

**INDICE
PRIMERA SECCION
PODER EJECUTIVO**

SECRETARIA DE GOBERNACION

Declaratoria de Emergencia por la ocurrencia de lluvias atípicas los días 15 y 17 de diciembre de 2008, en 3 municipios del Estado de Baja California

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

Decreto por el que se concede permiso al Capitán de Corbeta C.G. EPM Carlos Gabriel Solís Bastarrachea, para que pueda aceptar y usar las Placas correspondientes al Premio Director de la Escuela de Oficiales de la Armada de Argentina, que le otorga la Armada de la República de Argentina

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

Decreto por el que se concede permiso al ciudadano José Natividad González Parás, para que pueda aceptar y usar la Condecoración que le otorga el Gobierno de la República de Italia

Decreto por el que se concede permiso al ciudadano Rafael Bastón Acasuso, para que pueda aceptar y usar la Condecoración que le otorga Su Alteza Real Don Carlo de Borbón-Dos Sicilias

Decreto por el que se concede permiso al Capitán de Navío C.G. DEM Marco Antonio Elías Cruz Barrita, para que pueda aceptar y usar la Medalla que le otorga el Ejército de la República de Guatemala

SECRETARIA DE ENERGIA

Decreto que reforma al diverso por el que se sujeta el gas licuado de petróleo a precios máximos de venta de primera mano y de venta a usuarios finales, publicado el 29 de diciembre de 2008

SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA

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

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

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

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 y el Municipio de Eloxochitlán, Puebla

Convenio 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 la Secretaría de Desarrollo Rural y Equidad para las Comunidades del Gobierno del Distrito Federal

Primer Acuerdo Modificatorio al Acuerdo de Coordinación para desarrollar acciones en materia de turismo alternativo en el Estado de Guerrero, que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y dicha entidad federativa

PODER JUDICIAL

CONSEJO DE LA JUDICATURA FEDERAL

Convocatoria al Decimoséptimo Concurso Interno de Oposición para la designación de Magistrados de Circuito

BANCO DE MEXICO

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

Tasas de interés interbancarias de equilibrio

Índice nacional de precios al consumidor

Valor de la unidad de inversión

AVISOS

Judiciales y generales

SEGUNDA SECCION PODER EJECUTIVO

SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA

Procedimiento Técnico PT-TGF para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos urbanos, en transición o rurales de gran fondo, por el método de franjas

Procedimiento Técnico PT-UIM para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el monto de indemnización de unidades inmuebles mayores que sean parcialmente expropiadas

Procedimiento Técnico PT-LC para determinar el lucro cesante en bienes inmuebles y unidades económicas

Procedimiento Técnico PT-TCH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción habitacional

Procedimiento Técnico PT-UE para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor del patrimonio de las unidades económicas

PODER EJECUTIVO

SECRETARIA DE GOBERNACION

DECLARATORIA de Emergencia por la ocurrencia de lluvias atípicas los días 15 y 17 de diciembre de 2008, en 3 municipios del Estado de Baja California.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Gobernación.

LAURA GURZA JAIDAR, Coordinadora General de Protección Civil de la Secretaría de Gobernación, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 12, fracción IX y 29, 30, 33 y 37 de la Ley General de Protección Civil; 10, fracciones XVIII y XIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Gobernación; numeral 2, fracción I del Acuerdo por el que se emiten las Reglas de Operación del Fondo de Desastres Naturales (FONDEN); y el artículo 9 del Acuerdo que establece los Lineamientos para emitir las declaratorias de emergencia y la utilización del Fondo Revolvente (LINEAMIENTOS), y

CONSIDERANDO

Que mediante escrito de fecha 26 de diciembre de 2008, y recibido por la Coordinación el 29 del presente mes y año, el Gobernador Constitucional del Estado de Baja California, Lic. José Guadalupe Osuna Millan, solicitó a la Secretaría de Gobernación, a través de la Coordinación General de Protección Civil, la emisión de la Declaratoria de Emergencia para los Municipios de: Tijuana, Tecate y Playas de Rosarito, por la presencia de lluvias atípicas e impredecibles durante los días 15, 17, 22 y 25 de diciembre.

Que mediante oficio número CGPC/2149/2008 de fecha 29 de diciembre de 2008, la Coordinación General de Protección Civil, con el objeto de emitir la Declaratoria de Emergencia respectiva, solicitó la opinión a la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), respecto de su procedencia.

Que mediante oficio número BOO.- 2313 de fecha 30 de diciembre de 2008, la CONAGUA emitió su opinión técnica respecto de dicho evento, misma que en su parte conducente dispone lo siguiente: de acuerdo al análisis estadístico de la información y a la normatividad vigente, es procedente emitir la Declaratoria de Emergencia por la ocurrencia de lluvias atípicas los días 15 y 17 de diciembre de 2008, para los Municipios de Tijuana, Tecate y Playas de Rosarito del Estado de Baja California.

Con base en lo anterior se procede en este acto a emitir la siguiente:

DECLARATORIA DE EMERGENCIA POR LA OCURRENCIA DE LLUVIAS ATIPICAS LOS DIAS 15 Y 17 DE DICIEMBRE DE 2008, EN 3 MUNICIPIOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Artículo 1o.- Se declara en emergencia a los Municipios de Tijuana, Tecate y Playas de Rosarito del Estado de Baja California.

Artículo 2o.- La presente se expide para que el Estado de Baja California, pueda acceder a los recursos del Fondo Revolvente del FONDEN de la Secretaría de Gobernación.

Artículo 3o.- La determinación de los apoyos a otorgar se hará en los términos de los LINEAMIENTOS y con base en las necesidades prioritarias e inmediatas de la población para salvaguardar su vida y su salud.

Artículo 4o.- La presente Declaratoria se publicará en el Diario Oficial de la Federación de conformidad con el artículo 37 de la Ley General de Protección Civil y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 9, fracción IV de los LINEAMIENTOS.

México, Distrito Federal, a treinta y uno de diciembre de dos mil ocho.- Con fundamento en el artículo 103 del Reglamento Interior de la Secretaría de Gobernación, en ausencia de la Coordinadora General de Protección Civil, el Director General del FONDEN, **Rubem Hofliger Topete.-** Rúbrica.

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

DECRETO por el que se concede permiso al Capitán de Corbeta C.G. EPM Carlos Gabriel Solís Bastarrachea, para que pueda aceptar y usar las Placas correspondientes al Premio Director de la Escuela de Oficiales de la Armada de Argentina, que le otorga la Armada de la República de Argentina.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

FELIPE DE JESÚS CALDERÓN HINOJOSA, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el Honorable Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

"EL CONGRESO GENERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

Artículo Único.- Se concede permiso al Capitán de Corbeta C.G. EPM **Carlos Gabriel Solís Bastarrachea**, para que pueda aceptar y usar las Placas correspondientes al "Premio Director de la Escuela de Oficiales de la Armada de Argentina", que le otorga la Armada de la República de Argentina.

México, D. F., a 27 de noviembre de 2008.- Sen. **Gustavo E. Madero Muñoz**, Presidente.- Dip. **César Horacio Duarte Jáquez**, Presidente.- Sen. **Gabino Cué Monteagudo**, Secretario.- Dip. **José Manuel del Río Virgen**, Secretario.- Rúbricas."

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a veintidós de diciembre de dos mil ocho.- **Felipe de Jesús Calderón Hinojosa**.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Lic. **Fernando Francisco Gómez Mont Urueta**.- Rúbrica.

DECRETO por el que se concede permiso al ciudadano Raúl Padilla López, para que pueda aceptar y usar la Condecoración que le otorga el Gobierno del Reino de España.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

FELIPE DE JESÚS CALDERÓN HINOJOSA, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el Honorable Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

"EL CONGRESO GENERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

Artículo Único.- Se concede permiso al ciudadano **Raúl Padilla López**, para que pueda aceptar y usar la Condecoración de la "Orden de Isabel la Católica", en grado de "Encomienda", que le otorga el Gobierno del Reino de España.

México, D. F., a 27 de noviembre de 2008.- Sen. **Gustavo E. Madero Muñoz**, Presidente.- Dip. **César Horacio Duarte Jáquez**, Presidente.- Sen. **Gabino Cué Monteagudo**, Secretario.- Dip. **José Manuel del Río Virgen**, Secretario.- Rúbricas."

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a veintidós de diciembre de dos mil ocho.- **Felipe de Jesús Calderón Hinojosa**.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Lic. **Fernando Francisco Gómez Mont Urueta**.- Rúbrica.

DECRETO por el que se concede permiso al ciudadano José Natividad González Parás, para que pueda aceptar y usar la Condecoración que le otorga el Gobierno de la República de Italia.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

FELIPE DE JESÚS CALDERÓN HINOJOSA, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el Honorable Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

"EL CONGRESO GENERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

Artículo Único.- Se concede permiso al ciudadano **José Natividad González Parás**, para que pueda aceptar y usar la Condecoración de la "Orden al Mérito de la República Italiana", en grado de "Comendador", que le otorga el Gobierno de la República de Italia.

México, D. F., a 27 de noviembre de 2008.- Sen. **Gustavo E. Madero Muñoz**, Presidente.- Dip. **César Horacio Duarte Jáquez**, Presidente.- Sen. **Gabino Cué Monteagudo**, Secretario.- Dip. **José Manuel del Río Virgen**, Secretario.- Rúbricas."

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a veintidós de diciembre de dos mil ocho.- **Felipe de Jesús Calderón Hinojosa**.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Lic. **Fernando Francisco Gómez Mont Urueta**.- Rúbrica.

DECRETO por el que se concede permiso al ciudadano Rafael Bastón Acasuso, para que pueda aceptar y usar la Condecoración que le otorga Su Alteza Real Don Carlo de Borbón-Dos Sicilias.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

FELIPE DE JESÚS CALDERÓN HINOJOSA, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el Honorable Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

"EL CONGRESO GENERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

Artículo Único.- Se concede permiso al ciudadano **Rafael Bastón Acasuso**, para que pueda aceptar y usar la Condecoración de la "Sacra y Militar Orden Constantiniana de San Jorge", en grado de "Caballero de Mérito", que le otorga Su Alteza Real Don Carlo de Borbón-Dos Sicilias.

México, D. F., a 27 de noviembre de 2008.- Sen. **Gustavo E. Madero Muñoz**, Presidente.- Dip. **César Horacio Duarte Jáquez**, Presidente.- Sen. **Gabino Cué Monteagudo**, Secretario.- Dip. **José Manuel del Río Virgen**, Secretario.- Rúbricas."

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a veintidós de diciembre de dos mil ocho.- **Felipe de Jesús Calderón Hinojosa**.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Lic. **Fernando Francisco Gómez Mont Urueta**.- Rúbrica.

DECRETO por el que se concede permiso al Capitán de Navío C.G. DEM Marco Antonio Elías Cruz Barrita, para que pueda aceptar y usar la Medalla que le otorga el Ejército de la República de Guatemala.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

FELIPE DE JESÚS CALDERÓN HINOJOSA, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el Honorable Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

"EL CONGRESO GENERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

Artículo Único.- Se concede permiso al Capitán de Navío C.G. DEM **Marco Antonio Elías Cruz Barrita**, para que pueda aceptar y usar la Medalla "Monja Blanca de Primera Clase", que le otorga el Ejército de la República de Guatemala.

México, D. F., a 27 de noviembre de 2008.- Sen. **Gustavo E. Madero Muñoz**, Presidente.- Dip. **César Horacio Duarte Jáquez**, Presidente.- Sen. **Gabino Cué Monteagudo**, Secretario.- Dip. **José Manuel del Río Virgen**, Secretario.- Rúbricas."

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a veintidós de diciembre de dos mil ocho.- **Felipe de Jesús Calderón Hinojosa**.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Lic. **Fernando Francisco Gómez Mont Urueta**.- Rúbrica.

SECRETARIA DE ENERGIA

DECRETO que reforma al diverso por el que se sujeta el gas licuado de petróleo a precios máximos de venta de primera mano y de venta a usuarios finales, publicado el 29 de diciembre de 2008.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

FELIPE DE JESÚS CALDERÓN HINOJOSA, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 89, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en los artículos 28 de la propia Constitución; 1o., quinto párrafo de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2009; 8o. de la Ley Federal de Protección al Consumidor, y 31, 33 y 34 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 28 constitucional dispone que las leyes fijarán las bases para que se señalen precios máximos a los artículos, materias o productos que se consideren necesarios para la economía nacional o el consumo popular;

Que el gas licuado de petróleo se utiliza en aproximadamente el 80% de los hogares mexicanos como un insumo básico para la subsistencia de las familias, lo que lo hace un producto de consumo popular;

Que ante la incertidumbre en los mercados energéticos que impactó sensiblemente el precio del gas licuado de petróleo en los últimos años, el Ejecutivo Federal sujetó dicho combustible a precios máximos de venta de primera mano y de venta a usuarios finales mediante decretos publicados el 12 de marzo y el 5 de septiembre de 2001; el 4 de septiembre de 2002; el 27 de febrero de 2003; el 1 de enero y el 28 de diciembre de 2007, y el 29 de diciembre de 2008;

Que el artículo 1o., quinto párrafo de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2009, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de noviembre de 2008, establece que por razones de interés público y cuando se considere necesario evitar aumentos desproporcionados en el precio al usuario final, el Ejecutivo Federal fijará los precios máximos al usuario final y de venta de primera mano del gas licuado de petróleo, sin que se requiera trámite o requisito adicional alguno;

Que en adición a la incertidumbre en los mercados internacionales de los energéticos, los recientes acontecimientos en los mercados financieros globales y el comportamiento de los indicadores económicos internacionales señalan que el proceso recesivo mundial se ha agudizado y en los próximos meses México continuará enfrentando un entorno difícil que tendrá consecuencias de corto plazo en el crecimiento económico del país;

Que por todo lo anterior, se considera de interés público continuar moderando el efecto de la volatilidad del precio del referido producto en la economía de las familias mexicanas, para lo cual resulta necesario aplicar lo previsto en el artículo 1o., quinto párrafo de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2009;

Que para cumplir con el propósito señalado en el párrafo anterior, como parte de las medidas adoptadas por el Gobierno Federal, resulta conveniente modificar el 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 en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de diciembre de 2008, a fin de establecer precios máximos del gas licuado de petróleo al usuario final que resulten en un precio promedio ponderado nacional al público de 8.03 pesos por kilogramo antes del impuesto al valor agregado, y

Que en este contexto y con la finalidad de que el gas licuado de petróleo quede sujeto a precios máximos de venta de primera mano y de venta al usuario final, he tenido a bien expedir el siguiente

DECRETO

ARTÍCULO ÚNICO.- Se **REFORMAN** el Artículo Primero, fracción II y el Transitorio Único 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, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 2008, para quedar como sigue:

“ARTÍCULO PRIMERO.- ...

I. ...

II. Conforme a lo previsto en el presente artículo, la Secretaría de Energía, por conducto de la Comisión Reguladora de Energía, establecerá la metodología para la determinación del precio de venta de primera mano del gas licuado de petróleo y la Secretaría de Economía fijará los precios máximos de venta del gas licuado de petróleo al usuario final, conforme a la política que determine la Secretaría de Economía sobre los elementos que integran el precio al usuario final; de manera tal que el precio promedio ponderado nacional al público sea de 8.03 pesos por kilogramo antes del impuesto al valor agregado.

...”

ÚNICO.- La vigencia del presente Decreto concluirá el 31 de diciembre de 2009.”

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los ocho días de enero de dos mil nueve.- **Felipe de Jesús Calderón Hinojosa.**- Rúbrica.- El Secretario de Hacienda y Crédito Público, **Agustín Guillermo Carstens Carstens.**- Rúbrica.- La Secretaria de Energía, **Georgina Yamilet Kessel Martínez.**- Rúbrica.- El Secretario de Economía, **Gerardo Ruiz Mateos.**- Rúbrica.

SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA

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

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

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

INDICE

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

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

5.6. Fecha de inspección

5.7. Fecha de valores

6. Criterios técnicos

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

6.1.1. Proceso valuatorio

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

6.1.1.2. Identificación del bien a valuar

6.1.1.3. Inspección del bien a valuar

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

6.1.1.5. Selección del procedimiento técnico

6.1.1.6. Cálculo de indicadores de valor

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

6.1.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

6.1.2. Dictaminación

6.1.3. Fundamento legal

6.1.4. Vigencia legal del dictamen

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

6.2.1. Proceso valuatorio

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

6.2.1.2. Identificación del bien a valuar

6.2.1.3. Inspección del bien a valuar

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

6.2.1.5. Selección del procedimiento técnico

6.2.1.6. Cálculo de indicadores de valor

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

6.2.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

6.2.2. Dictaminación

6.2.3. Fundamento legal

6.2.4. Vigencia legal del dictamen

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

6.3.1. Proceso valuatorio

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

6.3.1.2. Identificación del bien a valuar

6.3.1.3. Inspección del bien a valuar

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

6.3.1.5. Selección del procedimiento técnico

6.3.1.6. Cálculo de indicadores de valor

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

6.3.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

6.3.2. Dictaminación

6.3.3. Fundamento legal

6.3.4. Vigencia legal del dictamen

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

7. Interpretación

Transitorios

JUAN PABLO GOMEZ MORIN RIVERA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), con fundamento en los artículos 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 5 fracción V del Reglamento del INDAABIN y Normas séptima y octava de las 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 la siguiente:

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

1. Introducción

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Objeto

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

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

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

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

3. Ambito de aplicación

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

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

4. Consideraciones previas a la metodología

4.1. Bienes objeto de esta metodología

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

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

Los bienes inmuebles de acuerdo al Código Civil Federal son:

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

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

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

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

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

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

De acuerdo al Código Civil Federal:

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

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

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

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

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

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

Ejemplos de bienes intangibles:

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

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

4.1.7. Causas de utilidad pública

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Beneficios de carácter general

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

Estos beneficios generalmente no son sujetos de la valuación.

II. Beneficios particulares

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

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

4.2. Valores comúnmente utilizados en los montos para indemnización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1. Avalúos que por Ley corresponde practicar sólo al INDAAABIN

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

Cuadro número 1

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

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

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

4.4. Aspectos legales

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

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

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

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

4.5. Principios económicos aplicables a la valuación

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

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

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

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

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

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

4.6. Aspectos Técnicos

4.6.1. De los enfoques de valuación

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

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

4.6.1.1. Enfoque Comparativo de Mercado

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

Se basa igualmente en los principios de:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.1.2. Enfoque de Costos

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.1.3. Enfoque de Ingresos

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

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

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

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

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

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

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

Generalmente se consideran los ingresos esperados el año siguiente.

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

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

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

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

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

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

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

4.6.2. Ponderación de resultados de cada enfoque

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

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

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

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

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

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

Cuadro número 2. Monto de indemnización

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

5. Generalidades de la metodología

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

5.1. Uso del dictamen de avalúo para indemnizar

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

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

5.2. Propósito

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

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

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

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

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

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

5.3. Finalidad

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

Cuadro "A"

Uso, Propósito y Finalidad

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

5.4. Alcance de la valuación

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

En el caso de inmuebles:

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

Para unidades económicas:

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

Para bienes muebles:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5 Fecha del dictamen, escenarios de valor y vigencia legal

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

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

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

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

5.6. Fecha de inspección

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

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

6. Criterios técnicos

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

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

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

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

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

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



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

6.1.1. Proceso valuatorio

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

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

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

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

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

6.1.1.2. Identificación del bien a valuar

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

Para esto se debe

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

6.1.1.3. Inspección del bien a valuar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.1.5. Selección del procedimiento técnico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.1.6. Cálculo de indicadores de valor

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

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

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

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

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

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

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

6.1.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

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

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

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

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

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

6.1.2. Dictaminación

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

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

6.1.3. Fundamento legal

Para el caso de dependencias y entidades:

Tratándose de propiedad privada, aplican:

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

Tratándose de régimen ejidal o comunal, aplican:

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

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

6.1.4. Vigencia legal del dictamen

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

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

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

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

6.2.1. Proceso valuatorio

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

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

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

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

6.2.1.2. Identificación del bien a valorar

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

Para realizar esta revisión y análisis se debe:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.1.5. Selección del procedimiento técnico

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

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

6.2.1.6. Cálculo de indicadores de valor

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

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

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

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

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

6.2.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

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

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

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

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

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

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

6.2.2. Dictaminación

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

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

6.2.3. Fundamento legal

Tratándose de dependencias y entidades, aplican:

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

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

6.2.4. Vigencia legal del dictamen

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

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

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

6.3.1. Proceso valuatorio

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

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

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

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

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

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

6.3.1.2. Identificación del bien a valorar

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

Para realizar esta revisión y análisis se debe:

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

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

6.3.1.3. Inspección del bien a valuar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3.1.5. Selección del procedimiento técnico

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

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

6.3.1.6. Cálculo de indicadores de valor

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

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

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

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

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

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

6.3.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

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

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

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

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

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

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

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

6.3.2. Dictaminación

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

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

6.3.3. Fundamento legal.

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

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

6.3.4. Vigencia legal del dictamen.

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

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

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

6.4.1. Proceso valuatorio

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

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

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

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

6.4.1.2. Identificación del bien a valorar

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

Para realizar esta revisión y análisis se deberá:

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

6.4.1.3. Inspección del bien a valorar (unidad económica)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4.1.5. Selección del procedimiento técnico

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

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

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

6.4.1.6. Cálculo de indicadores de valor

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

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

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

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

6.4.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

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

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

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

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

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

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

6.4.2. Dictaminación

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

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

6.4.3. Fundamento legal

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

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

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

6.4.4. Vigencia legal del dictamen

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

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

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

6.5.1. Proceso valuatorio

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5.1.2. Identificación del bien a valuar

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

Para esto se debe:

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

6.5.1.3. Inspección del bien a valuar

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

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

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

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

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

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

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

6.5.1.5. Selección del procedimiento técnico

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

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

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

6.5.1.6. Cálculo de indicadores de valor

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

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

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

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

6.5.1.7. Ponderación y obtención del monto de indemnización conclusivo

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

6.5.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

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

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

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

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

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

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

6.5.2. Dictaminación

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

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

6.5.3. Fundamento legal

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

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

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

6.5.4. Vigencia legal del dictamen

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

7. Interpretación

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

Sufragio Efectivo. No Reelección.

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

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

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

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

INDICE

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

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

7. Interpretación

Transitorios

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

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

1. Introducción

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

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

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

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

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

2. Objeto

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

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

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

3. Ambito de Aplicación

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

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

4. Consideraciones Previas a la Metodología

4.1. Bienes objeto de esta metodología

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

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

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

Los bienes inmuebles de acuerdo al Código Civil Federal son:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1. Avalúos que por Ley corresponde practicar sólo al INDAABIN

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

Cuadro número 1

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

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

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

4.4. Aspectos legales

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

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

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

4.5. Principios económicos aplicables a la valuación para concesiones

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

a) Principio de Anticipación

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

b) Principio de Sustitución

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

c) Principio de Homogeneidad o Conformidad

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

d) Principio de Mayor y Mejor Uso

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

e) Principio de la Oferta y la Demanda

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

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

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

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

f) Principio de Cambio

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

g) Principio de Progresión y Regresión

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

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

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

h) Principio de Crecimiento, Equilibrio y Declinación

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

i) Principio de Equilibrio

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

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

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

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

j) Principio de Contribución

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

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

k) Principio de Competencia

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

l) Principio de Productividad Excedente

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

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

m) Principio de Uso Consistente

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

4.6. Aspectos Técnicos

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

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

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

4.6.1.1. Enfoque Comparativo de Mercado

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

Se basa igualmente en los principios de:

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

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

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

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

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

4.6.1.2. Enfoque de Costos

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

Se fundamenta en la teoría económica del Principio de Sustitución.

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

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

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

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

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

4.6.1.3. Enfoque de Ingresos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Generalidades de la Metodología

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

5.1. Uso del dictamen de avalúo para concesionar

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

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

5.2. Propósito

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

5.3. Finalidad

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

Cuadro "A"

Uso, Propósito y Finalidad

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

5.4. Alcance de la valuación

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

En el caso de inmuebles:

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

Para unidades económicas:

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

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

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

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

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

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

5.6. Fecha de inspección

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

5.7. Fecha de valores

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

6. Criterios Técnicos

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

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

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

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



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

6.1.1. Proceso valuatorio

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

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

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

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

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

6.1.1.2. Identificación del bien inmueble a valuar

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

Para realizar esta revisión y análisis se debe:

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

6.1.1.3. Inspección del bien a valuar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.1.5. Selección del procedimiento técnico

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

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

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

6.1.1.6. Cálculo de indicadores de valor

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

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

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

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

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

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

6.1.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

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

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

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

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

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

Informe de Avalúo:

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

6.1.2. Dictaminación

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

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

6.1.2.1. Fundamento Legal

Tratándose de dependencias y entidades de la Administración Pública Federal:

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

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

6.1.2.2. Vigencia legal del dictamen

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

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

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

6.2.1. Proceso valuatorio

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

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

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

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

6.2.1.2. Identificación del bien federal a valorar

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

Para realizar esta revisión y análisis se debe:

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

6.2.1.3. Inspección de la unidad económica

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

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

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

Así mismo se debe investigar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.1.5. Selección del procedimiento técnico

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

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

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

6.2.1.6. Cálculo de indicadores de valor

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

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

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

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

6.2.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

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

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

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

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

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

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

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

6.2.2. Dictaminación

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

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

6.2.2.1. Fundamento legal

Tratándose de dependencias y entidades de la Administración Pública Federal:

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

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

6.2.2.2. Vigencia legal del dictamen

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

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

7. Interpretación

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

Sufragio Efectivo. No Reelección.

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

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

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

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

INDICE

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

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

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

6.1.2. Dictaminación

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

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

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

6.2.2. Dictaminación

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

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

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

6.3.2. Dictaminación

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

7. Interpretación**Transitorios**

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

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

1. Introducción

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

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

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

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

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

2. Objeto

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

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

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

3. Ambito de Aplicación

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

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

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

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

4. Consideraciones Previas a la Metodología

4.1. Bienes objeto de esta metodología

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

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

Los bienes inmuebles de acuerdo al Código Civil Federal son:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1.1 Para el caso de la Administración Pública Federal como arrendataria

Cuadro número 1

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

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

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

Cuadro número 2

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

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

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

4.4. Aspectos legales

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

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

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

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

4.5. Principios económicos aplicables a la valuación

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

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

e) Principio de la Oferta y la Demanda

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

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

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

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

f) Principio de Cambio

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

g) Principio de Progresión y Regresión

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

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

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

h) Principio de Crecimiento, Equilibrio y Declinación

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

i) Principio de Competencia

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

4.6. Aspectos Técnicos

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

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

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

4.6.1.1. Enfoque Comparativo de Mercado de Rentas

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

Se basa igualmente en los principios de:

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

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

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

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

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

4.6.1.2. Enfoque de Costos

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

Se fundamenta en la teoría económica del Principio de Sustitución.

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

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

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

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

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

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

4.6.1.3. Enfoque de Ingresos

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

5. Generalidades de la Metodología

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

5.1. Uso del dictamen para justipreciación de rentas

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

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

5.2. Propósito

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

5.3. Finalidad

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

Cuadro "A"

Uso, Propósito y Finalidad

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

5.4. Alcance de la justipreciación de rentas

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

En el caso de inmuebles:

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

Para unidades económicas:

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

Para bienes muebles:

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

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

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

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

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

5.6. Fecha de inspección

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

5.7. Fecha de valores

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

(Continúa en la Segunda Sección)

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 y el Municipio de Eloxochitlán, Puebla.

ACUERDO DE COORDINACION PARA LA EJECUCION DEL PROGRAMA DE COORDINACION PARA EL APOYO A LA PRODUCCION INDIGENA, EN LO SUCESIVO "EL PROGRAMA" DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2008, QUE CELEBRAN, LA COMISION NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LOS PUEBLOS INDIGENAS, REPRESENTADA POR LA MTRA. ANAHI ROMERO ALONSO EN SU CARACTER DE DELEGADA ESTATAL EN PUEBLA, A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA COMISION", Y EL MUNICIPIO DE ELOXOCHITLAN, PUEBLA, REPRESENTADO POR LOS CC. LEONCIO GONZALEZ MENDOZA, ALBERTO MONTALVO CID Y C.P. OFELIA MENDOZA TELLEZ, EN SUS RESPECTIVOS CARACTERES DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SINDICO Y TESORERA; A LAS QUE EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "LA EJECUTORA"; MISMO QUE CUANDO ACTUEN EN CONJUNTO SE LES DENOMINARA "LAS PARTES", DOCUMENTO QUE SUSCRIBEN AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

I. El artículo 2o. apartado B de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la obligación para la Federación, los estados y los municipios, de impulsar el desarrollo regional de las zonas indígenas con el propósito de fortalecer las economías locales y mejorar las condiciones de vida de sus pueblos, mediante acciones coordinadas entre los tres órdenes de gobierno.

II. La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla señala que las autoridades estatales garantizarán el desarrollo integral de los pueblos indígenas y velarán por la atención de sus demandas con pleno respeto a su cultura y promoverán acciones para su beneficio.

III. Con fecha 11 de diciembre de 2007 la Junta de Gobierno de "LA COMISION", aprobó en términos del artículo 9 fracción IX de su Ley, los programas a ejecutarse por parte de ésta durante el presente ejercicio fiscal.

IV. Que el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio fiscal 2008, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de diciembre de 2007, establece en su artículo 23 que los programas que deberán sujetarse a reglas de operación son aquellos enunciados dentro de su anexo 17, considerándose dentro de ese documento a los Programas de "LA COMISION".

V. El artículo 75 de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria dispone que con objeto de asegurar la aplicación eficaz, eficiente, oportuna, equitativa y transparente de los recursos públicos, entre los que se encuentran los de "EL PROGRAMA", deberán sujetarse a "LAS REGLAS DE OPERACION" que establecen los requisitos, criterios e indicadores que lo regulan.

VI. Con fecha 28 de diciembre de 2007 se publicó en el Diario Oficial de la Federación "Acuerdo de modificación a las reglas de operación de los siguientes programas: Albergues Escolares Indígenas, Fondos Regionales Indígenas, Turismo Alternativo en Zonas Indígenas, Coordinación para el Apoyo a la Producción Indígena, Organización Productiva para Mujeres Indígenas, Fomento y Desarrollo a las culturas Indígenas, Promoción de Convenios en Materia de Justicia e Infraestructura Básica para la Atención de los Pueblos Indígenas". En adelante "LAS REGLAS DE OPERACION".

VII. "LAS REGLAS DE OPERACION" de "EL PROGRAMA" establecen como objetivo general "Acordar y convenir acciones de coordinación con los Gobiernos Municipales y Estatales, así como con dependencias y entidades de la Administración Pública Federal para la implementación de proyectos productivos integrales ejecutados y operados por la población indígena.

VIII. De conformidad con "LAS REGLAS DE OPERACION" de "EL PROGRAMA" existe la necesidad de celebrar un Acuerdo de Coordinación para la ejecución de "EL PROGRAMA".

En ese tenor y en razón de lo expuesto, "POR LAS PARTES" tienen a bien establecer el presente Acuerdo bajo las siguientes:

DECLARACIONES

I. De "LA COMISION"

I.1 Que es un organismo descentralizado de la Administración Pública Federal, no sectorizado, con personalidad jurídica, con patrimonio propio, con autonomía operativa, técnica, presupuestal y administrativa, de conformidad con su ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de mayo de 2003.

I.2 Que tiene como objeto orientar, coordinar, promover, apoyar, fomentar, dar seguimiento y evaluar los programas, proyectos, estrategias y acciones públicas para el desarrollo integral y sustentable de los pueblos y comunidades indígenas y tiene facultades para establecer acuerdo y convenios de coordinación con los gobiernos de las entidades federativas, con la participación que corresponda a sus municipios, para llevar programas, proyectos y acciones conjuntas a favor de los pueblos y comunidades indígenas.

I.3 Que la Mtra. Anahí Romero Alonso, en su carácter de Delegada en el Estado de Puebla, cuenta con las facultades suficientes para suscribir el presente Acuerdo de conformidad con el Poder General y Especial que se contiene en la Escritura Pública número 83,775, libro dos mil cuatrocientos treinta y siete, de fecha 17 de junio de 2008, pasada ante la Fe del Notario Público número 104 de la Ciudad de México, D.F., licenciado José Ignacio Senties Laborde.

I.4 Que señala como su domicilio para efectos del presente instrumento el ubicado en Calle 13 Sur número 2108, colonia Santiago en la ciudad de Puebla, Puebla, código postal 72000.

II. De “LA EJECUTORA”

II.1 Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 40 y 43 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los artículos 102 y 103 de la Constitución Política del Estado de Puebla, es un Estado Libre y Soberano que forma parte integrante de la Federación, cuyo Poder Ejecutivo lo ejerce el Gobierno del Estado.

II.2 Que el C. Leoncio González Mendoza, en su carácter de Presidente Municipal Constitucional del Municipio de Eloxochitlán, Puebla se encuentra facultado para suscribir el presente Acuerdo, en los términos de los artículos 91 fracción XXXVIII y XLVI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Puebla.

II.3 Que en coordinación con la Delegación Estatal de Puebla de “LA COMISION” estableció la prioridad de los proyectos a realizar, objeto del presente instrumento.

II.4 Que para los efectos del presente instrumento señala como su domicilio el ubicado en Calle Principal Palacio sin número, San Miguel Eloxochitlán, Puebla.

III. De “LAS PARTES”:

III.1 Que “LA EJECUTORA” cubrió los requisitos establecidos en “LAS REGLAS DE OPERACION” de “EL PROGRAMA”. Entre los que destacan los siguientes:

- A)** Presentar en el CCDI, la Delegación o la CGPPE solicitud en la que se manifieste mediante escrito libre, el interés y la autorización para la ejecución del proyecto, el cual deberá contener los objetivos, metas, horizonte, localización, cobertura, población beneficiada, acciones a realizar, estructura financiera, mecanismo de ejercicio de los recursos, aportaciones, reinversiones y el beneficio productivo y social.
- B)** De conformidad con lo dispuesto en el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación y el artículo 178 del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, las Instancias Ejecutoras deberán firmar un Acuerdo de Coordinación o Convenio de Concertación con la Delegación. Tratándose del Acuerdo de Coordinación, el instrumento se publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los 15 días naturales siguientes a aquel en que se suscriba.
- C)** Integrar en el expediente del proyecto la declaración expresa de los beneficiarios, por conducto de su representante, de que no han recibido apoyo económico de otras dependencias de gobierno para aplicar en los mismos conceptos de inversión autorizados y apoyados por la CDI.
- D)** Abrir cuenta bancaria específica en la que se depositarán los recursos financieros que aporte cada una de las partes para la ejecución del proyecto. En caso de que existan dos o más Instancias Ejecutoras, en el acuerdo o convenio que se firme, deberá establecerse la responsabilidad en el manejo de la cuenta bancaria.

III.2 Que se reconocen mutuamente la personalidad con que se ostentan en la celebración del presente instrumento, y por lo tanto, son conformes en suscribir el presente Acuerdo de Coordinación.

Por lo expuesto y en el ámbito de aplicación de cada una de “LAS PARTES” con fundamento en lo que disponen los artículos 2o. Apartado B, 26, 40, 43 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 5 y 14 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales; 33, 34, 44 de la Ley de Planeación; 54, 74, 75, 76, 77, 78 y 79 de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y 176, 178, 179 y 180 de su Reglamento; 18 fracción V, 25, 26, décimo, décimo primero y décimo quinto transitorios del Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2008; 2 fracciones XI y XIV de la Ley de la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas, 1, 79 fracciones II y XVI y 83 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del

Estado de Puebla; 3, 10, 15 fracciones I, II y XV y 30 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Puebla; 91 fracción XLVI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Puebla; "LAS REGLAS DE OPERACION" de "EL PROGRAMA", "LAS PARTES" han decidido suscribir el presente instrumento para la aplicación de los recursos de "EL PROGRAMA" conforme a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO.- El presente Acuerdo de Coordinación tiene por objeto la ejecución de "el Programa" de conformidad con "LAS REGLAS DE OPERACION", con el propósito de que "LA COMISION" y "LA EJECUTORA" coordinen acciones y apliquen recursos para la implementación de proyectos productivos integrales ejecutados y operados por la población indígena.

Los objetivos específicos del Acuerdo de Coordinación son:

- Ampliar la inversión pública en regiones indígenas para el apoyo de proyectos productivos, mediante la mezcla de recursos de "LAS PARTES".
- Promover la creación y consolidación de proyectos y empresas rentables y sustentables que permitan mejorar los niveles de vida de la población indígena.
- Apoyar la organización, capacitación, asistencia técnica y comercialización de los proyectos productivos indígenas.
- Mejorar la infraestructura productiva y equipamiento de las comunidades indígenas

De conformidad con los proyectos denominados "Diversificación de Ingresos mediante la Producción de Frutales Tropicales, Producción de Tilapia en Estanques Rústicos, Dos de Fortalecimiento del Sistema de Producción de Ovinos de Traspasio, Mejoramiento del Ingreso mediante la Adquisición de Frutales, Fortalecimiento del Sistema milpa para la seguridad Alimentaria de las Familias; Establecimiento de 5 Has. de Café como parte de la Renovación de Fincas Cafetaleras, Mejoramiento Genético de Ganado Bovino para la Producción de Carne, Fortalecimiento Genético de Ganado Bovino para la Producción de Carne." que se agregan al presente formando como parte integrante del mismo como Anexo IV.

SEGUNDA. APORTACIONES.- Para la consecución del objeto del presente Acuerdo, "LA EJECUTORA" dispondrá de la cantidad de \$4'000,000.00 (cuatro millones de pesos 00/100 moneda nacional). Monto que será depositado a la cuenta bancaria que para tal efecto apertura "LA EJECUTORA" y conforme a la siguiente estructura financiera:

- a) "LA COMISION" aportará la cantidad de \$1,999,285.44 (un millón novecientos noventa y nueve mil doscientos ochenta y cinco pesos 44/100 moneda nacional).
- b) "LA EJECUTORA" El Municipio de Eloxochitlán, aportará la cantidad de \$2'000,714.56 (dos millones setecientos catorce pesos 56/100 moneda nacional).

TERCERA. APERTURA DE CUENTA BANCARIA.- "LA EJECUTORA" deberá abrir una cuenta bancaria, en una institución bancaria en el país, cuyo número será proporcionado a "LA COMISION", en la cual se depositarán los recursos financieros que aporten "LAS PARTES" de conformidad con la cláusula que antecede para la ejecución de los proyectos.

"LA EJECUTORA" bajo su más estricta responsabilidad designan como responsable para el manejo de la cuenta a que se hace mención en el párrafo anterior a: el C. Leoncio González Mendoza.

CUARTA. APLICACION DE LOS RECURSOS.- "LA EJECUTORA" se obliga a aplicar los recursos sujetándose al desglose y calendarización de inversión que se establece en el Anexo Técnico el cual forma parte integrante del presente instrumento.

QUINTA. EJERCICIO DE LOS RECURSOS.- "LAS PARTES" acuerdan que los recursos que "LA COMISION" aporte mediante el presente instrumento, serán entregados a "LA EJECUTORA" en una sola exhibición.

SEXTA. DEVOLUCION DE LOS RECURSOS.- "LAS PARTES" acuerdan que los recursos federales aportados por "LA COMISION" y de conformidad con el presente instrumento, que no sean devengados al 31 de diciembre de 2008, deberán ser reintegrados a "LA COMISION" dentro de los cinco días hábiles del ejercicio fiscal siguiente, sin que para ello tenga que mediar petición alguna.

Los recursos federales que, en su caso, no se destinaran a los fines autorizados en el presente instrumento deberán ser reintegrados a "LA COMISION" por "LA EJECUTORA" dentro de los cinco días naturales siguientes a la fecha en que la primera se lo solicite a éste; la solicitud a que se hace referencia deberá hacerse por escrito simple.

En los casos de los dos supuestos establecidos en los párrafos anteriores el reintegro deberá incluir los aprovechamientos y rendimientos financieros que generen dichos recursos; situación que habrá de realizar "LA EJECUTORA" a través de la Delegación Estatal de Puebla de "LA COMISION", para que se realice el reintegro a la Tesorería de la Federación conforme a lo establecido en las disposiciones aplicables.

SEPTIMA. OBLIGACIONES ADICIONALES DE "LA EJECUTORA".- "LA EJECUTORA", adicionalmente a lo pactado en el presente instrumento y en "LAS REGLAS DE OPERACION", así como la normatividad aplicable correspondiente, se obliga a lo siguiente:

- a) Aportar los recursos financieros a que se refiere la cláusula segunda de este instrumento.
- b) Administrar la aplicación correcta y transparente de los mismos.
- c) Proveer los servicios de acompañamiento suficientes para obtener resultados satisfactorios en la ejecución de los proyectos.
- d) Proporcionar mensualmente a "LA COMISION" el informe de avance físico y financiero que permita realizar el seguimiento, supervisión y evaluación sobre la aplicación de los recursos en la ejecución de los proyectos acordados y que son objeto de este instrumento.
- e) Presentar a "LA COMISION" informes mensuales relativos al ejercicio presupuestal y al avance de las acciones de "EL PROGRAMA".
- f) Resguardar y conservar en perfecto orden y estado la documentación comprobatoria del gasto, que cubra los requisitos fiscales que prevé la legislación aplicable en vigor, por un periodo no menor de cinco años, conjuntamente con un ejemplar original del presente instrumento jurídico.
- g) Brindar las facilidades y apoyos que sean necesarios al personal de auditoría interna o externa, conforme a la normatividad de las instancias fiscalizadoras federales y estatales, para efectuar las revisiones que, en su caso, determine y solicite por escrito "LA COMISION".
- h) Informar de manera pronta y oportuna a la Delegación Estatal de Puebla de "LA COMISION" los problemas que se presenten con motivo de la ejecución de las acciones objeto del presente instrumento.

OCTAVA. SEGUIMIENTO Y SUPERVISION DE LAS ACCIONES.- "LA COMISION" podrá realizar el seguimiento y supervisión de las acciones a cargo de "LA EJECUTORA" y, en su caso, proponer acciones correctivas para el cumplimiento de los compromisos establecidos en cada uno de los apartados de los proyectos que contenga la parte organizativa, técnica, comercial, financiera, así como el acompañamiento en asistencia técnica y capacitación.

NOVENA. PROHIBICION DE CESION DE DERECHOS.- Ninguna de "LAS PARTES" podrá ceder o transferir parcial o totalmente derechos y obligaciones derivados del presente Acuerdo de Coordinación.

DECIMA. ACTA DE ENTREGA-RECEPCION.- Concluidas las acciones "LA EJECUTORA" en un plazo de veinte días naturales, llevará a cabo el Acta de Entrega-Recepción con los beneficiarios de "EL PROGRAMA" de la cual enviará de manera inmediata un ejemplar a la Delegación Estatal de Puebla de "LA COMISION".

DECIMA PRIMERA. EVALUACION INTERNA.- "LA COMISION" podrá llevar a cabo la evaluación interna de "EL PROGRAMA" a través de la Coordinación General de Programas y Proyectos Especiales, en forma directa o por conducto de otros, con la finalidad de conocer los impactos económicos y sociales.

DECIMA SEGUNDA. EVALUACION EXTERNA.- "LA COMISION" podrá llevar a cabo la evaluación externa de "EL PROGRAMA" a través de la Dirección General de Evaluación y Control en coordinación con la Coordinación General de Programas y Proyectos Especiales, la cual deberá ser realizada por una institución académica y de investigación u organismo especializado, de carácter nacional o internacional con reconocimiento y experiencia en la materia.

Los resultados de la evaluación en términos de esta cláusula y de la que antecede se harán del conocimiento de "LA EJECUTORA".

DECIMA TERCERA. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.- "LAS PARTES" estarán exentas de toda responsabilidad en caso de retrasos, demoras o incumplimiento total o parcial de las acciones enmarcadas en el presente Acuerdo, debido a causas de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente acreditado.

DECIMA CUARTA. RESCISION.- "LAS PARTES" acuerdan que serán causas de rescisión del presente Acuerdo las siguientes:

- La utilización de recursos para fines distintos de los señalados en el presente instrumento y las Reglas de Operación.

- La falta de entrega de información, reportes y documentación solicitada por cualquiera de "LAS PARTES".
- El incumplimiento de la legislación federal aplicable y "LAS REGLAS DE OPERACION" de "EL PROGRAMA".

La rescisión de este Acuerdo de Coordinación implica que los recursos federales aportados por "LA COMISION" le serán reintegrados en su totalidad en un plazo de cinco días hábiles contados a partir de notificar la rescisión a "LA EJECUTORA".

DECIMA QUINTA. LEYENDAS.- La papelería, documentación oficial, así como la publicidad y promoción que se utilicen para la ejecución de "EL PROGRAMA", deberán incluir la siguiente leyenda: "Este programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de este programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de este programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente".

Toda la publicidad y promoción que se adquiera para la ejecución de "EL PROGRAMA", tales como anuncios en medios electrónicos, impresos complementarios o de cualquier otra índole vinculados con los programas de comunicación social, deberá incluir invariablemente la siguiente leyenda: "Este programa es público queda prohibido su uso para fines partidistas o de promoción personal". Para efectos de lo anterior, deberán tomar en cuenta las características del medio de comunicación de que se trate.

DECIMA SEXTA. RESPONSABILIDAD LABORAL.- El personal de cada una de "LAS PARTES" que intervengan en la realización de las acciones objeto del presente instrumento mantendrá su relación laboral actual y estará bajo la dirección y dependencia de la parte respectiva, por lo que no se crearán relaciones de carácter laboral con otra, a la que en ningún caso se le considerará como patrón sustituto.

DECIMA SEPTIMA. SANCIONES.- En caso de que "LA EJECUTORA" incurra en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones generadas por el presente instrumento, "LA COMISION" de manera unilateral podrá, sin necesidad de dar previo aviso a "LA EJECUTORA", aplicar las sanciones previstas en "LAS REGLAS DE OPERACION" en los supuestos que esta última considera.

