500**	**52,912**	**52,912**	**52,912**	**52,912**	**52,912**	**52,912**	**52,912**	**52,912**	**52,912**	**383,611**
USOS											
Flujo de operación											
Costos de operación		12,699	12,699	12,699	14,286	12,699	12,699	12,699	14,286	12,699	39,155
Total gastos de administración		2,646	2,646	2,646	2,646	2,646	2,646	2,646	2,646	2,646	2,646
Inversión inicial	(308,500)										
Intereses		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización del crédito (pago al capital)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	**(308,500)**	**15,344**	**15,344**	**15,344**	**16,932**	**15,344**	**15,344**	**15,344**	**16,932**	**15,344**	**41,800**
Flujo neto antes de impuestos	**0**	**37,567**	**37,567**	**37,567**	**35,980**	**37,567**	**37,567**	**37,567**	**35,980**	**37,567**	**341,810**

C) PROGRAMA DE CREDITO

Tasa de interés 17%

	AÑO										
CONCEPTO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Principal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago constante al principal		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldo		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pago de intereses		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

D) FLUJO DEL INVERSIONISTA

	AÑO										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
CONCEPTO											
Aportaciones	(308,500)										
Flujo neto		37,567	37,567	37,567	35,980	37,567	37,567	37,567	35,980	37,567	341,810
Total	**(308,500)**	**37,567**	**37,567**	**37,567**	**35,980**	**37,567**	**37,567**	**37,567**	**35,980**	**37,567**	**341,810**

TREMA **antes de impuestos** **12.00%**

TIR **antes de impuestos** **12.00%**

MAXIMO VALOR A PAGAR POR EL INMUEBLE **308,500.00**

RESUMEN DE RESULTADOS DE ENFOQUES ESTATICOS.

	VALORES ESTATICOS
VALOR NETO DE REPOSICION	**$331,199,799.63**
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO EN VENTA	**$359,952,279.00**
ENFOQUE DE INGRESOS ESTATICO EN RENTA	**$352,745,328.00**

RESUMEN DE RESULTADOS DE ENFOQUE DINAMICO.

	VALORES DINAMICOS
ENFOQUE DE INGRESOS DINAMICO EN RENTA	**$308’500,000.00**

7. Ponderación por Indicadores de Valor.

El valuador de bienes nacionales calcula y determina los factores de ponderación a utilizar tomando en cuenta el Procedimiento Técnico para la aplicación de la ponderación de indicadores de valor que permitan dictaminar el valor conclusivo en los trabajos valuatorios: (PT-PIV).

CONCEPTO	**IMPORTE**	**PORCENTAJE DE PONDERACION**	**IMPORTE PONDERADO**
Indicador de valor neto de reposición	**$331,199,799.63**	**33%**	**$109,295,933.90**
Indicador de valor comparativo de mercado en venta	**$359,952,279.00**	**33%**	**$118,784,252.07**
Indicador de valor por ingresos estático en renta	**$352,745,328.00**	**34%**	**$119,933,411.50**

8. Conclusiones

Valor comercial: **$348,013,597.47**

Como ya se mencionó anteriormente para el presente ejercicio al momento de ponderar los indicadores de valor no se toma en cuenta el indicador del enfoque de ingresos dinámico en renta, y solamente se presenta como un ejercicio de valor desde el punto de vista de un inversionista que quiere vender y otro inversionista que desea comprar.