DECIMA OCTAVA. TERMINACION ANTICIPADA.- El presente Acuerdo de Coordinación podrá darse por terminado cuando así lo determinen "LAS PARTES" de común acuerdo o cuando una de ellas comunique por escrito a la otra con treinta días naturales de anticipación, su deseo de darlo por concluido, sin embargo, las actividades que se encuentren en curso, correspondientes a los instrumentos derivados, continuarán hasta su total conclusión.

DECIMA NOVENA. MODIFICACIONES.- El presente Acuerdo de Coordinación podrá ser revisado y, en su caso, modificado cuando consideren oportuno replantear los compromisos establecidos en él, mediante la celebración convenios modificatorios, que se considerarán parte integrante del mismo.

VIGESIMA. SUPREMACIA DE LAS REGLAS DE OPERACION.- Con independencia de lo previsto en el presente instrumento, en caso de cualquier controversia, prevalecerá el contenido de "LAS REGLAS DE OPERACION".

VIGESIMA PRIMERA. BUENA FE.- "LAS PARTES" manifiestan que en la elaboración del presente instrumento han emitido libremente su voluntad, sin que haya mediado dolo, error o mala fe o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo.

VIGESIMA SEGUNDA. JURISDICCION.- Para la interpretación y cumplimiento del presente instrumento jurídico, "LAS PARTES" se sujetarán a la jurisdicción de los tribunales federales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando en este momento al que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

VIGESIMA TERCERA. VIGENCIA.- El presente Convenio de Concertación entrará en vigor a partir de su firma y tendrá vigencia hasta el total cumplimiento de las obligaciones emanadas del mismo, sin que excedan del 31 de diciembre de 2008.

"Este Programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de este Programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de este Programa, deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la Ley aplicable y ante la autoridad competente".

Enteradas las partes del contenido y alcance legal firman el presente Acuerdo de Coordinación por triplicado, a los ocho días del mes de octubre de dos mil ocho, en la ciudad de Tehuacán, Estado de Puebla.- Por la Comisión: la Delegada Estatal en Puebla, **Anahí Romero Alonso.-** Rúbrica.- Por el Municipio: el Presidente Municipal Constitucional de Eloxochitlán, Puebla, **Leoncio González Mendoza.-** Rúbrica.- El Síndico Municipal, **Alberto Montalvo Cid.-** Rúbrica.- La Tesorera, **Ofelia Mendoza Téllez.-** Rúbrica.

(R.- 281863)

CONVENIO 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 la Secretaría de Desarrollo Rural y Equidad para las Comunidades del Gobierno del Distrito Federal.

CONVENIO DE COORDINACION PARA LA EJECUCION DEL PROGRAMA DE COORDINACION PARA EL APOYO A LA PRODUCCION INDIGENA, EN LO SUCESIVO "EL PROGRAMA" DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2008, QUE CELEBRAN, LA COMISION NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LOS PUEBLOS INDIGENAS, REPRESENTADA POR LA C. LIC. MARIANA DURAN ROCHA, EN SU CARACTER DE DELEGADA EN EL AREA METROPOLITANA A LA QUE EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA "LA COMISION" Y LA SECRETARIA DE DESARROLLO RURAL Y EQUIDAD PARA LAS COMUNIDADES DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, REPRESENTADA POR LA C. MARIA ROSA MARQUEZ CABRERA, EN SU CARACTER DE TITULAR DE LA DEPENDENCIA, A LA QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA EJECUTORA", MISMOS QUE CUANDO ACTUEN EN CONJUNTO SE LES DENOMINARA "LAS PARTES" DOCUMENTO QUE SUSCRIBEN AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

- I. El artículo 2o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Apartado B, establece la obligación para la Federación, los estados y los municipios, de impulsar el desarrollo regional de las zonas indígenas con el propósito de fortalecer las economías locales y mejorar las condiciones de vida de sus pueblos, mediante acciones coordinadas entre los tres órdenes de gobierno.
- II. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4o., párrafo cuarto, establece que toda persona tiene derecho a un medio adecuado para su desarrollo y bienestar, aspiración que el Estado debe materializar y garantizar en beneficio de todos los mexicanos.
- III. El Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes, especialmente en sus artículos 8 y 9, suscrito por los Estados Unidos Mexicanos y asumido por el Gobierno del Distrito Federal, reconoce el derecho de los pueblos indígenas a contar con mecanismos que faciliten el reconocimiento a sus derechos individuales y colectivos.
- IV. En la Ciudad de México se asienta una población con las mayores diversidades culturales y raciales del mundo, coexistiendo una pluralidad en la cual los grupos indígenas reproducen y fomentan sus instituciones, usos, costumbres, en suma, su cultura.
- V. Que es un compromiso del Gobierno del Distrito Federal, el buscar la equidad para las comunidades étnicas y la tutela de los derechos indígenas, principalmente a través del acceso, en las mejores condiciones, a los instrumentos y programas que les permitan elevar su nivel de vida.
- VI. Que la Secretaría de Desarrollo Rural y Equidad para las Comunidades ha puesto en marcha "EL PROGRAMA-DF" para el ejercicio fiscal 2008, con el propósito de cerrar brechas de inequidad social, ampliar las políticas públicas dirigidas a las mujeres rurales e indígenas, así como promover su incorporación a la vida productiva.
- VII. Con fecha 11 de diciembre de 2007 la Junta de Gobierno de "LA COMISION", aprobó en términos del artículo 9 fracción IX de su Ley, los programas a ejecutarse por parte de ésta durante el presente ejercicio fiscal.
- VIII. Que el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio fiscal 2008, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de diciembre de 2007, establece en su artículo 25 que los programas que deberán sujetarse a reglas de operación son aquellos enunciados dentro de su anexo 17, considerándose dentro de ese documento a los Programas de "LA COMISION".
- IX. El artículo 75 de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria dispone que con objeto de asegurar la aplicación eficaz, eficiente, oportuna, equitativa y transparente de los recursos públicos, entre los que se encuentran los de "EL PROGRAMA", deberán sujetarse a "LAS REGLAS DE OPERACION" que establecen los requisitos, criterios e indicadores que lo regulan.
- X. Con fecha 28 de diciembre de 2007 se publicó en el Diario Oficial de la Federación Acuerdo de modificación a las reglas de operación de los siguientes programas: Albergues Escolares Indígenas, Fondos Regionales Indígenas, Turismo Alternativo en Zonas indígenas, Coordinación para el Apoyo a la Productividad, Organización Productiva para Mujeres Indígenas, Fomento y Desarrollo de las Culturas Indígenas, Promoción de Convenios en Materia de Justicia e Infraestructura Básica para la Atención de los Pueblos Indígenas", en adelante "LAS REGLAS DE OPERACION".

- XI.** "LAS REGLAS DE OPERACION" de "EL PROGRAMA" establecen como objetivo general "Mejorar los ingresos y contribuir a elevar la calidad de vida de la población indígena, incrementando la producción de las actividades económicas, mediante la instalación de proyectos productivos sustentables surgidos con el consenso de los indígenas".
- XII.** De conformidad con "LAS REGLAS DE OPERACION" de "EL PROGRAMA" existe la necesidad de celebrar un Convenio de Coordinación para la ejecución de "EL PROGRAMA".

En ese tenor y en razón de lo expuesto, "LAS PARTES" tienen a bien establecer el presente Convenio bajo las siguientes:

DECLARACIONES

I. De "LA COMISION"

- I.1** Que es un organismo descentralizado de la Administración Pública Federal, no sectorizado, con personalidad jurídica, con patrimonio propio, con autonomía operativa, técnica, presupuestal y administrativa, de conformidad con su ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de mayo de 2003.
- I.2** Que tiene como objeto orientar, coordinar, promover, apoyar, fomentar, dar seguimiento y evaluar los programas, proyectos, estrategias y acciones públicas para el desarrollo integral y sustentable de los pueblos y comunidades indígenas y tiene facultades para establecer Acuerdos y convenios de coordinación con los gobiernos de las entidades federativas, con la participación que corresponda a sus municipios, para llevar programas, proyectos y acciones conjuntas a favor de los pueblos y comunidades indígenas.
- I.3** Que la C Lic. Mariana Durán Rocha, en su carácter de Delegada en el Area Metropolitana tiene las facultades suficientes para suscribir el presente Convenio de conformidad con el poder general que contiene la escritura pública número 3504, de fecha 7 de Noviembre de 2006, pasada ante la fe del Notario Público número 243 del Distrito Federal, Lic. Guillermo Escamilla Narváez.
- I.4** Que para efectos del presente instrumento señala como su domicilio el ubicado en Oxford número 30, colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, en México, D.F.

II. De "LA EJECUTORA"

Declara "LA EJECUTORA", por conducto de su representante:

- II.1.** Que es una Dependencia de la administración Pública Centralizada del Distrito Federal, en los términos de los artículos 2o., 15 fracción XX y 23 Quintus de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.
- II.2.** Que tiene, entre otras atribuciones las de coordinar el diseño, operación y ejecución de los planes, programas y proyectos que las dependencias y entidades de la Administración Pública del Distrito Federal desarrollen en materia de derechos indígenas, concertar acciones con los sectores social y privado, para que coadyuven en la realización de acciones en beneficio de los indígenas; así como diseñar, ejecutar y operar programas destinados a garantizar los derechos pluriculturales y pluriétnicos de la población indígena radicada en el Distrito Federal y de educación cívica y cultura de la legalidad, enfocados a prevenir y erradicar conductas discriminatorias por razones étnicas, de conformidad con el artículo 23 Quintus fracciones XV, XVI, XVII y XIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.
- II.3.** Que la C. María Rosa Márquez Cabrera fue designada Secretaria de Desarrollo Rural y Equidad para las Comunidades por el C. Jefe de Gobierno del Distrito Federal, Lic. Marcelo Ebrard Casaubon, el 6 de febrero de 2007 y por ende, conforme a lo estipulado en los artículos 16 fracción IV y 23 Quintus de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal y 26 fracción XVI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, se halla facultada para suscribir el presente documento.
- II.4.** Para los efectos del presente instrumento, señala como domicilio el de la calle Jalapa número 15, cuarto piso, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, D.F., código postal 06700.

III. De "LAS PARTES":

III.1 Que "LA EJECUTORA" cubrió los requisitos establecidos en "LAS REGLAS DE OPERACION" de "EL PROGRAMA". Entre los que destacan los siguientes:

- A) Emitir la convocatoria para el Programa de la Mujer Rural e Indígena 2008, de aplicación en el Distrito Federal, para apoyar un mínimo de 20 proyectos productivos de mujeres pertenecientes a pueblos originarios y a indígenas avецindadas en la Ciudad de México, anexando a la misma la guía de elaboración de proyecto en el cual se incluyeron los puntos a desarrollar, tal cual lo establece "EL PROGRAMA".
- B) Verificar que las organizaciones que presentaron proyectos cubrieran con la documentación requerida por "EL PROGRAMA".
- C) Dictaminar, mediante un Comité Técnico, los proyectos presentados, analizando su viabilidad técnica, económica y social.
- D) Presentar a esta Delegación solicitud, mediante oficio, el cual incluía los anexos técnicos correspondientes.

III.2 Que se reconocen mutuamente la personalidad con que se ostentan en la celebración del presente Instrumento, y por lo tanto, son conformes en suscribir el presente Convenio de Coordinación.

Por lo expuesto y en el ámbito de aplicación de cada una de "LAS PARTES" con fundamento en lo que disponen los artículos 20. apartado B, 26, 40, 43 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 5 y 14 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales; 33, 34, 44 de la Ley de Planeación; 54, 74, 75, 76, 77, 78 y 79 de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y 176, 178, 179 y 180 de su Reglamento; 17 fracción V, 23, 24, décimo, décimo primero y décimo quinto transitorios del Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2008; 2 fracción XI y XIV de la Ley de la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas; artículo 23 Quintus fracciones XV, XVI, XVII y XIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; "LAS REGLAS DE OPERACION" de "EL PROGRAMA"; "LAS PARTES" han decidido suscribir el presente Instrumento para la aplicación de los recursos de "EL PROGRAMA" conforme a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO.-

El presente Convenio de Coordinación tiene por objeto la ejecución de "EL PROGRAMA" de conformidad con "LAS REGLAS DE OPERACION", con el propósito de que "LA COMISION" y "LA EJECUTORA" coordinen acciones y apliquen recursos para la implementación de proyectos productivos integrales ejecutados y operados por la población indígena.

Los objetivos específicos del Convenio de colaboración son:

- I. Ampliar la inversión pública en regiones indígenas para el apoyo de proyectos productivos, mediante la mezcla de recursos de "LAS PARTES".
- II. Impulsar la creación de proyectos y empresas rentables y sustentables, armonizados con su entorno cultural y ambiental.
- III. Promover y apoyar el acompañamiento de los proyectos mediante servicios de asistencia técnica, capacitación, asesoría integral, a través del fortalecimiento de capacidades que considere los saberes y habilidades de los individuos, que permitan su adecuada materialización.
- IV. Fomentar el aprovechamiento integral de los recursos de la población indígena, mejorando la infraestructura productiva y el equipamiento.
- V. Promoción y capacitación para la conformación de empresas sociales dirigidas a mujeres rurales e indígenas, favoreciendo su incorporación a procesos productivos a partir de proyectos específicos.
- VI. Acompañamiento para el tránsito de la economía informal a la formal, de grupos de mujeres rurales e indígenas, particularmente aquellas dedicadas el comercio en vía pública.

De conformidad con los proyectos denominados "EL PROGRAMA-DF", que se agregan al presente, formando parte integrante del mismo como Anexo Técnico.

SEGUNDA. APORTACIONES.- Para la consecución del objeto del presente Convenio, "LA EJECUTORA" dispondrá de la cantidad de \$2,954,136.00 (dos millones novecientos cincuenta y cuatro mil ciento treinta y seis pesos 00/100 Moneda Nacional). Monto que será depositado a la cuenta bancaria que para tal efecto señale "LA EJECUTORA" y conforme a la siguiente estructura financiera:

a) "LA COMISION" aportará la cantidad de \$1,477,068.00 (un millón cuatrocientos setenta y siete mil sesenta y ocho pesos 00/100 Moneda Nacional).

b) "LA EJECUTORA" aportará la cantidad \$1,477,068.00 (un millón cuatrocientos setenta y siete mil sesenta y ocho pesos 00/100 Moneda Nacional).

Se radicarán a través de "LA EJECUTORA", en la cuenta bancaria productiva específica para los recursos federales que se establezca para tal efecto, en forma previa a la entrega de los recursos, en la institución de crédito bancaria que la misma determine informando de ella a "LA COMISION", con la finalidad de que los recursos asignados y sus rendimientos financieros estén debidamente identificados. "LA EJECUTORA" informará a "LA COMISION" la ubicación e identificación de los recursos financieros que le corresponde aportar, con la finalidad que los recursos asignados estén debidamente identificados.

TERCERA. APERTURA DE CUENTA BANCARIA.-

"LA EJECUTORA" deberá abrir una cuenta bancaria, en una institución bancaria en el país, cuyo número será proporcionado a "LA COMISION", en la cual se depositarán los recursos financieros que aporten "LAS PARTES" de conformidad con la cláusula que antecede para la ejecución de los proyectos.

"LA EJECUTORA" bajo su más estricta responsabilidad señala que para la administración y ejercicio de los recursos se someterá a la normatividad vigente.

CUARTA. APLICACION DE LOS RECURSOS.-

"LA EJECUTORA" se obliga a aplicar los recursos sujetándose al desglose y calendarización de inversión que se establece en el Anexo III el cual forma parte integrante del presente Instrumento.

QUINTA. EJERCICIO DE LOS RECURSOS.-

"LAS PARTES" acuerdan que los recursos que "LA COMISION" aporte mediante el presente Instrumento, serán entregados a "LA EJECUTORA" en una sola exhibición.

SEXTA. DEVOLUCION DE LOS RECURSOS.-

"LAS PARTES" acuerdan que los recursos federales aportados por "LA COMISION" y de conformidad con el presente Instrumento, que no sean devengados al 31 de diciembre de 2008, deberán ser reintegrados a "LA COMISION" dentro de los cinco días naturales del ejercicio fiscal siguiente, sin que para ello tenga que mediar petición alguna.

Los recursos federales que en su caso, no se destinaran a los fines autorizados en el presente Instrumento deberán ser reintegrados a "LA COMISION" por "LA EJECUTORA" dentro de los cinco días naturales siguientes a la fecha en que la primera se lo solicite a éste; la solicitud a que se hace referencia deberá hacerse por escrito simple.

En los casos de los dos supuestos establecidos en los párrafos anteriores el reintegro deberá incluir los aprovechamientos y rendimientos financieros que generen dichos recursos; situación que habrá de realizar "LA EJECUTORA" a través de la Delegación Area Metropolitana de "LA COMISION", para que se realice el reintegro a la Tesorería de la Federación conforme a lo establecido en las disposiciones aplicables.

SEPTIMA. OBLIGACIONES ADICIONALES DE "LA EJECUTORA".-

"LA EJECUTORA", adicionalmente a lo pactado en el presente Instrumento y en "LAS REGLAS DE OPERACION", así como la normatividad aplicable correspondiente, se obliga a lo siguiente:

- a) Aportar los recursos financieros a que se refiere la cláusula segunda de este Instrumento.
- b) Administrar la aplicación correcta y transparente de los mismos.
- c) Proveer los servicios de acompañamiento suficientes para obtener resultados satisfactorios en la ejecución de los proyectos.
- d) Proporcionar mensualmente a "LA COMISION", el informe de avance físico y financiero que permita realizar el seguimiento, supervisión y evaluación sobre la aplicación de los recursos en la ejecución de los proyectos acordados y que son objeto de este Instrumento.
- e) Resguardar y conservar en perfecto orden y estado la documentación comprobatoria del gasto, que cubra los requisitos fiscales que prevé la legislación aplicable en vigor, por un periodo no menor de cinco años, conjuntamente con un ejemplar original del presente Instrumento jurídico.
- f) Brindar las facilidades y apoyos que sean necesarios al personal de auditoría interna o externa, conforme a la normatividad de las instancias fiscalizadoras federales y estatales, para efectuar las revisiones que en su caso y bajo acuerdo de "LAS PARTES", solicite por escrito "LA COMISION".

- g) Informar de manera pronta y oportuna a la Delegación Area Metropolitana de "LA COMISION" los problemas que se presenten con motivo de la ejecución de las acciones objeto del presente Instrumento.

OCTAVA. SEGUIMIENTO Y SUPERVISION DE LAS ACCIONES.-

"LA COMISION" podrá realizar el seguimiento y supervisión de las acciones a cargo de "LA EJECUTORA", y en su caso, de manera conjunta, proponer acciones correctivas para que los beneficiarios puedan llevar a cabo el cumplimiento de los compromisos establecidos en cada uno de los apartados de los proyectos que contenga la parte organizativa, técnica, comercial, financiera, así como el acompañamiento en asistencia técnica y capacitación.

NOVENA. PROHIBICION DE CESION DE DERECHOS.-

Ninguna de "LAS PARTES" podrá ceder o transferir, parcial o totalmente, derechos y obligaciones derivados del presente Convenio de Coordinación.

DECIMA. ACTA DE ENTREGA-RECEPCION.-

Concluidas las acciones "LA EJECUTORA" en un plazo de 30 días naturales, llevará a cabo el Acta de Entrega-Recepción con los beneficiarios de "EL PROGRAMA" de la cual enviará de manera inmediata un ejemplar a la Delegación Area Metropolitana de "LA COMISION".

DECIMA PRIMERA. EVALUACION INTERNA.-

"LA COMISION" podrá llevar a cabo la evaluación interna de "EL PROGRAMA" a través de la Coordinación General de Programas y Proyectos Especiales, en forma directa o por conducto de otros, con la finalidad de conocer los impactos económicos y sociales.

DECIMA SEGUNDA. EVALUACION EXTERNA.-

"LA COMISION" podrá llevar a cabo la evaluación externa de "EL PROGRAMA" a través de la Dirección General de Evaluación y Control en coordinación con la Coordinación General de Programas y Proyectos Especiales, la cual deberá ser realizada por una institución académica y de investigación u organismo especializado, de carácter nacional o internacional con reconocimiento y experiencia en la materia.

Los resultados de la evaluación en términos de esta cláusula y de la que antecede se harán del conocimiento de "LA EJECUTORA".

DECIMA TERCERA. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.-

"LAS PARTES" estarán exentas de toda responsabilidad en caso de retrasos, demoras o incumplimiento total o parcial de las acciones enmarcadas en el presente Convenio, debido a causas de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente acreditado.

DECIMA CUARTA. RESCISION.-

"LAS PARTES" acuerdan que serán causas de rescisión del presente Convenio las siguientes:

- I. La utilización de recursos para fines distintos de los señalados en el presente Instrumento y la Reglas de Operación.
- II. La falta de entrega de información, reportes y documentación solicitada por cualquiera de "LAS PARTES".
- III. El incumplimiento de la legislación federal aplicable y "LAS REGLAS DE OPERACION" de "EL PROGRAMA".

La rescisión de este Convenio de Coordinación implica que los recursos federales aportados por "LA COMISION", le serán reintegrados en su totalidad en un plazo de cinco días hábiles contados a partir de notificar la rescisión a "LA EJECUTORA".

DECIMA QUINTA. LEYENDAS.-

La papelería, documentación oficial, así como la publicidad y promoción que se utilicen para la ejecución de "EL PROGRAMA", deberán incluir la siguiente leyenda: "Este programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de este programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de este programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente".

Toda la publicidad y promoción que se adquiera para la ejecución de "EL PROGRAMA", tales como anuncios en medios electrónicos, impresos complementarios o de cualquier otra índole vinculados con los programas de comunicación social, deberá incluir invariablemente la siguiente leyenda: "Este programa es público queda prohibido su uso para fines partidistas o de promoción personal". Para efectos de lo anterior, deberán tomar en cuenta las características del medio de comunicación de que se trate.

DECIMA SEXTA. RESPONSABILIDAD LABORAL.-

El personal de cada una de las "LAS PARTES" que intervengan en la realización de las acciones objeto del presente Instrumento mantendrá su relación laboral actual y estará bajo la dirección y dependencia de la parte respectiva, por lo que no se crearán relaciones de carácter laboral con otra, a la que en ningún caso se le considerará como patrón sustituto.

DECIMA SEPTIMA. SANCIONES.-

En caso de que "LA EJECUTORA" incurra en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones generadas por el presente convenio, "LA COMISION" de manera unilateral podrá, sin necesidad de dar previo aviso a "LA EJECUTORA", aplicar las sanciones previstas en "LAS REGLAS DE OPERACION" en los supuestos que esta última considera.

DECIMA OCTAVA. TERMINACION ANTICIPADA.-

El presente Convenio de Coordinación podrá darse por terminado cuando así lo determinen "LAS PARTES" de común acuerdo o cuando una de ellas comunique por escrito a la otra con treinta días naturales de anticipación, su deseo de darlo por concluido, sin embargo, las actividades que se encuentren en curso, correspondientes a los instrumentos derivados, continuarán hasta su total conclusión.

DECIMA NOVENA. MODIFICACIONES.-

El presente Convenio de Coordinación podrá ser revisado y en su caso modificado cuando consideren oportuno replantear los compromisos establecidos en él, mediante la celebración convenios modificatorios, que se considerarán parte integrante del mismo.

VIGESIMA. SUPREMACIA DE LAS REGLAS DE OPERACION.-

Con independencia de lo previsto en el presente Instrumento, en caso de cualquier controversia, prevalecerá el contenido de "LAS REGLAS DE OPERACION".

VIGESIMA PRIMERA. BUENA FE.-

"LAS PARTES" manifiestan que en la elaboración del presente Instrumento han emitido libremente su voluntad, sin que haya mediado dolo, error o mala fe o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera invalidarlo.

VIGESIMA SEGUNDA. JURISDICCION.-

Para la interpretación y cumplimiento del presente Instrumento Jurídico, "LAS PARTES" se sujetarán a la jurisdicción de los Tribunales Federales de la Ciudad de México Distrito Federal, renunciando en este momento al que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

VIGESIMA TERCERA. VIGENCIA.-

El presente Convenio de Coordinación entrará en vigor a partir de su firma y tendrá vigencia hasta el total cumplimiento de las obligaciones emanadas del mismo, sin que excedan del 31 de diciembre de 2008.

"Este programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de este programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de este programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente."

Enteradas las partes del contenido y alcance legal firman el presente Convenio de Coordinación por cuadruplicado, a los siete días del mes de octubre de dos mil ocho, en la Ciudad de México, D.F.- Por la Comisión: la Delegada Estatal, **Mariana Durán Rocha**.- Rúbrica.- Por la Ejecutora: la Secretaria, **María Rosa Márquez Cabrera**.- Rúbrica.

PRIMER Acuerdo Modificatorio al Acuerdo de Coordinación para desarrollar acciones en materia de turismo alternativo en el Estado de Guerrero, que celebran la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y dicha entidad federativa.

PRIMER ACUERDO MODIFICATORIO AL ACUERDO DE COORDINACION PARA DESARROLLAR ACCIONES EN MATERIA DE TURISMO ALTERNATIVO EN EL ESTADO DE GUERRERO CELEBRADO CON FECHA 28 DE MARZO DEL AÑO 2008, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE TURISMO ALTERNATIVO EN ZONAS INDIGENAS (PTAZI), EN LO SUCESIVO "EL PROGRAMA"; QUE SUSCRIBEN LA COMISION NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LOS PUEBLOS INDIGENAS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA COMISION", REPRESENTADA POR EL C. GUILLERMO ALVAREZ NICANOR, DELEGADO ESTATAL EN GUERRERO Y EL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO A TRAVES DE LA SECRETARIA DE FOMENTO TURISTICO, COMO RESPONSABLE DE LA EJECUCION DE "EL PROGRAMA", REPRESENTADA POR EL C. ERNESTO RODRIGUEZ ESCALONA, EN SU CARACTER DE SECRETARIO DE FOMENTO TURISTICO, ASISTIDO POR EL M.C. JORGE BRISEÑO HINOJOSA, EN SU CARACTER DE SUBSECRETARIO DE PLANEACION TURISTICA, EN LO SUCESIVO "EL GOBIERNO DEL ESTADO"; Y A TODOS ELLOS CUANDO ACTUEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARA "LAS PARTES", DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

1. Con fecha 28 de marzo del año 2008 "LAS PARTES" suscribieron el Acuerdo de Coordinación para desarrollar acciones en materia de turismo alternativo, en lo sucesivo "EL ACUERDO PRINCIPAL".
2. De conformidad con la cláusula décima tercera de "EL ACUERDO PRINCIPAL", "LAS PARTES" están facultadas para revisar y, en su caso, modificar "EL ACUERDO PRINCIPAL", cuando consideren oportuno replantear los compromisos establecidos en él, mediante la celebración de convenios modificatorios que se consideraran parte integrante del mismo.
3. Con el propósito de dar cumplimiento al objeto de "EL PROGRAMA", "LAS PARTES" acordaron celebrar el presente instrumento jurídico, sustentando dicha determinación en las condiciones expuestas por "LAS PARTES", imperantes en el Desarrollo del Proyecto en la comunidad de Papalutla, Municipio de Copalillo, acordando realizar esta modificación.
4. En virtud de que el presente Acuerdo Modificatorio se refiere a obras, montos o a cualquiera de los datos del cláusula segunda y segunda inciso A e inciso B, al igual que los datos incluidos en el Anexo 1 de "EL ACUERDO PRINCIPAL", la Dirección General del Programa de Turismo Alternativo determinó la suscripción de un Acuerdo Modificatorio que refleje las obras y montos finales.
5. En la presente modificación a "EL ACUERDO PRINCIPAL" se determina la necesidad de realizar las modificaciones, para reducir, los montos de las aportaciones de "LAS PARTES" del monto pactado.

DECLARACIONES

I.- De "LA COMISION":

I.1. Que el C. Guillermo Alvarez Nicanor, Delegado Estatal en Guerrero cuenta con las facultades suficientes para suscribir el presente Acuerdo de Coordinación, de conformidad con el poder otorgado ante el Notario Público número 104, del Distrito Federal, licenciado José Ignacio Sentíes Laborde, mediante Escritura Pública número 83,247 de fecha 8 de febrero de 2008, de la Ciudad de México, D.F.

I.2. Que su domicilio legal es el ubicado en Calle 4, lote 16, colonia Burócratas, código postal 39090 de la ciudad de Chilpancingo, capital del Estado de Guerrero, con números telefónicos 01747 47 2 04 20 y 47 2 04 21.

II.- De "EL GOBIERNO DEL ESTADO":

II.1. Que el C. Ernesto Rodríguez Escalona, en su carácter de Titular de la Secretaría de Fomento Turístico del Gobierno del Estado de Guerrero, que fue designada por el Gobernador del Estado como dependencia responsable de la ejecución de "EL PROGRAMA", cuenta con facultades suficientes para suscribir el presente Acuerdo Modificatorio de conformidad con lo establecido en términos de la política de Desarrollo Turístico en la Entidad.

II.2. Que su domicilio legal es el ubicado en avenida Costera Miguel Alemán número 4455 Int., Centro Internacional Acapulco, Fraccionamiento Club Deportivo, código postal 39850, Acapulco, Guerrero.

En virtud de lo anterior "LAS PARTES" reconocen mutuamente la personalidad con que se ostentan y las facultades de sus representantes para suscribir el presente Acuerdo Modificatorio.

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO.- El objeto del presente Acuerdo Modificatorio es la Modificación de la cláusula segunda y segunda inciso A, además de los datos incluidos en el Anexo 1 de "EL ACUERDO PRINCIPAL", esto de acuerdo a la cláusula décima tercera.

SEGUNDA. MODIFICACION.- "LAS PARTES" acuerdan modificar la cláusula segunda y segunda inciso A del acuerdo a la cláusula décima tercera de "EL ACUERDO PRINCIPAL" para quedar redactadas de la siguiente manera:

I.- CLAUSULA SEGUNDA:

DICE:

SEGUNDA. APORTACIONES.- Para el total cumplimiento del objeto del presente Acuerdo "LAS PARTES" se comprometen aportar hasta la cantidad de \$6'875,719.80 (SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS 80/100 M.N.), conforme a la siguiente estructura financiera:

a) "LA COMISION" aportará hasta la cantidad de \$5'498,719.80 (CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS 80/100 M.N.), equivalente al 79.97% de la aportación total.

b) "LA INSTANCIA EJECUTORA" aportará hasta la cantidad de \$1'377,000.00 (UN MILLON TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.), equivalente al 20.03% de la aportación total.

Las aportaciones quedarán sujetas a la disponibilidad presupuestal.

DEBE DECIR:

SEGUNDA. APORTACIONES.- Para el total cumplimiento del objeto del presente Acuerdo "LAS PARTES" se comprometen aportar hasta la cantidad de \$5'875,719.80 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS 80/100 M.N.), conforme a la siguiente estructura financiera:

a) "LA COMISION" aportará hasta la cantidad de \$4'498,719.80 (CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS 80/100 M.N.), equivalente al 76.60% de la aportación total.

b) "LA INSTANCIA EJECUTORA" aportará hasta la cantidad de \$1'377,000.00 (UN MILLON TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.), equivalente al 23.40% de la aportación total.

Las aportaciones quedarán sujetas a la disponibilidad presupuestal.

En lo referente al Anexo 1, se modifican los datos relacionados al Proyecto: Balneario Ecoturístico Papalutla, quedando así, únicamente los datos de los 3 proyectos restantes.

TERCERA.- SUBSISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DE "EL ACUERDO PRINCIPAL". "LAS PARTES" acuerdan que a excepción de las modificaciones señaladas en el cuerpo del presente instrumento, las demás cláusulas de "EL ACUERDO PRINCIPAL" quedan sin modificación alguna, por lo que se encuentran vigentes, con toda su fuerza y vigor y continúan surtiendo todos sus efectos legales.

CUARTA.- VIGENCIA. El presente Acuerdo Modificatorio surtirá efectos a partir de la fecha de su firma y estará vigente hasta el total cumplimiento de las obligaciones contraídas.

"Este Programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de este Programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de este Programa, deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la Ley aplicable y ante la autoridad competente".

Leído fue el presente Acuerdo Modificatorio y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman por cuadruplicado en la ciudad de Chilpancingo, Guerrero, a los veinte días del mes de septiembre de dos mil ocho.- Por la Comisión: el Delegado Estatal de la CDI en Guerrero, **Guillermo Alvarez Nicanor**.- Rúbrica.- Por el Gobierno del Estado: el Secretario de Fomento Turístico, **Ernesto Rodríguez Escalona**.- Rúbrica.- El Subsecretario de Planeación Turística, **Jorge Briseño Hinojosa**.- Rúbrica.

**COMISION NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LOS PUEBLOS INDIGENAS
PROGRAMA TURISMO ALTERNATIVO EN ZONAS INDIGENAS
ACUERDO MODIFICATORIO CDI-GOBIERNO DEL ESTADO
ANEXO 1
CARTERA DE PROYECTOS ACORDADA**

ESTADO: GUERRERO**FECHA DE MODIFICACION 20 DE SEPTIEMBRE 2008**

PROYECTO ESPECIFICO	NUCLEO AGRARIO, ORGANIZACION O GRUPO DE TRABAJO INDIGENAS	MUNICIPIO		LOCALIDAD	
NOMBRE	NOMBRE	CLAVE	NOMBRE	CLAVE	NOMBRE
Centro Ecoturístico Xtangaa Yaa Pachilli (2a. Etapa)	Ruta Ecoturística Iliatenco, S.C. de R.L. de C.V.	081	Iliatenco	0005	Cerro Cuate
Balneario Ecoturístico Atlmolonga (1a. Etapa)	Balneario Ecoturístico Atlmolonga, S.C. de R.L. de C.V.	058	Teloloapan	0031	Coatepec Costales
Balneario Ecoturístico Ojo de Agua de Acayahualco (1a. Etapa)	Balneario Ecoturístico Ojo de Agua de Acayahualco, S.C. de R.L. de C.V.	059	Tepecoacuilco de Trujano	0002	Acayahualco

**C. JORGE BRISEÑO
HINOJOSA**
ELABORO
NOMBRE Y FIRMA
GOBIERNO DEL ESTADO
RUBRICA.

C. JUAN NERI DONISIO
ELABORO
NOMBRE Y FIRMA
CDI
RUBRICA.

**C. ERNESTO RODRIGUEZ
ESCALONA**
Vo.Bo.
NOMBRE Y FIRMA
GOBIERNO DEL ESTADO
RUBRICA.

C. GUILLERMO ALVAREZ NICANOR
Vo.Bo.
NOMBRE Y FIRMA
CDI
RUBRICA.

(R.- 281860)

PODER JUDICIAL

CONSEJO DE LA JUDICATURA FEDERAL

CONVOCATORIA al Decimoséptimo Concurso Interno de Oposición para la designación de Magistrados de Circuito.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Consejo de la Judicatura Federal.- Secretaría Ejecutiva del Pleno.

CONVOCATORIA AL DECIMOSEPTIMO CONCURSO INTERNO DE OPOSICION PARA LA DESIGNACION DE MAGISTRADOS DE CIRCUITO.

El Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 17, 94, párrafo segundo, 97 y 100, párrafos primero, séptimo y octavo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68, 81, fracción II, 105, 106, 112, 114, 116 y 117 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación; y en el Acuerdo General 30/2008, del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta el Capítulo I del Título Séptimo de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, por el que se Establecen los Lineamientos Generales para la Celebración de Concursos Internos de Oposición para la Designación de Magistrados de Circuito y sus reformas, emite la siguiente:

CONVOCATORIA

PRIMERO. TIPO DE CONCURSO, CATEGORIA Y NUMERO DE PLAZAS SUJETAS A EL. El concurso será interno de oposición para cubrir **quince plazas** de Magistrado de Circuito, conforme a las posibilidades presupuestales del Consejo de la Judicatura Federal.

SEGUNDO. PARTICIPANTES Y REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR. En el concurso podrán participar los servidores públicos del Poder Judicial de la Federación, que reúnan los siguientes requisitos:

- 1) Que al día de la publicación de esta convocatoria en el Diario Oficial de la Federación, cuenten con tres años de ejercicio efectivo en el cargo de Juez de Distrito o de Magistrado de Sala Regional del Tribunal Electoral;
- 2) Ciudadano mexicano por nacimiento;
- 3) No haber adquirido otra nacionalidad y estar en pleno goce de sus derechos civiles y políticos;
- 4) Mayor de treinta y cinco años;
- 5) Gozar de buena reputación;
- 6) No haber sido condenado por delito intencional con sanción privativa de libertad mayor de un año;
- 7) Contar con título de licenciado en derecho expedido legalmente y práctica profesional de cuando menos cinco años; y
- 8) Los que se señalan en el Acuerdo General 30/2008 del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal y sus reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación, para ocupar el cargo de Magistrado de Circuito.

TERCERO. LUGAR, PLAZO Y DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA INSCRIPCION. Durante los días hábiles comprendidos del diecinueve al veintitrés de enero de dos mil nueve, de las nueve a las quince y de las dieciséis a las dieciocho horas, deberán presentar los siguientes documentos:

- 1) Formato de inscripción con firma autógrafa, en el que informe los antecedentes laborales y académicos, que estará a su disposición en la página web del Instituto de la Judicatura Federal (<http://www.ijf.cjf.gob.mx>) y acompañada de los documentos que se señalan en los siguientes incisos;
- 2) Escrito en el que manifieste el domicilio donde pueda ser ubicado y, en su caso, la materia de su especialidad;
- 3) Escrito en el que, bajo protesta de decir verdad, manifieste encontrarse en pleno ejercicio de sus derechos, no haber sido condenado por delito intencional con sanción privativa de la libertad mayor de un año, que cuenta únicamente con la nacionalidad mexicana por nacimiento y, que al día de la presentación de su solicitud tiene treinta y cinco años de edad cumplidos; y
- 4) Constancia de la Dirección General de Recursos Humanos del Consejo o del Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación, en la cual se manifieste que en el expediente personal obran en copia certificada los siguientes documentos: el acta de nacimiento, el título y la cédula profesional;

constancias de: quejas o denuncias administrativas formuladas en su contra y el resultado de esos procedimientos, así como la de antigüedad y categorías de la carrera judicial desempeñadas en el Poder Judicial de la Federación.

Los documentos mencionados deberán presentarse por el interesado o un tercero, en la sede central del Instituto de la Judicatura Federal ubicada en calle Sidar y Rovirosa 236, colonia Del Parque, delegación Venustiano Carranza, código postal 15960, México, Distrito Federal.

CUARTO. VERIFICACION DE LAS SOLICITUDES. El Instituto verificará que las solicitudes contengan todos los datos necesarios, y que estén acompañadas de los documentos requeridos en los incisos 1) al 4) del punto tercero de esta convocatoria, sin los cuales las solicitudes serán rechazadas.

QUINTO. FORMA DE PUBLICACION DE LA LISTA DE LOS ASPIRANTES ACEPTADOS AL CONCURSO PARA PARTICIPAR EN LA PRIMERA ETAPA. El Instituto elaborará un proyecto de la lista de los aspirantes que considere, deben ser aceptados para participar en la primera etapa del concurso y la enviará a la Comisión de Carrera Judicial, para su conocimiento, la que, a su vez, deberá remitir al Pleno del Consejo de la Judicatura Federal para su aprobación.

La lista de los participantes admitidos al concurso será publicada, por una sola vez, para efectos de notificación, en el Diario Oficial de la Federación y, para mayor difusión, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el diario de circulación nacional que hubiese servido de medio de publicación de la convocatoria y en la página web del Instituto, www.ijf.cjf.gob.mx.

SEXTO. FORMA EN QUE SE IDENTIFICARAN LOS ASPIRANTES. Durante el desarrollo de cada una de las etapas del concurso, los aspirantes podrán identificarse con alguno de los siguientes documentos vigentes y en original: credencial para votar con fotografía, credencial del Poder Judicial de la Federación, pasaporte o cédula profesional.

SEPTIMO. PROHIBICION DE REALIZAR GESTIONES PERSONALES. Publicada la convocatoria, así como durante el desarrollo del concurso, los participantes deberán abstenerse de realizar directa o indirectamente, gestión personal alguna ante los integrantes del Consejo de la Judicatura Federal, del Instituto de la Judicatura Federal, del Comité o del Jurado que intervenga en el concurso. Hacerlo, en contravención de esta disposición, ameritará la descalificación inapelable del participante.

OCTAVO. ETAPAS DEL CONCURSO, FORMAS DE EVALUACION Y DESIGNACION DE VENCEDORES. Se llevarán a cabo, conforme se establece en los artículos 6 y del 15 al 47 del Acuerdo General 30/2008 del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta el Capítulo I del Título Séptimo de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, por el que se Establecen los Lineamientos Generales para la Celebración de Concursos Internos de Oposición para la Designación de Magistrados de Circuito.

En caso de empate en la puntuación de la primera etapa (selección), se observará lo dispuesto en el artículo 21, tercer párrafo, del acuerdo general antes señalado.

A la etapa de oposición ingresarán mínimo tres personas por cada una de las vacantes concursadas, si no se reúne ese número, el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal reducirá el total de plazas convocadas.

En el supuesto de que en la calificación final del concurso, exista empate en la puntuación, el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal procederá primero a comparar las evaluaciones que hayan obtenido en la etapa de oposición (caso práctico y examen oral), como segunda opción y, en la circunstancia de que continuara el empate, acudirá a la puntuación final obtenida en los factores del desempeño judicial y de persistir la hipótesis de igualdad, comparará cada uno de los factores a que se refiere el artículo 42 del acuerdo general de mérito.

NOVENO. CALENDARIO.

ACTIVIDAD	FECHA
1ra. Etapa: Selección de aspirantes. - Aplicación del Cuestionario.	Lunes 16 de febrero de 2009.
Entrega de Evaluación de Factores al Desempeño Judicial.	Lunes 16 de febrero de 2009.
2da. Etapa: Oposición.	Jueves 12 de marzo de 2009.

- Solución del Caso Práctico.	
- Examen Oral.	Del lunes 23 al viernes 27 de marzo de 2009.
Publicación de la lista de vencedores en el Diario Oficial de la Federación.	Miércoles 22 de abril de 2009.

Este calendario podrá ser modificado, únicamente por causas que así lo justifiquen.

DECIMO. GUIA DE ESTUDIOS. Será consultable en la página web del Instituto www.ijf.cjf.gob.mx.

DECIMOPRIMERO. OBSERVACIONES Y OBJECIONES. De conformidad con los artículos 11, fracción XII y 23 del Acuerdo General 30/2008 del Pleno del Consejo y sus reformas, dentro del improrrogable plazo de cinco días siguientes al en que se hubiera publicado en el Diario Oficial de la Federación, la lista de los aspirantes que resulten seleccionados para la oposición, cualquier persona podrá presentar ante el Instituto de la Judicatura Federal algún escrito en el que, de manera respetuosa, haga las observaciones u objeciones que considere pertinentes, respecto de alguno o algunos de los candidatos de la lista y, en su caso, acompañe los documentos para corroborar sus afirmaciones.

DECIMOSEGUNDO. NOTIFICACION DE LOS RESULTADOS. La lista definitiva con el resultado final del concurso, se publicará, con efectos de notificación a los interesados en el Diario Oficial de la Federación y, para su mayor difusión en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, así como en los estrados de la sede central del Instituto, en sus extensiones y en su página web.

DECIMOTERCERO. CURSOS INFORMATIVOS. Publicada la lista definitiva, el Consejo organizará y citará a los recién designados magistrados de Circuito para que participen en cursos informativos, los que serán impartidos por Consejeros, magistrados de Circuito en ejercicio, Secretarios Ejecutivos, el Visitador General, el Director General de Estadística y Planeación Judicial, el Director General de Recursos Humanos y los demás funcionarios que se considere pertinentes, con el fin de que aquéllos puedan formular sus dudas sobre aspectos del funcionamiento de un tribunal de Circuito, se les proporcione la normatividad administrativa aplicable, y se les oriente sobre trámites y solicitudes que habrán de dirigir al Consejo.

DECIMOCUARTO. FACULTAD DE REVISAR Y VERIFICAR LA AUTENTICIDAD DE LA DOCUMENTACION. El Consejo de la Judicatura Federal, tendrá en todo momento la facultad de revisar la documentación generada en el concurso, así como de verificar su autenticidad.

DECIMOQUINTO. NOMBRAMIENTO Y ADSCRIPCION. A los magistrados de Circuito, designados como consecuencia del Concurso, se les expedirá el nombramiento en cuanto el Consejo así lo determine conveniente e iniciarán el ejercicio de sus funciones hasta en tanto les sea asignada su adscripción, previa toma de protesta del cargo.

DECIMOSEXTO. INSTANCIAS FACULTADAS PARA RESOLVER LAS CIRCUNSTANCIAS NO PREVISTAS. Las circunstancias no previstas en la ley, en el Acuerdo General 30/2008 y en sus reformas o en esta convocatoria, serán resueltas por el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, la Comisión de Carrera Judicial, el Comité a que se refiere el artículo 116 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación o el Jurado del concurso, según su ámbito de competencia.

DECIMOSEPTIMO. CAUSAS DE DESCALIFICACION. Son causas de descalificación de los participantes las señaladas en el artículo 51 del Acuerdo General 30/2008 y sus reformas, cuyo contenido literal es el siguiente:

“**Artículo 51.** Son causas de descalificación del aspirante:

- I. No alcanzar la calificación académica mínima;
- II. Infringir lo dispuesto por el artículo 10 de este acuerdo;
- III. La omisión o falsedad de cualquiera de las manifestaciones hechas bajo protesta de decir verdad;
- IV. No presentarse el día, lugar y hora señalados para la realización de los exámenes que integran las diversas etapas del concurso;

- V. La separación del Poder Judicial de la Federación por cualquier causa y en cualquier etapa del concurso; y
- VI. La impresión, en los documentos de los exámenes, mediante escritura, dibujo o adherencia, de cualquier seña, figura o nombre no autorizados que pueda servir para identificar al sustentante.

La actualización de alguna de las causas señaladas en este mismo artículo traerá como consecuencia la descalificación del aspirante, cualquiera que sea la etapa del concurso en que se advierta. Para resolver sobre la descalificación de un concursante por la actualización de una causa, con excepción de la contenida en la fracción I de este artículo que operará de pleno derecho, la Comisión emitirá un dictamen fundado y motivado que elevará al Pleno del Consejo para su aprobación. Si se considera procedente la descalificación, se notificará dicha resolución al afectado de manera personal.

La descalificación se decretará sin perjuicio del inicio de los procedimientos de responsabilidad y otros que procedan."

DECIMOCTAVO. La presentación de la solicitud implica, necesariamente, que el aspirante conoce los requisitos exigidos para la inscripción y participación en el concurso, así como su conformidad con ellos.

TRANSITORIO

UNICO. Publíquese la presente Convocatoria por una vez en el Diario Oficial de la Federación y por dos veces en uno de los diarios de mayor circulación nacional, con un intervalo de cinco días hábiles entre cada publicación, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 114, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, y para su mayor difusión en la página web del Consejo de la Judicatura Federal, del Instituto de la Judicatura Federal y del Tribunal Electoral.

EL LICENCIADO **GONZALO MOCTEZUMA BARRAGAN**, SECRETARIO EJECUTIVO DEL PLENO DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA FEDERAL, CERTIFICA: Que esta Convocatoria al Decimoséptimo Concurso Interno de Oposición para la Designación de Magistrados de Circuito, fue aprobada por el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, en sesión ordinaria de diez de diciembre de dos mil ocho, por unanimidad de votos de los señores Consejeros: Presidente Ministro Guillermo I. Ortiz Mayagoitia, Luis María Aguilar Morales, Elvia Díaz de León D'Hers, María Teresa Herrera Tello, Indalfer Infante Gonzales, Jorge Moreno Collado y Oscar Vázquez Marín.- México, Distrito Federal, a doce de diciembre de dos mil ocho.- Conste.- 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 \$13.5045 M.N. (TRECE PESOS CON CINCO MIL CUARENTA Y CINCO 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 8 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 89 días obtenidas el día de hoy, fueron de 8.6850 y 8.7250 por ciento, respectivamente.

Las citadas Tasas de Interés se calcularon con base en las cotizaciones presentadas por los Bancos: Banco Nacional de México S.A., IXE Banco S.A., Banco Invex S.A., Bank of America México S.A., Banco J.P. Morgan S.A., Banco Credit Suisse (México), S.A. y Banco Azteca S.A.

México, D.F., a 8 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.

INDICE nacional de precios al consumidor.

Al margen un logotipo, que dice: Banco de México.

INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 20 del Código Fiscal de la Federación y conforme a lo señalado en los artículos 8o. y 10o. de su Reglamento Interior, el Banco de México da a conocer que, con base en la segunda quincena de junio de 2002 = 100, el Índice Nacional de Precios al Consumidor de diciembre de 2008 es de 133.761 puntos. Dicho número representa un incremento de 0.69 por ciento respecto al índice correspondiente al mes de noviembre de 2008, que fue de 132.841 puntos.

Los incrementos de precios más significativos registrados durante diciembre fueron de los siguientes bienes y servicios: jitomate, cigarrillos, servicios turísticos en paquete, gas doméstico, huevo, tomate verde, tortilla de maíz y limón. El impacto de esas elevaciones fue parcialmente contrarrestado por la baja de los precios de: gasolina de bajo octanaje, cebolla, servicio telefónico local, gasolina de alto octanaje, papaya, aguacate, melón y manzana.

En los próximos días del mes en curso, este Banco Central hará la publicación prevista en el último párrafo del artículo 20-BIS del Código Fiscal de la Federación.

Por otra parte, y de acuerdo con la publicación de este Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 28 de julio de 1989, el Índice Nacional de Precios al Consumidor con base en la segunda quincena de junio de 2002 = 100, correspondiente a la segunda quincena de diciembre de 2008, es de 133.940 puntos. Este número representa un incremento de 0.27 por ciento respecto del Índice quincenal de la primera quincena de diciembre de 2008, que fue de 133.582 puntos.

México, D.F., a 8 de enero de 2009.- BANCO DE MEXICO: El Director de Precios, Salarios y Productividad, **Javier Salas Martín del Campo**.- Rúbrica.- El Director de Disposiciones de Banca Central, **Fernando Luis Corvera Caraza**.- Rúbrica.

VALOR de la unidad de inversión.

Al margen un logotipo, que dice: Banco de México.

VALOR DE LA UNIDAD DE INVERSION

El Banco de México, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo tercero del Decreto que establece las obligaciones que podrán denominarse en unidades de inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta; con fundamento en los artículos 8o. y 10o. de su Reglamento Interior, y según el procedimiento publicado por el propio Banco Central en el Diario Oficial de la Federación del 4 de abril de 1995, da a conocer el valor en pesos de la Unidad de Inversión, para los días 11 a 25 de enero de 2009.

Fecha	Valor (Pesos)
11-enero-2009	4.196933
12-enero-2009	4.197682
13-enero-2009	4.198431
14-enero-2009	4.199180
15-enero-2009	4.199930
16-enero-2009	4.200679
17-enero-2009	4.201429
18-enero-2009	4.202179
19-enero-2009	4.202928
20-enero-2009	4.203678
21-enero-2009	4.204428
22-enero-2009	4.205179
23-enero-2009	4.205929
24-enero-2009	4.206680
25-enero-2009	4.207430

México, D.F., a 8 de enero de 2009.- BANCO DE MEXICO: El Director de Precios, Salarios y Productividad, **Javier Salas Martín del Campo**.- Rúbrica.- El Director de Disposiciones de Banca Central, **Fernando Luis Corvera Caraza**.- Rúbrica.

SECCION DE AVISOS

AVISOS JUDICIALES

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial del Estado de Michoacán
Juzgado Primero Civil
Zamora, Mich.
Exp. 1391/2006
EDICTO

En el juicio mercantil ejecutivo número 1391/2006, seguido por ANTONIO QUINTERO BEJAR, frente a ELENA GONZALEZ IZARRARAS, fijáronse las 12:00 doce horas del próximo día 11 once de febrero del año 2009 dos mil nueve, para rematar en PRIMERA ALMONEDA:

Predio urbano con construcción ubicado en calle Primero de Mayo s/n colonia o Fraccionamiento Centro, de Jacona, Michoacán, mismo que mide y linda:

NORTE, 11:50 metros con de Teresa Silva de Jiménez;

SUR, 9:60 metros con de Teresa Silva de Jiménez;

ORIENTE, 10:20 metros con Zona Federal del Río Celio;

PONIENTE, 10.:00 metros con calle 1o. primero de mayo de su ubicación, con superficie según escrituras de: 106.55 M2

Misma que tiene un valor pericial promedio de los avalúos de: \$290,000.00 (DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.).

Sirve de base para el remate el valor pericial fijado y será postura legal la que cubra las dos terceras partes del mismo.

Zamora, Mich., a 26 de noviembre de 2008.
La Secretaria del Juzgado Primero Civil
Lic. Claudia Alejandra Ortiz Sámano
Rúbrica.

(R.- 281103)

Estados Unidos Mexicanos
Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal
México
Juzgado Décimo Primero de lo Civil
Juzgado Décimo Primero de lo Civil del Distrito Federal
Mercantil

Se convocan postores a la subasta judicial en PRIMERA ALMONEDA, respecto del 50% (cincuenta por ciento) del inmueble ubicado en EJE DOS, MANZANA 16 LOTE 16, CASA DUPLEX NUMERO DOS, CIUDAD LABOR, COLONIA LOMAS DE CARTAGENA, MUNICIPIO DE TULTITLAN, ESTADO DE MEXICO. Para que tenga verificativo en el local de este Juzgado a las DIEZ HORAS DEL DIA TRECE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, cuyo precio de avalúo es la cantidad de \$504,000.00 (QUINIENTOS CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.), siendo postura legal la que cubra las dos terceras partes de dicha cantidad. Con fundamento en el artículo 1411 del Código de Comercio, se ordena publicar por tres veces dentro de nueve días, en el Diario Oficial de la Federación, en el tablero de avisos de este Juzgado, en la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, en los estrados del Juzgado en Tultitlán, Estado de México; siendo la primera, el primer día, la última, el noveno día y la segunda cualquiera de los días existentes entre ambos, del juicio EJECUTIVO MERCANTIL, promovido por CONCRETOS APASCO, S.A. DE C.V. en contra de CONSTRUCCIONES REZDEK, S.A. DE C.V. y OTRO. Expediente número 208/2002, para participar como postores deberá depositar una cantidad igual al 10% (diez por ciento) del valor del bien indicado.

México, D.F., a 10 de noviembre de 2008.

El C. Secretario de Acuerdos

Lic. Ignacio Bobadilla Cruz

Rúbrica.

(R.- 280450)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Juzgado Cuarto de Distrito en Materia de Trabajo en el Distrito Federal

EDICTO

VERONICA CARREON N.

En los autos del juicio de amparo 746/2008 ACUMULADO AL 742/2008-IV, promovidos por MARIA DE LOURDES SALDAÑA GUERRERO Y MOMATT, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, contra actos de la Junta Especial Quince de la Federal de Conciliación y Arbitraje, al haber sido señalada como tercera perjudicada en dicho juicio de garantías y desconocerse su domicilio actual, con fundamento en la fracción II del artículo 30 de la Ley de Amparo, así como en el artículo 315 del Código Federal de Procedimientos Civiles, aplicado supletoriamente a la Ley de Amparo, se ordenó su emplazamiento al juicio de mérito 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; haciendo de su conocimiento que en la secretaría de este juzgado queda a su disposición copia simple de la demanda de amparo, y que cuentan con un término de treinta días, contados a partir de la última publicación de estos edictos, para que ocurra a este juzgado a hacer valer sus derechos.

Atentamente

México, D.F., a 8 de diciembre de 2008.

La Secretaria del Juzgado Cuarto de Distrito en Materia de Trabajo en el Distrito Federal

Lic. Araceli Palacios Duque

Rúbrica.

(R.- 281129)

Estados Unidos Mexicanos**Poder Judicial de la Federación****Juzgado Sexto de Distrito en Materia Civil en el D.F.**

EDICTO

DEMANDADA: C.M. CONSTRUCCIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

En proveído de diez de septiembre de dos mil ocho, dictado en los autos del juicio ordinario civil federal 161/2008-I, promovido por INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, en contra de usted, se ordenó emplazarla por medio de edictos; y al efecto, se le hace saber que la actora demanda de Usted:

“El pago de la cantidad de \$15,512,527.87 (QUINCE MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS VEINTISIETE PESOS 87/100 M.N.), por concepto de las prestaciones detalladas en el capítulo respectivo del escrito de demanda.”

Asimismo, hágase saber a la demandada, que debe presentarse al juicio para dar contestación a la demanda dentro del término de treinta días, contados a partir del día siguiente al de la última publicación del presente edicto, bajo apercibimiento que de no comparecer, se tendrá por contestada la demanda en sentido negativo y se seguirá el juicio en su rebeldía, procediéndole a notificarle las ulteriores notificaciones por rotulón que se fijará en la puerta del juzgado.

México, D.F., a 29 de septiembre de 2008.

El Secretario del Juzgado Sexto de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal

Lic. Carlos René Hernández Maza

Rúbrica.

(R.- 281504)

Estados Unidos Mexicanos**Poder Judicial de la Federación****Juzgado Sexto de Distrito en Materia Civil en el D.F.**

EDICTO

DEMANDADA: ESTERIL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

En proveído de veinticuatro de octubre de dos mil ocho, dictado en los autos del juicio ordinario civil federal 5/2008-V, promovido por el INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, en contra de usted, se ordenó emplazarla por medio de edictos; y al efecto, se le hace saber que la actora demanda de Usted las siguientes prestaciones:

A).- El pago de la cantidad de \$36,086.85 (TREINTA Y SEIS MIL OCHENTA Y SEIS PESOS 85/100 M.N.) ... y en el punto 2 de la obligaciones generales del proveedor.

B).- La devolución de la cantidad de \$414,998.78 (CUATROCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 78/100 M.N.) ...

C).- El pago de los intereses legales ...

D).- El pago de gastos y costas ...”

Asimismo, hágase saber a la demandada, que debe presentarse al juicio para dar contestación a la demanda dentro del término de treinta días, contados a partir del día siguiente al de la última publicación del presente edicto, bajo apercibimiento que de no comparecer en dicho término, se tendrá por contestada la demanda en sentido negativo y se seguirá el juicio en su rebeldía, procediéndose a notificarles las ulteriores notificaciones por rotulón que se fijará en la puerta del juzgado.

México, D.F., a 24 de octubre de 2008.

El Secretario del Juzgado Sexto de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal

Lic. Carlos René Hernández Maza

Rúbrica.

(R.- 281507)

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 Terceros Perjudicados

ASESORIA TECNICO ADMINISTRATIVA, SOCIEDAD CIVIL. PERSONAL OPERATIVO CALIFICADO, SOCIEDAD CIVIL.

Presente

En los autos del juicio de amparo 1369/2008, promovido por OCEANOGRAFIA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE Y OTRAS; contra actos de la Junta Especial Número Ocho de la Local de Conciliación y Arbitraje del Distrito Federal y su Actuario, al ser señalados como terceros perjudicados 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, haciéndoles saber que deben 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, apercibidos que de no hacerlo se continuará el juicio y las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal, se les 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 16 de diciembre de 2008.

El Secretario

Lic. Alberto Mendoza Macías

Rúbrica.

(R.- 281559)

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 Terceros Perjudicados

ELECTROCONTROL Y SUPERVISOR DE ELEVADORES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE Y ALBERTO GASCA RODRIGUEZ.

Presente

En el autos del juicio de amparo 1733/2008, promovido por el INSTITUTO NACIONAL DE CIENCIAS MEDICAS Y NUTRICION SALVADOR ZUBIRAN, por conducto de su apoderado Alberto Espejel Juárez; contra actos de la Junta Especial Número Cinco de la Local de Conciliación y Arbitraje del Distrito Federal, su Presidente y Actuario adscrito; que hace consistir en todo lo actuado en el expediente laboral 882/2004; al ser señalados como terceros perjudicados y desconocerse su domicilio, el doce 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, haciéndoles saber que deben 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, apercibidos que de no hacerlo se continuará el juicio y las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se les harán 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 del Juzgado Sexto de Distrito en Materia de Trabajo en el Distrito Federal

Lic. Alberto Mendoza Macías

Rúbrica.

(R.- 281739)

Estados Unidos Mexicanos

Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal
México
Juzgado Vigésimo Primero de lo Civil
EDICTO

En los autos relativos del Juicio EJECUTIVO MERCANTIL, promovido por LATINOAMERICANA DE CONCRETOS, S.A. DE C.V., en contra de PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SYS, SA. DE C.V. Y OTROS, expediente número 989/06, el C. Juez Vigésimo Primero de lo Civil, señaló las ONCE HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DIA VEINTIOCHO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, para que tenga verificativo el remate en primera almoneda del inmueble ubicado en Calle Santa María número 14, Lote número 1, Manzana 3, colonia Lomas de San Agustín, Municipio de Naucalpan, originalmente perteneciente al Ex Ejido de los Remedios, San Lorenzo Totolinga, Estado de México, sirviendo como postura la cantidad de \$1'400,000.00 (UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 PESOS 00/100 M.N.), precio de los avalúos rendidos en autos, siendo postura legal la que cubre la totalidad de la citada cantidad.

SE CONVOCAN POSTORES.

México, D.F., a 11 de diciembre de 2008.

La C. Secretaria de Acuerdos "A"

Lic. Elsa Reyes Camacho

Rúbrica.

(R.- 282035)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Juzgado Octavo de Distrito de Procesos Penales Federales en el Distrito Federal
Mesa I
PUBLICACION EDICTO

Expediente: 110/2002-VII

Sentenciada: Claudia Noria Beltrán

Delito: contra la salud

"México, Distrito Federal, once de diciembre de dos mil ocho. (...) Por lo que respecta al numerario consistente en \$1,100.00 (mil cien pesos 00/100 M.N.), con fundamento en el artículo 182-N, fracción II y 182-O, del Código Federal de Procedimientos Penales, se deja a disposición de quien acredite sus propiedad, en virtud de no haberse considerado producto del delito, suma depositada en la cuenta 0014259342-6 de la institución Bancomer, por lo que mediante oficio, comuníquese al Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, organismo descentralizado de la Administración Pública Federal, para que haga entrega de ese numerario a quien previamente acredite su propiedad ante este juzgado, en el entendido que si en el término de tres meses contados a partir de su legal notificación no se presenta su legítimo propietario a recogerlo, con fundamento en el artículo 182 Ñ, del código invocado, causará abandono a favor del erario federal. (...). Así lo proveyó y firma Elizabeth Vargas Lira, Juez Octavo de Distrito de Procesos Penales Federales, en el Distrito Federal, asistida de la secretaria que autoriza y da fe."

La Juez

Elizabeth Vargas Lira

Rúbrica.

(R.- 282066)

AVISO AL PUBLICO

Al público en general se le comunica que las tarifas vigentes son las siguientes:

1/8	de plana	\$ 1,373.00
2/8	de plana	\$ 2,746.00
3/8	de plana	\$ 4,119.00
4/8	de plana	\$ 5,492.00
6/8	de plana	\$ 8,238.00
1	plana	\$ 10,984.00
1 4/8	planas	\$ 16,476.00
2	planas	\$ 21,968.00

Atentamente

Diario Oficial de la Federación
Estados Unidos Mexicanos

Poder Judicial de la Federación
Juzgado Tercero de Distrito en Materia Civil en el Estado de Jalisco
Guadalajara, Jalisco
EDICTO

EN LOS AUTOS DEL JUICIO MERCANTIL EJECUTIVO NUMERO 208/2006-I, PROMOVIDO POR FINANCIERA RURAL ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO EN CONTRA DE GREGORIO NARANJO AVILA, SE DICTO EL SIGUIENTE ACUERDO QUE A LA LETRA DICE:

[...]Guadalajara, Jalisco, a veintisiete de noviembre del dos mil ocho.

[...]

[...]

Por otra parte, como lo solicita el citado Ruiz Angulo, y toda vez que el estado procesal de autos lo permite [...] se procede anunciar en forma legal la venta del bien embargado dentro del presente juicio a saber: lote uno, manzana cuarenta y dos, zona tres, de la localidad de Las Guacamayas, municipio de Carácuaro, Distrito de Tacámbaro, en el Estado de Michoacán, [...] se ordena publicar edictos a cargo de la actora por tres veces, dentro de nueve días, en el Diario Oficial de la Federación, [...] citándose a los interesados a la audiencia de remate, quienes deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 481 del Enjuiciamiento Civil Federal, haciendo del conocimiento de los licitadores que la postura legal será la que cubra las dos terceras partes del avalúo realizado por el perito de la parte actora, que en la especie fue la cantidad de \$381,991.00 (trescientos ochenta y un mil novecientos noventa y uno pesos 00/100 moneda nacional), ello de conformidad con los citados artículos 1408 y 1410 del Código de Comercio y 477 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

[...]

En el entendido de que se señalan las ONCE HORAS DEL VEINTIDOS DE ENERO DEL DOS MIL NUEVE, para que tenga verificativo la audiencia de remate, [...]

Así lo proveyó y firma el Licenciado Ricardo Guevara Jiménez, Juez Tercero de Distrito en Materia Civil en el Estado de Jalisco, en unión del Secretario que autoriza y da fe."

El Secretario
Lic. Benjamín Jesús Hernández Espinoza
Rúbrica.

(R.- 279795)

Estados Unidos Mexicanos
Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal
México
Juzgado Sexagésimo de lo Civil
Secretaría "B"
Expediente 70/2004
EDICTO

C. JUEZ SEXAGESIMO DE LO CIVIL,
DEL DISTRITO FEDERAL
LIC. CARLOS AGUILAR GODINEZ

En cumplimiento a lo ordenado en auto dictado en la audiencia de fecha veinticinco de noviembre del año en curso, en los autos del juicio ORDINARIO MERCANTIL, promovido por PIROTE, S.A. DE C.V., en contra de RODRIGUEZ PIÑEIRO AUGUSTO, expediente número 70/2004, El C. JUEZ SEXAGESIMO DE LO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, saca a pública subasta en CUARTA ALMONEDA el día VEINTITRES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, A LAS DOCE HORAS, el INMUEBLE UBICADO EN CALLE CARLOS SANTANA NUMERO 44, COLONIA MOCTEZUMA PRIMERA SECCION, DELEGACION VENUSTIANO CARRANZA, C.P. 15500, EN ESTA CIUDAD, con una superficie total de doscientos ochenta metros cuadrados, para lo cual se deberán publicar los edictos por TRES VECES dentro del término de NUEVE DIAS, en el Diario Oficial de la Federación y en la tabla de avisos de este Juzgado, con una rebaja del diez por ciento del precio que sirvió de base para la tercera almoneda siendo esta la cantidad de DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N., por lo que efectuada dicha rebaja arroja una cantidad de DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUARENTA Y UN PESOS 00/100 M.N., siendo postura legal la que cubra las dos terceras partes de esta última cantidad, ello con fundamento en lo dispuesto por el artículo 475 y 476 del Código Federal de Procedimientos Civiles, supletorio a la material Mercantil.

México, D.F., a 28 de noviembre de 2008.

La C. Secretaria de Acuerdos

Lic. María Elvira Mendoza Ledesma
Rúbrica.

(R.- 281607)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial del Estado de Michoacán
Juzgado Primero de Primera Instancia
Materia Civil
Zitácuaro, Mich.
EDICTO

Dentro de juicio ejecutivo mercantil número 887/04, promovido por el Licenciado Arturo Miranda García endosatario de la C. Elva Ponce Delgado, en contra del C. Jaime Rubio Orozco, se mandó anunciar en primera almoneda judicial, el remate del bien inmueble secuestrado en autos, mediante la publicación de un edicto por tres veces dentro de 9 nueve días, que se haga en los estrados de este Juzgado, en el Diario Oficial de la Federación y en otro de mayor circulación en la entidad, convocando a postores a dicha audiencia de remate, que tendrá verificativo en este Juzgado a las 13.00 trece horas del día 04 cuatro de febrero de 2009 dos mil nueve, sirviendo como base para el mismo la suma de \$424,589.33 (cuatrocientos veinticuatro mil quinientos ochenta y nueve pesos 33/100 M.N.) y como postura legal la que cubra las dos terceras partes de dicha suma, valor pericial fijado en autos.

BIEN INMUEBLE SUJETO A REMATE.

Predio rustico denominado el Zacatonal ubicado en Lomas de Aputzio de la localidad de Aputzio de Juárez municipio de Zitácuaro, Michoacán, que mide y linda:

ORIENTE, 157.00 ciento cincuenta y siete metros colindando con propiedad de los señores Pedro González, Tomas y Abel Salguero, zanja de agua de por medio.

PONIENTE, 155.00 ciento cincuenta y cinco metros colindando con propiedad del señor Daniel Salguero.

NORTE, 34.00 Treinta y cuatro metros colindando con propiedad del señor Jaime Salguero, barranca de por medio.

SUR, 174.00 Ciento setenta y cuatro metros colindando con propiedad del señor Martín Zarza.

SUPERFICIE TOTAL 01-72-24 Has.

H. Zitácuaro, Mich., a 17 de diciembre de 2008.

El Secretario del Juzgado

Lic. Leonardo Francisco Ruiz Luna

Rúbrica.

(R.- 281813)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Juzgado Primero de Distrito en Materia Civil en el Estado de Jalisco
con residencia en Guadalajara
EDICTO

A: ROBERTO CARDENAS RODRIGUEZ;

MARIA RODRIGUEZ MARTINEZ;

MARIA TRINIDAD Y ESPERANZA, AMBAS DE APELLIDOS ARCEO MARTINEZ

En el juicio civil ordinario número 277/2007-V, promovido por la COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD, por conducto de su apoderado legal Sergio Eduardo Jiménez Ramírez, en contra de MARIA Y ELODIA DE APELLIDOS RODRIGUEZ MARTINEZ, ASI COMO MERCEDES, ALFONSO, GRACIELA, ROGELIO, ISMAEL, FERNANDO, FELIX RAFAEL Y ROBERTO, TODOS DE APELLIDOS CARDENAS RODRIGUEZ, ESTOS COMO HEREDEROS LEGALMENTE RECONOCIDOS DE AURELIA RODRIGUEZ MARTINEZ, ADEMAS DE MARIA TRINIDAD Y ESPERANZA DE APELLIDOS ARCEO MARTINEZ, HEREDEROS LEGALMENTE RECONOCIDOS DE JOSEFINA ARCEO MARTINEZ, todos como copropietarios en pro indiviso de la superficie total de cincuenta y dos mil quinientos metros cuadrados perteneciente al predio denominado "Buena Vista", ubicado en el municipio de Valle de Juárez, Jalisco, con las siguientes colindancias: al oriente con sucesores de Carlos Zepeda y Abundio Reyes; al poniente con sucesores de Antonio Arias y J. Refugio Parra; al norte con León Lomelí Zepeda y cerco de piedra, al sur con porción de terreno que la parte actora se reserva; en ejercicio de la acción de usucapión, relativa al predio antes descrito. En dicho juicio, se ordenó emplazarlos por edictos para que comparezcan, por sí o por conducto de su representante legal, en treinta días siguientes a la última publicación, si a su interés legal conviene; apercibidos que de no hacerlo en el plazo concedido, se seguirá el juicio en rebeldía, haciéndoles las ulteriores notificaciones por rotulón, que se fijará en la puerta del Juzgado, conforme al artículo 315 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

Guadalajara, Jal., a 20 de octubre de 2008.

El Secretario del Juzgado Primero de Distrito en Materia Civil en el Estado de Jalisco

Lic. Aldo Salvador Santiago González

Rúbrica.

(R.- 281888)

**Estados Unidos Mexicanos
Estado Libre y Soberano de Tlaxcala
H. Tribunal Superior de Justicia,
Tlaxcala
Diligenciaria
EDICTO**

Emplácese a los terceros perjudicados GABYFIEL SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y GUADALUPE ABDALA LEMUS, por este medio, a efecto de que comparezcan, dentro del termino de diez días, siguientes a la ultima publicación, ante el H. Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito con sede en la Ciudad de Tlaxcala, a defender sus derechos, en el juicio de amparo promovido por AGUSTIN DAVILA MEDINA POR SU REPRESENTACION deducido del Toca Civil 403/2007, relativo al recurso de apelación.

Atentamente

Sufragio Efectivo. No Reelección.

Tlaxcala de Xicohténcatl, a 12 de diciembre de 2008.

El Diligenciarario Interino de la Sala Civil del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Tlaxcala

Lic. Noe Jiménez Márquez

Rúbrica.

(R.- 281595)

AVISOS GENERALES

**Estados Unidos Mexicanos
Senado de la República
LIX Legislatura
EDICTO**

Al C. GREGORIO ANICETO PADILLA

Representante Legal de TAYSON AIRE FRIO, S.A. DE C.V.

En cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha 4 de diciembre de dos mil ocho dictado en los autos del Procedimiento de Rescisión Administrativa número RES-01-08 seguido por la Dirección General de Asuntos Jurídicos Administrativos de la Cámara de Senadores, se ordenó la notificación de la Resolución de Rescisión Administrativa dictada el once de noviembre de dos mil ocho en dicho procedimiento, por ignorarse su domicilio y de la que se desprenden los siguientes puntos resolutivos y que a la letra dicen: **PRIMERO.-** Ha resultado procedente el presente Procedimiento de Rescisión Administrativa de contrato, en donde quedó plenamente acreditado el incumplimiento del proveedor, conforme a los términos del CONSIDERANDO SEXTO de esta Resolución, en consecuencia. **SEGUNDO.-** Se declara la Rescisión Administrativa del contrato que bajo la forma de orden de trabajo y/o servicios número TS-0216 se precisa en el CONSIDERANDO PRIMERO de esta Resolución, el que para los efectos conducentes se tiene aquí por reproducido íntegramente como si a la letra se insertase. **TERCERO.-** Los servidores públicos de la Cámara de Senadores deberán abstenerse de solicitar y recibir propuestas o celebrar contratos con TAYSON AIRE FRIO, S.A. DE C.V., impedimento que deberá prevalecer durante un año calendario contado a partir de la fecha de la presente resolución. **CUARTO.-** No se hace especial pronunciamiento respecto de la pena convencional que en su caso proceda aplicar al proveedor incumplido, por lo que se dejan a salvo los derechos, que con relación a la aplicación de la misma y su cobro, corresponden a la unidad operativa facultada para tales efectos, de conformidad con lo previsto en el Manual de Normas para Adquisiciones, Arrendamientos, Prestación de Servicios y Obras Públicas de esta Cámara. **QUINTO.-** NOTIFIQUESE PERSONALMENTE esta resolución a TAYSON AIRE FRIO, S.A. DE C.V., por conducto de su Representante Legal, para todos los efectos legales y administrativos a que haya lugar. **SEXTO.-** NOTIFIQUESE y remítase copia de esta Resolución a la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales y a la Secretaría General de Servicios Administrativos de esta Cámara, para los efectos legales que a sus atribuciones y facultades correspondan. Así lo resolvió y firma el Director General de Asuntos Jurídicos Administrativos de la Cámara de Senadores, Lic. Carlos Cravioto Cortés.

México, D.F., a 18 de diciembre de 2008.

El Director General de Asuntos Jurídicos Administrativos de la Cámara de Senadores

Lic. Carlos Cravioto Cortés

Rúbrica.

(R.- 281972)

**Estados Unidos Mexicanos
Auditoría Superior de la Federación
Cámara de Diputados
Unidad de Asuntos Jurídicos
Dirección General de Responsabilidades
Procedimiento DGR/C/10/2008/R/04/052
Oficio DGR/C/3476/2008**

NOTIFICACION POR EDICTO

ASUNTO: Citatorio para audiencia.

CC. Yolanda Herminia García García, María Isabel Pizarro Espinosa, Raymundo Alcantara Osnaya, Karina Judith Aldana Castro, Rey Marin Bautista Castro, Judith Guadalupe Cisneros Carmona, Mónica Domínguez Tinoco, Inés García Monzalvo, Luis Enrique Manzano Peña, Irma Yolanda Martínez Sosa, José Jaime Ríos Meléndez, Natividad Santos López y Amnery Billam Torres Pineda, en el expediente citado, se ordenó notificarlos por edictos: con fundamento en los artículos 74, Fr. VI, 2o. Párr., y 79, Fr. IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y 1, 2, 4, 14, Fr. IX, 16, Fr. XV, 45, Fr. I, 46, Fr. I, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 74, Fr. V, y 75, de la Ley de Fiscalización Superior de la Federación (LFSF); 2o. número 52000, 14, Fr. XXXV y 28, Fr. IV, del Reglamento Interior de la Auditoría Superior de la Federación, vigente, y el número 52000, número 12 del Manual de Organización de la Auditoría Superior de la Federación, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de julio de 2007, se les cita a comparecer a la audiencia ante el Director General de Responsabilidades de la Auditoría Superior de la Federación (ASF), en avenida Coyoacán 1501, 1er. piso, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, código postal 03100, México, D.F., lo anterior derivado de la práctica de la auditoría número 291, de tipo "Financiera y de Cumplimiento" denominada Egresos Presupuestales del Capítulo 1000 "Servicios Personales", a la Policía Federal Preventiva (PFP), con motivo de la revisión y fiscalización superior de la Cuenta Pública 2004, se detectaron irregularidades por no realizar las gestiones ante la Coordinación de Administración y Servicios, así como ante la Dirección General de Recursos Humanos ambas de la PFP, relativas al procedimiento de baja del personal adscrito a su unidad administrativa, además de no informarles de inmediato y por escrito, de todos aquellos movimientos que impliquen suspensión de pago, lo que ocasionó pagos indebidos. Yolanda Herminia García García, como Enlace Administrativo de la Región XV Edo. de México de la PFP, del 1 al 31 de enero y del 1 de marzo al 15 de abril de 2004, por \$9,215.47; María Isabel Pizarro Espinosa, como Enlace Administrativo de la Región X Durango de la PFP, del 1 al 31 de enero de 2004, por \$5,940.29; Raymundo Alcantara Osnaya, como Enlace Administrativo de la Dirección General de Terrorismo de la PFP, del 1 al 31 de enero de 2004, por \$8,132.29; Karina Judith Aldana Castro, como Enlace Administrativo de la Coordinación del Instituto de Formación de la PFP, del 1 al 15 de enero de 2004, por \$6,787.08; Rey Marin Bautista Castro, Enlace Administrativo de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la PFP, del 1 al 31 de enero de 2004, por \$11,829.30; Judith Guadalupe Cisneros Carmona, Enlace Administrativo de la Coordinación de Fuerzas Federales de Apoyo de la PFP, del 1 de enero al 31 de marzo de 2004, por \$118,873.66; Mónica Domínguez Tinoco, como Enlace Administrativo de la Región XVI Michoacán de la PFP, del 1 al 31 de enero de 2004, por \$6,280.14; Inés García Monzalvo, Enlace Administrativo de la Región XIII Hidalgo de la PFP, del 1 al 30 de abril de 2004, por \$2,558.78; Luis Enrique Manzano Peña, como Enlace Administrativo de la Coordinación de Inteligencia para la Prevención de la PFP, del 1 de enero al 29 de febrero de 2004, por \$43,254.49; Irma Yolanda Martínez Sosa, como Enlace Administrativo de la Región XXI Puebla de la PFP, del 1 al 15 de enero de 2004, por \$6,200.12; José Jaime Ríos Meléndez, como Enlace Administrativo de la Dirección General de Instalaciones Estratégicas de la PFP, del 1 de enero al 31 de marzo de 2004, por \$9,659.06; Natividad Santos López, como Enlace Administrativo de la Región XX Oaxaca de la PFP, del 1 al 29 de febrero de 2004, por \$417.20; y Amnery Billam Torres Pineda, Enlace Administrativo de la Dirección General de Secuestros y Robos de la PFP, del 1 al 31 de enero de 2004, por \$5,868.68. Ello infringió los artículos 25, 2o. Párr., de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal, 44, Fr. I, del Reglamento de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal; 113, 2o. Párr.; 114, 1er. Párr., del Reglamento de la Ley del Servicio de la Tesorería de la Federación vigentes en 2004; Políticas de Operación 1 y 4, Procedimiento 2 Baja de Personal, del Manual de Procedimientos de la Dirección General de Recursos Humanos de la PFP, presumiéndose su responsabilidad resarcitoria y, en su caso, deben resarcir el daño a la PFP por los montos señalados que se actualizarán para su pago. Citándoseles como sigue: Yolanda Herminia García García a las 9:30 horas del 5o. día hábil siguiente al de la notificación de este oficio; María Isabel Pizarro Espinosa a las 13:30 horas del 5o. día hábil siguiente al de la notificación de este oficio; Raymundo Alcántara Osnaya a las 16:30 horas del 5o. día hábil siguiente al de la notificación de este oficio; Karina Judith Aldana Castro a las 17:30 horas del 5o. día hábil siguiente al de la notificación de este oficio; Rey Marín Bautista Castro a las 9:30 horas del 6o. día hábil siguiente al de la notificación de este oficio; Judith Guadalupe Cisneros Carmona a las 13:30 horas del 6o. día hábil siguiente al de la notificación de este oficio; Mónica Domínguez Tinoco a las 16:30 horas del 6o. día hábil siguiente al de la notificación de este oficio; Inés García Monzalvo

a las 17:30 horas del 6o. día hábil siguiente al de la notificación de este oficio; Luis Enrique Manzano Peña a las 9:30 horas del 7o. día hábil siguiente al de la notificación de este oficio; Irma Yolanda Martínez Sosa a las 11:00 horas del 7o. día hábil siguiente al de la notificación de este oficio; José Jaime Ríos Meléndez a las 13:30 horas del 7o. día hábil siguiente al de la notificación de este oficio; Natividad Santos López a las 16:30 horas del 7o. día hábil siguiente al de la notificación de este oficio y, Amnery Billam Torres Pineda a las 17:30 horas del 7o. día hábil siguiente al de la notificación de este oficio, de conformidad con lo dispuesto por el último Párr., del artículo 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria a la Ley de Fiscalización Superior de la Federación, en términos de su artículo 54, para efectos del citado cómputo, se hace de su conocimiento que del 22 de diciembre de 2008 al 6 de enero de 2009, se suspenderán las labores de esta Auditoría Superior de la Federación, con motivo del periodo vacacional, por lo tanto dichos días se considerarán inhábiles y no correrá término procedimental alguno. En la audiencia, podrán ofrecer pruebas y alegar, por sí o por defensor, apercibidos que de no asistir, sin justa causa, precluirá su derecho de ofrecer pruebas o alegar y se resolverá con los elementos del expediente DGR/C/10/2008/R/04/052, consultable en días hábiles, de 9:00 a 15:00 y de 16:30 a 18:00 horas, en el domicilio citado.

México, D.F., a 17 de diciembre de 2008.
El Director General de Responsabilidades
Lic. Guillermo Narváez Bellacétin
Rúbrica.

(R.- 281760)

Auditoría Superior de la Federación
Unidad de Asuntos Jurídicos
Dirección General de Responsabilidades
Procedimiento AECF/06/2006/R/03/011
Oficio DGR/A/A1/3531/2008

ASUNTO: se notifica resolución y pliego definitivo de responsabilidades número 005/2007.

C. ESPERANZA DEYANIRA RAMIREZ MARTINEZ

En cumplimiento a lo ordenado dentro de los puntos resolutivos TERCERO y SEXTO de la resolución de fecha veintidós de agosto de dos mil siete, dictada por el Auditor Superior de la Federación, dentro de los autos que integran el procedimiento para el fincamiento de responsabilidades resarcitorias número AECF/06/2006/R/03/011, instruido a la C. ESPERANZA DEYANIRA RAMIREZ MARTINEZ, quien en la época de los hechos se desempeñaba como contratista persona física con actividad empresarial; asimismo, en cumplimiento al acuerdo del diecisiete de diciembre de dos mil ocho, emitido por el suscrito Director General de Responsabilidades de la Auditoría Superior de la Federación, por este medio en vía de notificación se hace de su conocimiento que en relación a la responsabilidad resarcitoria que se le atribuyó en el procedimiento de mérito, se resolvió:

“----- RESUELVE: -----

PRIMERO.- Esta Auditoría Superior de la Federación es competente para conocer y resolver el presente procedimiento para el fincamiento de responsabilidades resarcitorias, de conformidad con lo señalado en el Considerando I de la presente resolución.-----

SEGUNDO.- Es existente la responsabilidad resarcitoria atribuida a Oscar Leopoldo Díaz González Palomas, Jorge Enrique Rodríguez Salazar y Esperanza Deyanira Ramírez Martínez, quienes en la época de la comisión de los hechos se desempeñaban como Director General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Gustavo A. Madero del Gobierno del Distrito Federal, Administrador Unico de la empresa Grupo HR Construcciones, S.A. de C.V. y contratista, persona física con actividad empresarial, en calidad de responsables directos, respecto de las irregularidades determinadas en el Resultando 10 de la presente resolución, de las que resultó un daño al Estado en su Hacienda Pública Federal por \$104,771.49 (CIENTO CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN PESOS 49/100 M.N.), por lo cual deben resarcir el daño causado más su actualización, por lo que se les finca Pliego Definitivo de Responsabilidades a título de indemnización, por la cantidad de \$122,744.68 (CIENTO VEINTIDOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 68/100 M.N.), la cual se integra por el daño causado al Estado en su Hacienda Pública Federal por la cantidad de \$104,771.49 (CIENTO CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN PESOS 49/100 M.N.), más su actualización, desde la fecha en que se cometió la irregularidad al mes de julio de dos mil siete por \$17,973.19 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 19/100); suma determinada en términos del oficio número DGARFEM/1087/07 de fecha dieciséis de agosto de dos mil siete,

suscrito por el Ing. Juventino A. Pineda Pinto, Director General de Auditoría a los Recursos Federales en Estados y Municipios, de la Auditoría Superior de la Federación, en los términos de los Considerandos IV, V y VI, respectivamente, de esta resolución.-----

TERCERO.- En cumplimiento de los anteriores resolutivos, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 53, fracción II, de la Ley de Fiscalización Superior de la Federación, notifíquese la presente resolución y el Pliego Definitivo de Responsabilidades a los responsables Oscar Leopoldo Díaz González Palomas, Jorge Enrique Rodríguez Salazar y Esperanza Deyanira Ramírez Martínez, para que en un plazo de quince días naturales cubran ante la Tesorería de la Federación el monto de dicho Pliego.-----

CUARTO.- Remítase copia autógrafa del Pliego Definitivo de Responsabilidades a la Tesorería de la Federación, para el efecto de que si en un plazo de quince días naturales contados a partir de la notificación, éste no es cubierto, se haga efectivo en términos de ley, mediante el procedimiento administrativo de ejecución.

QUINTO.- Notifíquese la presente resolución al Gobierno del Distrito Federal y a su Órgano Interno de Control.

SEXTO.- Hágase del conocimiento de los responsables Oscar Leopoldo Díaz González Palomas, Jorge Enrique Rodríguez Salazar y Esperanza Deyanira Ramírez Martínez, que pueden impugnar la presente resolución directamente ante la Auditoría Superior de la Federación mediante el Recurso de Reconsideración, o bien, mediante el juicio contencioso administrativo ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa.

SEPTIMO.- Inscríbase la presente resolución en el "Registro de Servidores Públicos Sancionados por la Auditoría Superior de la Federación", a cargo de la Dirección General de Responsabilidades.-----

OCTAVO.- Verifíquese a través de la Dirección General de Responsabilidades de la Auditoría Superior de la Federación, el cumplimiento de lo ordenado y, en su oportunidad, archívese el expediente del presente procedimiento, como asunto total y definitivamente concluido.-----

Así lo resolvió y firma el Auditor Superior de la Federación, CPC. Arturo González de Aragón O. -----

Asimismo, derivado de la resolución de mérito el Auditor Superior de la Federación emitió el Pliego Definitivo de Responsabilidades número 005/2007, de fecha veintidós de agosto de dos mil siete, en el que a la C. ESPERANZA DEYANIRA RAMIREZ MARTINEZ, se determinó:

PLIEGO DEFINITIVO DE RESPONSABILIDADES
--

DATOS DE REFERENCIA

NOMBRE DE LA ENTIDAD FISCALIZADA: GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL (DELEGACION GUSTAVO A. MADERO)

IMPORTE DE LA RESPONSABILIDAD

[...]

A Esperanza Deyanira Ramírez Martínez, por la cantidad de \$122,744.68 (CIENTO VEINTIDOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 68/100 M.N.), que comprende el daño causado al patrimonio del Estado en su Hacienda Pública Federal por la cantidad de \$104,771.49 (CIENTO CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN PESOS 49/100 M.N.), más su actualización y recargos, desde la fecha en que se cometieron las irregularidades, al treinta y uno de julio de dos mil siete, arrojando (dicha actualización y recargos) la cantidad de \$17,973.19 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 19/100).- - - - "

Atentamente

México, D.F., a 17 de diciembre de 2008.

El Director General de Responsabilidades

Lic. Guillermo Narváez Bellacettín

Rúbrica.

(R.- 281856)

Secretaría de la Defensa Nacional
Dirección General de Industria Militar
CONVOCATORIA
No. SDN-DGIM-01/2009

LA SECRETARIA DE LA DEFENSA NACIONAL, DIRECCION GENERAL DE INDUSTRIA MILITAR, EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 134 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 131 Y 132 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, VIGESIMA SEPTIMA Y TRIGESIMA NOVENA DEL CAPITULO IV DE LAS NORMAS GENERALES PARA EL REGISTRO, AFECTACION, DISPOSICION FINAL Y BAJA DE BIENES MUEBLES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL CENTRALIZADA, REPRESENTADA POR EL C. GENERAL DE DIVISION DIPLOMADO DE ESTADO MAYOR EVODIO AQUINO MALDONADO, DIRECTOR GENERAL DE INDUSTRIA MILITAR, CONVOCA A LAS PERSONAS FISICAS Y MORALES, A PARTICIPAR EN LA LICITACION PUBLICA NUMERO SDN-DGIM-01/2009, PARA LA ENAJENACION DE 29 LOTES DE DESECHO INDUSTRIAL, MEDIANTE CONTRATO CON VIGENCIA DURANTE EL AÑO 2009, QUE EN LA TABLA SE INDICAN:

LICITACION PUBLICA NUMERO SDN-DGIM-01/2009				
LOTE	CANT. APROX.	DESCRIPCION	UBICACION	VALOR PARA VENTA KG, PZ. O LT.
1.	14,040 LT	ACEITE QUEMADO	CAMPOS MILITARES 1-A, LOMAS DE SOTELO, D.F., 1-D, LOMAS DE TECAMACHALCO, EDO. MEX. Y 1-F, SANTA FE, D.F.	\$0.6783
2.	80 KG	AISLADORES DE PORCELANA		\$0.7600
3.	150 KG	ACERO INOXIDABLE (PEDACERIA)		\$13.8188
4.	4,300 KG	ACUMULADORES		\$1.7738
5.	200 KG	ALAMBRE DE COBRE CON PAPEL O BARNIZ		\$44.0492
6.	630 KG	ALUMINIO		\$7.2602
7.	1,050 KG	BALASTRA		\$1.9633
8.	600 KG	CONDUCTORES ELECTRICOS DE COBRE CON FORRO DE PLASTICO DIVERSOS TIPOS Y CALIBRES		\$39.9803
9.	25,785 KG	DESECHO FERROSO DE PRIMERA		\$2.8047
10.	40,000 KG	DESECHO FERROSO DE PRIMERA ESPECIAL		\$4.1273
11.	22,000 KG	DESECHO FERROSO DE SEGUNDA		\$1.9458
12.	10,700 KG	DESECHO FERROSO DE TERCERA		\$1.7337
13.	4,300 KG	DESECHO FERROSO MIXTO CONTAMINADO		\$0.6822
14.	2,950 KG	DESECHO FERROSO VEHICULAR		\$3.2073
15.	41,000 KG	LATON 70/30 (CASCO QUEMADO Y PERCUTIDO)		\$59.7643
16.	81,400 KG	LATON 70/30 (CINTA TROQUELADA, CORTE Y REBABA)		\$59.7643
17.	30,000 KG	LATON 90/10 (CINTA TROQUELADA, CORTE Y REBABA)		\$59.7643
18.	7,900 KG	LLANTAS SEGMENTADAS Y/O NO RENOVABLES		\$0.2417
19.	61,515 KG	REBABA DE ACERO TIPO LISTON Y GRANEL		\$0.6627
20.	2,790 KG	REBABA DE ALUMINIO		\$14.0938
21.	200 KG	ALUMINIO GRANULAR		\$14.8343
22.	300 KG	REBABA DE BRONCE		\$43.2740
23.	320 KG	REBABA DE COBRE		\$55.7940
24.	130 PZ.	TAMBOS DE PLASTICO CAP. 200 LTS		\$88.6100
25.	340 PZ.	TAMBOS DE LAMINA CAP. 200 LTS (REGULAR ESTADO)		\$31.6852
26.	3,800 KG	PLASTICO		\$1.2242
27.	400 PZ.	CUÑETES CAP. 50 KGS		\$13.6568
28.	920 KG	POLIETILENO		\$1.1877
29.	7,150 KG	LEÑA COMUN		\$0.0477

LAS BASES TENDRAN UN COSTO DE \$1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 M.N.) MAS IVA, REALIZANDOSE EL PAGO EN CUALQUIER INSTITUCION BANCARIA, UTILIZANDO LA FORMA 16 (DECLARACION GENERAL DE PAGO DE PRODUCTOS Y APROVECHAMIENTOS) DEL SAT, CON LA CLAVE 600017 (ENAJENACION Y VENTA DE BASES DE LICITACION PUBLICA), A FAVOR DE LA SECRETARIA DE LA DEFENSA NACIONAL (LLENADA A MAQUINA Y CON EL IVA DESGLOSADO).

EFFECTUADO EL PAGO, LOS INTERESADOS ENTREGARAN COPIA DE IDENTIFICACION VIGENTE CON VALIDEZ OFICIAL, COPIA DEL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES Y COPIA AL CARBON DE LA FORMA 16 DEL SAT DEL PAGO REALIZADO POR LAS BASES EN LA UNIDAD DE DESECHOS INDUSTRIALES DE LA DIRECCION GENERAL DE INDUSTRIA MILITAR DE LA SECRETARIA DE LA DEFENSA NACIONAL, UBICADA EN AVENIDA INDUSTRIA MILITAR 1111, SEGUNDO PISO, COLONIA LOMAS DE TECAMACHALCO, NAUCALPAN, ESTADO DE MEXICO, CODIGO POSTAL 53950, TELEFONO (55) 52-94-74-99, EXTENSIONES 111, 120, 129 Y 131, RECIBIENDO A CAMBIO LAS BASES Y EL RECIBO CORRESPONDIENTE.

LA VENTA DE LAS BASES SE REALIZARA DEL 9 AL 21 DE ENERO DE 2009 EN DIAS HABILES, DE 8:00 A 13:00 HORAS Y DURANTE EL CITADO PERIODO, LAS BASES PODRAN CONSULTARSE EN LA PAGINA: www.sedena.gob.mx DE ESTA SECRETARIA.

LAS PROPUESTAS DE COMPRA DEBERAN PRESENTARSE MEDIANTE LA CEDULA DE OFERTAS ANEXA A LAS BASES, GARANTIZANDOLAS CON CHEQUE DE CAJA O CERTIFICADO EXPEDIDO POR UNA INSTITUCION BANCARIA, A FAVOR DE LA TESORERIA DE LA FEDERACION, POR EL 10% DEL PRECIO PARA VENTA DEL TOTAL DE LOS LOTES QUE SE PRETENDA ADQUIRIR; GARANTIA QUE SE DEVOLVERA A LOS PARTICIPANTES NO ADJUDICADOS AL TERMINO DE LA LICITACION, SALVO LA DEL PARTICIPANTE GANADOR, QUE SE HARA EFECTIVA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO, ENTERANDO SU IMPORTE A LA CITADA TESOFE.

LAS DUDAS SOBRE EL CONTENIDO DE LAS BASES SE TRATARAN EN LA JUNTA DE ACLARACIONES QUE SE REALIZARA A LAS 8:30 HORAS DEL DIA 19 DE ENERO DEL AÑO EN CURSO, EN LA SALA DE JUNTAS DE LA DIRECCION GENERAL DE INDUSTRIA MILITAR, UBICADA EN EL DOMICILIO ANTES CITADO, A LA CUAL PODRA ASISTIR CUALQUIER PERSONA, AUN SIN HABER ADQUIRIDO LAS BASES DE LA LICITACION, REGISTRANDO SU ASISTENCIA AL ACCESAR A LAS INSTALACIONES Y ABSTENIENDOSE DE INTERVENIR DURANTE EL DESARROLLO DE LA REUNION; ASIMISMO, EN CASO DE QUE ESTA DEPENDENCIA HAGA MODIFICACIONES A LAS BASES O PROCEDA ALGUNA CON MOTIVO DE LA JUNTA DE ACLARACIONES; SERA OBLIGACION DE LOS INTERESADOS OBTENER COPIA DEL ACTA QUE SE LEVANTE, MISMA QUE SE PUBLICARA DE SER EL CASO, EN LA PAGINA DE INTERNET DE ESTA SECRETARIA Y SERA PARTE INTEGRANTE DE LAS BASES DE LA PRESENTE LICITACION.

EL ACTO DE REGISTRO DE LOS PARTICIPANTES SE LLEVARA A CABO EL DIA 21 DE ENERO DE 2009, DE 8:00 A 13:00 HORAS Y EL ACTO DE PRESENTACION Y APERTURA DE OFERTAS SE REALIZARAN EN LA INSTALACION ANTES CITADA A PARTIR DE LAS 9:00 HORAS DEL 23 DE ENERO DE 2009, LOS INTERESADOS EN PARTICIPAR, DEBERAN CUBRIR LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LAS BASES Y ENTREGAR A LA HORA ARRIBA INDICADA LA DOCUMENTACION ESPECIFICADA EN LAS BASES Y UNA VEZ CONCLUIDA ESTA, SE COMUNICARA EL FALLO.

EL PAGO DE LOS LOTES POR LA PERSONA ADJUDICADA SE HARA PREVIO A SU RETIRO Y DE ACUERDO AL AJUSTE PORCENTUAL QUE SE OBTENGA, UTILIZANDO LA FORMA 16 DEL SAT (DECLARACION DE PAGO DE PRODUCTOS Y APROVECHAMIENTOS) A NOMBRE DE LA SECRETARIA DE LA DEFENSA NACIONAL), CON LA CLAVE 600014 , EN CUALQUIER INSTITUCION BANCARIA.

EN CASO DE DECLARARSE DESIERTA UNA, VARIAS O TODAS LAS PARTIDAS, SE PROCEDERA A SU SUBASTA, PRECISANDO QUE SERA POSTURA LEGAL EN PRIMERA ALMONEDA LAS DOS TERCERAS PARTES DEL VALOR PARA VENTA FIJADO PARA LA LICITACION, SI EN PRIMERA ALMONEDA NO HUBIERA POSTURA LEGAL, SE REALIZARA UNA SEGUNDA, DEDUCIENDO EN ESTA UN 10% DEL IMPORTE QUE EN LA ANTERIOR HUBIERE CONSTITUIDO LA POSTURA LEGAL.

LA FECHA LIMITE PARA RETIRAR LOS LOTES DE SU UBICACION ACTUAL, SERA CONFORME AL PROGRAMA (CALENDARIO DE EXTRACCION) QUE SE ENTREGARA A LOS ADJUDICADOS MENSUALMENTE.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

Lomas de Tecamachalco, Naucalpan de Juárez, Edo. de Méx., a 9 de enero de 2009.

El Director General de Industria Militar

Gral. Div. D.E.M. Evodio Aquino Maldonado

Rúbrica.

(R.- 282064)

ESTUDIO S, S.A. DE C.V.

EN LIQUIDACION

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE OCTUBRE DE 2008

ACTIVO

EFFECTIVO Y VALORES REALIZABLES	\$ 114,965
CUENTAS POR COBRAR	\$ 2,099,728
IMPUESTOS POR RECUPERAR	\$ 17,351
IVA POR ACREDITAR	\$ 1,245,878
ANTICIPO A PROVEEDORES	\$ 168,619
INVENTARIOS	\$ 314,968
MAQUINARIA, MOBILIARIO Y EQUIPOS-NETO	\$ 1,171,084
GASTOS DE INSTALACION	\$ 757,674
DEPOSITOS EN GARANTIA	\$ 79,500
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	\$ 85,916
INTERESES POR AMORTIZAR	\$ 628,337
SUMA TOTAL ACTIVO	\$ 6,684,019

PASIVO

CUENTAS POR PAGAR	\$ 7,406,362
IMPUESTOS POR PAGAR	4,344,155
ANTICIPO CLIENTES	\$ 13,308
IVA TRASLADADO PEND. DE COBRO	\$ 241,635
DOCUMENTOS POR PAGAR	\$ 2,417,724
PASIVO DIFERIDO	\$ 48,332
SUMA EL PASIVO	\$ 14,471,516

CAPITAL CONTABLE

CAPITAL SOCIAL	\$ 139,000
PERDIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	- \$ 7,406,754
PERDIDA DEL EJERCICIO	- \$ 519,743
SUMA EL CAPITAL CONTABLE	- \$ 7,787,497
SUMA PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ 6,684,019

El presente balance se publica con base en la fracción II del artículo 247 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

México, D.F., a 5 de diciembre de 2008.

Liquidador

Lic. Rohodrigo Suárez González

Rúbrica.

(R.- 280823)

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION**DIRECTORIO**

Conmutador: 50 93 32 00
 Inserciones: Exts. 35078, 35079, 35080 y 35081
 Fax: 35076
 Sección de Licitaciones Ext. 35084
 Producción: Exts. 35094 y 35100
 Suscripciones y quejas: Exts. 35181 y 35009
 Domicilio: Río Amazonas No. 62
 Col. Cuauhtémoc, México, D.F.
 C.P. 06500
 México, D.F.

Atentamente

Diario Oficial de la Federación

EXPORTADORA DE SAL, S.A. DE C.V.

TRANSPORTADORA DE SAL, S.A. DE C.V.

a. Al efectuarse la fusión subsistirá Exportadora de Sal, S.A. de C.V. como fusionante y se extinguirá Transportadora de Sal, S.A. de C.V. como sociedad fusionada.

b. La fusión se efectuará tomando como base los balances de dichas sociedades al 30 de septiembre de 2008.

c. De conformidad con el artículo 225 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la fusión surtirá sus efectos en la fecha de inscripción de este acuerdo en el Registro Público de la Propiedad, Sección Comercio, en virtud de que las deudas de ambas sociedades serán pagadas de inmediato.

d. Como consecuencia de la fusión, pasan a Exportadora de Sal, S.A. de C.V., todo el activo y todo el pasivo de Transportadora de Sal, S.A. de C.V., reconociendo Exportadora de Sal, S.A. de C.V. como suyo el pasivo que se le transmite con motivo de la fusión, quedando por tanto obligada en los términos pactados entre Transportadora de Sal, S.A. de C.V. y sus acreedores, sin reserva o limitación alguna.

e. Dado que Exportadora de Sal, S.A. de C.V., es dueña de todas menos una de las acciones de Transportadora de Sal, S.A. de C.V. y que ha pactado la adquisición de la acción restante en la fecha de estas resoluciones, el capital social de Exportadora de Sal, S.A. de C.V. no será aumentado.

f. Al recibir Exportadora de Sal, S.A. de C.V. el activo y pasivo de Transportadora de Sal, S.A. de C.V. se cancelarán las acciones y los títulos que representan las mismas emitidas por Transportadora de Sal, S.A. de C.V.

g. Exportadora de Sal, S.A. de C.V. absorbe a Transportadora de Sal, S.A. de C.V. y como resultado de la fusión Exportadora de Sal, S.A. de C.V. será la sociedad causahabiente en interés, beneficiaria y propietaria de los activos, derechos, privilegios, obligaciones y responsabilidades de Transportadora de Sal, S.A. de C.V.

h. Exportadora de Sal, S.A. de C.V. será patrón sustituto de todos los trabajadores y empleados de Transportadora de Sal, S.A. de C.V.

i. Como consecuencia de la fusión Transportadora de Sal, S.A. de C.V., cede y transfiere a Exportadora de Sal, S.A. de C.V. íntegramente su patrimonio, comprendiendo la totalidad de sus derechos y obligaciones sin reserva ni limitación alguna. Exportadora de Sal, S.A. de C.V. acepta la transmisión universal que de su patrimonio le hace Transportadora de Sal, S.A. de C.V. en virtud de la fusión.

j. Exportadora de Sal, S.A. de C.V. se subrogará y sustituirá a Transportadora de Sal, S.A. de C.V., en todas las obligaciones que haya adquirido esta última con anterioridad a la presente fusión. Exportadora de Sal, S.A. de C.V. se obliga a notificar a las autoridades que corresponda, la asunción de los derechos y obligaciones de Transportadora de Sal, S.A. de C.V., como resultado de la referida fusión para el efecto de registrar a Exportadora de Sal, S.A. de C.V. como nueva titular de dichos derechos y obligaciones.

En cumplimiento de lo dispuesto por la cláusula sexta del convenio de fusión celebrado el 30 de septiembre de 2008 entre Exportadora de Sal S.A. de C.V. y Transportadora de Sal, S.A. de C.V., se publican los presentes balances y bases de fusión, mismos que fueron elaborados con fecha 30 de septiembre de 2008.

EXPORTADORA DE SAL, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y 2007

(miles de pesos)

	Sep.-08	Sep.-07 *
CIRCULANTE		
Efectivo, equivalentes e inversiones temporales	\$ 379.045	274.759
Cuentas por cobrar		
Clientes, neto (Nota 4)	44.318	76.579
Compañías relacionadas (Nota 5)	141.483	152.646
Otras cuentas por cobrar (Nota 6)	98.654	63.560
	284.455	292.785
Inventarios (Nota 7)	207.265	191.489
Pagos anticipados	18.782	16.631

Total de activo circulante	889.547	775.664
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO -neto- (Nota 8)	1.639.175	1.711.458
OTROS ACTIVOS (Nota 9)	82.903	64.150
OTRAS INVERSIONES	25	25
Total activo	2.611.650	2.551.297
A CORTO PLAZO		
Proveedores (Nota 10)	\$ 9.095	22.916
Pasivos acumulados y otras cuentas por pagar (Nota 11)	80.930	64.626
Impuestos por pagar (Nota 12)	8.134	44.670
Participación de los Trabajadores en la Utilidad	16.374	21.874
Total Pasivo a corto plazo	114.533	154.086
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO (Nota 13)	197.595	174.955
Total pasivo	312.128	329.041
CONTINGENCIAS (Nota 14)		
CAPITAL CONTABLE (Nota 15)		
Capital social	1.588.297	1.580.642
Exceso actualización del capital contable	88.701	112.891
Efecto acumulado del Impuesto Sobre la Renta diferido	-348.290	-353.549
Resultado de ejercicios anteriores	879.378	807.208
Resultado del ejercicio	91.436	75.064
Total capital contable	2.299.522	2.222.256
Total pasivo y capital contable	\$2.611.650	2.551.297

* Pesos constantes de diciembre de 2007. -Ver Nota 2.c-

Las notas a los estados financieros que se acompañan, forman parte integrante de este estado.

Director General
Ing. Edmundo Elorduy Dahlhaus
 Rúbrica.

Director de Administración y Finanzas
Ing. Jesús Salvador Félix Espinoza
 Rúbrica.

TRANSPORTADORA DE SAL, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y 2007
(miles de pesos)

	Sep.-08	Sep.-07 *
CIRCULANTE		
Efectivo, equivalentes e inversiones temporales	\$ 30.329	17.741
Cuentas por cobrar		
Compañías relacionadas (Nota 4)	467	-4.276
Otras cuentas por cobrar (Nota 5)	15.803	1.340
	16.270	-2.936
Inventarios (Nota 6)	10.226	14.214
Pagos anticipados	1.003	4.080
Total de activo circulante	57.828	33.099
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO -neto- (Nota 7)	350.848	372.568
OTROS ACTIVOS (Nota 8)	9.013	6.112
Total activo	417.689	411.779
A CORTO PLAZO		

Proveedores (Nota 9)	\$1.310	1.801
Pasivos acumulados y otras cuentas por pagar (Nota 10)	9.310	4.612
Impuestos por pagar (Nota 11)	4.165	4.152
Participación de los Trabajadores en la Utilidad	2.479	1.132
Total Pasivo a corto plazo	17.264	11.697
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO (Nota 12)	17.623	6.820
Total pasivo	34.887	18.517
CONTINGENCIAS (Nota 14)		
CAPITAL CONTABLE (Nota 15)		
Capital social	354.581	352.872
Exceso actualización del capital contable	271.825	272.330
Efecto acumulado del Impuesto Sobre la Renta diferido	-71,600	-72.681
Resultado de ejercicios anteriores	-165.842	-159.307
Resultado del ejercicio	-6.162	48
Total capital contable	382.802	393.262
Total pasivo y capital contable	\$417.689	411.779

* Pesos constantes de diciembre de 2007. -Ver Nota 2.c-

Las notas a los estados financieros que se acompañan, forman parte integrante de este estado.

Director General
Ing. Edmundo Elorduy Dahlhaus
Rúbrica.

Director de Administración y Finanzas
Ing. Jesús Salvador Félix Espinoza
Rúbrica.

(R.- 282081)

CHRYSLER DE MEXICO, S.A. DE C.V.
AVISO DE REDUCCION AL CAPITAL SOCIAL

En términos de la asamblea general extraordinaria de accionistas de Chrysler de México S.A. de C.V. (Chrysler) celebrada con fecha 1 de diciembre de 2008 (la "Asamblea de Accionistas") se aprobó, entre otros, los siguientes asuntos:

1. Llevar a cabo una reducción al capital social de Chrysler en la cantidad de Chrysler, correspondiendo al de \$86,843.03 (ochenta y seis mil ochocientos cuarenta y tres pesos 03/100 M.N.) al capital mínimo fijo y \$173,686.06 (ciento setenta y tres mil seiscientos ochenta y seis pesos 06/100 M.N.) al capital variable, así como la consecuencia cancelación de 3 acciones representativas del capital social, de las cuales 1 corresponde al capital mínimo fijo y 2 a la parte variable del capital social.

2. Que la citada reducción de capital se efectúe mediante reembolso a todos los accionistas y que el mismo se pague en efectivo en relación a sus aportaciones. Dicho pago se hará contra la cancelación de las acciones que a cada accionista le hubiesen sido reembolsadas conforme a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Accionistas.

3. Como consecuencia de las resoluciones tomadas por la Asamblea de Accionistas y una vez cumplidas las condiciones que en ellas se indican, el capital social pagado de Chrysler quedará establecido en la cantidad de \$86'785,185.82, representado por 1000 acciones totalmente suscritas y pagadas, representado por 999 acciones ordinarias, nominativas, correspondientes al capital fijo y acción ordinaria, nominativa, sin expresión de valor nominal, correspondiente al capital variable.

4. Dicho reembolso será pagadero una vez que haya transcurrido el plazo y se hayan cumplido las formalidades previstas en el artículo décimo de los estatutos sociales y en el artículo 9 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

El presente aviso se lleva a cabo en términos y para los efectos de lo dispuesto por los artículos décimo de los estatutos sociales y 9 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

México, D.F., a 6 de enero de 2009.
Delegada Especial
María Cristina Alcalá Rosete
Rúbrica.

(R.- 282072)

Talleres Gráficos de México**CALENDARIO DEL PRESUPUESTO DE EGRESOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2009 POR PROGRAMA PRESUPUESTARIO**

JOSE IGNACIO HERRERA GONZALEZ, Gerente General de Administración y Finanzas de Talleres Gráficos de México, con fundamento en la fracción VI del artículo 33 del Estatuto Orgánico de Talleres Gráficos de México y en cumplimiento a lo que establece el cuarto párrafo del artículo 23 de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria e inciso b), fracción IX del artículo 22 del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, doy a conocer el calendario de presupuesto autorizado por programa presupuestario.

CALENDARIO DEL PRESUPUESTO DE GASTO 2009**(pesos)**

		TOTAL	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
	Gasto Total	669,668,667	55,506,407	61,220,445	64,346,616	55,891,216	50,642,771	50,589,649	125,260,171	38,431,198	38,421,508	38,515,251	50,136,307	40,707,128
E003	Servicios de edición y artes gráficas para el Gobierno Federal	611,290,073	49,587,502	55,614,725	57,390,390	50,107,529	46,793,528	46,677,229	121,318,132	34,675,090	34,666,426	34,773,549	43,060,696	36,625,277
M001	Actividades de apoyo administrativo	51,048,380	5,346,712	4,974,647	6,365,843	5,231,894	3,297,105	3,351,865	3,382,849	3,210,115	3,209,089	3,195,709	5,979,290	3,503,262
O001	Actividades de apoyo a la función pública y buen gobierno	7,330,214	572,193	631,073	590,383	551,793	552,138	560,555	559,190	545,993	545,993	545,993	1,096,321	578,589

México, D.F., a 7 de enero de 2009.

El Gerente General de Administración y Finanzas de Talleres Gráficos de México

José Ignacio Herrera González

Rúbrica.

(R.- 282125)

SEGUNDA SECCION

PODER EJECUTIVO

SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA

(Viene de la página 74 de la Primera Sección)

6. Criterios Técnicos

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

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

Según los distintos tipos de bienes a justipreciar, cuyo monto de rentas se busque dictaminar, existen los siguientes criterios técnicos:

- I. ARR-BI, Arrendamiento de Bienes Inmuebles
- II. ARR-BM, Arrendamiento de Bienes Muebles
- III. ARR-UE, Arrendamiento de Unidades Económicas

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



6.1. Criterio Técnico ARR-BI, dictaminación de la justipreciación del monto de rentas para bienes inmuebles

6.1.1. Proceso valuatorio

Para dictaminar los montos de rentas en los arrendamientos de bienes inmuebles, se debe elaborar el trabajo de justipreciación de rentas, de acuerdo a lo aplicado en el proceso valuatorio (Figura 1).

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

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

- a) Plano de ubicación del inmueble por justipreciar
- b) Plano topográfico del terreno con medidas y colindancias de la poligonal envolvente
- c) Escrituras (título) de propiedad, en su caso
- d) Constancia de uso del suelo
- e) Planos arquitectónicos actualizados y aprobados por autoridad competente
- f) Dictamen de seguridad estructural
- g) Dictamen del perito corresponsable de instalaciones en su caso
- h) Información de los costos anuales de operación del inmueble (mantenimiento, impuestos, personal, servicio de agua, energía eléctrica, entre otros), según sea el caso
- i) Cálculo de la Superficie Máxima a Ocupar por la Institución (SMOI)

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

6.1.1.2. Identificación del bien inmueble a justipreciar

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

Para realizar esta revisión y análisis se debe:

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

6.1.1.3. Inspección del bien a justipreciar

Es indispensable efectuar la visita física al bien a valorar e inspeccionarlo, debiendo tener el perito valuador acceso libre al bien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mientras más cercanas en el tiempo y más próximas en el espacio, más comparables serán las muestras de operaciones reales u ofertas de terrenos, mismas que se considerarán para homologarlas al bien que se justiprecia, con lo cual se logrará más exactitud en la estimación del monto de la renta.

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

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

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

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

6.1.1.5. Selección del procedimiento técnico

El objetivo principal de los trabajos valuatorios que contempla este criterio técnico es estimar el monto de las rentas por el arrendamiento de bienes inmuebles.

El monto de la renta en cada caso por el arrendamiento de inmuebles, debe ser dictaminado de acuerdo con los procedimientos técnicos que le apliquen según se establece a continuación:

- | | | |
|-------------|-------------------|---|
| I. | PT-ARRTU; | Arrendamiento de Terrenos Urbanos |
| II. | PT-ARRTR; | Arrendamiento de Terrenos Rurales |
| III. | PT-ARREDU; | Arrendamiento de Edificaciones Urbanas |
| IV. | PT-ARREDR; | Arrendamiento de Edificaciones Rurales |
| V. | PT-ARRPD; | Arrendamiento de Postes y Ductos |
| VI. | PT-OP; | Ocupación Previa |
| VII. | PT-ECST; | Arrendamiento de Espacios Comerciales de Sistemas de Tiendas |

6.1.1.6. Cálculo de indicadores de valor

El cálculo del monto conclusivo de los inmuebles para su arrendamiento, es mediante la aplicación de los Enfoques Comparativo de Mercado, de Costos y de Ingresos, así como de otros parámetros valuatorios que procedan, de acuerdo con los procedimientos técnicos correspondientes a bienes inmuebles, utilizando según sea el caso:

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

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

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

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

El perito valuador deberá basarse en el resultado de la ponderación para estimar el monto de la renta con el que debe concluir su trabajo valuatorio.

6.1.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

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

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

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

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

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

Informe de justipreciación de rentas:

- a) Antecedentes, personas e instituciones involucradas, fundamento jurídico y de la justipreciación de rentas
- b) Datos descriptivos del bien. Datos generales del entorno o la zona donde se ubica el bien o los bienes justipreciados
- c) Uso, Propósito, Finalidad y fecha de la justipreciación de rentas
- d) Descripción y resultados de los procedimientos técnicos aplicados
- e) Consideraciones previas a la conclusión, condiciones limitantes y declaraciones
- f) Determinación del o de los enfoques adecuados y cálculo del monto de renta para cada uno
- g) Ponderación de resultados para obtener el monto de la renta conclusiva
- h) Fecha del dictamen de la justipreciación de rentas
- i) Nombres y firmas de los servidores públicos, personal técnico, peritos valuadores y representantes en los cuerpos colegiados de avalúos que hayan intervenido en la justipreciación de rentas
- j) Fotografías, gráficas, croquis, planos y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento de la justipreciación de rentas
- k) Anexos que resulten pertinentes

6.1.2. Dictaminación

Para dictaminar el monto de la renta de los bienes inmuebles el informe de justipreciación de rentas debe incluir un apartado específico que será firmado por los responsables de su emisión:

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

6.1.2.1. Fundamento legal

Para dependencias y entidades de la Administración Pública Federal:

Artículos 143, fracciones XI y XII, 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Para los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios con cargo a recursos federales:

Artículo 143, fracción XVII, de la Ley General de Bienes Nacionales.

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

6.1.2.2. Vigencia legal del dictamen

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

Si las condiciones económicas o políticas provocan cambios significativos en los montos de rentas, el INDAABIN podrá asentar vigencias menores a un año en los dictámenes que emita.

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

6.2.1. Proceso valuatorio

Para dictaminar los montos de rentas en los arrendamientos de unidades económicas, se debe elaborar el trabajo de justipreciación de rentas, de acuerdo a lo aplicado en el proceso valuatorio (Figura 1).

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

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

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

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

6.2.1.2. Identificación de la unidad económica a justipreciar

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

Para realizar esta revisión y análisis se debe:

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

6.2.1.3. Inspección de la unidad económica a justipreciar

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

Es importante que el perito valuador identifique todas las características especiales y generales de la unidad económica que representen un parámetro con influencia en el valor, así como todas aquellas condiciones que sean limitantes en la justipreciación de rentas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Análisis macroeconómico
- b) Análisis de la Industria o Sector del bien que se justiprecia
- c) Oportunidades y riesgos dentro de la industria (competencia, ventaja competitiva, características riesgo-retorno y ciclicidad)
- d) Posición relativa del bien que se justiprecia, con respecto a su mercado
- e) Operaciones de renta de unidades económicas similares

- f) Tasas de descuento en el sector
- g) Descripción general del proceso de producción
- h) Capacidad instalada y de producción
- i) Licencias y patentes

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

6.2.1.5. Selección del procedimiento técnico

El objetivo principal de los trabajos valuatorios que contempla este Criterio Técnico es establecer los montos de rentas de las unidades económicas.

El monto de renta de la unidad económica, deberá ser dictaminado de acuerdo con los procedimientos técnicos que le apliquen según se establece a continuación, y la utilización de los procedimientos técnicos de apoyo.

- I. PT-ARRUE Arrendamiento de Unidades Económicas
- II. PT-ARRUI Arrendamiento de Unidades Instaladas

6.2.1.6. Cálculo de indicadores de valor

El monto de renta de la unidad económica será establecido mediante la aplicación de los Enfoques Comparativo de Mercado, de Costos y de Ingresos, así como de otros parámetros valuatorios que procedan, de acuerdo con los procedimientos técnicos correspondientes.

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

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

El perito valuador se basará en el resultado de la ponderación de los indicadores de valor obtenidos de los distintos enfoques utilizados para estimar el valor con el que se debe concluir su trabajo valuatorio.

6.2.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

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

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

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

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

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

- a) Antecedentes, personas e instituciones involucradas, fundamento jurídico y de la justipreciación de rentas
- b) Datos descriptivos del bien. Datos generales del entorno o la zona donde se ubica el bien o los bienes justipreciados
- c) Uso, Propósito, Finalidad y fecha de la justipreciación de rentas
- d) Descripción y resultados de los procedimientos técnicos aplicados
- e) Consideraciones previas a la conclusión, condiciones limitantes y declaraciones
- f) Determinación del o de los enfoques adecuados y cálculo del monto de renta para cada uno
- g) Ponderación de resultados para obtener el monto conclusivo de la renta
- h) Dictamen y fecha de la justipreciación de rentas
- i) Nombres y firmas de los servidores públicos, personal técnico, peritos valuadores y representantes en los cuerpos colegiados de avalúos que hayan intervenido en la justipreciación de rentas
- j) Fotografías, gráficas, croquis, planos y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento de la justipreciación de rentas
- k) Anexos que resulten pertinentes

6.2.2. Dictaminación

Para dictaminar los montos de las rentas de las unidades económicas, el informe de justipreciación de rentas deberá incluir un apartado específico que será firmado por los responsables de su emisión:

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

6.2.3. Fundamento legal

Para dependencias y entidades de la Administración Pública Federal:

Artículos 143, fracciones XI y XII, 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Para los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios con cargo a recursos federales:

Artículo 143, fracción XVII, de la Ley General de Bienes Nacionales.

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

6.2.4. Vigencia legal del dictamen

Para el caso de arrendamiento de unidades económicas, el dictamen de avalúo tendrá una vigencia legal de hasta un año a partir de su fecha.

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

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

6.3.1. Proceso valuatorio

La elaboración de un trabajo valuatorio para dictaminar el monto de renta de bienes muebles, implica la aplicación del proceso valuatorio: (Figura 1).

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

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

- a) Inventario de maquinaria, mobiliario, equipo y otro tipo de muebles objeto de la justipreciación de rentas
- b) Bitácoras de mantenimiento de los bienes y/o servicios

- c) Copias de facturas y/o documentación de adquisición
- d) Plano de ubicación de los bienes
- e) Relación y número de inventario del bien conforme a catálogo que proceda

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

6.3.1.2. Identificación del bien mueble a justipreciar

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

Para realizar esta revisión y análisis se debe:

- I. Analizar la solicitud del promovente que solicita el trabajo valuatorio para identificar el bien a justipreciar y confirmar el Criterio Técnico que resulte procedente
- II. Revisar la documentación procedente que el caso requiera
- III. Establecer el Uso, Propósito y Finalidad de la justipreciación, así como la fecha y escenario del monto de renta
- IV. Especificar y describir el alcance de la valuación, incluyendo primordialmente los bienes que se vayan a justipreciar:
 - a) Activos fijos (unidad instalada)
 - b) Maquinaria, equipo y/o herramientas
 - c) Mobiliario, equipo y menaje de oficina
 - d) Equipo de transporte
 - e) Alhajas, joyas y gemas
 - f) Obras de arte, objetos decorativos, libros, antigüedades
 - g) Semovientes
- V. Concertar cita con el servidor público autorizado por el promovente, para realizar inspección física del bien por justipreciar.

6.3.1.3. Inspección del bien a justipreciar

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

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

Es importante que el perito valuador identifique todas las características especiales del bien que representen un parámetro con influencia en el monto de la renta del bien, así como todas aquellas condiciones que sean limitantes en la justipreciación de rentas.

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

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

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

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

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

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

6.3.1.5. Selección del procedimiento técnico

El objetivo principal de los trabajos valuatorios que contempla este criterio técnico es establecer el monto de renta para la justipreciación de bienes muebles.

El monto de renta de los bienes muebles, debe ser dictaminado de acuerdo con los procedimientos técnicos que le apliquen, según se establece a continuación y la utilización de los procedimientos técnicos de apoyo:

- I. PT-ARRMEH Arrendamiento de Maquinaria, Equipo y Herramienta
- II. PT-ARRMEM Arrendamiento de Mobiliario, Equipo y Menaje de Oficina
- III. PT-ARRSE Arrendamiento de Semovientes

6.3.1.6. Cálculo de indicadores de valor

Cálculo de los montos de rentas de los bienes muebles, mediante la aplicación de los Enfoques Comparativo de Mercado, de Costos, y de Ingresos, así como de otros parámetros valuatorios que procedan, de acuerdo con los procedimientos técnicos pertinentes, utilizando en cada caso, según proceda:

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

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

Según los resultados que se obtengan de la aplicación de cada uno de los enfoques del párrafo anterior, será necesario efectuar el análisis y ponderación de valores para obtener el Monto Conclusivo de la Renta.

6.3.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

La preparación del trabajo valuatorio o informe escrito es un aspecto esencial de la justipreciación de rentas, de nada sirve hacer una buena inspección de campo y una buena investigación de valores, si lo que se plasma en el informe de justipreciación de rentas carece de suficientes elementos técnicos y que éstos sean justificantes de la apreciación; es decir, este informe debe incluir todos los aspectos valorizantes y desvalorizantes, del bien mueble en sí. Debe ser redactado en una forma descriptiva y clara, por cuanto va dirigido a servidores públicos o personas que no necesariamente conocen de la técnica de avalúos; para que su lectura presente una idea cabal de lo que se está justipreciando. Por minuciosa que haya sido la labor de campo y de gabinete, perderá relevancia si el valuador no alcanza a transmitir sus impresiones y juicios en un informe exacto, lógico y convincente.

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

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

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

- a) Antecedentes, personas e instituciones involucradas, y fundamento jurídico del acto legal y de la justipreciación
- b) Uso, Propósito, Finalidad y fecha de la justipreciación, ubicación y dirección oficial
- c) Descripción y resultados de los procedimientos técnicos aplicados
- d) Determinación de el o de los enfoques pertinentes y cálculo del monto de la renta 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 monto de la renta

- 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 la justipreciación de rentas
- i) Dictamen fechado
- j) Fotografías y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento de la justipreciación de rentas y conocimiento de los bienes
- k) Otros anexos que resulten pertinentes

6.3.2. Dictaminación

Para dictaminar el monto de la renta de los bienes muebles el informe de avalúo deberá incluir un apartado específico que será firmado por los responsables de su emisión:

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

6.3.3. Fundamento legal

Dependencias y entidades:

Para dependencias y entidades de la Administración Pública Federal:

Artículos 143, fracciones XI y XII, 145 de la Ley General de Bienes Nacionales y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Para los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios con cargo a recursos federales:

Artículo 143, fracción XVII, de la Ley General de Bienes Nacionales.

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

6.3.4. Vigencia legal del dictamen

Para el caso de arrendamiento de bienes muebles la vigencia será de hasta un año contado a partir de la fecha de su emisión.

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

7. Interpretación

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

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Metodología.

TERCERO. En tanto se publican las Metodologías, Criterios, Procedimientos de Carácter Técnico y demás disposiciones relacionadas con esta Metodología, se continuarán aplicando las disposiciones reglamentarias, técnicas y administrativas vigentes en lo que no se opongan a este ordenamiento.

CUARTO. Los asuntos que a la fecha de entrada en vigor de la presente Metodología se encuentren en trámite, serán resueltos conforme a la normatividad técnica vigente al momento de su recepción por el INDAABIN.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 25 de agosto de 2008.- El Presidente del INDAABIN, **Juan Pablo Gómez Morin Rivera.**-
Rúbrica.

PROCEDIMIENTO Técnico PT-TGF para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos urbanos, en transición o rurales de gran fondo, por el método de franjas.

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-TGF PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE TERRENOS URBANOS, EN TRANSICION O RURALES DE GRAN FONDO, POR EL METODO DE FRANJAS.

INDICE**1. Introducción****1.1. Generalidades****1.2. Criterios técnicos en que aplica****1.3. Premisas a la valuación de terrenos de gran fondo****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 paleontológicos****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. Criterio Técnico****1.4.3. Enfoque Comparativo de Mercado****1.4.4. Enfoque de Ingresos****1.4.5. Enfoque de ajuste****1.4.6. Fecha de emisión del dictamen valuatorio****1.4.7. Fecha de inspección****1.4.8. Fecha de valores****1.4.9. Finalidad del dictamen****1.4.10. Franjas de transición****1.4.11. Franja de vía****1.4.12. Homologación****1.4.13. Mayor y mejor uso del bien****1.4.14. Propósito del avalúo****1.4.15. Terreno****1.4.16. Terrenos de grande fondo****1.4.17. Terrenos urbanos****1.4.18. Uso del dictamen****1.4.19. Valor Comercial****1.4.20. Vigencia legal****2. Procedimiento Técnico****2.1. Recepción de la solicitud y base informativa (documento procedente)****2.2. Identificación del bien a valuar**

- 2.2.1. Parámetros del avalúo
 - 2.2.1.1. Revisión de documentos
 - 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 terreno y su entorno (trabajo de campo)
 - 2.3.1. Inspección del terreno en estudio
 - 2.3.2. Inspección de la zona donde se ubica el terreno
- 2.4. Recopilación de información (obtención y clasificación de datos)
- 2.5. Selección del procedimiento técnico (método de valuación)
 - 2.5.1. Aplicación del procedimiento
- 2.6. Valor Comercial
- 2.7. Valor de Realización Ordenada
- 2.8. Obtención del valor conclusivo (Estimación final del valor)
- 2.9. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio correspondiente (informe de avalúo)

Transitorios

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-TGF PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE TERRENOS URBANOS, EN TRANSICION O RURALES DE GRAN FONDO, POR EL METODO DE FRANJAS

1. Introducción

1.1. Generalidades

En el presente procedimiento se 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 que permitan estimar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos de gran fondo, por el método de franjas.

Es práctica usual que el valor de un terreno se estime con base en el análisis de las características extrínsecas (ubicación, tipo y calidad en los servicios públicos, vistas panorámicas, usos de suelos en la zona, entre otros), como a características intrínsecas (superficie, topografía, forma, frente, uso de suelo autorizado, entre otros) inherentes al bien, así como con base en la investigación 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 de gran fondo 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. ARR-BI Arrendamiento de Bienes Inmuebles
- VI. CO-BI, Concesión de Bienes Inmuebles
- VII. DJ-BI, Diligencias Judiciales de Bienes Inmuebles

1.3. Premisas a la valuación de terrenos de gran fondo

- a) Para efecto de este procedimiento, los terrenos componen su valor en franjas del frente al fondo, disminuyendo gradualmente
- b) El valor base de la variación, siempre será el de la primera franja de vía
- c) Lo anterior se aplica en terrenos de fondo mayor a tres veces con relación a su frente
- d) 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"
- e) Todos los componentes y las acciones consideradas en este procedimiento han sido incorporadas, vigilando que se apeguen al marco legal vigente
- f) En este Procedimiento se estimará el valor comercial del terreno considerando su mayor y mejor uso
- g) Todos los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales del INDAABIN
- h) 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 sean características del mercado donde se ubica el bien. Ejemplos de estas condiciones son:

1.4.1.1. Bienes catalogados.- 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.

1.4.1.2. Bienes de interés paleontológico.- Son aquellos vestigios o restos fósiles de seres orgánicos que habitaron en épocas pretéritas y cuya investigación, conservación, restauración, recuperación o utilización revisten interés paleontológico.

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.

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.

1.4.1.5. Usos dañinos.- Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valorar, 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 valorar, 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 valorar, 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. 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. 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. 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.

1.4.4. 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.

1.4.5. 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.

1.4.6. 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.

1.4.7. Fecha de inspección.- Es la fecha en la cual el valuador de bienes nacionales realiza la visita de inspección al bien valuado.

1.4.8. 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.

1.4.9. 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.

1.4.10 Franjas de transición.- Son las franjas restantes del predio hasta llegar al fondo (después de la Franja de Vía), mismas que tendrán valores diferentes.

1.4.11. Franja de vía.- Es la porción homogénea de tierra inmediatamente colindante con la infraestructura generadora del más alto valor (foco de valor) como puede ser una vialidad o un margen de playa, y cuya fijación da el ancho de las franjas a dividir un terreno de gran fondo en estudio establecido de acuerdo a lo observado por el valuador con base en la profundidad de los lotes imperantes en la zona. El ancho de la primera franja de vía será igual a la profundidad del lote tipo.

1.4.12. 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.

1.4.13. 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.

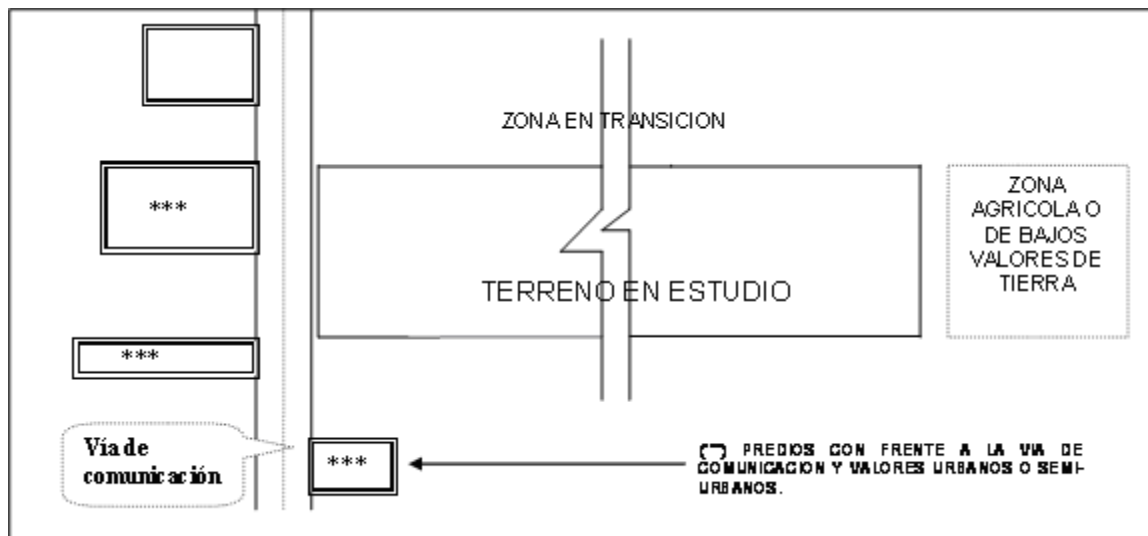
1.4.14. Propósito del avalúo.- Es la intención expresa de determinar un tipo de valor que será estimado en función de los bienes a valuar y al Uso del avalúo señalado por el promovente. A manera de ejemplo: estimar el Valor Comercial, estimar el Valor de Realización Ordenada, estimar el Valor en Uso, entre otros.

1.4.15. Terreno.- Es una porción de la superficie de la tierra delimitada por medio de linderos determinados geográfica y jurídicamente.

1.4.16. Terrenos de Gran Fondo: Se trata de terrenos generalmente de grandes dimensiones y con un gran fondo que pueden ser clasificados como urbanos, de transición o rurales, y que por esa característica de profundidad pueden tener más de un valor (franja) dentro del mismo.

Esto, de más de un valor, por lo general se debe a que en un extremo del terreno se tiene acceso o vista a una vialidad o a un sitio donde el valor de la tierra es relativamente alto (para la zona), mientras que el otro extremo del terreno colinda con predios de bajo valor.

Un esquema de esta situación se presenta a continuación:



1.4.17. 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, 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 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.

1.4.19. Valor Comercial (Valor Justo de Mercado).- Es el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios que toman en cuenta indicadores de mercado, a saber: indicador de valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), indicador de valor de capitalización de rentas (enfoque de ingresos) e indicador de valor comparativo de mercado (enfoque comparativo de mercado).

Entendiéndose por indicador de valor el resultado de cada uno de los tres enfoques valuatorios comúnmente conocidos, mismos que al ponderarse constituyen el valor conclusivo del trabajo y dictamen valuatorio.

1.4.20. 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 valuator de bienes nacionales, conserva validez legal para efectos de celebrar actos jurídicos.

2. Procedimiento Técnico

2.1. Recepción de la solicitud y base informativa (documentación procedente)

El promovente debe entregar al valuator 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 bien a valorar

El valuator 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 documentos.- El valuator de bienes nacionales recibe el expediente técnico (la documentación procedente, solicitud de servicio y orden de trabajo), y debe realizar 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 valuator 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 valuator antes de iniciar el trabajo valuatorio, identifique plenamente cuál es el valor por estimar.

2.2.1.4. Finalidad del dictamen.- El valuator 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 valuator de bienes nacionales debe identificar que 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 valuator 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 valuator de bienes nacionales debe hacer constar en su trabajo valuatorio las condiciones especiales que afecten al valor del bien.

Cuando el valuator 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 valuator debe dar prioridad a la información que emitan las instituciones oficiales de los tres niveles de gobierno.

2.2.1.8. Condiciones hipotéticas.- El valuator 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 valuator 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 valuator 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 con uso de suelo urbano 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, Diligencias Judiciales y Arrendarse requiere estimar el:

a) Valor Comercial

Para el acto jurídico de Enajenar, cuando así lo solicite el promovente, se estimará el:

b) Valor de Realización Ordenada

2.3. Inspección física y descripción del terreno y su entorno (trabajo 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.

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:

- I. 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.
- II. 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.
- III. 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.

2.3.2. Inspección 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:

- I. 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.
- II. 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.
- III. 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.

2.4. Recopilación de Información (obtención y clasificación de datos)

La investigación de mercado 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:

PT-TU; PT-TT o PT-TR

Y, considerando lo siguiente:

Seleccionar de la observación e investigación de mercado aquellas referencias que sean comparables a los extremos de mayor valor y menor valor del terreno en estudio (entendiendo por comparables aquellas características extrínsecas e intrínsecas lo más parecidas al terreno en estudio) enunciadas a continuación de manera limitativa mas no enunciativa: vías de comunicación, mejoras, inversiones públicas y/o privadas, uso de suelo, topografía, servicios públicos, equipamiento urbano, zona, ubicación con respecto a las fuentes (focos) de valor, clasificación de la tierra, productividad de la misma, permisos o concesiones, determinando con ello un valor para la franja de vía.

Entendiéndose como la franja de vía, a la porción homogénea de tierra inmediatamente colindante con la infraestructura generadora del más alto valor (foco de valor) como puede ser una vialidad o un margen de playa, y cuya fijación da el ancho de las franjas a dividir, un terreno de gran fondo en estudio es establecido de acuerdo a lo observado por el valuador con base en la profundidad de los lotes imperantes en la zona. El ancho de la primera franja de vía será igual a la profundidad del lote tipo.

Franjas de transición son las franjas restantes del predio hasta llegar al fondo (después de la Franja de vía), mismas que tendrán valores diferentes.

De igual manera se tendrá que realizar una investigación de mercado de valores de terrenos contiguo al fondo del terreno en estudio, con el objeto de registrar el valor mínimo de la última franja.

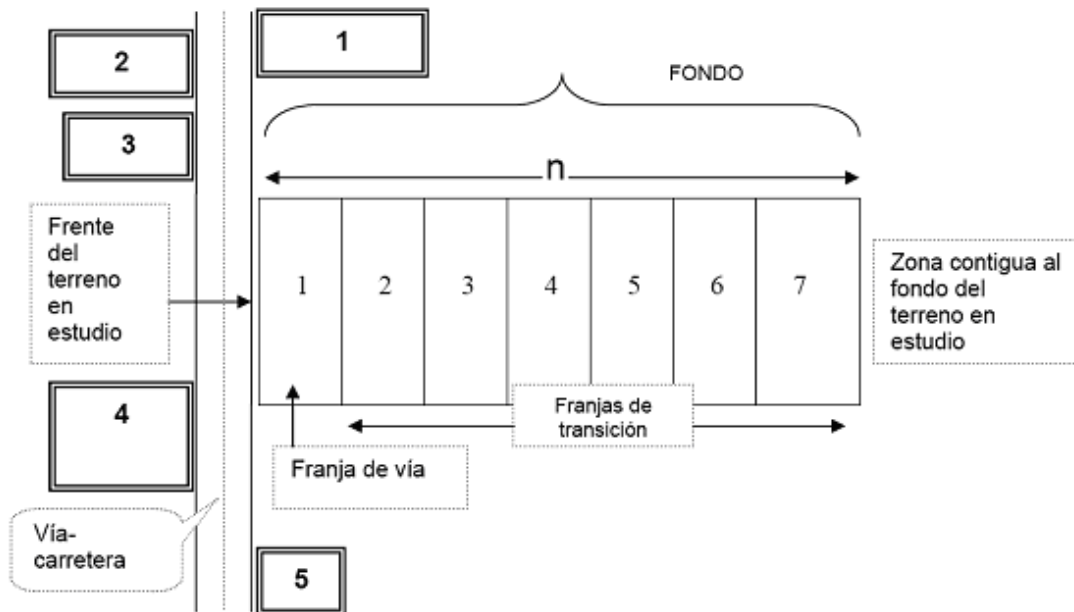
2.5. Selección del procedimiento técnico (método de valuación)

El valuador de bienes nacionales utilizará el Enfoque Comparativo de Mercado preferentemente y el método de capitalización directa (Enfoque de Ingresos) dando mayor importancia en la ponderación al método mejor fundamentado, para obtener los valores unitarios extremos.

No es recomendable, teniendo ambos valores extremos, usar un simple promedio aritmético para obtener el valor total del terreno sujeto, porque dicho promedio no toma en cuenta la forma y fondo del bien en estudio, ni las características de los lotes de la zona.

Por esa razón se aplica el análisis de franjas.

2.5.1. Aplicación del procedimiento



- I. Con base en los numerales 2.3 y 2.4 estimar el valor unitario de zona y con éste el valor unitario de la franja de vía.
- II. También con base en los numerales 2.3 y 2.4 estimar el valor unitario de los terrenos contiguos al fondo del terreno en estudio.
- III. Calcular la profundidad media del lote tipo, con base en la investigación realizada en la zona, de la siguiente manera:

$$\text{Fondo de lote tipo promedio} = \frac{f \text{ lote1} + f \text{ lote2} + f \text{ lote3} + f \text{ lote4} + f \text{ lote5} + f \text{ lote 6} + f \text{ lote7}}{\text{Número de lotes}}$$

Número de lotes

- IV. Este fondo del lote tipo promedio será el ancho de la franja de vía (Ffv).
- V. Determinar el número de franjas en que se dividirá el terreno en estudio con base en el ancho determinado para la franja de vía, de la siguiente forma:

$$n = F_t / F_{fv}$$

En donde:

n = número de franjas en que se divide el terreno en estudio de acuerdo al numeral 1.3., párrafo segundo (incluye franja de vía y franjas de transición).

F_t = Fondo total del terreno en estudio.

F_{fv} = Fondo de la franja de vía.

VI. Calcular el factor de franja, aplicando la siguiente fórmula:

$$F_f = (V_{zc} / V_{fv})^{(1/n)}$$

En donde:

F_f = Factor de franja

V_{fv} = Valor unitario de la Franja de vía

V_{zc} = Valor unitario en la zona contigua al fondo del terreno.

n = Número de franjas (redondear a número entero)

VII. Calculado el factor de franjas, éste se aplica al valor unitario de la franja de vía y el resultado es el valor unitario de la franja siguiente, al cual también se le aplica el factor para obtener el valor de la siguiente franja y así sucesivamente hasta calcular el valor de la última franja, tal como sigue:

Valor de franja:		Valor unitario de franja:
Franja 1 x F _f	=	Franja 2
Franja 2 x F _f	=	Franja 3
Franja 3 x F _f	=	Franja 4
Franja 4 x F _f	=	Franja 5
Franja 5 x F _f	=	Franja 6
Franja 6 x F _f	=	Franja 7

VIII. Ya calculados los valores unitarios por cada franja y multiplicados por la superficie de cada una de ellas, se obtienen los valores resultantes por franja, se suman y esto define el valor total de un predio con gran fondo.

2.6. Valor Comercial

Cuando el Propósito sea estimar el valor comercial, para efecto de adquisición o indemnización; el valuador de bienes nacionales deberá basarse en el resultado de la suma para estimar el Valor con el que se debe concluir.

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 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:

- 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 Valor Conclusivo (Estimación final del valor)

El valuador de bienes nacionales deberá asentar como valor conclusivo el resultado del análisis como terreno de gran fondo.

El valor conclusivo debe de satisfacer el Uso y Propósito del trabajo valuatorio, así como la Finalidad del dictamen.

2.9. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio correspondiente (informe de avalúo)

a. El valuador de bienes nacionales deberá realizar el trabajo 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 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 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

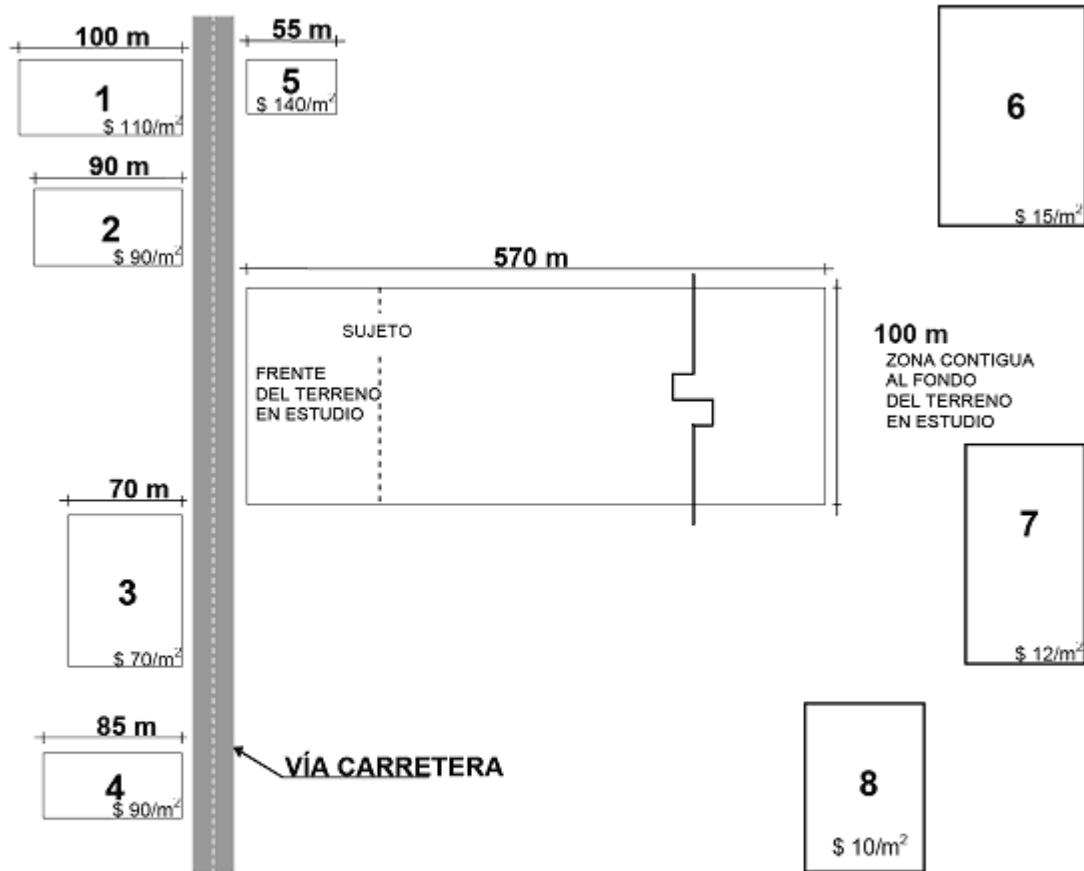
SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Procedimiento.

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.

Ejercicios Ilustrativos**Premisas:**

- a) 1, 2, 3, 4 y 5 son terrenos en la zona con acceso directo a la vía de comunicación.
- b) 6, 7 y 8 son terrenos rurales agrícolas similares a la parte del fondo del sujeto.
- c) Frente del terreno en estudio = 100.00 m
- d) Fondo del terreno en estudio = 570.00 m
- e) Valor unitario de zona (resultado obtenido del análisis y homologación de los cinco comparables en la vía) = \$100/m²
- f) Valor de la franja de vía del sujeto(frente) \$100/m²
- g) Valor de zona contigua al fondo \$12/m²; (resultado obtenido de la homologación de los tres terrenos rurales agrícolas contiguos a la parte del fondo del sujeto)
- h) Superficie total del terreno en estudio 57,000 m²

Fórmula a utilizar:

$$\text{Fondo de lote tipo promedio} = \frac{f \text{ lote1} + f \text{ lote2} + f \text{ lote3} + f \text{ lote4} + f \text{ lote5}}{\text{Número de lotes}}$$

①

Aplicando:

$$\text{Fondo de lote tipo promedio} = \frac{100+90+70+85+55}{5} = \frac{400}{5} = 80\text{m}$$

Ancho de la franja de vía = 80m

Fórmula a utilizar para calcular un número de franjas:

$$n = Ft / Ffv$$

En donde:

n = número de franjas en que se divide el terreno en estudio de acuerdo al numeral 1.3. (incluye franja de vía y franjas de transición)

Ft = fondo total del terreno en estudio

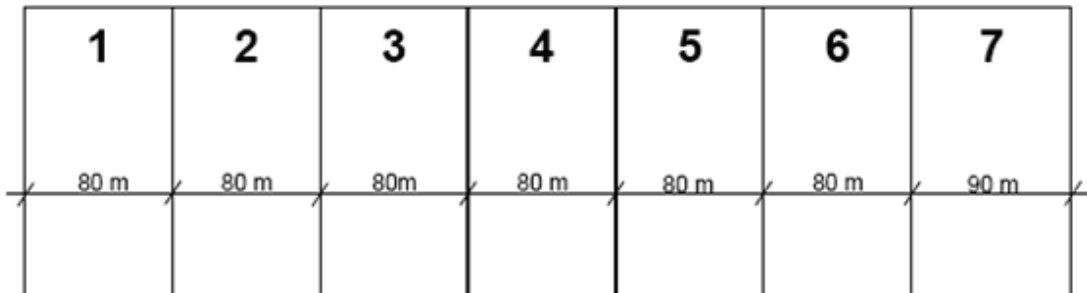
Ffv = fondo de la franja de vía

Aplicando:

$n = 570 \text{ m} / 80 \text{ m} = 7.125$ franjas, 6 franjas de 80 metros cada una y la última de 90 metros.

Redondeando:

$n = 7$ franjas

**Fórmula a utilizar para calcular el factor de franja:**

$$Ff = (Vzc/Vfv)^{1/n}$$

En donde:

Ff = Factor de franja

Vfv = Valor unitario de Franja de vía

Vzc = Valor unitario en la zona contigua al fondo del terreno

N = Número de franjas (redondear a número entero)

Aplicando:

$$Ff = (12/100)^{1/7} = 0.7386$$

Por lo tanto los valores unitarios de cada franja se calculan así:

Franja 1 = valor de franja de vía = \$100.00/m²

Franja 2 = valor de franja 1 x Ff = \$100 (0.7386) = \$ 73.86/m²

Franja 3 = valor de franja 2 x Ff = \$73.86 (0.7386) = \$ 54.55/m²

Franja 4 = valor de franja 3 x Ff = \$54.55 (0.7386) = \$ 40.29/m²

Franja 5 = valor de franja 4 x Ff = \$40.29 (0.7386) = \$ 29.76/m²

Franja 6 = valor de franja 5 x Ff = \$29.76 (0.7386) = \$ 21.98/m²

Franja 7 = valor de franja 6 x Ff = \$21.98 (0.7386) = \$ 16.23/m²

Comprobación:

$$\$16.23 \times (0.7386) = \$12.00/\text{m}^2 \text{ (Valor de la zona contigua)}$$

Luego tenemos las superficies de cada franja por su valor unitario:

Franja 1 8,000m² x \$100.00/m² = \$ 800,000.00

Franja 2 8,000m² x \$ 73.86/m² = \$ 590,880.00

Franja 3 8,000m² x \$ 54.55/m² = \$ 436,400.00

Franja 4 8,000m² x \$ 40.29/m² = \$ 322,320.00

Franja 5 8,000m² x \$ 29.76/m² = \$ 238,080.00

Franja 6 8,000m² x \$ 21.98/m² = \$ 175,840.00

Franja 7 9,000m² x \$ 16.23/m² = \$ 146,070.00

Suma = \$ 2,709,590

Valor total del terreno \$ 2'709,590

Valor Unitario del terreno \$2'709,590.00/57,000 m² = **\$47.54/m²**

PROCEDIMIENTO Técnico PT-UIIM para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el monto de indemnización de unidades inmuebles mayores que sean parcialmente expropiadas.

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-UIIM PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL MONTO DE INDEMNIZACION DE UNIDADES INMUEBLES MAYORES QUE SEAN PARCIALMENTE EXPROPIADAS.

INDICE**1. Introducción**

- 1.1. Generalidades
- 1.2. Criterios Técnicos en que aplica
- 1.3. Premisas a la valuación de inmuebles, en los que sea necesario dictaminar el monto de indemnización de la porción remanente de una unidad inmueble mayor
- 1.4. Conceptos y definición a usar a este procedimiento técnico
 - 1.4.1. Criterio técnico
 - 1.4.2. Enfoque Comparativo de Mercado
 - 1.4.3. Enfoque de Ingresos
 - 1.4.4. Fecha de inspección
 - 1.4.5. Fecha de valores
 - 1.4.6. Fecha de emisión del dictamen valuatorio
 - 1.4.7. Finalidad del dictamen
 - 1.4.8. Homologación
 - 1.4.9. Mayor y mejor uso del bien
 - 1.4.10. Propósito del avalúo
 - 1.4.11. Terreno
 - 1.4.11.1. Terrenos urbanos
 - 1.4.11.2. Terrenos rurales
 - 1.4.12. Unidad inmueble mayor
 - 1.4.13. Uso del dictamen
 - 1.4.14. Valor comercial
 - 1.4.15. Valor residual
 - 1.4.16. Vigencia legal

2. Procedimiento técnico

- 2.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación procedente)
- 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
 - 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

- [illegible]

Transitorios

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 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-UI-M PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL MONTO DE INDEMNIZACION DE UNIDADES INMUEBLES MAYORES QUE SEAN PARCIALMENTE EXPROPIADAS

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 comercial de una unidad inmueble mayor parcialmente expropiada (daño directo) que contenga una porción remanente no expropiada pero afectada en su valor (daño indirecto).

Es práctica usual que el valor de los bienes inmuebles se estime con base en el análisis de las características extrínsecas (ubicación, tipo y calidad en los servicios públicos, vistas panorámicas, entre otros), e intrínsecas (superficie, topografía, forma, uso de suelo autorizado, frente, entre otros) inherentes al bien, a la investigación del mercado inmobiliario y a la aplicación y ponderación de las variables predominantes.

En este contexto, en ocasiones un bien inmueble expropiado mediante decreto, es parte de, o está íntimamente ligado a otro bien o a otra parte de una propiedad con la que forma una unidad mayor, la cual se ve también afectada por el acto jurídico, lo que significa un daño adicional a la persona física o moral propietaria de los bienes, aun cuando esa parte remanente, que no es expropiada, continúe siendo propiedad de dicha persona física o moral.

Así, es necesario realizar la valuación de los daños que sufre la unidad inmueble mayor en su conjunto, para que esto constituya el monto de la indemnización.

Para este procedimiento, se considera que la expropiación como tal es un daño directo, y a la parte remanente de la unidad que, aún no siendo la parte expropiada, sufra también algún daño por el acto expropiatorio, se le denomina daño indirecto.

1.2. Criterios Técnicos en que aplica:

Por ser un procedimiento técnico relacionado con casos en que la estimación del monto indemnizatorio de una unidad inmueble mayor de la que ha sido expropiada una parte y que tiene otra parte remanente, que aun cuando no fue expropiada, sí sufre un detrimento en su valor, con la consiguiente pérdida para el propietario, y que por consiguiente requiere ser valuada, se aplica en los siguientes criterios técnicos:

- I. IN-BI, Indemnización de Bienes Inmuebles
- II. DJ-BI Diligencias Judiciales de Bienes Inmuebles

1.3. Premisas a la valuación de inmuebles, en los que sea necesario dictaminar el monto de indemnización de la porción remanente de una unidad inmueble mayor.

- a) Este procedimiento técnico es de aplicación exclusiva del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
 - b) El Promovente indicará en su solicitud de servicio, la realización del avalúo con base en este procedimiento técnico, y anexará, además de la documentación procedente citada en la Metodología y Criterios para Indemnización, información sobre el proyecto que se realizará en el terreno a valorar.
 - c) Tratándose de una expropiación, lo primordial es conocer la causa de la utilidad pública que originó el proyecto de obra y el consiguiente acto jurídico, para ratificar (o rectificar) la procedencia del pago indemnizatorio que es lo que se pretende determinar mediante el avalúo. Aun cuando está claro que no es la responsabilidad de los valuadores el determinar si existe o no causa de utilidad pública, si es su responsabilidad estudiar el proyecto que le da lugar, así como la resolución legal respectiva para entender cuál es la causa pertinente y confirmar no sólo que ésta existe, sino la procedencia de la indemnización que motiva el avalúo.
 - d) En el capítulo 4.1.7. de la "Metodología y criterios de carácter técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el monto de compensación y de indemnización por la expropiación, ocupación temporal o limitación de derechos de dominio sobre bienes inmuebles y nacionalización de unidades económicas por causa de utilidad pública, así como afectación por actos de autoridad y reparación de daños y perjuicios.", se presentan las causas de utilidad pública que reconoce la Legislación Federal Mexicana, y que son las que dan motivo para la emisión de decretos expropiatorios por parte del Gobierno Federal.
 - e) El perito valuador debe entender asimismo, en qué consiste el proyecto o las obras que se realizarán por causa de la utilidad pública correspondiente, o en caso de no estar involucrados un proyecto u obra, acatar la situación de seguridad o interés nacional que justifica la expropiación.
 - f) Una vez confirmada la procedencia del acto jurídico y por consiguiente la de la valuación, el perito valuador deberá obtener y analizar la información que justifique que el inmueble expropiado, forma parte de una unidad inmueble mayor y que existe una porción remanente que también es sujeto de la indemnización.
 - g) Para que un bien afectado se considere que forma parte de una unidad inmueble mayor y que existe una porción remanente, se requiere que tanto la parte directamente expropiada como la parte remanente, formen una unidad que tenga un mismo propietario, que haya contigüidad física entre ambas partes, y que exista continuidad y uniformidad en el uso de la unidad inmueble mayor.
 - h) La consideración de la parte remanente de una unidad inmueble mayor, podrá hacerse siempre que no exista una resolución judicial o administrativa que limite el cálculo del monto de indemnización a sólo la parte directamente expropiada.
 - i) Una vez entendida la causa de utilidad pública, el perito valuador debe conocer a fondo el proyecto que causa la expropiación y las tendencias en el uso de suelo en la zona donde se ubica el inmueble en estudio.
- I. Debe reconocer cuáles son los daños y beneficios que la obra va a causar al sujeto expropiado y cuáles a la parte remanente de la unidad mayor. Asimismo, debe reconocer qué efectos del proyecto deben ser excluidos al determinar el valor de la parte remanente.
 - II. La parte directamente expropiada en su totalidad, se indemniza con un monto equivalente al 100% de su valor comercial, o sea atendiendo a su valor de mercado en las condiciones existentes en el momento justo antes del acto jurídico, haciendo caso omiso de la realización del proyecto u obra que motivó la causa de utilidad pública.
 - III. Negar los efectos del proyecto que se va a realizar, es ubicar al trabajo valuatorio en una posición hipotética, así es que el perito valuador debe dejar enfática y claramente señalado en su trabajo, dicha negación para efectos de transparencia y ética profesional.

- IV. Por otra parte, la fracción remanente no expropiada debe analizarse para medir el efecto que en su valor tendrá el proyecto u obra. Si el efecto es positivo para el propietario, no se le indemnizará o pagará ningún monto. Si el efecto es negativo en su valor, entonces la pérdida económica se resarcirá al propietario junto con el monto económico de la parte expropiada.
- V. Algo que el perito valuador no debe dejar de considerar en ningún caso, son aquellos cambios en el uso de suelo que, independientemente de que el proyecto de obra se lleve a cabo o no, se considere que van a presentarse en la zona o el sitio donde se encuentra el bien afectado, por otras razones como el crecimiento demográfico, la evolución normal del mercado inmobiliario, entre otros. Cuando estos cambios en el uso de suelo se están presentando o se prevé que ocurrirán en el futuro inmediato, el perito valuador debe de considerarlos, independientemente de los efectos del proyecto.
- j) 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".
- k) Todos los componentes y las acciones consideradas en este procedimiento, han sido incorporadas, vigilando que se apeguen al marco legal vigente.
- l) Todos los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales que emite el INDAABIN.
- 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. 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 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.

1.4.3. 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 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.

1.4.4. Fecha de inspección.- Es la fecha en la cual el valuador de bienes nacionales realiza la visita de inspección al bien valuado.

1.4.5. 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.

1.4.6. 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 presente el promovente, puede ser igual o diferente a la fecha de valores.

1.4.7. Finalidad del dictamen.- Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen como el valor comercial según lo establece el artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales derivada de un acto jurídico, en el que intervengan las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.

1.4.8. Homologación.- Es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas que las diferencian como tales, de 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 o de otro parámetro.

1.4.9. Mayor y mejor uso del bien.- Es el uso más probable y procedente para un bien, que es físicamente posible, permitido legalmente, 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 hecha considerando el escenario del mayor y mejor uso del bien.

1.4.10. Propósito del avalúo.- Es la intención expresa de determinar un tipo de valor que será estimado en función de los bienes a valorar y al Uso del avalúo señalado por el promovente. A manera de ejemplo: estimar el Valor Comercial.

1.4.11. 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.

1.4.11.1. 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.

1.4.11.2. Terrenos rurales.- Son aquellos predios en estado rústico o acondicionado para la labor, que por contar con tierra fértil, con condiciones agronómicas favorables para la producción, bajo un clima adecuado, con fuente(s) hídrica(s) (temporal y/o riego) satisfactoria(s), permiten el sustento, en su ciclo completo, de especies vegetales con un riesgo tolerable, para aprovechamiento humano directo o indirecto, 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.

1.4.12. Unidad inmueble mayor.- En una expropiación, es aquella propiedad o conjunto de propiedades de las que el bien expropiado forma parte, que están bajo el control o forman parte de la propiedad de una misma persona física o moral, que tienen el mismo mayor y mejor uso o que lo tienen integrado, y que presentan contigüidad o proximidad física.

Ejemplos de unidad inmueble mayor son: plantas empacadoras o procesadoras de productos agrícolas a las que se expropia sus tierras de cultivo, edificios de oficinas a los que se expropia su área de estacionamiento, casas a las que se expropia su patio o jardín, cualquier inmueble al que se le expropia el acceso a una vialidad, entre otros.

O sea que, en caso de que los bienes expropiados sean parte de una unidad inmueble mayor, y que exista una parte remanente de la unidad que, aún no siendo la parte expropiada, sufra también algún daño por el acto expropiatorio, será necesario definir el monto de dichos daños adicionales causados a la parte remanente de la unidad inmueble, para dictaminar el valor comercial total de los daños causados a la persona afectada por el acto expropiatorio, sumando el monto correspondiente de la porción remanente al monto de la parte directamente expropiada.

Estos daños a la parte remanente deberán cuantificarse y compararse contra los beneficios que, al mismo tiempo, dicha parte remanente pudiera recibir como resultado del mismo acto expropiatorio. Si el total del daño resulta más que el total de beneficios, el saldo resultante se considerará en la valuación como parte complementaria de la indemnización por la parte expropiada.

Si, por el contrario, la parte remanente recibiese un beneficio por las obras u otras acciones relacionadas con el acto legal de expropiación, no se deberá hacer ningún ajuste al valor de la parte expropiada.

1.4.13. 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.

1.4.14. 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).

1.4.15. 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.

1.4.16. 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 valuator de bienes nacionales, conserva validez legal para efectos de celebrar actos jurídicos.

2. Procedimiento técnico

2.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación procedente)

El promovente debe entregar al valuator de bienes nacionales, el oficio y la solicitud de servicio, en los cuales se señalará 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 solicitud de servicio, se le acompañará con la documentación procedente necesaria para la realización del trabajo valuatorio, por la vía electrónica o impresa.

2.2. Identificación del bien a valorar

El perito valuator deberá identificar el objetivo, los alcances, uso, propósito y finalidad 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 perito valuator debe recibir el expediente técnico (la documentación procedente, solicitud de servicio y orden de trabajo), y debe realizar 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 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 perito valuator 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 valuator antes de iniciar el trabajo valuatorio, identifique plenamente el valor por estimar.

2.2.1.4. Finalidad del dictamen.- El perito valuator 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 perito valuator deberá identificar que criterio técnico es el que aplica en el caso, para apegarse al procedimiento técnico correspondiente y corroborarlo al momento que se efectúe la inspección física.

2.2.1.6. Fecha de inspección.- El perito valuator debe asentar en el trabajo valuatorio la fecha en cual realiza la visita de inspección al bien valuado.

2.2.1.7. Condiciones especiales.- El valuator 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 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 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 perito valuador deberá de 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.

2.2.2. Valor que se dictamina en este procedimiento técnico

Considerando el Uso que solicite el promovente para los actos jurídicos de Adquirir, Enajenar e Indemnizar se requiere estimar el:

- a) Valor Comercial

2.3. Inspección física, descripción del inmueble y su entorno (trabajo de campo)

Es la etapa en la cual el perito valuador observa, investiga y analiza, todos aquellos elementos que agregan o restan valor. En este procedimiento técnico, la inspección física reviste particular importancia porque debe incluir los aspectos “normales” de un trabajo de campo en la valuación de un inmueble, más los análisis especiales requeridos por tratarse de una unidad inmueble mayor que tiene una parte directamente afectada y otra remanente que también debe ser valuada.

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:

- 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-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.
- c) 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.

2.3.2. Inspección 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:

- a) PT-TU
- b) PT-TT
- c) PT-TR

2.4. Recopilación de información (obtención y clasificación de los datos)

La investigación de mercado, 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:

- a) PT-TU
- b) PT-TT
- c) PT-TR

2.5. Análisis de la unidad inmueble mayor y de la parte remanente no expropiada

El análisis y determinación de la unidad inmueble mayor es, en primer lugar, responsabilidad del perito valuador, aunque finalmente depende de factores legales que deben ser tomados en cuenta, previa definición de los especialistas jurídicos. La mayor parte del análisis sobre este aspecto se realiza durante el trabajo de campo o al analizar la información correspondiente.

Existen tres grupos de factores para determinar la unidad inmueble mayor:

a) Factores de propiedad

- La propiedad o su posesión, debe estar en manos de una misma persona física o moral, de hecho o literalmente.
- Tratándose de relaciones familiares o corporativas, debe hacerse una interpretación legal antes de concluir que se trata de una unidad.

b) Factores de uso

- Para constituir una unidad inmueble mayor, los predios (tanto la parte directamente expropiada como la parte remanente) deben tener un mismo uso o uno integrado entre sí.
- Puede tratarse del mismo uso actual, o bien, del mismo mayor o mejor uso.

c) Factores de contigüidad física

- La contigüidad física, es el factor al que generalmente se le da mayor peso.

Una vez que se determine que el inmueble expropiado forma parte de una unidad inmueble mayor, la parte remanente debe ser analizada suficientemente para determinar si ha sufrido o sufrirá un daño y/o beneficio con el proyecto, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

a) La afectación parcial de una unidad inmueble mayor, con frecuencia deja partes de propiedad que normalmente no se ofrecen en el mercado, pues resultan ser:

- I. De forma irregular
- II. Sin acceso o con acceso difícil
- III. Con características de uso no conformes a la zona
- IV. Difíciles de comercializar en el mercado

b) El perito valuador debe tener presente cambios en las características de la parte remanente, debidos a:

- I. La quita de la parte expropiada
- II. El proyecto de obra que se realizará
- III. La ubicación de la parte remanente antes y después del proyecto
- IV. Cambios en las características físicas de la parte remanente que afectan su valor, como:
 - Tamaño o área
 - Frente o acceso
 - Visibilidad
 - Drenaje y topografía
 - Servicios urbanos disponibles
 - Parámetros ambientales como ruido, humo, vibración y polvo
- V. Cambios en las características legales de la parte remanente por:
 - Servidumbres de paso
 - Uso de suelo autorizado o potencial, así como otras restricciones de uso
- VI. Cambios en las características económicas de la parte remanente:
 - Nuevo mayor y mejor uso
 - Costos mayores implicados en el acondicionamiento del terreno o de remodelación de la parte remanente
 - El perito valuador debe discernir, analizar y concluir si los cambios en la porción remanente le dan a éste un menor o un mayor valor

Como ya se mencionó en el numeral 1.4.12, si el efecto es una pérdida de valor en la parte remanente, se deberá indemnizar por ello al propietario; si el efecto es una ganancia de valor, el beneficio es para el propietario y se considera una ventaja causada por el acto de gobierno.

2.6. Selección del procedimiento técnico (método de valuación)

El perito valuador utilizará el enfoque comparativo de mercado (método de mercado) preferentemente, y el enfoque de ingresos (método de capitalización directa), dando mayor importancia en la ponderación, al enfoque mejor fundamentado.

Existen tres métodos bajo los cuales se valúan propiedades parcialmente afectadas por una expropiación, es decir propiedades que son afectadas sólo en parte de ellas y de las que queda una parte remanente no sujeta al acto de gobierno:

Método A. Valuación exclusivamente de la parte expropiada

Este método, no toma en cuenta los daños o beneficios causados al resto de la propiedad (porción remanente de la unidad inmueble mayor).

La parte directamente expropiada se valúa con los procedimientos técnicos que permiten dictaminar su valor comercial, y que son:

- a) PT-TU
- b) PT-TT
- c) PT-TR

Este método es adecuado sólo en aquellos casos, cuando la autoridad competente determine que debe haber indemnización sólo por la parte directamente expropiada.

Método B. Valuación de la unidad inmueble en su conjunto con el método del antes y después del acto jurídico.

En este método, la indemnización apropiada se mide como la diferencia entre el valor comercial de la propiedad completa, o sea la unidad inmueble mayor, antes de la expropiación, y el valor comercial de la parte remanente después del proceso.

Los valores comerciales se calculan con base en los procedimientos técnicos ya señalados.

Método C. Valuación de la unidad inmueble en su conjunto, con el método del valor comercial de la parte expropiada, más el valor neto de los daños o beneficios a la parte remanente.

En este método, la indemnización apropiada se mide como la suma del valor comercial de la parte expropiada, más el monto resultante de la suma algebraica de los daños y los beneficios que recibe la parte remanente no expropiada.

Si la suma algebraica indica que los beneficios a la parte remanente son más que los daños, este concepto no se considera para el cálculo del monto de la indemnización; es decir, no se deduce del valor de la parte expropiada.

El uso, de al menos uno de los métodos B o C, es lo recomendable en los avalúos cuando la parte expropiada forma parte de una unidad inmueble mayor.

2.6.1. Método del antes y después del acto jurídico

El perito valuador debe elaborar dos análisis valuatorios, uno para establecer el valor comercial de la propiedad completa (unidad inmueble mayor), antes del acto de gobierno, y otro para establecer el valor comercial de la parte remanente después de la expropiación.

El valor de la propiedad completa antes del proyecto u obra, menos el valor de la parte remanente, después del proyecto u obra, corresponde al valor total de la pérdida por la parte expropiada y esto constituye el monto a indemnizar.

Así, el valor total de los derechos afectados, incluye: lo expropiado, los daños que haya sufrido la parte remanente y los beneficios que ésta misma reciba.

Aplicación del método del antes y después

Paso 1.- Determinar el valor comercial de la unidad inmueble completa, con el Procedimiento Técnico respectivo (monto uno), sin tomar en cuenta el fin último del proyecto que motiva la expropiación.

Paso 2.- Determinar el valor de la parte remanente, después de la expropiación (monto dos), tomando en cuenta los efectos del proyecto.

Paso 3.- Restar el monto dos, del monto uno, para obtener el valor de indemnización por la parte expropiada.

En el capítulo 3, se presenta un ejercicio ilustrativo donde se aplica este método.

2.6.2. Método del valor de la parte expropiada, más el valor de los daños o beneficios a la parte remanente

En este método, los efectos de la expropiación sobre la parte afectada y sobre la parte remanente, se calculan y se determinan por separado.

Los pasos que se siguen son:

Paso 1.- Determinar el valor de la propiedad completa, sin tomar en cuenta el fin último del proyecto que motivó la expropiación, sólo considerar las condiciones de uso que existían antes del proyecto (monto uno).

Paso 2.- Determinar el valor de la parte expropiada, como parte de la propiedad completa, sin tomar en cuenta el proyecto que motiva la expropiación, sólo considerar las condiciones de uso que existían antes del proyecto (monto dos).

Paso 3.- Restar al monto uno, el monto dos, para obtener el valor de la parte remanente antes del proyecto (monto tres).

Paso 4.- Determinar el valor de la parte remanente, en las condiciones después de haberse realizado el proyecto (monto cuatro).

Paso 5.- Restar el monto cuatro, del monto tres, para determinar el valor de los daños a la parte remanente (monto cinco). Este monto podrá resultar positivo o negativo, dependerá de que el nuevo valor de la parte remanente resulte menor, cuando los daños sean mayores que los beneficios, o bien mayor, cuando los beneficios superen la parte dañada.

Paso 6.- Para determinar los beneficios de la parte remanente, se resta de la superficie de la propiedad completa, la superficie de la parte expropiada. Al resultado, se le quita la superficie que se considere de la parte remanente, que tendrá un mayor y mejor uso.

Esta superficie se multiplicará por su valor de tierra tomando en cuenta los beneficios.

El área restante, se multiplicará por su valor sin tomar en cuenta el proyecto o fin último, al final estos dos valores se suman (monto seis).

Paso 7.- Restar al monto seis, el monto cuatro, el resultado será el monto de los beneficios (monto siete).

Paso 8.- Restar al monto cinco, el monto siete, el resultado será el monto neto de los daños (monto ocho).

Paso 9.- Para determinar el valor total de la parte expropiada, se considerarán las siguientes premisas:

- a) Si el monto de los daños (monto cinco), es menor que el monto de los beneficios (monto siete), entonces sólo se considerará el valor de la parte expropiada (monto dos).
- b) Si el monto de los daños (monto cinco), es mayor que el monto de los beneficios (monto siete), entonces se sumará el valor de la parte expropiada (monto dos), más el monto neto de los daños (monto ocho).

2.7. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)

El perito valuador, una vez calculado el monto de indemnización por cualquiera de los métodos citados, podrá determinar el valor conclusivo, y si es el caso, aplicará lo señalado en el Procedimiento Técnico PT-PIV, ponderación de indicadores de valor.

2.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio (informe de avalúo)

I. El valuador de bienes nacionales debe realizar el informe del trabajo y dictamen valuatorio, de acuerdo a lo señalado en este procedimiento técnico, así como al formato tipo de avalúo 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 de 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 ante los cuerpos colegiados de avalúos, que en su caso, intervengan en el documento valuatorio
 - j) Fecha de emisión del dictamen valuatorio
 - k) Conclusión del avalúo
 - l) Reporte fotográfico, croquis de ubicación de muestras y del bien inmueble sujeto, planos y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo valuatorio
 - m) Los anexos que resulten pertinentes
- II. El producto entregable al promovente por parte del perito valuador debe ser el trabajo y dictamen valuatorio en original y con firmas autógrafas y/o electrónicas en su caso.
- III. El INDAABIN conservará en sus archivos o en respaldo magnético, el expediente completo del trabajo y dictamen valuatorio por el plazo que su normatividad le señale

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

Ejercicio Ilustrativo 1

Procedimiento Normal

Un terreno con superficie de 14-50-00.00 Has., con clasificación agrícola de temporal, ha sido afectado por el trazo de una carretera, la cual divide el predio en dos partes. El terreno sujeto se verá afectado parcialmente, mediante expropiación por el derecho de vía en una superficie de 00-87-00.00 Has. (fracción "C").

La fracción remanente "A" con una superficie de 1-37-75.00 Has., después del proyecto puede ser utilizada para la instalación de una gasolinera y locales para servicios de carretera.

La fracción remanente "B", con una superficie de 12-25-25.00 Has., podrá seguir sólo con actividad agrícola.

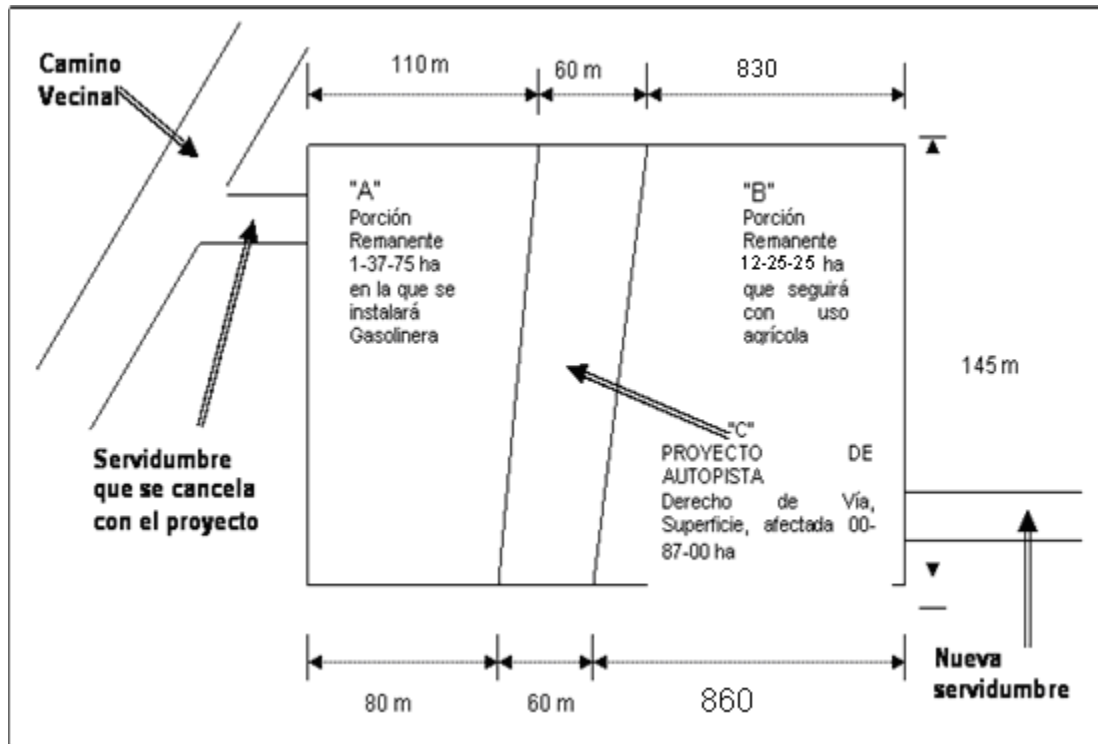
Se debe obtener el monto total de la indemnización por el área afectada, considerando los daños y beneficios a la parte remanente.

Premisas:

Los valores de los terrenos por unidad, son supuestos para efecto del presente ejercicio, en la práctica real, éstos deberán obtenerse a través de la investigación de mercado y análisis correspondiente.

1. Se considera un valor de \$50,000.00/Has., determinado por medio del mercado, para antes del proyecto.
2. El valor de \$20,000.00/Has. para la parte remanente después del proyecto y antes de los beneficios del proyecto, se considera determinado por medio del mercado (PT-TR).

3. Los valores de \$20,000.00/ha en la porción "B" y \$110,000.00/Has., en la porción "A" por los beneficios que se tendrán después del proyecto de la parte remanente, se considera determinados por medio del mercado (PT-TT).



Desarrollo del Procedimiento

Pasos a seguir:

Paso 1.- Determinar el valor de la propiedad completa, sin tomar en cuenta el fin último del proyecto que motivó la expropiación, sino las condiciones de uso que existían antes del proyecto (monto uno).

1	Valor total del predio	14-50-00.00 Has. X \$50,000.00/Has.	\$725,000.00
---	------------------------	--	--------------

Paso 2.- Determinar el valor de la parte directamente expropiada, sin tomar en cuenta el fin último del proyecto que motiva la expropiación, sino las condiciones de uso que existían antes del proyecto (monto dos).

2	Valor de la parte expropiada	0-87-00.00 ha. X \$50,000.00/ha	\$43,500.00
---	------------------------------	------------------------------------	-------------

Paso 3.- Restar al monto uno el monto dos, para obtener el valor de la parte remanente antes del proyecto (monto tres).

3	Valor de la parte remanente antes del proyecto (afectación)	\$725,000.00- \$43,500.00	\$681,500.00
---	---	---------------------------	--------------

Paso 4.- Determinar el valor de la parte remanente en las condiciones después de afectado pero antes de los beneficios del proyecto (monto cuatro).

4	Valor de la parte remanente después del proyecto y antes de los beneficios del proyecto	(14-50-00.00 – 0-87-00.00) Has. 13-63-00.00 Has. X \$20,000.00/ Has.	\$272,600.00
---	---	---	--------------

Paso 5.- Restar el monto cuatro del monto tres, para determinar el valor de los daños a la parte remanente (monto cinco).

Este monto podrá ser negativo o positivo, dependerá que el nuevo valor de la parte remanente resulte menor (cuando los daños sean mayores que los beneficios) o bien mayor (cuando los beneficios superen a los daños).

5	Valor de los daños a la parte remanente antes del proyecto (tres-cuatro)	\$681,500.00- \$272,600.00	\$408,900.00
----------	--	----------------------------	--------------

Paso 6.- Cálculo de los beneficios a la parte remanente después del proyecto; se resta de la superficie de la propiedad completa la superficie de la parte expropiada, al resultado se le quita la superficie de la parte remanente que se considera que tendrá un mayor y mejor uso, esta superficie se multiplica por su valor de tierra tomando en cuenta los beneficios.

El área restante se multiplicará por su valor sin tomar en cuenta el proyecto o el fin último, al final estos dos valores se suman (monto seis).

6	Valor de los beneficios de la parte remanente	12-25-25.00 Has. X \$20,000/Has. 1-37-75-00 Has. X \$110,000/Has.	\$245,050.00 \$151,525.00 \$396,575.00
----------	---	--	--

Paso 7.- Restar al monto seis el monto cuatro, el resultado será el monto de los beneficios a la parte remanente (monto siete).

7	Monto de los beneficios (seis-cuatro)	\$396,575.00- \$272,600.00	\$123,975.00
----------	---------------------------------------	----------------------------	--------------

Paso 8.- Restar al monto cinco, el monto siete, el resultado será el monto de los daños o beneficios a la parte remanente (monto 8).

8	Monto neto de los daños (cinco-siete)	\$408,900.00- \$123,975.00	\$284,925.00
----------	---------------------------------------	----------------------------	--------------

Paso 9.- Para determinar el valor total de la parte expropiada, se tomarán en cuenta las siguientes premisas:

- a) Si el monto de los daños (monto cinco), es menor que el monto de los beneficios (monto siete); entonces sólo se considerará el valor de la parte expropiada (monto dos), para efecto del pago de la afectación.
- b) Si el monto de los daños (monto cinco) es mayor que el monto de los beneficios (monto cuatro); entonces se sumarán el valor de la parte expropiada (monto dos) más el monto neto de los daños (monto ocho).

9	Valor total de los derechos de la parte expropiada (dos + ocho)	\$43,500.00 + \$284,925.00	\$328,425.00
----------	---	----------------------------	--------------

En este caso particular, el monto de los daños resultó mayor que el monto de los beneficios del valor de la parte expropiada (monto dos), más el (monto ocho), correspondiente al monto neto de los daños.

Ejercicio Ilustrativo 2

Procedimiento Normal

Un predio rústico con servicios, con una superficie de 84,000.00 m², se va a expropiar con la finalidad de construir una planta de tratamiento de agua; el proyecto contempla la creación de dos calles laterales para poder dar servicio a la planta mencionada.

El predio se verá afectado en una superficie de 20,400.00 m² (superficie "B"), mediante expropiación.

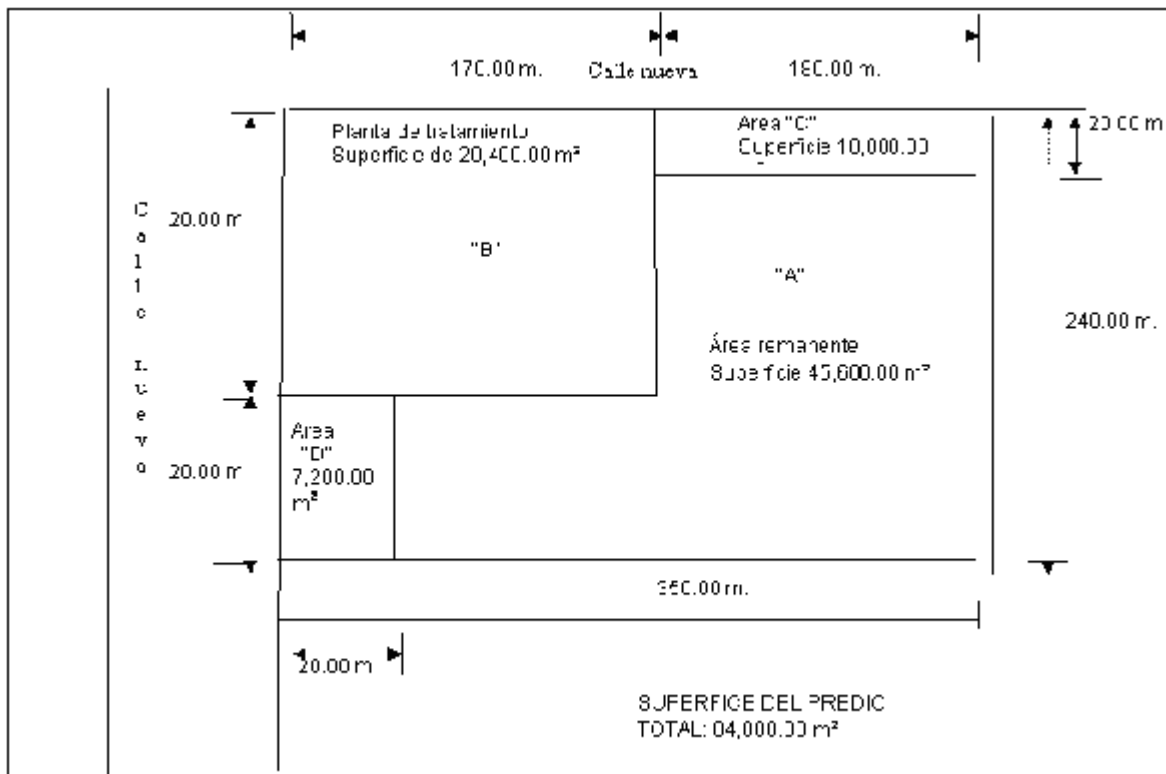
Una vez terminado el proyecto, la superficie remanente de 63,600.00 m², modificará su uso del suelo, y contará con factibilidad de proyectos de vivienda, comercios y servicios, llegando a considerarse un valor unitario por m², para el área remanente de hasta \$950.00 / m².

Obtener el valor total del área afectada, considerando los daños y beneficios a la parte remanente.

Premisas:

Los valores unitarios de los predios por metro cuadrado, son supuestos para efecto del presente ejercicio, en la práctica real, éstos deberán obtenerse a través de la investigación de mercado y análisis correspondiente.

1. El valor antes de la afectación es de \$375.00/ m².
2. El valor de \$280.00/m² para la parte remanente después del proyecto y antes de los beneficios del proyecto.
3. El valor de mercado de la parte remanente después del proyecto:
 - Con frente a avenida.- \$900.00/m²
 - Con frente a calle.- \$650.00/m²
 - Resto de la parte remanente.- \$500.00/m²



Áreas beneficiadas frente a calles

Superficie "C" = 10,800.00 m²

Superficie "D" = 7,200.00 m²

Desarrollo del Procedimiento

Pasos a seguir:

Paso 1.- Determinar el valor de la propiedad completa, sin tomar en cuenta el fin último del proyecto que motivó la expropiación, sino las condiciones de uso que existían antes del proyecto (monto uno).

1	Valor total del predio	84,000.00 m ² X \$375.00/m ²	\$31'500,000.00
---	------------------------	--	-----------------

Paso 2.- Determinar el valor de la parte expropiada, como parte de la propiedad completa, sin tomar en cuenta el fin último del proyecto que motiva la expropiación, sino las condiciones de uso que existían antes del proyecto (monto dos).

2	Valor de la parte expropiada	20,400.00 m ² X \$375.00/m ²	\$7'650,000.00
----------	------------------------------	--	----------------

Paso 3.- Restar al monto uno, el monto dos, para obtener el valor de la parte remanente antes del proyecto (monto tres).

3	Valor de la parte remanente antes del proyecto (afectación)	\$31'500,000.00 - \$7'650,000.00	\$23'850,000.00
----------	---	----------------------------------	-----------------

Paso 4.- Determinar el valor de la parte remanente en las condiciones después de ejecutado el proyecto (monto cuatro).

4	Valor de la parte remanente después del proyecto y antes de los beneficios del proyecto	(84,000.00 – 20,400.00) m ² 63,600.00 m ² X \$280.00/ m ²	\$17'808,000.00
----------	---	---	-----------------

Paso 5.- Restar el monto cuatro del monto tres, para determinar el valor de los daños a la parte remanente (monto 5).

Este monto podrá ser negativo o positivo, dependerá que el nuevo valor de la parte remanente resulte menor (cuando los daños sean mayores que los beneficios) o bien mayor (cuando los beneficios superen a los daños).

5	Valor de los daños a la parte remanente (tres - cuatro)	\$23'850,000.00 - \$17'808,000.00	\$6'042,000.00
----------	---	-----------------------------------	----------------

Paso 6.- Para determinar los beneficios de la parte remanente; se resta de la superficie de la propiedad completa la superficie de la parte expropiada, al resultado se le quita la superficie de la parte remanente que se considera que tendrá un mayor y mejor uso, esta superficie se multiplica por su valor de tierra tomando en cuenta los beneficios.

El área restante se multiplicará por su valor sin tomar en cuenta el proyecto o el fin último, al final estos dos valores se suman (monto seis).

6	Valor de los beneficios de la parte remanente	45,600.00 m ² x \$500.00/m ²	\$ 22'800,000.00
		10,800.00 m ² x \$900.00/m ²	\$ 9'720,000.00
		7,200.00 m ² x \$650.00/ m ²	\$ 4'680,000.00
		Suma	\$ 37'200,000.00

Paso 7.- Restar al monto seis, el monto cuatro, el resultado será el monto de los beneficios (monto siete)

7	Monto de los beneficios (seis-cuatro)	\$37'200,000.00 - \$17'808,000.00	\$19'392,000.00
----------	---------------------------------------	-----------------------------------	-----------------

Paso 8.- Restar al monto cinco, el monto siete, el resultado será el monto neto de los daños (monto 8)

8	Monto neto de los daños (cinco-siete)	\$6'042,000.00 - \$19'392,000.00	(\$13'350,000.00)
----------	---------------------------------------	----------------------------------	--------------------------

Si el resultado es negativo, para efectos del paso 9, el monto 8 = 0

Paso 9.- Para determinar el valor total de la parte expropiada, se tomarán en cuenta las siguientes premisas:

- a) Si el monto de los daños (monto cinco) es menor que el monto de los beneficios (monto siete); entonces sólo se considerará el valor de la parte expropiada (monto dos), para efecto del pago de la afectación.

- b) Si el monto de los daños (monto cinco) es mayor que el monto de los beneficios (monto cuatro); entonces se sumarán el valor de la parte expropiada (monto dos) más el monto neto de los daños (monto ocho).

9	Valor total de los derechos de la parte expropiada (dos + ocho)	\$7'650,000.00 + 0	\$7'650,000.00
---	---	--------------------	----------------

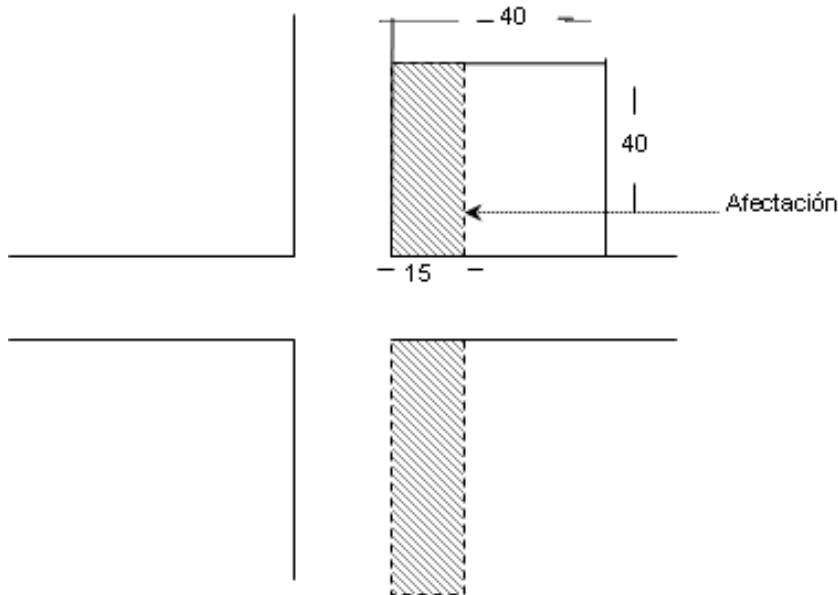
En este caso en particular el monto de los daños de la parte remanente es mucho menor que el monto de los beneficios, por lo tanto sólo se aplicará el valor de la parte expropiada como pago de la afectación.

Ejercicio Ilustrativo 3

(Procedimiento Simplificado)

Método del Antes y Después

Un predio urbano, con superficie de 1,600.00 m² en el cruce de dos calles en una zona residencial exclusiva, tiene un valor unitario de \$3,000.00/m², considerando su mayor y mejor uso. Una de las calles tendrá una ampliación por la construcción de una vía rápida y el predio sujeto se verá afectado parcialmente mediante expropiación con un fondo de 15.00 m. Una vez terminada la nueva vía, el predio sujeto tendrá un mayor y mejor uso de uso mixto de segunda, y por lo mismo se estima que su precio bajará a 2,000.00/m².

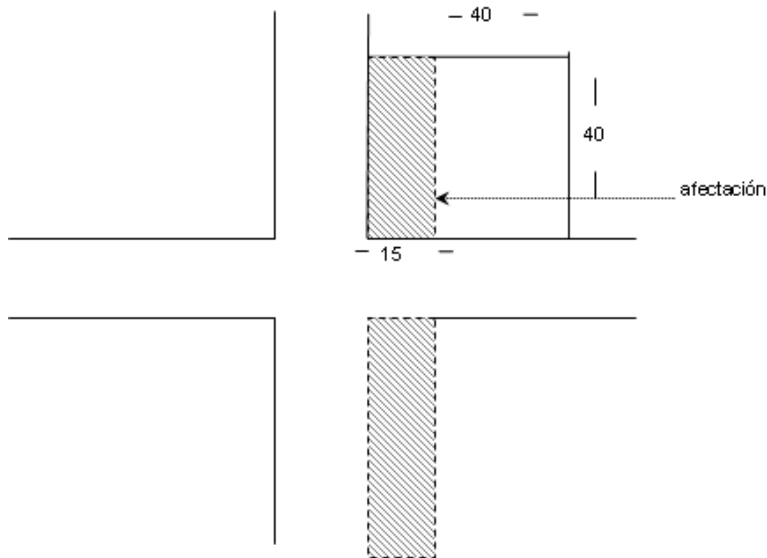


Paso	Cálculo	Valor comercial
1. Valor de la propiedad completa antes del proyecto	1,600 m ² x \$3,000 /m ²	\$4,800,000
2. Valor de la parte remanente después del proyecto	1,000 m ² x \$2,000 /m ²	\$2,000,000
3. Valor de la afectación (monto total de la indemnización)		\$2,800,000

El efecto de la indemnización a la parte remanente, se ve cuando si bien la parte expropiada valía \$1,800,000 el daño total se valúa en \$2,800,000 por el daño adicional que sufre la parte remanente.

Ejercicio Ilustrativo 4**(Procedimiento Simplificado)****Método del Valor de la Parte Expropiada más el Valor Neto de los Daños o Beneficio a la Parte Remanente**

Un predio urbano, con superficie de 1,600.00 m² en el cruce de dos calles en una zona residencial, tiene un valor de \$3,000.00/m², considerando su mayor y mejor uso. Una de las calles tendrá una ampliación por la construcción de una vía rápida y el predio sujeto se verá afectado parcialmente mediante expropiación con un fondo de 15.00 m. Una vez terminada la nueva vía, el predio sujeto tendrá un mayor y mejor uso de uso mixto de segunda, y por lo mismo se estima que su precio bajará a 2,000.00 /m².



Paso	Cálculo	Valor comercial
1. Valor de la propiedad completa antes del proyecto (monto 1)	1,600 m ² x \$3,000 /m ²	\$4,800,000.00
2. Valor de la parte expropiada antes del proyecto (monto 2)	600 m ² x \$3,000 /m ²	\$1,800,000.00
3. Valor de la parte remanente antes del proyecto (monto 3)	1,000 m ² x \$3,000 /m ²	\$3,000,000.00
4. Valor de la parte remanente después del proyecto □	1,000 m ² x \$2,000 /m ²	\$2,000,000.00
5. Daños a la parte remanente	\$3,000,000 - \$2,000,000	\$1,000,000.00
6. Valor total de la afectación (monto total de la indemnización)	\$1,800,000 + \$1,000,000	\$2,800,000.00

En caso de que este valor de la parte remanente resulte mayor después del proyecto que antes de su ejecución, entonces se tendrá un beneficio y no un daño, con lo que el monto total de la indemnización sólo incluirá el monto de la expropiación.

PROCEDIMIENTO Técnico PT-LC para determinar el lucro cesante en bienes inmuebles y unidades económicas.

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-LC PARA DETERMINAR EL LUCRO CESANTE EN BIENES INMUEBLES Y UNIDADES ECONOMICAS.

INDICE**1. Introducción**

- 1.1. Generalidades
- 1.2. Criterios técnicos en que aplica
- 1.3. Premisas a la valuación de inmuebles y unidades económicas afectadas por lucro cesante
- 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. Lucro cesante
 - 1.4.10. Mayor y mejor uso del bien
 - 1.4.11. Negocio en marcha
 - 1.4.12. Parte del bien afectado
 - 1.4.13. Periodo de cesantía en el lucro cesante
 - 1.4.14. Plazo de afectación
 - 1.4.15. Propósito del avalúo
 - 1.4.16. Tipo de afectación
 - 1.4.17. Unidad económica (empresa)
 - 1.4.18. Uso del dictamen
 - 1.4.19. Valor en uso
 - 1.4.20. Vigencia legal

2. Procedimiento técnico

- 2.1. Recepción de la solicitud y base informativa (documento procedente)
- 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
 - 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 dictaminan con este procedimiento técnico
- 2.3. Inspección física, y descripción del bien inmueble y su entorno (trabajo de campo)
 - 2.3.1. Inspección del terreno en estudio
 - 2.3.2. Inspección de la zona donde se ubica el terreno
 - 2.3.2.1. Clasificación de la zona
 - 2.3.3. Inspección de las construcciones e instalaciones
- 2.4. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)
 - 2.4.1. Enfoque de Ingresos
 - 2.4.1.1. Lucro Cesante
- 2.5. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)
- 2.6. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio (informe de avalúo)

Transitorios

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-LC PARA DETERMINAR EL LUCRO CESANTE EN BIENES INMUEBLES Y UNIDADES ECONOMICAS

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 en donde se requiera estimar el Lucro Cesante en bienes inmuebles o unidades económicas de propiedad privada o social (ejidal o comunal), derivado de afectaciones por el desarrollo de obras y/o proyectos de beneficio colectivo e interés público (el procedimiento de Lucro Cesante para bienes muebles se emite por separado).

Es práctica usual que el valor de los bienes inmuebles 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, tipo de construcción, equipamiento, instalaciones, uso de suelo autorizado, bienes o servicios que presta, capacidad productiva o vocación del suelo, entre otros) inherentes al bien, así como con base en la investigación del mercado inmobiliario, a la aplicación y ponderación de las variables predominantes y en su caso al análisis de su potencial como unidad económica.

El análisis del lucro cesante, es adecuado principalmente para el acto jurídico de indemnizar, cuando medie afectación en los bienes de particulares o de propiedad social por el desarrollo de obras y proyectos de beneficio colectivo e interés público que dañen, condicionen o limiten su potencial.

1.2. Criterios técnicos en que aplica

Por ser un procedimiento técnico relacionado con casos en los que la determinación del lucro cesante tiene que ver con afectaciones provocadas por el desarrollo de obras y proyectos de beneficio colectivo e interés público, aplica en los siguientes criterios técnicos:

- I.** IN-DP Indemnización por Daños y Perjuicios.
- II.** DJ-BI Diligencias Judiciales de Bienes Inmuebles
- III.** IN-UE Indemnización de Unidades Económicas
- IV.** DJ-UE Diligencias Judiciales de Unidades Económicas

1.3. Premisas a la valuación de inmuebles y unidades económicas afectadas por lucro cesante

- a)** El promovente de la solicitud de servicio debe describir el tipo de obra y/o proyecto a realizar, tipo de afectación (parcial o total), características del bien afectado y plazo de la afectación, señalando el inicio y la terminación programados de la obra
- b)** El perito valuador, con sustento en la visita de inspección que realice y la base informativa que reciba, debe realizar el análisis que motive y justifique la aplicación del procedimiento técnico de lucro cesante de un bien inmueble o de una unidad económica
- c)** En cuanto a la información de carácter técnico, económico, legal y financiero a usar en este procedimiento, debe darse prioridad a la emitida por una institución oficial competente en el tema de que se trate
- d)** En el caso de un bien inmueble, debe tomarse sólo la superficie del terreno o terreno con construcción sujeta al lucro cesante, producto del efecto de un agente nocivo que afecta su lucro normal, como la única sujeta de indemnización y no toda la propiedad
- e)** Se considera que este procedimiento aplica en los siguientes casos:
 - I.** Un inmueble o una unidad económica que se ven afectados temporalmente (durante un plazo predecible o histórico) por el desarrollo de obras y/o proyectos de beneficio colectivo e interés público, en el entendido de que una vez terminadas dichas obras y/o proyectos, el bien inmueble o unidad económica permanece en propiedad de su titular y con la condición de que pueden volver al estado de operación que tenía antes de la realización de aquellas, ya sea por un proceso espontáneo de recuperación o por labores de rehabilitación
 - II.** Un inmueble que se ve afectado parcialmente por el desarrollo de obras y/o proyectos, en cuyos casos la parte que fue afectada se indemniza en función de su lucro cesante tomando como base la potencialidad que sustenta su valor comercial, mientras para el resto (porción remanente) se indemnizan los daños complementarios, mediante el pago que determine el Procedimiento Unidad Inmueble Mayor (PT-UIM)
- f)** En cambio cuando la afectación es de manera permanente (mayor a 10 años) no aplicará el procedimiento de lucro cesante, porque en ese caso la indemnización del bien afectado, ya sea un inmueble o una unidad económica, debe realizarse mediante el pago del valor comercial íntegro, considerando todos los atributos y beneficios del bien, ya sea por medio de la sustitución de éste (enfoque de costos), el pago de la productividad (enfoque de ingresos) o por el monto que el mercado pagaría en total por el bien (enfoque comparativo de mercado)
- g)** Para mayor explicación a continuación se presentan las tablas 1 (inmueble principal) y 2 (inmueble complementario), con la propuesta de cómo se determina el valor base para el monto de la indemnización dependiendo del plazo de la afectación, tipo de la afectación, tipo de bien afectado y parte afectada del bien de que se trate, ya sea un inmueble o una unidad económica

Tabla 1. Inmueble principal

Plazo de la afectación	Tipo de afectación	Tipo de bien afectado	Parte afectada del bien	Monto de indemnización con base en	Regirá cuando el plazo en el que el lucro cesante acumulado se iguale al Valor Comercial en función de la tasa de capitalización o descuento.
Corto (Menos de 10 años)	Productivo 0%	Inmueble Principal	100%	Lucro cesante	
Corto (Menos de 10 años)	Productivo 0%	Unidad económica	100%	Lucro cesante	
Corto (Menos de 10 años)	Parcialmente productivo	Inmueble Principal	100%	Lucro cesante	
Corto (Menos de 10 años)	Parcialmente productivo	Unidad económica	100%	Lucro cesante	
Largo (10 años o más)	Productivo 0%	Inmueble Principal	100%	Valor comercial por capitalización	
Largo (10 años o más)	Productivo 0%	Unidad económica	100%	Valor como negocio en marcha	
Largo (10 años o más)	Parcialmente productivo	Inmueble Principal	100%	Lucro cesante	Valor Comercial
Largo (10 años o más)	Parcialmente productivo	Unidad económica	100%	Lucro cesante	Valor como negocio en marcha

Tabla 2. Inmueble complementario

Plazo de la afectación	Tipo de afectación	Tipo de bien afectado	Parte afectada del bien	Monto de indemnización con base en	Regirá cuando el plazo en el que el lucro cesante acumulado se iguale al Valor Comercial en función de la tasa de capitalización o descuento.
Corto (Menos de 10 años)	Productivo 0%	Inmueble complementario	Parcial o Total	Unidad Inmueble Mayor	
Corto (Menos de 10 años)	Productivo 0%	Unidad económica	Parcial o Total	Lucro Cesante	
Corto (Menos de 10 años)	Parcialmente productivo	Inmueble complementario	Parcial o Total	Unidad Inmueble Mayor	
Corto (Menos de 10 años)	Parcialmente productivo	Unidad económica	Parcial o Total	Lucro Cesante	
Largo (10 años o más)	Productivo 0%	Inmueble complementario	Parcial o Total	Valor Comercial	
Largo (10 años o más)	Productivo 0%	Unidad económica	Parcial o Total	Valor como negocio en marcha	
Largo (10 años o más)	Parcialmente productivo	Inmueble complementario	Parcial o Total	Unidad Inmueble Mayor	Valor Comercial
Largo (10 años o más)	Parcialmente productivo	Unidad económica	Parcial o Total	Lucro Cesante	Valor como negocio en marcha

El inmueble complementario en caso de no sufrir afectaciones no será indemnizado.

- 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 incorporados vigilando que se apeguen al marco legal vigente
- j)** Todos los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales del INDAABIN
- k)** 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 valuador de bienes nacionales 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 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.

1.4.3. 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 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.

1.4.4. 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. Lucro cesante.- Es el monto estimado a valor presente, que en el futuro se pronostica dejará de percibir por la disminución o pérdida total de la capacidad de generación de utilidades, derivadas de la producción de bienes o la prestación de servicios de un bien inmueble o unidad económica, ya sea de forma temporal o definitiva, en una parte o en la totalidad del bien, lo que se origina por un efecto nocivo presente.

Esto debe ser causado por obras o proyectos de beneficio colectivo e interés público.

1.4.10. 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.

1.4.11. Negocio en marcha.- Es la entidad comercial que continúa en operación en el futuro previsible. Por lo tanto, se supone que la empresa genera utilidades y que no tiene la intención ni la necesidad de liquidar o de reducir materialmente la escala de sus operaciones. Los negocios en marcha, pueden valuarse mediante el enfoque de costos, el enfoque de ingreso, o mediante el enfoque comparativo de mercado.

Para este procedimiento técnico se considera, que si existiera la intención o necesidad de liquidar o de reducir materialmente la escala de sus operaciones, los estados financieros tendrían que elaborarse sobre una base distinta, y si es así, la base utilizada en un avalúo debe revelarse.

1.4.12. 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.

1.4.13. Periodo de cesantía en el lucro cesante.- Es el periodo en el que se afecta o disminuye la generación de utilidades; será calculado a partir de la fecha en que se produce la afectación y hasta la fecha determinada por el promovente en su solicitud, o en su caso, la fecha que corresponde al fin de la vida productiva del bien afectado, y como efecto secundario, hasta el momento en que se recupere el nivel de flujo de efectivo semejante al flujo previo al momento de la afectación. Corresponde fijar el plazo de la afectación al perito valuador, con base en la información proporcionada por el promovente, contenida en la documentación procedente que acompaña invariablemente a toda solicitud de un trabajo valuatorio.

1.4.14. Plazo de afectación.- Es el lapso convenido, durante el cual un bien es ocupado por el gobierno para desarrollo de programas o proyectos de infraestructura.

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 valorar 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. 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.

1.4.17. Unidad económica (empresa).- Es el negocio con actividad económica realizada con el fin de obtener una ganancia, lucro o utilidad; se constituye por un conjunto de activos fijos (terrenos, construcciones, instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo), vinculados a activos intangibles e integrados conforme a un conjunto de tecnologías que le permiten producir bienes o prestar servicios en condiciones estándares de calidad y costo. A diferencia del negocio en marcha, la unidad económica puede tener o no utilidades; por lo tanto puede valuarse para operación continua o para liquidación.

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 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.

1.4.19. 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 unidad económica 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.

1.4.20. 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 y base informativa (documentación procedente)

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 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, cuando las afectaciones sean parciales o temporales se aplicará el lucro cesante, y cuando las afectaciones sean totales y definitivas se aplica el Valor Comercial (en este último caso se debe referir al procedimiento de indemnización), considerando entre otros:

2.2.1. Parámetros del avalúo

2.2.1.1. Revisión de la documentación procedente (base informativa).- El perito valuador debe recibir el expediente técnico (la documentación procedente, solicitud de servicio y orden de trabajo), y debe realizar 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 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 que ha 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 que 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 en el trabajo valuatorio la fecha en la cual realiza la visita de inspección al bien valuado.

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 le 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.

2.2.1.10. 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 con uso de suelo urbano 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 con este procedimiento técnico

Según el Uso que solicite el promovente para los actos jurídicos de indemnización y diligencias judiciales, el perito valuador estimará el:

I. El Monto de Indemnización por Lucro Cesante, para el caso de las afectaciones parciales o temporales provocadas sobre un inmueble o unidad económica.

2.3. Inspección física, y descripción del bien inmueble y su entorno (trabajo de campo)

Es la etapa en la cual el perito valuador observa, investiga y analiza, todos aquellos elementos que incrementan o restan valor al terreno.

En esta misma visita, se debe identificar el potencial del inmueble en estudio con base en su ubicación y el entorno comercial en el que se ubica.

2.3.1. Inspección del terreno en estudio

La inspección del terreno en estudio se debe realizar considerando 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. Inspección de la zona donde se ubica el terreno

2.3.2.1. Clasificación de la zona.- El perito valuador la clasificará 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, el perito valuador se debe referir según el caso a los siguientes procedimientos técnicos: PT-TU, PT-TT o PT-TR.

2.3.3. Inspección de las construcciones e instalaciones

El valuador de bienes nacionales debe referirse al procedimiento técnico que corresponda de acuerdo a la clasificación del terreno con construcciones: PT-TCC, PT-TCH, PT-TRC, PT-UE.

2.4. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)

El perito valuador debe utilizar el Enfoque de Ingresos y específicamente el análisis del Lucro Cesante.

2.4.1. Enfoque de Ingresos

Este enfoque basado en el Principio de Anticipación, se aplica a los bienes susceptibles de una explotación económica, cuyas expectativas de ingresos que previsiblemente proporcionará en el futuro, sustentan el valor presente del bien.

2.4.1.1. Lucro Cesante

Se considera como el monto estimado que el propietario o poseedor de un bien inmueble o unidad económica deja de percibir como consecuencia de un efecto nocivo por la afectación por obras y/o proyectos de beneficio colectivo e interés público y que se traduce en pérdida parcial o total, de forma temporal, de la capacidad de generación de ingresos por la producción de bienes o la prestación de servicios, calculada a partir de la fecha en que se produce la afectación y hasta la fecha predeterminada por el promovente, la fecha de emisión del avalúo, la fecha que corresponde al fin de la vida productiva del bien afectado, o hasta el momento en que se recupere el nivel de flujo de efectivo previo al momento de la afectación.

La determinación del efecto nocivo debe fundamentarse en criterios de carácter oficial, de gremios profesionales, o de instituciones de educación, preferentemente, o bien por su determinación en campo.

Dependiendo de la naturaleza e importancia del bien inmueble por valuar, el análisis del lucro cesante podrá llevarse a cabo mediante el análisis estático de la operación de dicho bien (en plazos cortos); en este análisis se deben considerar las utilidades netas totales no percibidas por causa de la afectación en el plazo considerado para el análisis.

Tratándose de unidades económicas el método a utilizar será preferentemente el de Flujo de Efectivo Descontado con base en lo siguiente: se descuenta a valor presente neto, los flujos de efectivo obtenidos para cada uno de los periodos (meses o años) del plazo total considerado para el análisis del negocio, a partir de la estructura de ingresos menos egresos del negocio valuado (Ingresos-costos de operación-gastos generales de administración y ventas-depreciación = utilidad antes de impuestos-impuestos = utilidad después de impuestos-inversiones + depreciación-cambios en el capital de trabajo).

El descuento de los flujos se debe realizar mediante una tasa que debe ser mayor que una tasa libre de riesgo, pues debe incorporar un premio por riesgo, en función de las características del mercado y del bien valuado (referirse al Procedimiento Técnico para cálculo de Tasas de Descuento PT-TD).

Finalmente, el perito valuador, mediante el análisis del valor presente neto de los flujos calculados, obtendrá el lucro cesante por concepto de la afectación.

Al analizar el valor de un inmueble o de una unidad económica bajo este enfoque, se debe tomar en consideración lo siguiente:

- a) Análisis de información documental.- Esta primera fase consiste en el análisis de la base informativa proporcionada a fin de integrar el marco general que servirá de base para la realización del estudio.

Así mismo, se deben identificar los aspectos importantes a cubrir en la visita de inspección y los conceptos a investigar en cuanto a la operación del bien valuado.

- b) Visita de inspección.- Con base en el análisis documental, se programa la visita de inspección del bien valuado, que tiene por objeto la identificación de las características de operación del mismo y de los montos de las inversiones realizadas.

Debe hacerse una identificación precisa de las condiciones físicas que inciden en la operación del bien valuado, haciendo énfasis en aquellas que favorezcan o limiten, la adecuada rentabilidad del mismo.

- c) Análisis de inversiones.- Parte de la información básica para el análisis es el conocimiento del monto de las inversiones en construcciones, instalaciones y equipo. Esta información constituye un punto de partida para la consideración de estos aspectos en los modelos financieros.

El valor de las inversiones se obtiene con el cálculo del valor neto de reposición (enfoque de costos), o en su caso, con base en los estados financieros o declaraciones anuales de impuestos proporcionadas.

- d) Análisis de la unidad económica valuada e identificación de variables.- En esta etapa de los trabajos se hace un análisis de las condiciones básicas de operación del bien valuado y se identifican los aspectos que inciden en su manejo.

Se deben estudiar en su caso aspectos tales como:

- I. Capacidades.
- II. Equipos e instalaciones disponibles.
- III. Ingresos y Costos.
- IV. Rendimientos.
- V. Márgenes de operación, entre otros.

Los aspectos anteriores, se determinan a partir de la información proporcionada y de las consideraciones que puedan hacerse tras la visita al bien valuado, así como de las entrevistas que se realicen.

Debe hacerse la identificación, revisión y validación de las premisas que deben utilizarse para el análisis, a partir de las investigaciones realizadas incluyendo los aspectos siguientes:

- I. Identificación de los bienes y servicios que se producen.
- II. Horizonte del análisis.
- III. Estructura de ingresos y costos.
- IV. Valor de las inversiones en construcciones, instalaciones y equipos.
- V. Estructura de costos indirectos y de administración.
- VI. Proyecciones de demanda.
- VII. Márgenes de operación.
- VIII. Tasa de descuento aplicable y tasa de recuperación mínima atractiva sobre la inversión.

Una vez que se ha determinado el flujo de efectivo libre, se debe definir la tasa de descuento bajo la cual éste se ha de descontar a valor presente; para ello el perito valuador debe definir la tasa de descuento de acuerdo a lo señalado en el Procedimiento Técnico para calcular tasas de descuento PT-TD.

En todos los casos, las valuaciones de lucro cesante deben hacerse tomando en cuenta el valor de uso del bien afectado y no tanto con base en su valor de mercado. Esto es debido a que la afectación generalmente no implica una operación abierta entre ejecutor y afectado, ya que este último se ve obligado a aceptar la afectación por tratarse de un proyecto u obra de interés general o para servicio público. Entonces, no siendo una operación en condiciones de equidad, al afectado se le debe pagar con base en parámetros de la operación inmobiliaria o del negocio que se esté desarrollando específicamente en el bien afectado y no con base en indicadores generales de la rama económica correspondiente.

Los avalúos por lucro cesante de inmuebles, deben ser realizados por peritos valuadores cuya especialidad sea la inmobiliaria y las unidades económicas se deben realizar por valuadores con la especialidad de negocios en marcha, contando en ambos casos, con los datos básicos de la empresa o negocio que opera el bien afectado.

- e) **Análisis de sensibilidad.**- El perito valuador, al aplicar el método del lucro cesante debe hacer un análisis de sensibilidad e identificar cuáles son las variables que inciden mayormente en los resultados.

Una vez identificadas las variables importantes debe plantear diferentes escenarios en los cuales se hagan variar éstas para obtener diferentes resultados.

El perito valuador debe ponderar los resultados del análisis de los diferentes escenarios, lo que le permitirá estimar con mayor precisión el monto resultante ponderado del lucro cesante derivado de la afectación del inmueble valuado.

2.5. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)

El perito valuador, mediante el análisis del Valor Presente Neto de los flujos calculados, obtendrá el lucro cesante por concepto de la afectación del inmueble en estudio. El valor conclusivo a obtener en este procedimiento técnico es:

El Monto de Indemnización por Lucro Cesante, para el caso de las afectaciones parciales o temporales provocadas sobre un inmueble o unidad económica.

2.6. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio (informe de avalúo)

El perito valuador debe 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.

EJERCICIOS ILUSTRATIVOS

Análisis del lucro cesante de un restaurante campestre afectado por la construcción de obras viales.

En el ejercicio que se presenta, se determina el lucro cesante por la pérdida temporal de generación de bienes o servicios de un inmueble de productos (restaurante), que se localiza en un punto determinado y que será afectado por una obra de interés público (obras viales).

Con base en el análisis de la información documental proporcionada como base informativa, y en la visita de inspección, los datos obtenidos son los siguientes:

Edificio de Productos (Restaurante)			Datos del inmueble a valuar proporcionados por el promovente como documentación procedente (base informativa).
Superficie de Terreno	5,000.00	m²	
Superficie construida	500.00	m2	
Tipo de Afectación	Temporal		
Plazo de Afectación	6.00	meses	
Ingresos Anuales	\$2,400,000.00	anuales	
Costo de Ventas	50%	de ingresos	
Costos anuales de Operación	\$240,000.00	anuales	
Costos anuales de Mantenimiento	\$60,000.00	anuales	
Gastos Administrativos	\$120,000.00	anuales	
Depreciación anual de Activos	\$60,000.00	anuales	

Una vez obtenidos los datos básicos para el análisis, se debe determinar el horizonte de proyecto a analizar (en este caso se propone un horizonte de 6 meses, plazo de afectación), más un mes (7 meses en total) que corresponde al periodo de recuperación de imagen del restaurante, asignándole un 50% de las ventas mensuales.

Asimismo, se debe estimar de acuerdo al procedimiento aplicable, la tasa de descuento a utilizar para traer los flujos de efectivo a valor presente, tomando en cuenta, que se trata de un análisis después de impuestos, dada la naturaleza del negocio. En este caso se propone para efecto ilustrativo una tasa real de descuento después de impuestos del 12% anual.

El modelo financiero a plantear en este caso incluye lo siguiente:

Ingresos	Ingresos por ventas en Restaurante. \$2,400,000.00/ Año (\$200,000.00/mes) Dato investigado por el perito valuador en los Estados Financieros o Declaración Anual de Impuestos.	Ingresos y costos que se consignarán en cada uno de los períodos del horizonte de análisis.
Costos de ventas	50% de los ingresos Dato investigado por el perito valuador en los Estados Financieros o Declaración Anual de Impuestos	En el mes 7 se
Costos de operación	\$240,000.00/ Año Dato investigado por el perito valuador en los Estados Financieros o Declaración Anual de Impuestos	ajusta considerando el 50% de los ingresos por
Costos mantenimiento	\$60,000.00/año Dato investigado por el perito valuador en los Estados Financieros o Declaración Anual de Impuestos	concepto de recuperación de imagen
Costos administración	\$120,000.00/año Dato investigado por el perito valuador en los Estados Financieros o Declaración Anual de Impuestos	
Utilidad Bruta	(Ingresos - Costos de ventas - Costo de Operación - Costos Mantenimiento - Costos admón.) = \$200,000.00 - \$100,000.00 - \$20,000.00 - \$5,000.00 - \$10,000.00 = \$65,000.00	
Depreciación	\$60,000.00/ Año (\$5,000.00/ Mes) Dato investigado por el perito valuador en los Estados Financieros o Declaración Anual de Impuestos	
Utilidad antes de impuestos	(Utilidad Bruta – Depreciación) = \$65,000.00 - \$5,000.00 = \$60,000.00	
I.S.R.	28% sobre U.A.I a partir del año 2006 (S.H.C.P) = $0.28 \times \$60,000.00 = \$16,800.00$	
Utilidad Neta	Utilidad antes de impuestos – I.S.R = \$60,000.00 - \$16,800.00 = \$43,200.00	
Flujo de efectivo	Utilidad Neta + Depreciación = \$43,200.00 + \$5,000.00 = \$48,200.00	Flujo que se considera en el horizonte de análisis.
Valor presente neto VPN con i = 12% anual	El valor presente neto de los flujos de efectivo se integra a partir de la fórmula correspondiente: $VPN = \sum [(FE)^t / (1 + i)^t]$ i = 12% anual (1% mensual)	

En la tabla siguiente, se muestra el modelo planteado y su solución

Concepto	1	2	3	4	5	6	7
Ingresos	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	100,000.00
Costo de ventas	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	50,000.00
Costos de operación	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
Costos mantenimiento	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
Gastos administrativos	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
Utilidad Bruta	65,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	25,000.00
Depreciación	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
Utilidad antes de impuestos	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	10,000.00
ISR	16,800.00	16,800.00	16,800.00	16,800.00	16,800.00	16,800.00	2,800.00
Utilidad neta	43,200.00	43,200.00	43,200.00	43,200.00	43,200.00	43,200.00	7,200.00
Flujo de efectivo	43,200.00	43,200.00	43,200.00	43,200.00	43,200.00	43,200.00	12,200.00
VPN con i = 1%		\$279,341.97					
LUCRO CESANTE =	\$279,341.97						

En conclusión, el monto por Lucro Cesante derivado de la afectación temporal del bien inmueble es de: \$279,341.97

Ejercicio ilustrativo de la determinación del lucro cesante de una huerta afectada por la construcción de una carretera

En el ejemplo que se presenta, se determina el Lucro Cesante por la afectación total de una huerta de naranjos, que se localiza en un punto determinado y que será afectada por una obra de interés público (Carretera).

Con base en el análisis de la información documental proporcionada como base informativa y en la visita de inspección, los datos obtenidos son los siguientes:

Huerta de Naranjos		Datos del inmueble a valorar proporcionados por el promovente como documentación procedente (base informativa), o calculados por el perito valuador con base en su experiencia y parámetros institucionales (SAGARPA, INEGI, publicaciones especializadas, entre otros)
Superficie de Terreno	5,000.00 m ²	
Cultivo	Naranja	
Tipo de Afectación	Total	
Plazo de Afectación	Permanente	
Edad de la Huerta	10 años	
Vida Productiva	20 años	
Vida Remanente	10 años	
Precio medio Rural	\$10,000.00 tonelada	
Productividad	5.00 ton/ha-año	
Costos de Mantenimiento	\$5,000.00 ha	
Costos de Cosecha	\$5,000.00 ha	
Renta de la Tierra	50% del monto de la producción	

Una vez obtenidos los datos básicos para el análisis, se determinará el horizonte de proyecto a analizar (en este caso se propone un horizonte de 10 años, plazo que corresponde a la vida remanente).

Así mismo, se estimará de acuerdo a los procedimientos aplicables, la tasa de descuento que utilizará para traer los flujos de efectivo a valor presente, tomando en cuenta que se trata de un análisis antes de impuestos, dada la naturaleza del bien por valorar. En este caso se propone una tasa real de descuento antes de impuestos del 20% anual.

El modelo financiero a plantear en este caso incluye lo siguiente:

Producción anual (toneladas)	5.00 toneladas/ ha-año, dividido entre dos por tratarse de una superficie afectada de media hectárea = 2.50 Toneladas/ha-año	
Ingresos	Ingresos por Producción. 2.50 Ton/ha-año x \$10,000.00 Ton (Precio Medio Rural) = \$25,000.00 Dato calculado por el perito valuador con base en la información proporcionada por el solicitante y datos investigados	Ingresos y costos que se consignarán en cada uno de los períodos del horizonte de análisis.
Costos mantenimiento	\$5,000.00/ha dividido entre dos por tratarse de una superficie afectada de media hectárea = \$2,500.00 Dato calculado por el perito valuador con base en la información proporcionada por el solicitante y datos investigados	
Costos de cosecha	\$5,000.00/ha dividido entre dos por tratarse de una superficie afectada de media hectárea = \$2,500.00 Dato calculado por el perito valuador con base en la información proporcionada por el solicitante y datos investigados	
Renta de la tierra	50 % de Ingresos por Producción = \$25,000.00 x 50% = \$12,500.00 Dato estimado por el perito valuador con base en Usos y Costumbres de los productores regionales.	
Flujo de efectivo	(Ingresos por producción - Costos de mantenimiento - Costos de cosecha - Renta de la tierra) = (\$25,000.00 - \$2,500.00 - \$2,500.00 - \$12,500.00 = \$7,500.00)	Flujo que se considera en el horizonte de análisis.
Valor presente neto VPN con i = 20% anual	El valor presente neto de los flujos de efectivo se integra a partir de la fórmula correspondiente: $VPN = \sum [(FE)^t / (1 + i)^t]$ i = 20% anual	

En la tabla siguiente se muestra el modelo planteado y su solución

Concepto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Producción anual (ton)	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
Ingresos	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
Costos mantenimiento	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
Costos cosecha	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
Renta de la tierra	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00
Flujo de efectivo	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
VPN con i = 20%		\$31,443.54								
LUCRO CESANTE =	\$31,443.54									

En conclusión, el monto por Lucro Cesante derivado de la afectación total del bien inmueble es de: \$31,443.54

PROCEDIMIENTO Técnico PT-TCH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción habitacional.

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-TCH PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE TERRENOS CON CONSTRUCCION HABITACIONAL.

INDICE**1. Introducción**

- 1.1** Generalidades
- 1.2** Criterios Técnicos en que aplica
- 1.3** Premisas a la valuación de terrenos con construcciones habitacionales
- 1.4** Conceptos definiciones a usar en este Procedimiento Técnico
 - 1.4.1** Area construida
 - 1.4.2.** Area útil
 - 1.4.3.** Area rentable
 - 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.** Edificación habitacional
 - 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
 - 2.2.1.2.** Uso del Dictamen
 - 2.2.1.3.** Propósito del Avalúo
 - 2.2.1.4.** Finalidad del Dictamen

- 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. Área construida
 - 2.3.4.5. Área útil
 - 2.3.4.6. Área 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. Índice 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
- 2.4. Recopilación de información de predios comparables (datos del mercado inmobiliario)
- 2.4.1. Clasificación de la zona
 - 2.4.2. Ubicación y equipamiento urbano disponible
 - 2.4.2.1. Área vendible de la muestra
 - 2.4.2.2. Número de cajones de estacionamiento
 - 2.4.2.3. Clasificación de la construcción
 - 2.4.2.4. Calidad de la construcción
 - 2.4.2.5. Estado de conservación
 - 2.4.2.6. Edad
 - 2.4.2.7. Instalaciones propias, elementos, accesorios y obras complementarias
 - 2.4.2.8. Otras consideraciones
 - 2.4.2.9. Precio de cierre de la operación u ofertado
 - 2.4.2.10. Nivel de la oferta
 - 2.4.2.11. Tiempo de exposición en el mercado
 - 2.4.2.12. Nombre y teléfono del informante

- 2.4.2.13. Reporte fotográfico
- 2.4.2.14. Croquis de localización
- 2.4.2.15. Clasificación de datos
- 2.4.2.16. Tabla de investigación de mercado
- 2.4.2.17. 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. Factor de ajuste
 - 2.5.1.3. Tabla de homologación
 - 2.5.2. Enfoque de ingresos
 - 2.5.2.1. Capitalización directa de ingreso anual
 - 2.5.3. Enfoque de costos
 - 2.5.3.1. Valor de terreno
 - 2.5.3.2. Valor de las construcciones
 - 2.5.3.3. Valor de instalaciones especiales y obras complementarias
 - 2.5.3.4. Obsolescencias o apreciaciones
- 2.6. Cálculo y ponderación de 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 trabajo y dictamen valuatorio (informe de avalúo)

Transitorios

Anexo 1

Anexo 2

2.11. Ejercicio ilustrativo

JUAN PABLO GOMEZ MORIN RIVERA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), con fundamento en los artículos 142, 143, fracciones I y II y 144 fracciones I y II 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-TCH PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE TERRENOS CON CONSTRUCCION HABITACIONAL

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 directivas básicas para la ejecución de trabajos de valuación que permita estimar el valor de terreno con construcción habitacional.

Es práctica usual que el valor de un terreno con construcción habitacional se estime con base en el análisis de las características extrínsecas (ubicación, tipo y calidad en los servicios públicos, vistas panorámicas, usos de suelos 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

Es un procedimiento técnico relacionado con casos para la valuación de terreno con construcción habitacional y 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.** DJ-BI, Diligencias Judiciales de Bienes Inmuebles
- VI.** CO-BI Concesión de Bienes Inmuebles
- VII.** AS-BI, Aseguramiento contra Daños de Bienes Inmuebles

1.3. Premisas a la valuación de terreno con construcciones habitacionales

- a)** En este procedimiento se consideran terrenos que por su ubicación se encuentran dentro de una traza urbana, y que tienen asignado el uso del suelo como urbano y cuenten con construcción que tenga uso y diseño para efectos de vivienda.
- b)** 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".
- c)** Todos los componentes y las acciones consideradas en este procedimiento han sido incorporadas, vigilando que se apeguen al marco legal vigente.
- d)** En este procedimiento se estima el valor comercial del terreno con construcción habitacional considerando su mayor y mejor uso.
- 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. 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 valorar, 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 valorar, 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 valorar, 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 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 como 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 visita 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 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.

1.4.14. 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 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.

1.4.17. 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 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.

1.4.19. 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 valuator 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 valuator 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 le debe acompañar 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 valuator 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 valuator 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 valuator 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 valuator de bienes nacionales antes de iniciar el trabajo valuatorio, identifique plenamente cuál es el valor por estimar.

2.2.1.4. Finalidad del dictamen.- El valuator 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 valuator 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 valuator de bienes nacionales debe de asentar esta fecha en el trabajo y dictamen valuatorio correspondiente.

2.2.1.7. Condiciones especiales.- El valuator de bienes nacionales debe hacer constar en su trabajo valuatorio las condiciones especiales que afecten al valor del bien.

Quando el valuator 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 valuator debe dar prioridad a la información que emitan las instituciones oficiales de los tres niveles de gobierno.

2.2.1.8. Condiciones Hipotéticas.- El valuator 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 valuator 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 valuator 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 valuator 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 dictaminan en este procedimiento técnico.

Según el Uso que solicite el promovente es para los actos jurídicos de Adquirir, Enajenar, Indemnizar, Reexpresar Estados Financieros, Concesionar, Diligencias Judiciales y se requiere estimar el:

I. Valor Comercial

Para el acto jurídico de Enajenar, cuando así lo solicite el promovente al valuador de bienes nacionales por escrito, se estimará el:

I. Valor de Realización Ordenada

Para el acto jurídico de Reexpresar Estados Financieros, se estimará según proceda el:

I. Valor Comercial

II. Valor de Reposición Nuevo

III. Valor Neto de Reposición

Para el acto jurídico de Asegurar Contra Daños, se estimará el:

I. Valor de Reposición Asegurable

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 agregan o restan valor al bien 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 "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 valorar.

2.3.1.3. Frentes.- Debe identificar la dimensión de 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 la 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, que permiten desarrollar un proyecto urbano sobre el mismo, como son: terracerías, banquetas con guarniciones, andadores, pavimentos flexibles o rígidos, en su caso, si son soterrados y/o aéreos, red de agua potable, alcantarillado y drenaje, red de gas, red de electrificación, alumbrado público y 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 analizará 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 un terreno sujeto, así como las restricciones de área libre permeable, lo cual se obtendrá 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. Índice 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 comparables 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 qué 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, notarías 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. Área 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. Área 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. Área 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 período 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 período, 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, 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.

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, entre otras, materiales utilizados, así como los pretilos, 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, entre otros.

c) Carpintería:

Puertas, muebles empotrados, lambrines, plafones, pisos, entre otros. 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, entre otros)

g) Vidriería:

Se debe indicar el material, tipo, espesor y características. Debe describir, entre otros, los domos, espejos, cancelos, 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, entre otros. 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, entre otros.

k) Instalaciones funcionales:

Son aquellas que se consideran adheridas al inmueble y como indispensables para el funcionamiento operacional del inmueble.

- 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 absorción, 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.

l) 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.

m) Obras exteriores:

Son aquellas necesarias para el funcionamiento del inmueble que se encuentran fuera de la construcción principal.

- I. Bardas.
- II. Rejas.
- III. Patios y andadores.

n) 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 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 se 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. Índice 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, entre otros documentos), 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.

2.4. 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 operaciones concertadas u ofertas de compra-venta de inmuebles comparables al del bien en estudio y de inmuebles en renta. 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, notarías públicas y oficinas de gobierno, entre otros.

2.4.1. Clasificación de la zona.- El valuador de bienes nacionales debe clasificar la zona donde se ubican las muestras 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 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 inmueble sujeto de estudio.

2.4.2.1. Área vendible de la muestra.- El valuador de bienes nacionales debe obtenerla en la inspección de cada muestra, para compararla con la del inmueble en estudio. Para la determinación del área rentable, referirse al Procedimiento Técnico para el cálculo de áreas y superficies en inmuebles (PT-CAS).

2.4.2.2. 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.

2.4.2.3. Clasificación de la construcción.- Debe señalar, entre otras, si es antigua, moderna o mixta.

2.4.2.4. 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 valorar.

2.4.2.5. 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.

2.4.2.6. Edad.- Se debe indagar la edad de la muestra comparable.

2.4.2.7. 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.

2.4.2.8. 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 atípica), se debe describir en este punto.

2.4.2.9. Precio de cierre de la operación u ofertado.- Debe indicar el precio expresado por la persona que da la información y que desea vender o arrendar.

2.4.2.10. Nivel de la oferta.- Debe identificar, analizar y clasificar la cantidad de muestras ofertadas disponibles y comparables con el bien inmueble a valorar en un mercado activo. El nivel de muestras ofertadas se clasificará de muy alta a nula.

2.4.2.11. 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.

2.4.2.12. 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.

2.4.2.13. Reporte fotográfico.- El valuador de bienes nacionales debe realizar un reporte fotográfico que muestre las características más representativas de cada muestra comparable.

2.4.2.14. 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.

2.4.2.15. 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.

2.4.2.16. 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.

2.4.2.17. Nivel de demanda: Además de inspeccionar la zona, con base en las características del predio sujeto, en las características de la oferta de predios comparables y en información recopilada de otras fuentes, el valuador de bienes nacionales debe presentar una opinión sobre la demanda de inmuebles como el sujeto, que sirve para fundamentar la homologación.

2.5. 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.

2.5.1. Enfoque comparativo de mercado

Este enfoque involucra la investigación de ofertas en venta o en renta presentes de construcciones habitacionales comparables por su tipo al bien inmueble 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.

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 de bienes nacionales 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 inmuebles iguales al valuado, es práctica común trabajar con inmuebles 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, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4. y 2.3.5, para cada una de estas diferencias corresponderá un factor de ajuste.
- b) 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”.
- 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 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 debe:
 - I. Representar un premio al valor de la muestra mayor a (+) 50% respecto a las características del sujeto.
 - II. Representar un castigo al valor de la muestra mayor a (-) 50% respecto a las características del sujeto.
 - III. 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) Calculará y determinará 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 resultantes y obtenidos los valores unitarios homologados para cada una de las muestras o casos de ventas realizadas, se debe utilizar el promedio de éstos para obtener el valor o monto unitario promediado. Este resultado se multiplicará por el área del inmueble a valuar, obteniéndose así el indicador de valor del 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.

2.5.1.3. 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.

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. 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, dividiendo el ingreso estimado entre una tasa de capitalización de ingresos.

El indicador de 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 la siguiente fórmula:

$$\text{Valor} = \text{Ingreso} / \text{Tasa}$$

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 de inmuebles en compra-venta y arrendamiento, a través de la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa} = \text{Renta bruta efectiva anual} / \text{Valor de mercado}$$

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 en bienes inmuebles).

El ingreso se determinará considerando el mayor y mejor uso en la zona para inmuebles comparables, la que se determina de la siguiente forma:

- a) 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 bien sujeto de estudio.
- b) Se recomienda buscar varias muestras comparables, que simultáneamente estén ofreciéndose en el mercado para venta y renta. Para realizar la relación, previamente se debe de ajustar la muestra por negociación, calculando para construcciones de uso habitacional sin deducir los vacíos y gastos operacionales, y para construcciones de uso comercial, calcular la deducción de vacíos y gastos operacionales. Una vez obtenidas las tasas de los comparables se debe atender a lo indicado en el procedimiento técnico PT-TC, para determinar la tasa de cada caso particular.
- c) En caso de no contar con muestras comparables que simultáneamente se encuentren en venta o renta, se recomienda tomar el promedio de los comparables en venta que sí cumplan con esa condición. De la misma manera se debe 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.

2.5.3. Enfoque de Costos

Es el método para estimar el valor de una propiedad o cualquier 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, previa deducción del demérito que presente la propiedad. 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.

2.5.3.1. Valor de terreno

Este se estimará de acuerdo al procedimiento técnico PT-TU (para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos urbanos), y para el caso de propiedades en condominio se aplicará el indiviso correspondiente para determinar el valor aplicable a la unidad en estudio.

2.5.3.2. Valor de las construcciones

Se debe de definir los distintos tipos de construcción cuantificados en sus superficies para poder definir los valores de reposición nuevos para cada tipo. De acuerdo a su edad y estado de conservación, se debe de aplicar las depreciaciones correspondientes para obtener los valores netos de reposición y al multiplicarlos por las áreas correspondientes, obtener el valor de las construcciones.

Si es una unidad en condominio, se hará lo mismo con las áreas comunes y se multiplicarán por el indiviso correspondiente para obtener el valor respectivo de la unidad analizada.

2.5.3.3. Valor de instalaciones especiales y obras complementarias

Al igual que las construcciones, existen las privativas de la unidad y en los casos de condominio las comunes. El cálculo es similar que el de las construcciones, sólo que por lo general tienen vidas más cortas, por lo que las depreciaciones son independientes de las construcciones.

Se deben considerar los otros costos indirectos del promotor, para el valor de reposición nuevo de las construcciones (de acuerdo a la "Recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste" del INDAABIN) y posteriormente aplicar los factores de demérito y obsolescencias

2.5.3.4. Obsolescencias o apreciaciones

Este apartado del valor físico, se divide en internas y externas. Las internas corresponden a 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 deben de valorar para su aplicación al enfoque de costos.

2.6. Cálculo y ponderación de indicadores de valor

El valuador de bienes nacionales al utilizar los tres enfoques comúnmente aceptados, el cálculo del valor conclusivo lo 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 directa.
- 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 que 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 de bienes nacionales 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 de bienes nacionales, 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, (para la aplicación de la ponderación de indicadores de valor que permitan dictaminar el valor conclusivo en los trabajos valuatorios)

2.7. 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.

2.8. 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 deduce el costo de oportunidad obtenido, mediante un análisis económico considerando los siguientes pasos:

- I. Calcular el costo del dinero en el tiempo estimado de exposición para la venta del terreno sujeto de estudio
- II. 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, a partir del valor comercial en la elaboración de trabajos valuatorios.

2.9. 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 valuatorios; en el caso de ser un solo enfoque, se debe asentar el resultado de éste previa justificación de porqué no se utilizaron los otros enfoques.

El valor conclusivo debe de satisfacer el Uso y Propósito del trabajo valuatorio, así como la Finalidad del dictamen.

2.10. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio (informe de avalúo).

El valuador de bienes nacionales, debe realizar el informe del trabajo y 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 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) Fecha de emisión del dictamen valuatorio
- k) Conclusión del avalúo
- l) Reporte fotográfico, croquis de ubicación de las muestras y del sujeto, planos y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo valuatorio
- m) 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 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
Número:					
Colonia:					
Población:					
Entidad:					
Uso de Suelo:					
Área o Superficie m2:					
Precio \$:					
Unitario \$/m2:					
Ofertado o vendido 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.	\$	m ²	\$/m ²	1	2	3	4	Otro	Neg.	Fre	\$/m ²
1	1.00	1.00	1.00							-	-
2											
3											
4											
5											
				Valor unitario promedio en (\$):							-
				Superficie del inmueble sujeto (m ²):							
				Indicador de valor comparativo de mercado en (\$):							-

2.11. Ejercicio Ilustrativo

Datos:

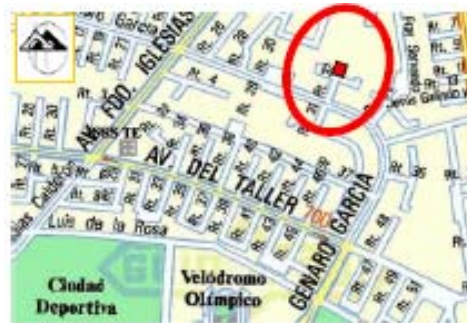
Calle: Retorno No. 32 de Genaro García No. 40

Colonia: Jardín Balbuena

Municipio: Venustiano Carranza

Estado: México, D.F.

C.P.: 15900



Bien a valuar: Terreno con Construcción Habitacional

Ubicación: Intermedio en la manzana

Superficie de Terreno: 192.00 m²

Forma: Regular

Topografía: Plana

Uso de Suelo: (H 3/25/90) Habitacional hasta 3 niveles con un 25% de área libre y vivienda mínima de 90m²

Frente: 8.00 m

Fondo: 24.00 m.

Superficie de Construcción: 218.00 m²

Edad Efectiva: 5 años

Premisas:

Enfoque de mercado. Realizar investigación de mercado de venta de inmuebles similares (casas-habitación) en la vecindad inmediata o mediata. Registrar los datos en la tabla de investigación de mercado del formato. Estimar el indicador de valor del inmueble.

Paso 3.- Se definen cada uno de los factores utilizados 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 inmueble 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.

Superficie: Es el factor que ajusta el valor entre dos inmuebles con diferentes áreas.

Uso de Suelo: Es el factor que califica el uso del suelo y la intensidad de construcción de la oferta con respecto al terreno valuado.

Edad: Este factor ajusta las diferentes edades entre los comparables y el sujeto.

Paso 4.- Se procede a justificar, explicando el uso de cada uno, de los factores que se aplican en la homologación.

Zona:

De acuerdo a lo señalado en la Recopilación de fórmulas rangos y factores, se consideran las siguientes premisas: para los inmuebles con único frente a la calle tipo, el factor es 1.00, para los inmuebles con al menos un frente a calle superior a la calle tipo, el factor es de 1.20 y para los inmuebles con único frente o todos los frentes a calle inferior a la calle tipo, el factor es de 0.80, y con esta base y tomando en cuenta que el inmuebles en estudio se ubica en una calle tipo, los factores que se emplean para cada uno de los comparables son:

	Sujeto	entre	Comparable	igual	Factor
1	1.00	/	1.00	=	1.00
2	1.00	/	1.00	=	1.00
3	1.00	/	1.00	=	1.00
4	1.00	/	1.00	=	1.00

Ubicación:

De acuerdo a lo señalado en la Recopilación de fórmulas rangos y factores, se toman los siguientes parámetros: inmuebles con un solo frente su factor es 1.00; inmuebles con 2 frentes su factor es de 1.15; los inmuebles con tres frentes su factor es de 1.20; los inmuebles manzaneros o con 4 frentes su factor es de 1.30. Para el presente ejercicio y considerando que tanto el inmueble en estudio como los inmuebles comparables tienen ubicación intermedia en la manzana, por lo tanto los factores de las cuatro ofertas son los siguientes:

	Sujeto	entre	Comparable	igual	Factor
1	1.00	/	1.00	=	1.00
2	1.00	/	1.00	=	1.00
3	1.00	/	1.00	=	1.00
4	1.00	/	1.00	=	1.00

Uso de suelo:

Por tener uso de suelo habitacional tanto las ofertas como el inmueble en estudio, para todos los comparables el factor considerado es 1.00

Edad:

De la observación del mercado inmobiliario de inmuebles similares, así como a la pericia y experiencia del valuador, se aprecia que existe un ajuste de valor de acuerdo a la edad. El ajuste detectado en el mercado es del 1% al año en relación al sujeto, ya sea en demérito o premio y para el presente ejercicio, se estiman con el fin de ejemplificar el método de cálculo.

Comparable	Edad	Edad del sujeto	igual	Factor
1	15	5	=	1.10
2	10	5	=	1.05
3	8	5	=	1.03
4	15	5	=	1.10

Negociación:

De acuerdo a la observación del mercado inmobiliario en la zona inmediata y mediata, y en consulta con corredores inmobiliarios, así como a la pericia y experiencia del valuador, se estima el factor de negociación en 0.90 para el cierre de todas las ofertas es decir, un 10% por debajo del valor ofertado.

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	Precio de la Oferta	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	\$	m ²	\$/m ²	Zona	Ubic.	Uso	Edad	Sup.	Neg.	Fre	\$/m ²
1	1.500.000,00	174,00	8.620,69	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	0,99	8.534,48
2	1.750.000,00	207,00	8.454,11	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,90	0,95	7.989,13
3	2.100.000,00	250,00	8.400,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	0,90	0,93	7.786,80
4	1.400.000,00	160,00	8.750,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	0,99	8.662,50
5											
				Valor unitario homologado promedio (\$/m²):							8.243,23

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 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 que reflejen 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 3 contra la muestra 2; la muestra 2 contra la muestra 1; la muestra 1 contra la muestra 4 y la muestra 4 contra la muestra 3.

Para cada análisis entre dos muestras de inmuebles 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 se obtiene el exponente que relaciona la superficie con el valor unitario entre inmuebles.

Este cálculo se realiza con la fórmula siguiente:

$$Fa = (Vuc1 / Vuc2) = (AC1/AC2)^{1/n}$$

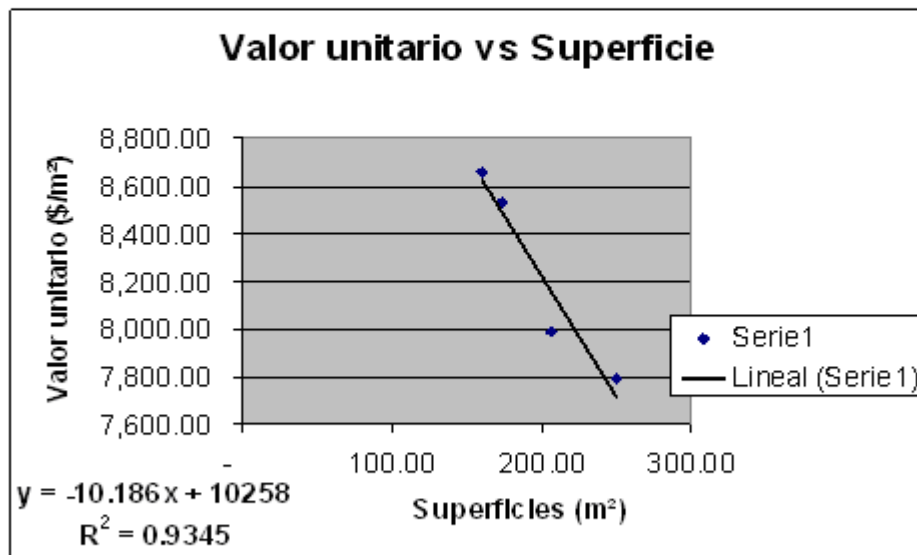
En donde:

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

Casas habitación en venta

Comparable	Superficie m²	VU \$(m²)*
1	174.00	8,534.48
2	207.00	7,989.13
3	250.00	7,786.80
4	160.00	8,662.50

* Valor unitario parcialmente homologado



Coeficiente de determinación	r^2
	0.93

Comparable	Superficie m ²	VU \$/(m ²)*
1	174.00	8,534.48
2	207.00	7,989.13
3	250.00	7,786.80
4	160.00	8,662.50
5		

Coef. Correlación	r
	0.97

* Valor unitario parcialmente homologado

$$Fa = (Vuc / Vus) = (AC/AS)^{1/n}$$

Comparable	AC / AS	Vuc / Vus
3 Vs 2	1.21	0.97
2 Vs 1	1.19	0.94
1 Vs 4	1.09	0.99
4 Vs 3	0.64	1.11
	-	-

$\log (AC/AS)$

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)
3 Vs 2	- 0.011	0.08	- 0.14	- 7.00
2 Vs 1	- 0.029	0.08	- 0.38	- 3.00
1 Vs 4	- 0.006	0.04	- 0.18	- 6.00
4 Vs 3	0.046	- 0.19	- 0.24	- 4.00

La moda es N/A
promedio -5.00

Del resultado obtenido se infiere que el mercado de inmuebles 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 $(1/5 = 0.2)$; el que aplicado al cociente de la superficie de la muestra entre la superficie de inmueble en estudio nos da los siguientes factores de superficie para cada comparable.

INV. 1	$\sqrt[5]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{174.00}{218.00} \right]^{1/5}$	FACTOR	0.96
INV. 2	$\sqrt[5]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{207.00}{218.00} \right]^{1/5}$	FACTOR	0.99
INV. 3	$\sqrt[5]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{250.00}{218.00} \right]^{1/5}$	FACTOR	1.03
INV. 4	$\sqrt[5]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{160.00}{218.00} \right]^{1/5}$	FACTOR	0.94

Paso 5.- 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 se hace en la tabla.

Muestra	Precio de la Oferta	Superficie	precio Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	\$	m ²	\$/m ²	Zona	Urbic.	Uso	Edad	Bip.	Neg.	Fre	\$/m ²
1	1,500,000.00	174.00	8,620.69	1.00	1.00	1.00	1.10	0.96	0.90	0.95	8,193.10
2	1,750,000.00	207.00	8,454.11	1.00	1.00	1.00	1.05	0.99	0.90	0.94	7,909.24
3	2,100,000.00	250.00	8,400.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.03	0.90	0.95	8,020.40
4	1,400,000.00	160.00	8,750.00	1.00	1.00	1.00	1.10	0.94	0.90	0.93	8,142.75
5											
				Valor unitario promedio en (\$/m ²):							8,066.37
				Area del inmueble sujeto: m ²							218.00
				Indicador del valor comparativo de mercado en (\$):							1,758,468.66

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 obtiene el promedio que es de \$8,066.37. /m².

Paso 8.- El valor unitario promedio homologado se multiplica por el área vendible del inmueble sujeto y de esta forma, se estima el indicador de valor por el enfoque de mercado:

$$\$8,066.37/\text{m}^2 \times 218.00\text{m}^2 = \$1,758,468.66$$

Por lo tanto, el indicador de valor para el inmueble en estudio por enfoque de mercado, es de \$1,758,468.66

Enfoque de costos

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 los más semejantes al terreno por valuar, vaciando los datos en la tabla de investigación de Mercado.

Tabla de investigación de mercado de terrenos en venta

Nivel de oferta de terreno durante la investigación de mercado					
MUY ALTA [] ALTA [] MEDIA [x] BAJA []					
Comparable número:	1	2	3	4	5
Calle:					
Uso:	Ge 2 Nivel	Oriento 164	Oriento 162	Oriento 174	
Uso:	sin	101	169	446	
Polígono:	Alameda	Macizumo	Macizumo	Macizumo	
Origen:	B.F.	B.F.	B.F.	B.F.	
Uso de Suelo:	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional	
Superficie m ² :	388.00	503.00	184.00	210.00	
Valor \$:	1,800,000.00	2,100,000.00	900,000.00	1,000,000.00	
Valor Unitario \$/m ² :	4,639.18	4,174.95	4,891.30	4,761.90	
Oferta o demanda desde:	seis meses	un año	seis meses	seis meses	
Calificación de la zona:	Habitacional de 2º orden	Habitacional de 2º orden	Habitacional de 2º orden	Habitacional de 2º orden	
Beneficios Públicos:	Completos	Completos	Completos	Completos	
Equipamiento y Mobiliario:	Escuelas, centros comerciales, mercados entre	Escuelas, centros comerciales, mercados entre	Escuelas, centros comerciales, mercados entre	Escuelas, centros comerciales, mercados entre	
Forma:	Regular	Regular	Regular	Regular	
Numero de frentes:	una	una	una	dos	
Intensidad de construcción:	1164.00m ²	510.00m ²	552.00m ²	630.00m ²	
Ubicación:	Intermedia	Intermedia	Intermedia	Equina	
Topografía y ubicación ante riesgos naturales:	Piano y sin riesgo de inundación	Piano y sin riesgo de inundación	Piano y sin riesgo de inundación	Piano y sin riesgo de inundación	
Numero de parcelas:	1000.00m ²	1000.00m ²	1000.00m ²	1000.00m ²	
Num. de teléfono:	95-63-26-99	95-63-26-99	95-63-26-99	95-63-26-99	

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	Precio de la Oferta	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	\$	m ²	\$/m ²	Zona	Ubi.	Uso	Forma	Reg.	Equ.	Fre	\$/m ²
1	1,800,000.00	388.00	4,639.18							-	-
2	2,100,000.00	503.00	4,174.95								
3	900,000.00	184.00	4,891.30								
4	1,000,000.00	210.00	4,761.90								
5											
Valor unitario promedio en (\$/m ²):											-
Área del terreno sujeto: m ²											1.00
Indicador de valor comparativo de mercado en (\$):											-

Paso 3.- Se definen cada uno de los factores utilizados en la homologación, para el presente ejercicio se consideran los siguientes:

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.

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.

Uso de Suelo: Es el factor que califica el uso del suelo y la intensidad de construcción de la oferta con respecto al terreno valuado.

Profundidad (fondo): Esta fórmula tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre lotes con diferentes profundidades o fondos.

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.

Superficie: Es el factor que ajusta el valor entre dos terrenos con diferentes áreas.

Paso 4.- Se procede a justificar, explicando el uso de cada uno de los factores que se aplican en la homologación.

Zona:

De acuerdo a lo señalado en la Recopilación de fórmulas, rangos y factores, se consideran las siguientes premisas: para los terrenos con único frente a la calle tipo, el factor es 1.00, para los terrenos con al menos un frente a calle superior a la calle tipo, el factor es de hasta 1.20 y para los terrenos con único frente o todos los frentes a calle inferior a la calle tipo, el factor es de 0.80, y con esta base y tomando en cuenta que el terreno en estudio se ubica en una calle tipo, los factores que se emplean para cada uno de los comparables son:

	Sujeto	entre	Comparable	igual	Factor
1	1.00	/	1.11	=	0.90
2	1.00	/	1.00	=	1.00
3	1.00	/	1.00	=	1.00
4	1.00	/	1.00	=	1.00

Ubicación:

De acuerdo a lo señalado en la Recopilación de fórmulas, rangos y factores, se toman los siguientes parámetros: terrenos con un solo frente su factor es 1.00; terrenos con 2 frentes su factor es de 1.05; los terrenos con tres frentes su factor es de 1.20; los terrenos manzaneros o con 4 frentes su factor es de 1.30. Para el presente ejercicio y considerando que tanto el terrenos en estudio como los terrenos comparables tienen ubicación intermedia en la manzana, por lo tanto los factores de las cuatro ofertas son los siguientes:

	Sujeto	entre	Comparable	igual	Factor
1	1.00	/	1.00	=	1.00
2	1.00	/	1.00	=	1.00
3	1.00	/	1.00	=	1.00
4	1.00	/	1.05	=	0.95

Uso de suelo:

Por tener uso de suelo habitacional tanto las ofertas como el terreno en estudio, para todos los comparables el factor considerado es 1.00

Fondo:

De la observación del mercado inmobiliario de terrenos similares se aprecia que no existe reconocimiento a la diferencia de profundidades de los terrenos, debido a que ninguno de ellos tiene una profundidad superior a tres veces el frente, por lo tanto el factor que se aplicará para todos los comparables es 1.00.

Negociación:

De acuerdo a la observación del mercado inmobiliario en la zona inmediata y mediata y en consulta con corredores inmobiliarios, así como a la pericia y experiencia del valuador, se estima el factor de negociación en 0.95 para el cierre de todas las ofertas es decir un 5% por debajo del valor ofertado, menos la oferta 2 por tener un tiempo mayor de exposición en el mercado se le aplica un factor de 0.90.

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 Oferta	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	\$	m ²	\$/m ²	Zona	Ubic.	Uso	fondo	Sup.	Neg.	Fre	\$/m ²
1	1,800,000.00	388.00	4,639.18	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.86	3,966.49
2	2,100,000.00	503.00	4,174.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	3,757.46
3	900,000.00	184.00	4,891.30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	4,646.74
4	1,000,000.00	210.00	4,761.90	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	0.90	4,297.62
5											
				Valor unitario homologado promedio (\$/m ²):							4,167.08

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 que refleje 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; la muestra 2 contra la muestra 3; la muestra 3 contra la muestra 4 y la muestra 4 contra la muestra 1.

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:

$$Fa = (Vuc1 / Vuc2) = (AC1/AC2)^{1/n}$$

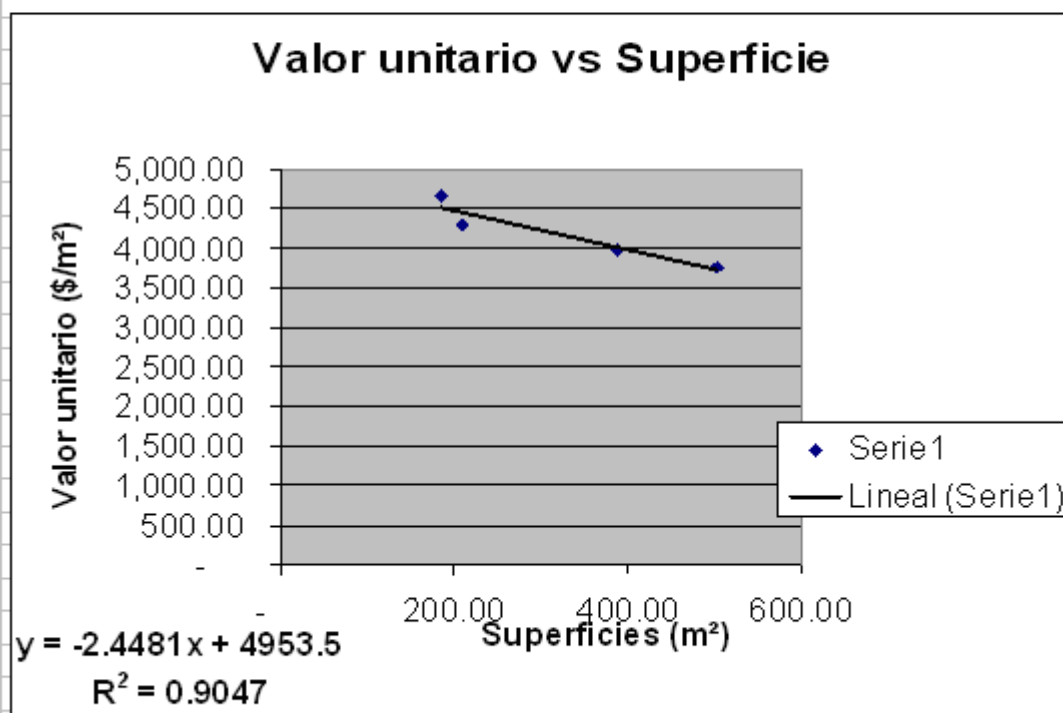
En donde:

- 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

Terrenos urbanos

Comparable	Superficie m ²	VU \$/(m ²)*
1	388.00	3,966.49
2	503.00	3,757.46
3	184.00	4,646.74
4	210.00	4,297.62
5		

* Valor unitario parcialmente homologado



Terrenos urbanos

Coeficiente de determinación

r^2
0.90
r
0.95

Comparable	Superficie m ²	VU \$(m ²)*
1	388.00	3,966.49
2	503.00	3,757.46
3	184.00	4,646.74
4	210.00	4,297.62

* Valor unitario parcialmente homologado

$$Fa = (Vuc / Vus) = (AC/AS)^{1/n}$$

Comparable	AC / AS	Vuc / Vus
1 Vs 2	0.77	1.06
2 Vs 3	2.73	0.81
3 Vs 4	0.88	1.08
4 Vs 1	0.54	1.08

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	-0.11	-0.21	-5.00
2 Vs 3	-0.092	0.44	-0.21	-5.00
3 Vs 4	0.034	-0.06	-0.59	-2.00
4 Vs 1	0.035	-0.27	-0.13	-8.00

La moda es -5.00
Promedio -5.00

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 $(1/5 = 0.2)$ 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	$\sqrt[5]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{388.00}{192.00} \right]^{1/5}$	FACTOR	1.15
INV. 2	$\sqrt[5]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{503.00}{192.00} \right]^{1/5}$	FACTOR	1.21
INV. 3	$\sqrt[5]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{184.00}{192.00} \right]^{1/5}$	FACTOR	0.99
INV. 4	$\sqrt[5]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{210.00}{192.00} \right]^{1/5}$	FACTOR	1.02

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.

Tabla de homologación de terrenos en venta

Muestra	Precio de la Oferta	Superficie	Precio Unitario	Factores de Ajuste							Valor Unitario Homologado
	\$	m ²	\$/m ²	Zona	Unic.	Usa	Forma	Reg.	Bus.	Fre	\$/m ²
1	1,800,000.00	388.00	4,639.18	0.90	1.00	1.00	1.00	0.95	1.15	0.98	4,561.47
2	2,100,000.00	503.00	4,174.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.21	1.09	4,546.52
3	900,000.00	184.00	4,891.30	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.99	0.94	4,600.27
4	1,000,000.00	210.00	4,761.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	1.02	0.92	4,383.57
				Valor unitario promedio en (\$/m ²):							4,522.96
				Area del terreno sujeto: m ²							192.00
				Indicador de valor comparativo de mercado en (\$):							\$68,408.32

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 aritmeticamente todos los valores unitarios ya homologados y se obtiene el promedio.

Para este caso resultó de \$4,522.96/m²

Paso 7.- Este valor unitario promedio homologado se multiplica por el área del terreno por valuar y de esta forma, se estima el valor del terreno.

$$\$192.00/\text{m}^2 \times 4,522.96\text{m}^2 = \$868,408.32$$

Costo de las construcciones

A partir de la clasificación de las construcciones del inmueble, se cuantifican las áreas 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, para obtener el Valor Neto de Reposición (VNR) de las construcciones del inmueble.

Factor de edad de las construcciones

$$Fe = [0.10(VP) + 0.90(VP - E)] / VP$$

En donde:

Fe= factor de edad

VP= vida probable

E= edad

	Tipo 1
VP	70
E	5
Fe	0.9357

Factor de grado de conservación = 1.00

$$\text{Factor de demerito de construcciones} = (Fe) * (Fco) = 0.9357 * 1.00 = 0.9537$$

Tipo	Uso	Superficie	Unidad	V.N.R. unitario \$	Demérito	V.N.R. unitario \$	Valor parcial \$
1	habitacional	218.00	m²	4,200.00	6.43%	3,929.94	856,726.92
Total de las construcciones							856,726.92

	Concepto	Unidad	Cantidad	V.N.R. unitario \$	Edad	Vida útil total	Vida útil remanente	Factores			V.N.R. unitario \$	Valor parcial \$
								Edad	Cons.	Res.		
	Bardas	m.	18.40	400.00	25	80	55	1.00	0.72	0.72	288.00	5,299.20
	Portón de operación eléctrica	lote	1.00	4,000.00	8	15	7	1.00	0.52	0.52	2,080.00	2,080.00
	Cocina integral	lote	1.00	20,000.00	8	20	12	1.00	0.64	0.64	12,800.00	12,800.00
	Pátios	m²	69.92	350.00	15	20	5	1.00	0.33	0.33	115.60	8,075.76
	Gas estacionario 300 L	lote	1.00	3,000.00	8	10	2	1.00	0.28	0.28	840.00	840.00
	Cisterna o/equipo de bombeo	lote	1.00	18,000.00	15	50	35	1.00	0.73	0.73	13,140.00	13,140.00
total de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias												42,234.96

Resumen enfoque de costos

Valor del terreno	868,408.32
Valor de las construcciones	856,726.92

Valor de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias	42,234.96
Total	1,767,370.20

El indicador de valor por el enfoque de costos es: \$1,767,370.20

Enfoque de Ingresos

Paso 1.- El Valuador de bienes nacionales debe realizar una investigación de mercado de por lo menos cuatro muestras de mercado o casos de transacciones de renta de inmuebles comparables al del bien en estudio, en la misma zona, inmediata o mediata, procurando que dichos comparables tengan características iguales al inmueble por valorar

Inmuebles comparables en renta

Muestra de oferta de muestra observada durante la investigación de mercado			MUY ALTA	ALTA	MODERADA	BAJA
Comparable número:	1	2	3	4	5	
Calle:	Reforma 294 de Av. Del Valle s/n	Reforma 2 de Nicolás Ledó 20	José Rivera Camacho 144	Reforma 10 de Nicolás Ledó s/n		
Nombre:	Jardín Balneario	Jardín Balneario	Jardín Balneario	Jardín Balneario		
Color:	Verde	Verde	Verde	Verde		
Edificio:	Verde	Verde	Verde	Verde		
Tipo de inmueble:	Casa habitación	Casa habitación	Casa habitación	Casa habitación		
Superficie m²:	200.00	144.00	200.00	160.00		
Precio oferta \$:	13,000.00	9,000.00	11,000.00	9,000.00		
Valor Unitario \$/m²:	65.00	62.50	55.00	56.25		
Oferta o demanda de:	se 6 meses	se 6 meses	se 6 meses	12 meses		
Clasificación del inmueble:	Inter medio	Inter medio	Inter medio	Inter medio		
Calidad del inmueble:	Buena	Buena	Buena	Buena		
Estado de conservación:	Buena	Buena	Buena	Buena		
Número de años:	dos	dos	dos	dos		
Número de instalaciones:	2.00	2.00	2.00	2.00		
Superficie de terreno m²:	200.00	144.00	200.00	160.00		
Ubicación:	Inter medio	Inter medio	Inter medio	Inter medio		
Edad:	5 años	12 años	16 años	8 años		
Nombre de Informante:	INDAABIN	INDAABIN	INDAABIN	INDAABIN		
Núm. De teléfono:	55630699	55630699	55630699	55630699		

Paso 2.- El Valuador de bienes nacionales identificará cuáles son los factores a utilizar en su tabla de acuerdo las características de los inmuebles comparables y del inmueble por justipreciar y los asienta en la tabla en un máximo de seis.

Muestra	Monto de la Oferta	Superficie	Monto Unitario	Factores de Ajuste							Monto Unitario Homologado
				Zona	Ubic.	Uso	Edad	Sip.	Neg.	Fre	
	\$	m ²	\$/m ²								\$/m ²
1	13,000.00	220.00	59.09							-	-
2	9,000.00	140.00	64.29								
3	11,000.00	200.00	55.00								
4	9,800.00	160.00	61.25								
5											
				Monto unitario promedio en (\$/m ²):							-
				Área del inmueble sujeto: m ²							1.00
				monto de renta mensual de mercado en (\$):							-

Paso 3.- Se definen cada uno de los factores utilizados en la homologación, para el presente ejercicio se consideran los siguientes:

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.

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.

Uso de Suelo: Es el factor que califica el uso del suelo y la intensidad de construcción de la oferta con respecto al terreno valuado.

Edad: Este factor ajusta las diferentes edades entre los comparables y el sujeto.

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.

Superficie: Es el factor que ajusta el valor entre dos inmuebles con diferentes áreas.

Paso 4.- 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, así como a la pericia y experiencia del valuador, para la determinación de este factor se consideran las siguientes premisas: los inmuebles con único frente a la calle tipo el factor es 1.00, al menos un frente a calle superior a la calle tipo el factor es de 1.20, y único frente o todos los frentes a calle inferior a la calle tipo el factor es de 0.80, y con esta base y tomando en cuenta que el inmueble en estudio se ubica en una calle tipo, los factores que se emplean para cada uno de los comparables son:

	Sujeto	entre	Comparable	igual	Factor
1	1.00	/	1.00	=	1.00
2	1.00	/	1.00	=	1.00
3	1.00	/	1.00	=	1.00
4	1.00	/	1.00	=	1.00

Ubicación:

Para el presente ejercicio, y considerando que tanto el inmueble en estudio como los inmuebles comparables tienen uso de suelo habitacional, y de la observación del mercado, así como a la pericia y experiencia del valuador, se toman los siguientes parámetros: inmuebles con un solo frente, su factor es 1.00; inmuebles con 2 frentes, su factor es de 1.15; los inmuebles con tres frentes, su factor es de 1.20 y los inmuebles manzaneros o con 4 frentes, su factor es de 1.30, por lo tanto los factores de las cuatro ofertas son los siguientes:

	Sujeto	entre	Comparable	igual	Factor
1	1.00	/	1.00	=	1.00
2	1.00	/	1.00	=	1.00
3	1.00	/	1.00	=	1.00
4	1.00	/	1.00	=	1.00

Uso de suelo:

Por tener uso de suelo habitacional, tanto las ofertas como el inmueble en estudio, para todos los comparables el factor considerado es 1.00

Edad efectiva:

De la observación del mercado inmobiliario de inmuebles similares, así como a la pericia y experiencia del valuador, se aprecia que existe un ajuste de valor de acuerdo a la edad. El ajuste detectado en el mercado es del 1% al año en relación al sujeto, ya sea en demérito o premio, y para el presente ejercicio, se estiman con el fin de ejemplificar el método de cálculo

Comparable	Edad	Edad del sujeto	igual	Factor
1	5	5	=	1.00
2	12	5	=	1.07
3	16	5	=	1.11
4	8	5	=	1.03

Negociación:

De acuerdo a la observación del mercado inmobiliario en la zona inmediata y mediata y en consulta con corredores inmobiliarios, así como a la pericia del valuador se estima el factor de negociación en 0.95 para el cierre de todas las ofertas es decir un 5% por debajo del valor ofertado.

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
				Zona	Ubic.	Uso	Edad	Sup.	Neg.	Fre	
	\$	m ²	\$/m ²								\$/m ²
1	13,000.00	220.00	59.09	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	56.14
2	9,000.00	140.00	64.29	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	0.95	1.02	65.35
3	11,000.00	200.00	55.00	1.00	1.00	1.00	1.11	1.00	0.95	1.05	58.00
4	9,800.00	160.00	61.25	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	0.95	0.98	59.93
5											
				Monto unitario homologado promedio (\$/m ²):							59.85

Una vez que se tiene el monto unitario, como resultado de la homologación parcial de cada comparable contra el sujeto, se está en posibilidad de observar, si el mercado inmobiliario de renta 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.

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 3 contra la muestra 2; la muestra 2 contra la muestra 1; la muestra 1 contra la muestra 4, y la muestra 4 contra la muestra 3.

Para cada análisis entre dos muestras de inmuebles 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 terrenos.

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;

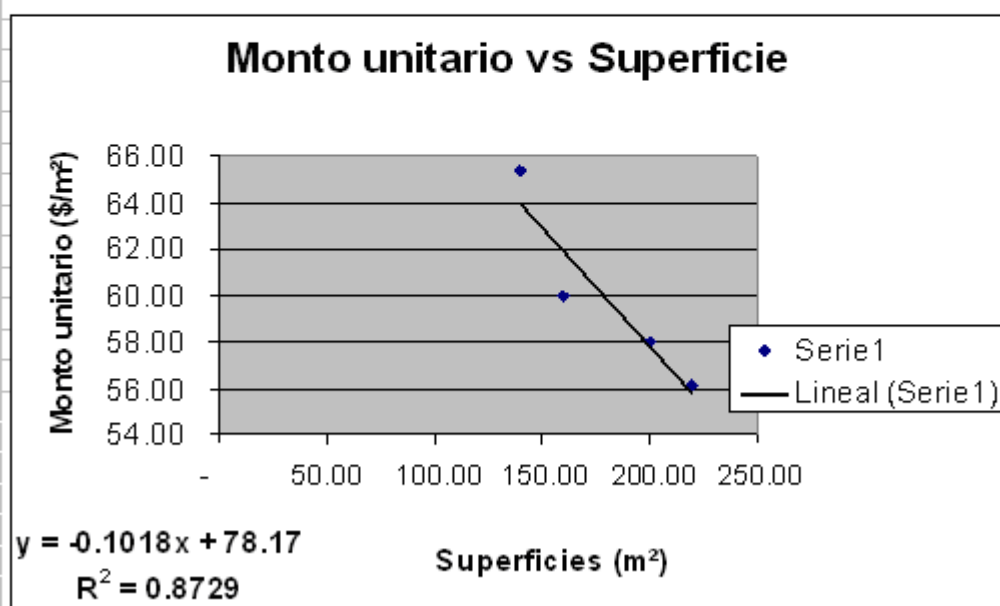
AC2 = área del comparable 2;

1/n = exponente

Casas habitación en renta

Comparable	Superficie m ²	MU \$/(m ²)*
1	220.00	56.14
2	140.00	65.35
3	200.00	58.00
4	160.00	59.93

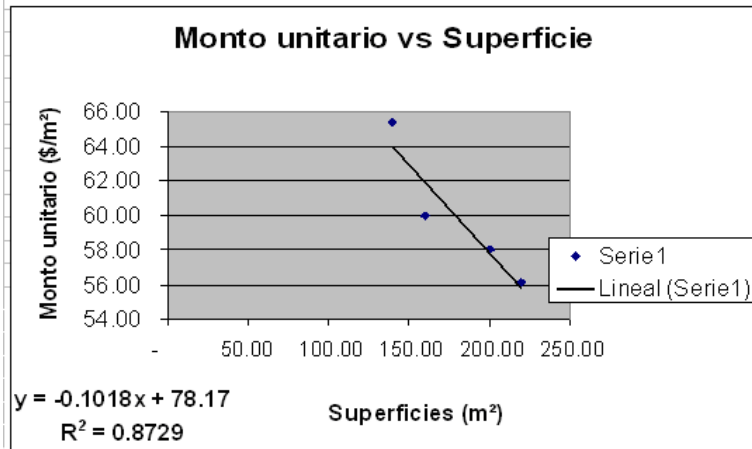
* Valor unitario parcialmente homologado



Casas habitación en renta

Comparable	Superficie m ²	MU \$(m ²)*
1	220.00	56.14
2	140.00	65.35
3	200.00	58.00
4	160.00	59.93

* Valor unitario parcialmente homologado



Comparable	Superficie m ²	MU \$(m ²)*	Coef. Correlación	r
1	220.00	56.14		0.93
2	140.00	65.35		
3	200.00	58.00		
4	160.00	59.93		
* Monto unitario parcialmente homologado				
Fa = (Muc / Mus) = (AC/AS) ^{1/n}				
Comparable	AC / AS	Muc / Mus		
3 Vs 2	1.43	0.89		
2 Vs 1	0.64	1.16		
1 Vs 4	1.38	0.94		
4 Vs 3	0.80	1.03		
	-	-		
				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)
3 Vs 2	-0.052	0.15	-0.33	-3.03
2 Vs 1	0.066	-0.20	-0.34	-3.00
1 Vs 4	0.028	0.14	-0.21	-5.00
4 Vs 3	0.014	-0.10	-0.15	-7.00
				La moda es
				-3.00

Del resultado obtenido, se infiere que el mercado de inmuebles en renta observado en la zona de estudio, reconoce de manera las diferencias de superficies al existir una moda, para este ejemplo se considera el promedio y se obtiene un coeficiente de ($1/3 = 0.33$); 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.

INV. 1	$\sqrt[3]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{220.00}{218.00} \right]^{1/3}$	FACTOR	1.00
INV. 2	$\sqrt[3]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{140.00}{218.00} \right]^{1/3}$	FACTOR	0.86
INV. 3	$\sqrt[3]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{200.00}{218.00} \right]^{1/3}$	FACTOR	0.97
INV. 4	$\sqrt[3]{\frac{AT}{AS}}$	$\left[\frac{160.00}{218.00} \right]^{1/3}$	FACTOR	0.94

Paso 5.- 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 se hace en la tabla.

Muestra	Monto de la Oferta	Superficie	Monto Unitario	Factores de Ajuste								Monto Unitario Homologado
	\$	m ²	\$/m ²	Zona	Urb.	Usos	Edad	Bip.	Neg.	Fre		\$/m ²
1	13,000.00	220.00	59.09	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95		56.14
2	9,000.00	140.00	64.29	1.00	1.00	1.00	1.07	0.86	0.95	0.87		56.20
3	11,000.00	200.00	55.00	1.00	1.00	1.00	1.11	0.97	0.95	1.02		56.26
4	9,800.00	160.00	61.25	1.00	1.00	1.00	1.03	0.94	0.95	0.92		56.34
5												
				Monto unitario promedio en (\$/m ²):								56.23
				Área del inmueble sujeto: m ²								218.00
				Indicador del monto de valor comparativo de mercado en (\$):								12,258.14

Paso 6.- El factor resultante para cada comparable, se multiplica por su monto unitario con lo que se obtiene su valor unitario homologado.

Paso 7.- Se suman aritméticamente todos los montos unitarios ya homologados y se obtiene el promedio que es de \$56.23/m².

Paso 8.- Este monto de renta unitario promedio homologado, se multiplica por el área vendible del inmueble sujeto, y así se estima la renta mensual de mercado:

$$\$ 56.23/\text{m}^2 \times 218.00\text{m}^2 = \$12,258.14$$

Paso 9.- 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.

$$\text{Renta Bruta Anual} = \$12,258.14 \times 12 \text{ meses} = \$147,097.68$$

Paso 10.- El valor del inmueble se obtiene mediante la fórmula de capitalización:

Valor del inmueble = Renta Bruta Anual/Tasa de Capitalización Bruta**

Datos:

Renta Bruta Anual= \$147,097.68

Tasa de Capitalización Bruta= 8.4% = 0.084 (**)

Indicador de valor del inmueble por el enfoque de ingresos = \$147,097.68/0.084 =

\$1,751,162.86

(**) La tasa de capitalización se obtiene del mercado inmobiliario

De no obtener información de mercado, la tasa de capitalización se calculará de acuerdo a lo indicado en el procedimiento técnico PT-TC (para el presente ejercicio se supone calculada una tasa bruta del 8.4% anual).

Paso 11.- Ponderación:

Con los tres indicadores de valor, obtenidos de los enfoques de comparación de mercado, de costos e ingresos, se procede a realizar la ponderación conforme a lo siguiente:

- Analizar lo razonable del resultado del indicador de valor de cada enfoque, los cuales no deben presentar un amplio margen de dispersión.
- Valorar las fortalezas y debilidades de cada uno.
- 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.
- Esta ponderación debe realizarse dando un peso específico a cada enfoque, de modo que la suma de éstos sea 100%.

Es importante aplicar lo establecido en el procedimiento técnico PT-PIV, "Ponderación de Indicadores de Valor".

Se considera que la información obtenida tanto para el desarrollo del enfoque de mercado, de costos y de ingresos tiene el mismo grado de confiabilidad, por lo que se asigna un factor de 33.33% para cada uno de los enfoques.

Enfoque de mercado \$1,758,468.66 X 0.3333 = \$ 586,097.60

Enfoque de Costos \$1,767,370.20 X 0.3333 = \$ 589,064.49

Enfoque de ingresos \$1,751,162.86 X 0.3333 = \$ 583,137.23

Suma \$1,758,299.32

Se concluye que el estimado de valor comercial en números redondos del inmueble en estudio es:

\$1,758,299.32 (un millón setecientos cincuenta y ocho mil doscientos noventa y nueve pesos 32/100 M.N.)

PROCEDIMIENTO Técnico PT-UE para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor del patrimonio de las unidades económicas.

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-UE PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DEL PATRIMONIO DE LAS UNIDADES ECONOMICAS.

INDICE**1. Introducción****1.1. Generalidades****1.2. Criterios técnicos en que aplica****1.3. Premisas a la valuación de unidades económicas****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. Criterio técnico****1.4.3. Enfoque comparativo de mercado****1.4.4. Enfoque de costos****1.4.5. Enfoque de ingresos****1.4.6. Factor de ajuste****1.4.7. Fecha de emisión del dictamen valuatorio****1.4.8. Fecha de inspección****1.4.9. Fecha de valores****1.4.10. Finalidad del dictamen****1.4.11. Homologación****1.4.12. Mayor y mejor uso del bien****1.4.13. Método de Flujo de Efectivo descontado para una unidad económica****1.4.14. Negocio en marcha****1.4.15. Unidad económica****1.4.16. Propósito del avalúo****1.4.17. Uso del dictamen****1.4.18. Valor comercial****1.4.19. Valor como negocio en marcha****1.4.20. Valor de la unidad económica como negocio en marcha****1.4.21. 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 comparables (datos del mercado inmobiliario)
- 2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)
 - 2.5.1. Proceso de valuación de unidades económicas
 - 2.5.2. Análisis de las unidades económicas
 - 2.5.2.1. Análisis del ambiente externo
 - 2.5.2.1.1. El macro ambiente
 - 2.5.2.1.2. Análisis del sector industrial
 - 2.5.2.2. Análisis del ambiente interno
 - 2.5.2.2.1. Vista de trabajo y descripción de la unidad económica
 - 2.5.2.3. Datos generales
 - 2.5.2.4. Descripción física
 - 2.5.2.5. Diagnóstico técnico
 - 2.5.2.5.1. Descripción general del proceso de producción
 - 2.5.2.5.2. Capacidad instalada y de producción
 - 2.5.2.5.3. Equilibrio entre procesos
 - 2.5.2.5.4. Producto y subproductos
 - 2.5.2.5.5. Licencia y patentes
 - 2.5.2.5.6. Posicionamiento tecnológico
 - 2.5.2.5.7. Instalaciones y servicios de apoyo
 - 2.5.2.5.8. Situación ambiental
 - 2.5.2.5.9. Conclusión del diagnóstico técnico
 - 2.5.2.6. Diagnóstico operativo
 - 2.5.2.6.1. Volúmenes de producción
 - 2.5.2.6.2. Niveles de operación
 - 2.5.2.6.3. Materias primas y proveedores
 - 2.5.2.6.4. Balance de materiales y energía

- 2.5.2.6.5. Costos de operación
- 2.5.2.6.6. Planta Laboral
- 2.5.2.6.7. Administración de la calidad
- 2.5.2.6.8. Inventarios
- 2.5.2.6.9. Conclusión del diagnóstico operativo

2.5.2.7. Diagnóstico Comercial

- 2.5.2.7.1. Estrategia comercial
- 2.5.2.7.2. Producto y/o servicio
- 2.5.2.7.3. Mercado
- 2.5.2.7.4. Ventas
- 2.5.2.7.5. Precios
- 2.5.2.7.6. Ciclo de vida del producto
- 2.5.2.7.7. Cartera de clientes
- 2.5.2.7.8. Análisis de contratos
- 2.5.2.7.9. Conclusión del diagnóstico comercial

2.5.2.8. Diagnóstico Administrativo-legal-financiero

- 2.5.2.8.1. Organización
- 2.5.2.8.2. Plantilla de personal y salarios
- 2.5.2.8.3. Política laboral
- 2.5.2.8.4. Pasivo laboral
- 2.5.2.8.5. Aspecto legales
- 2.5.2.8.6. Seguros y fianzas
- 2.5.2.8.7. Análisis de los estados financieros
- 2.5.2.8.8. Conclusión del diagnóstico administrativo-legal-financiero

2.6. Análisis Prospectivo

- 2.6.1. Análisis prospectivo en las condiciones actuales
- 2.6.2. Análisis prospectivo considerando la explotación de oportunidades identificadas en los factores internos y externos que permitan incrementar el valor de oportunidad de la unidad económica

2.7. Valuación financiera

- 2.7.1. Planteamiento de escenarios
- 2.7.2. Estructura del flujo de efectivo
- 2.7.3. Evaluación financiera
- 2.7.4. Valor de la unidad económica

2.8. Estimación final del valor

2.9. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio correspondiente (Informe de avalúo)

Transitorios

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-UE PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DEL PATRIMONIO DE LAS UNIDADES ECONOMICAS

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 directivas básicas para la ejecución de trabajos de valuación para estimar el valor de las unidades económicas.

Incluye los requerimientos mínimos que debe contener un estudio para la valuación de una unidad económica, por otra parte, dado el tipo y variabilidad de las condiciones prevalecientes en cada unidad económica, no todos los lineamientos son aplicables, es por ello que el valuador de bienes nacionales, bajo su criterio y experiencia, debe determinar cuáles resultan idóneos al trabajo valuatorio que se encuentre realizando.

1.2. Criterios técnicos en que aplica:

Por ser un procedimiento técnico relacionado con casos en los que la valuación de unidades económicas, es común en otros, aplica en los siguientes criterios técnicos:

- I) AD-UE, Adquisición de Unidades Económicas
- II) ARR-UE, Arrendamiento de Unidades Económicas
- III) CO-UE, Concesión de Unidades Económicas
- IV) DJ-UE, Diligencias Judiciales de Unidades Económicas
- V) EN-UE, Enajenación de Unidades Económicas
- VI) IN-UE, Indemnización de Unidades Económicas

1.3. Premisas a la valuación de unidades económicas

- a) Se analizan las unidades económicas como negocio en marcha
- b) Se podrá valorar la unidad económica como un todo o las partes que la conforman
- c) Solamente pueden valorar unidades económicas peritos que cuenten con la especialidad valuatoria en negocios
- d) Se estima el valor comercial de unidades económicas
- e) 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"
- f) Todos los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales que emite el INDAABIN
- g) Todos los componentes y las acciones consideradas en este procedimiento, han sido incorporadas, vigilando que se apeguen al marco legal vigente
- h) 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 ejemplos 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 valorar, 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 valorar, 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 valorar, 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. 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. 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 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.

1.4.4. 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.

1.4.5. 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 período 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.

1.4.6. 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.

1.4.7. 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.

1.4.8. Fecha de inspección.- Es la fecha en la cual el valuador de bienes nacionales realiza la visita de inspección al bien valuado.

1.4.9. 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.

1.4.10. 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.

1.4.11. 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.

1.4.12. 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.

1.4.13. Método de Flujo de Efectivo descontado para una unidad económica.- Consiste en realizar una evaluación financiera de los flujos de efectivo futuros de la unidad económica, la cual inicia con la construcción de proyecciones financieras derivadas de la identificación de las oportunidades de creación de valor a la unidad económica, identificadas en el análisis del macro ambiente y del sector industrial y en los diagnósticos técnico, operativo, comercial y administrativo-legal-financiero. Como resultado de estos análisis se identifican las variables que crean valor a la unidad económica, las oportunidades para incrementarlo y las amenazas de destrucción del mismo, para que a partir de ello, se definan los escenarios que se deben valorar financieramente, y a través de los cuales se determina el valor de la unidad económica.

1.4.14. Negocio en marcha.- Es la entidad comercial que continúa en operación en el futuro previsible. Por lo tanto, se supone que la empresa genera utilidades y que no tiene la intención ni la necesidad de liquidar o de reducir materialmente la escala de sus operaciones. Los negocios en marcha pueden valorarse mediante el enfoque basado en los costos, el enfoque de ingreso, o mediante el enfoque de comparativo de mercado.

1.4.15. Unidad económica.- Es un negocio con actividad económica realizada con el fin de obtener una ganancia, lucro o utilidad; se constituye por un conjunto de activos fijos (terrenos, construcciones, instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo), vinculados a activos intangibles e integrados conforme a un conjunto de tecnologías que le permiten producir bienes o prestar servicios en condiciones estándares de calidad y costo. A diferencia del negocio en marcha, la unidad económica puede tener o no utilidades; por lo tanto puede valorarse para operación continua o para liquidación.

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 valorar 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. 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.

1.4.18. Valor comercial.- Es el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambia 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 como negocio en marcha.- El valor de una empresa que continua en operación en el futuro como un todo, sujeto a la utilidad o servicio potencial adecuado de la empresa, con todos sus activos y pasivos, plusvalía y potencialidades.

Si la empresa es propietaria de las instalaciones que utiliza, éstas forman parte del valor como negocio en marcha. El concepto implica la valuación de la empresa en operación continua.

1.4.20. Valor de la unidad económica como negocio en marcha.- Es el valor presente de los beneficios futuros esperados de la operación y desarrollo de la unidad económica atendiendo a posibles escenarios que toman en cuenta su ubicación, posición tecnológica, capacidad instalada, vida útil consumida, estado de conservación, potencial de ampliación y reconversión, demanda de los bienes y/o servicios que produce y disponibilidad de los insumos, dentro de un horizonte de valuación y en el contexto y perspectivas de la economía en que se desempeña. Existirán tantos valores de la unidad económica como negocio en marcha como escenarios factibles puedan ser planteados. El valor de la unidad económica como negocio en marcha puede utilizarse para determinar el valor conclusivo de acuerdo al Uso, Propósito y Finalidad del avalúo.

1.4.21. 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, 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 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 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 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 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 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

Considerando el Uso que solicite el promovente para los actos jurídicos de Adquirir, Enajenar, Indemnizar, Concesionar, Diligencias Judiciales y Arrendar:

I) Valor Comercial

(Valor de la unidad económica como negocio en marcha)

II) Valor de Realización Ordenada

2.3. Inspección física y descripción del bien inmueble y su entorno (trabajo 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 bien por valorar:

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 valorar:

- 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-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
- c) 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
- d) PT-TCH.-** Procedimiento técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos con construcción habitacional
- e) PT-TCC.-** Procedimiento técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terreno con construcción comercial
- f) 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

2.4. Recopilación de información de comparables (datos del mercado inmobiliario)

La investigación de mercado 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:

- 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-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
- c) 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
- d) PT-TCH.- Procedimiento técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos con construcción habitacional
- e) PT-TCC.- Procedimiento técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terreno con construcción comercial
- f) 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

2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)

Por tratarse de un procedimiento multidisciplinario se utilizan varios métodos para obtener el valor de la unidad económica:

- a) Enfoque de Costos
Para construcciones e instalaciones
- b) Enfoque Comparativo de Mercado
Para terrenos
- c) Enfoque de Ingresos

El método que se debe utilizar para la valuación de unidades económicas es el Método de Flujo de Efectivo Descontado; este método es el que mejor refleja las condiciones de una unidad económica. Existen otros métodos, entre los cuales destacan: el Valor Contable, Método de Múltiplos, Valor de Liquidación y Método de Valuación de Opción

Para fines de este procedimiento únicamente se describe y se utiliza el método de flujos de efectivo descontado.

El método del flujo de efectivo descontado constituye un proceso fundamental en los actos de Adquirir, Enajenar, Indemnizar, Arrendar, Diligencias Judiciales, Concesionar y en muchos casos para evaluar y remunerar directivos.

2.5.1. Proceso de valuación de unidades económicas

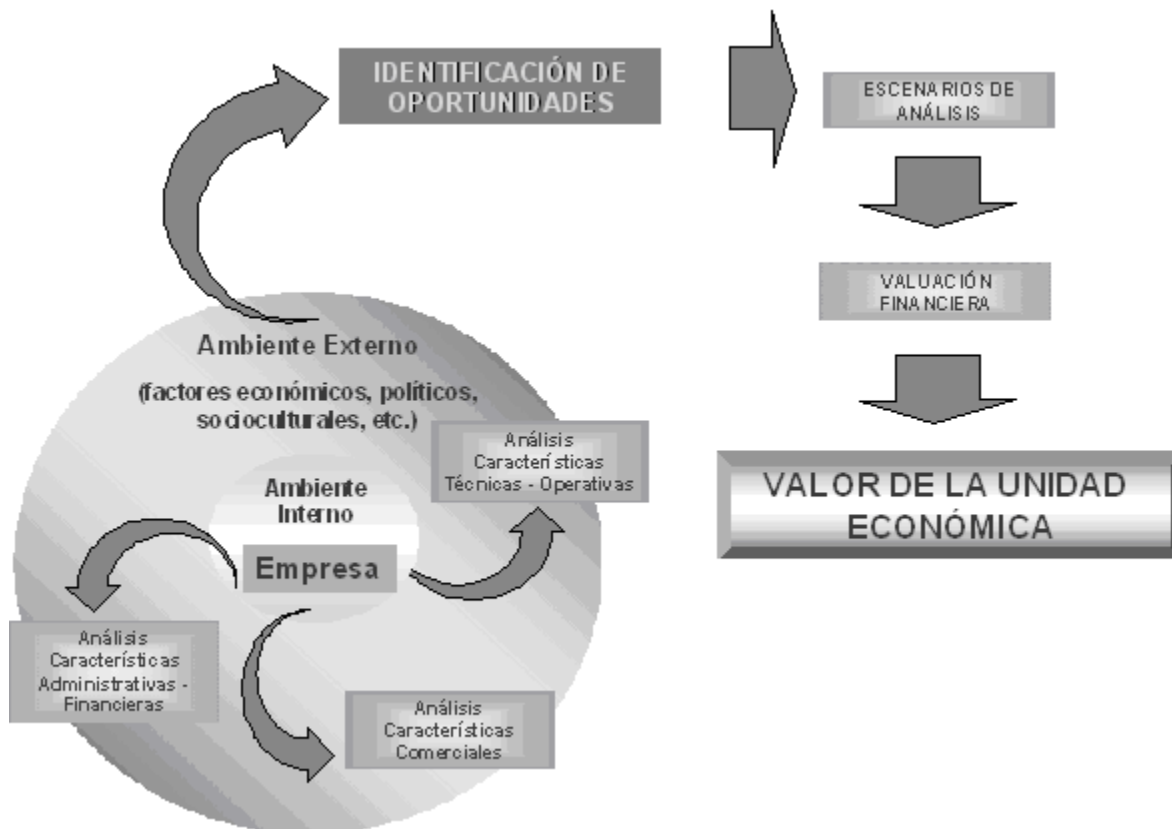
Para la valuación de unidades económicas mediante el Método del Flujo de Efectivo Descontado, se debe partir del análisis del ambiente externo y el ambiente interno a la unidad económica.

El ambiente externo se compone de todos aquellos factores que afectan a la unidad económica, pero que están fuera de su control; el ambiente interno, se compone de los factores que conforman la unidad económica, por lo que están dentro de su control.

Para el análisis del ambiente interno de la unidad económica, se realiza un análisis que permitan diagnosticar sus características técnicas, operativas, comerciales, administrativas, legales y financieras.

El análisis del ambiente externo se divide en dos, el análisis del macro ambiente (factores económicos, políticos, sociales, entre otros) y el análisis del sector industrial.

Como resultado de estos análisis se identifican las variables que crean valor a la unidad económica, las oportunidades para incrementarlo y las amenazas de destrucción del mismo, para que a partir de ello, se definan los escenarios que se deben valorar financieramente, y a través de los cuales se determina el valor de la unidad económica.



2.5.2. Análisis de las unidades económicas

En los siguientes apartados se describen los análisis que se debe realizar en el proceso de la valuación de una unidad económica.

2.5.2.1. Análisis del ambiente externo

El ambiente externo lo constituyen el macro ambiente y el sector industrial, mismos que se describen a continuación.

2.5.2.1.1. El macro ambiente

El macro ambiente envuelve al sector industrial y éste a su vez a la unidad económica, por lo que la generación de valor para la unidad económica dependerá inicialmente de las condiciones prevalecientes en el sector industrial, y en el macro ambiente.

Dentro de los factores que componen el macro ambiente encontramos los siguientes:

- a) Factores Económicos.- Influyen en el valor de la unidad económica de acuerdo a las perspectivas actuales y futuras de la economía o economías a las cuales pertenece el mercado objetivo de la unidad económica valuada
- b) Factores Políticos.- Las políticas gubernamentales proveen tanto oportunidades como amenazas para el valor de la unidad económica, dependiendo del régimen regulatorio impuesto por el gobierno
- c) Factores Socioculturales.- Los patrones de comportamiento de la sociedad pueden generar o destruir valor a la unidad económica en la medida en que esta cuente con la capacidad de aprovecharlos favorablemente. Entre los patrones de comportamiento, se encuentran la estructura demográfica, calidad de vida y patrones de actividad recreativa

2.5.2.1.2. Análisis del sector industrial

El sector industrial se encuentra conformado por aquellos factores externos a la unidad económica que determinan la naturaleza y fortaleza de la competencia en la industria. Los factores clave en el sector industrial son:

- a) Competidores del sector.- Determinan el nivel de rivalidad en el sector
- b) Proveedores.- Determinan la disponibilidad de recursos como materiales, equipo, mano de obra y financiamiento
- c) Compradores.- Determinan el nivel de demanda en el sector
- d) Sustitutos.- Son productos o servicios que ejercen presión sobre el precio preponderante en el sector
- e) Competidores potenciales.- Ejercen presión sobre los competidores llevándolos a implementar estrategias competitivas

Estos factores pueden crear o destruir valor a la unidad económica dependiendo de la forma en que ésta interactúe con ellos.

2.5.2.2. Análisis del ambiente interno

El análisis interno de la unidad económica está conformado por el estudio de los elementos que a continuación se describen, para lo cual se elaborarán diagnósticos en sus aspectos técnicos, operativos, comerciales, administrativos, legales y financieros. Como resultado de dichos análisis se identifican las variables que crean valor a la unidad económica.

2.5.2.2.1. Visita de trabajo y descripción de la unidad económica

Durante la visita a las instalaciones de la unidad económica, el valuador de bienes nacionales debe observar detalladamente cómo se conduce su operación, recabando información y analizando (tomando como apoyo las entrevistas necesarias a los directivos y gerentes claves de la unidad económica) cada uno de los elementos que a continuación se describen, mismos que deben formar parte del trabajo valuatorio, para que a través de su estudio se identifiquen las oportunidades que incidan en la creación de valor o bien en evitar la destrucción del mismo.

2.5.2.2.3. Datos generales

- a) Ubicación política y geográfica.- El valuador de bienes nacionales debe indicar el domicilio donde se ubica la unidad económica en estudio, así como datos geográficos del municipio sobre el que se localiza
- b) Descripción del medio natural donde se ubica la unidad económica.- Se debe incluir una breve descripción sobre hidrografía, orografía, clima, flora, fauna, población y densidad poblacional del lugar donde se ubica la unidad económica
- c) Acceso a vías de comunicación.- Identificar la calidad, tipo y disponibilidad de las principales vías de acceso a la unidad económica en estudio

2.5.2.2.4. Descripción física

- a) Actividades normales en la inspección física. En los apartados 2.2. y 2.3. de este documento, se presentan en forma detallada los trabajos a realizar en la inspección física de un bien inmueble, por lo que deben ser consultados para mayor detalle
- b) Terrenos.- Se debe definir durante la visita de inspección al inmueble afectado, si se trata de un terreno en breña o urbanizado, o si contiene construcciones u otras obras, así como bienes distintos a la tierra, además de identificar sus características y las del entorno en que se ubica, tal como se detalla en el inciso anterior
- c) Verificación de superficies.- El valuador de bienes nacionales debe verificar invariablemente la superficie del o de los terrenos, comparando la escritura pública o el título de propiedad contra los planos y la medición que él haga en campo de acuerdo a la disposición "Directrices en Casos de Existir Discrepancias en Superficies", de acuerdo a lo indicado en el procedimiento técnico PT-CAS

Se debe indicar la superficie del terreno, así como la superficie ocupada por las construcciones pertenecientes a la unidad económica, señalando si existen reservas para futuras ampliaciones. Así mismo, el valuador de bienes nacionales debe verificar las superficies de construcción y de otras mejoras que existan en la propiedad

- d) Construcciones.- En este apartado se deben describir las construcciones con que cuenta la unidad económica, indicando su empleo y sector al que pertenecen, así como el área construida de cada una de ellas

- e) Distribución física del equipo y maquinaria.- Se describe la manera en que se encuentran distribuidos el equipo y maquinaria que intervienen en el proceso de producción (distribución en planta o *layout*)
- f) Bienes no operativos.- Se debe identificar y cuantificar los bienes no operativos de la unidad económica. Los bienes no operativos son aquellos que no se utilizan en la operación de la unidad económica

El valuador de bienes nacionales durante la visita de inspección debe verificar y complementar estos datos.

Es importante señalar, que para la realización de los diagnósticos, técnico, operativo, comercial y administrativo-legal-financiero, mismos que se describen más adelante, es necesario que durante la visita de inspección se sostengan entrevistas con los directivos, gerentes y personal clave de las diferentes áreas que conforman la unidad económica.

Lo anterior con la finalidad de recabar la información que considere faltante, verificar la proporcionada previamente por el promovente y derivado de las entrevistas realizar un análisis crítico conjunto de la información para determinar los principales aspectos, que contribuyen a crear o destruir valor a la unidad económica.

2.5.2.5. Diagnóstico técnico

Derivado del análisis de la información proporcionada por el promovente, de la que fue investigada por el valuador de bienes nacionales, así como de la obtenida a través de entrevistas con el personal directivo y gerencial, se realizará el análisis de cada uno de los elementos que a continuación se describen, mismos que deben formar parte del trabajo valuatorio, para que a través de su estudio se identifiquen las oportunidades que incidan en la creación de valor o bien identificar las amenazas que puedan propiciar la destrucción del mismo.

2.5.2.5.1. Descripción general del proceso de producción.- Se debe incluir una breve descripción de las distintas etapas del proceso de producción o de la generación de servicios, para posteriormente representarlas de manera esquemática a través de un diagrama de procesos.

2.5.2.5.2. Capacidad instalada y de producción.- La capacidad instalada se refiere a la capacidad teórica de producción (ya sea de productos y/o servicios) con que cuenta la unidad económica, y se debe describir de manera global y por subproceso. La capacidad instalada de producción corresponde al máximo nivel de volumen de producción que puede alcanzarse con una estructura productiva dada. El estudio de la capacidad es fundamental para la gestión empresarial en cuanto permite analizar el grado de uso que se hace de cada uno de los recursos de la unidad económica y así poder tener oportunidad de optimizarlos.

2.5.2.5.3. Equilibrio entre procesos.- Se debe indagar el estado y capacidad a la cual operan cada uno de los subprocesos, con la finalidad de determinar si existe algún obstáculo entre los procesos, asimismo, se investiga cuáles son las inversiones requeridas para equilibrar el proceso productivo en caso de existir desajustes, de manera que se conserve la seguridad operativa y/o se eleve el nivel de productividad.

2.5.2.5.4. Productos y subproductos.- Se identifican los productos y subproductos generados por la unidad económica.

2.5.2.5.5. Licencias y patentes.- Se indica si la unidad económica cuenta con alguna licencia o patente. De contar con ellas se debe describir en qué consiste, se analiza y cuantifica los beneficios de exclusividad por fabricar, usar o vender una patente en caso de ser propiedad de la unidad económica, o bien si hace uso de ella a través de una licencia, situación en la que se debe cuantificar además de los beneficios, los costos y programa de pago de la patente utilizada.

2.5.2.5.6. Posicionamiento tecnológico.- Es necesario conocer con qué características tecnológicas cuenta el proceso de producción y/o de generación de servicios, resaltando por una parte, la modernización de los procesos, así como las inversiones que se han realizado para adquirir nueva tecnología, y por otro lado, se debe analizar la calidad, expectativas y evolución de los productos y/o servicios que ofrece la unidad económica.

2.5.2.5.7. Instalaciones y servicios de apoyo.- En caso de existir, se describirán los servicios auxiliares, sistemas de tratamiento, almacenamiento, laboratorios, plantas de generación de energía eléctrica, entre otras instalaciones complementarias y de servicios con que cuente la unidad económica.

2.5.2.5.8. Situación ambiental.- En caso de ser requerido, se debe investigar y cuantificar las acciones e inversiones orientadas a dar cumplimiento a la normatividad en materia de impacto ambiental aplicables a la unidad económica en estudio. Por otra parte, se debe investigar y analizar la existencia de pasivos ambientales reales o contingentes que se hayan generado en el pasado, derivados de la operación de la unidad económica, mismos que se cuantifican para ser incluidos dentro de los pasivos inherentes a la unidad económica.

2.5.2.5.9. Conclusión del diagnóstico técnico.- Con base en los análisis realizados en cada uno de los elementos antes mencionados, se realiza a manera de conclusión un resumen con los puntos más relevantes en este rubro, con la finalidad de identificar la problemática existente, así como la identificación de oportunidades que permitan la creación de valor en la unidad económica.

2.5.2.6. Diagnóstico operativo

Derivado del análisis de la información proporcionada por el promovente, de aquella que fue investigada, así como de la obtenida a través de entrevistas con el personal directivo y gerencial, se realiza el análisis de cada uno de los elementos que a continuación se describen, mismos que deben formar parte del trabajo valuatorio, para que a través de su estudio permitan identificar oportunidades que incidan en la creación de valor o bien identificar las amenazas que puedan propiciar la destrucción del mismo.

2.5.2.6.1. Volúmenes de producción.- Se debe analizar el comportamiento que ha registrado el volumen de producción y/o la generación de servicios durante los últimos años (al menos 5 años preferentemente). Este análisis será la base para establecer la proyección futura del volumen de producción y/o generación de servicios, así como las condiciones bajo las cuales éste se realizaría.

2.5.2.6.2. Niveles de operación.- Es importante conocer si la unidad económica está utilizando sus capacidades teóricas y de producción en su totalidad o solamente en cierto porcentaje, derivado de lo anterior se podrá determinar si existe alguna oportunidad en el proceso.

2.5.2.6.3. Materias primas y proveedores.- Se analizan las características, ubicación, requerimientos, disponibilidad y costos de las materias primas utilizadas por la unidad económica, así como los contratos, condiciones de abastecimiento y negociaciones con sus proveedores.

2.5.2.6.4. Balance de materiales y energía.- Este balance se hace con el objeto de incluir datos sobre la transformación de las materias primas e insumos ya sea en productos y/o servicios finales, productos y/o servicios intermedios, subproductos y residuos. También para incluir datos sobre el consumo de energía utilizable durante todo el proceso. Esta información aporta coeficientes unitarios destinados a la cuantificación física y económica de las materias primas e insumos en el proceso de producción y/o de generación de servicios.

2.5.2.6.5. Costos de operación.- Se debe obtener información sobre los costos de operación durante los últimos años a través de una serie histórica de los mismos (al menos 5 años preferentemente), y la estimación de su tendencia futura, delimitando y analizando el comportamiento de cada uno de los elementos que conforman este rubro.

2.5.2.6.6. Planta laboral.- Se deben analizar las características de la planta laboral, identificando si la plantilla laboral es adecuada y suficiente. También se deben analizar los requerimientos de capacitación, la productividad del personal, niveles de ausentismo, funciones que se ejercen de acuerdo a categorías, la frecuencia de los accidentes de trabajo, entre otros. Cabe resaltar, que tratándose de trabajadores sindicalizados, es importante definir cuál es la influencia que ejerce el sindicato sobre modificaciones en los aspectos operativos y tecnológicos.

2.5.2.6.7. Administración de la calidad.- Se debe indicar si la unidad económica cuenta con algún sistema de gestión de la calidad o con procesos y/o servicios certificados, con la finalidad de determinar la existencia y aprovechamiento de oportunidades en este aspecto.

2.5.2.6.8. Inventarios.- El análisis de los inventarios se debe realizar a través del estudio de aspectos como: tipo (materias primas, insumos, productos en proceso, productos terminados y refacciones), demanda, costos de pedido, costo de conservación, volúmenes de almacenamiento, costos asociados, control, rotación, entre otros.

2.5.2.6.9. Conclusión del diagnóstico operativo.- Con base en los análisis realizados en cada uno de los elementos antes mencionados, se realiza a manera de conclusión un resumen con los puntos más relevantes en este rubro, con la finalidad de identificar la problemática existente, y reconocer oportunidades que permitan la creación de valor en la unidad económica.

2.5.2.7. Diagnóstico comercial

Derivado del análisis de la información proporcionada por el promovente, de aquella que fue investigada, así como de la obtenida a través de entrevistas con el personal directivo y gerencial, se realiza el análisis de cada uno de los elementos que a continuación se describen, mismos que deben formar parte del trabajo valuatorio, para que a través de su estudio se identifiquen las oportunidades que incidan en la creación de valor o bien en evitar la destrucción del mismo.

2.5.2.7.1. Estrategia comercial.- Será necesario analizar aspectos como el mercado objetivo, productos, políticas de precios, volúmenes de ventas, clientes, sistemas de distribución, actividades de promoción, prácticas de publicidad, entre otros.

2.5.2.7.2. Producto y/o servicio.- Se deben analizar las características del producto y/o servicio, como pueden ser: uso, efectos en los mercados (tradicionales, innovadores, sustitutos o sucedáneos), densidad económica, así como las normas de tipo sanitaria, técnica y comercial.

2.5.2.7.3. Mercado.- El análisis del mercado debe tomar en consideración el comportamiento de la oferta, la demanda, niveles de precios, canales de distribución, estrategias comerciales, entre otros.

2.5.2.7.4. Ventas.- El comportamiento futuro de las ventas representa una de las variables más importantes en la composición del flujo de efectivo. Su cuantificación depende de la demanda futura del producto, en la cual intervienen variables como las características del producto, productos sustitutos, precio, disponibilidad, preferencias del consumidor, comercialización, restricciones ambientales, fiscales y legales, avances tecnológicos, acuerdos comerciales, entre otros. También se debe tomar en cuenta el análisis conjunto de las series históricas del comportamiento de las ventas y del mercado.

2.5.2.7.5. Precios.- El precio estará dado por las características del producto y/o servicio, la competencia, la demanda y el entorno económico, aspectos de los que se debe tener información sobre su comportamiento durante los años anteriores, para que de manera conjunta con las expectativas futuras de los mismos, se pueda realizar un análisis y establecer la tendencia probable de los precios que podrían presentarse durante el horizonte de valuación. También el precio de venta se puede analizar con base en los costos de producción más gastos indirectos y utilidad, siendo éste un referente importante ya que permite establecer las oportunidades en la estrategia de comercialización.

2.5.2.7.6. Ciclo de vida del producto.- El análisis del ciclo de vida del producto o servicio supone que éstos tienen una vida finita, es decir, nacen, crecen y mueren. Por lo general, este ciclo sigue una curva que es consistente con las etapas de: introducción, crecimiento, madurez y declinación. Es importante conocer en qué etapa se encuentran los productos y/o servicios de la unidad económica en estudio, ya que esto influirá en posibles estrategias previsibles a futuro.

2.5.2.7.7. Cartera de clientes.- Se debe identificar si la unidad económica cuenta con una cartera de clientes. A partir de ésta, se deben analizar aspectos como fidelidad, porcentaje de participación, tipo de clientes al que está dirigido el producto y/o servicio, segmento al que pertenecen, ubicación, requerimientos, antigüedad, expectativas, atención, financiamiento, servicios post-venta, entre otros, que permitan identificar oportunidades.

2.5.2.7.8. Análisis de contratos.- Se debe verificar la existencia de contratos celebrados con algún cliente o proveedor, las condiciones establecidas en él y las fórmulas de precios en caso de existir, con la finalidad de establecer si representa una ventaja o una limitante.

2.5.2.7.9. Conclusión del diagnóstico comercial.- Con base en los análisis realizados en cada uno de los elementos antes mencionados, se realiza a manera de conclusión un resumen con los puntos más relevantes en este rubro, con la finalidad de identificar la problemática existente, así como la identificación de oportunidades que permitan la creación de valor en la unidad económica.

2.5.2.8. Diagnóstico administrativo-legal-financiero

Derivado del análisis de la información proporcionada por el promovente, de aquella que fue investigada, así como de la obtenida a través de entrevistas con el personal directivo y gerencial, se realiza el análisis de cada uno de los elementos que a continuación se describen, mismos que deben formar parte del trabajo valuatorio, para que a través de su estudio se identifiquen las oportunidades que incidan en la creación de valor o bien identificar las amenazas que puedan propiciar la destrucción del mismo.

2.5.2.8.1. Organización.- Será necesario analizar aspectos como el tipo de organización (horizontal o vertical) y la forma jurídica en que está constituida (sociedad anónima, sociedad civil, sociedad cooperativa, asociación civil, entre otros). Se debe solicitar el organigrama de la unidad económica donde se pueda visualizar gráficamente tanto el número de personas como sus niveles jerárquicos.

2.5.2.8.2. Plantilla de personal y salarios.- Se debe establecer la plantilla de personal y especificar la cantidad de personal de confianza o sindicalizado por etapa de producción, así como los montos mensuales o anuales que representan los pagos al personal.

2.5.2.8.3. Política laboral.- Se debe verificar y analizar el marco normativo bajo el cual se rige la contratación de personal, es decir, la existencia de contratos colectivos de trabajo, así como los beneficios y prestaciones que perciben los trabajadores, la situación del personal de confianza, la forma en que acumulan antigüedad, las condiciones de salud y seguridad en el trabajo, además de la identificación del personal clave, con la finalidad de establecer el impacto que dichos aspectos podrían tener en la creación o destrucción de valor para la unidad económica. Cabe resaltar, que tratándose de trabajadores sindicalizados, es importante definir cuál es la influencia que ejerce el sindicato sobre modificaciones en los aspectos laborales y administrativos.

2.5.2.8.4. Pasivo laboral.- En este rubro, el valuador de bienes nacionales debe identificar y analizar la manera en que están contemplados el plan de pensiones, jubilaciones y los fondos para su pago, así como la existencia de estudios actuariales que sirvan para el cálculo de las obligaciones en la determinación del pasivo laboral.

2.5.2.8.5. Aspectos legales.- Se debe verificar y analizar la existencia de juicios y litigios que de la unidad económica se estén llevando a cabo, y a través de su probabilidad de fallo a su favor, se podrá cuantificar su valor esperado, el cual debe ser incorporado como parte de los activos y pasivos según corresponda.

2.5.2.8.6. Seguros y fianzas.- Se citan los montos de seguros y fianzas a cargo de la unidad económica en estudio, se debe realizar un análisis de los distintos seguros que la unidad económica tenga contratados, con la finalidad de establecer si la cobertura de los mismos es la adecuada, así como su impacto en los costos y los beneficios que trae consigo el aseguramiento (ya sea de los bienes y/o de la producción), lo cual permite identificar oportunidades en este aspecto.

2.5.2.8.7. Análisis de los estados financieros.- Se deben solicitar los estados financieros de los últimos años para analizar sus principales componentes. En lo que respecta al análisis de los Balances, los elementos principales a estudiar son: activo circulante (efectivo, cuentas por cobrar, inventarios, entre otros), activo fijo (valor en libros de propiedad, planta y equipo), impuestos (tipo de impuestos, política de pago, pérdidas acumuladas, entre otros), pasivos financieros (a corto y largo plazo) y los pasivos contingentes (laborales, ambientales, legales, entre otros). En lo referente a los Estados de Resultados, los aspectos a analizar son: ingresos (elementos que lo integran), costos, gastos y utilidad. Por otra parte, se debe analizar el dictamen emitido por los auditores encargados, ya que contiene información relevante para el estudio.

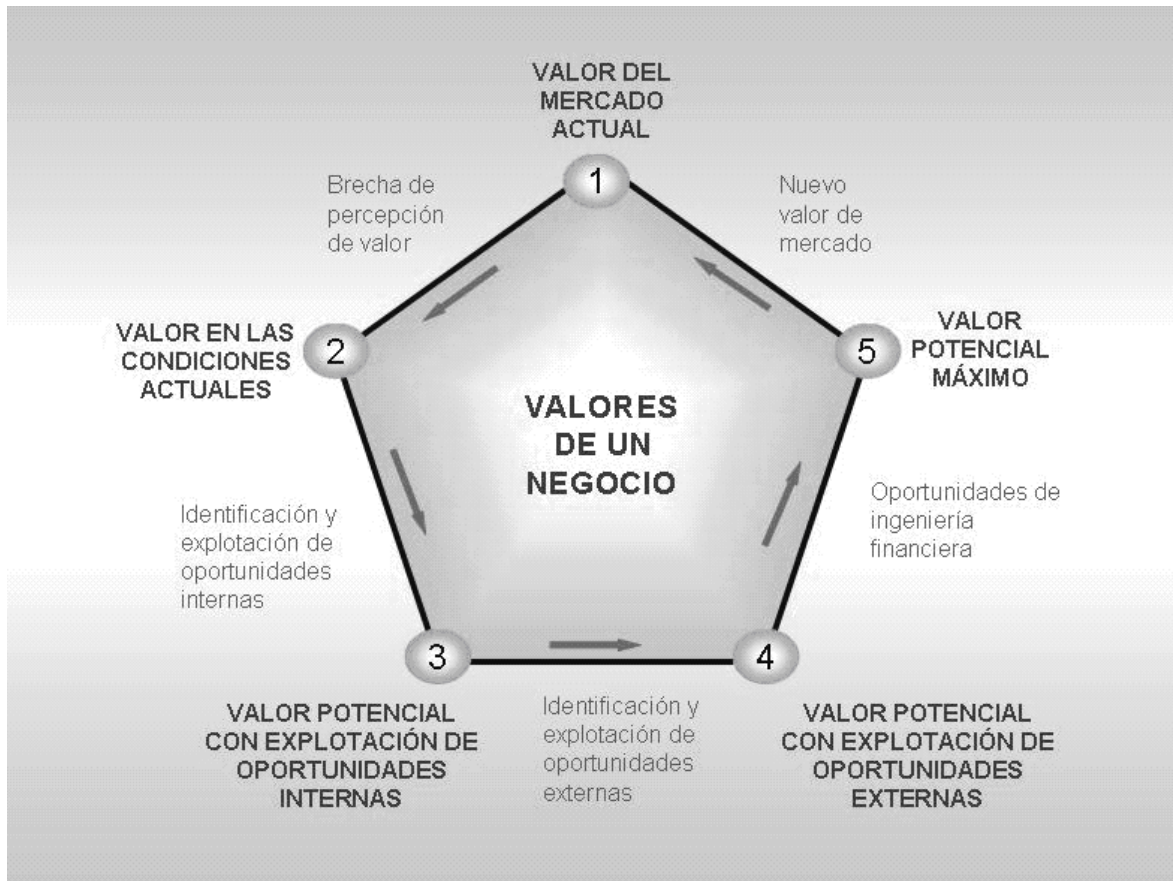
2.5.2.8.8. Conclusión del diagnóstico administrativo-legal-financiero.- Con base en los análisis realizados en cada uno de los elementos antes mencionados, se realiza a manera de conclusión un resumen con los puntos más relevantes en este rubro, con la finalidad de identificar la problemática existente, así como la identificación de oportunidades que permitan la creación de valor en la unidad económica.

2.6. Análisis prospectivo

El valor de una unidad económica depende de las condiciones actuales y futuras de un conjunto de factores internos y externos, que pueden o no interactuar entre sí, de los cuales depende su operación y estructura del flujo de efectivo y por lo tanto los valores de oportunidad que puede adquirir la unidad económica. Por consiguiente, una unidad económica no tiene un valor único, ya que éste depende de la identificación y explotación de oportunidades en esos factores.

En general, una unidad económica tiene distintos valores de oportunidad para diversos compradores y también puede tener distinto valor para un comprador y un vendedor específicos; esto se debe principalmente a las diferentes percepciones de los agentes económicos participantes.

Los valores de oportunidad que puede adquirir una unidad económica, aplicando el método de flujo de efectivo descontado, se pueden describir mediante el "Pentágono de Explotación de Oportunidades", en donde el negocio adquiere distintos valores, como se muestra en la siguiente figura:



Fuente: Valuation. Copeland Tom, Koller Tim y Murrin Jack. John Wiley & Sons. 1995.

En donde:

- I) Valor de mercado actual.- Es el valor de mercado que tiene la unidad económica; también se considera el valor que el vendedor piensa que tiene su unidad económica. Es el valor estimativo que percibe el propietario de la unidad económica.
- II) Valor en las condiciones actuales.- Es el valor de la unidad económica valuado en las condiciones que opera al día de hoy, esto es, sin realizar ninguna explotación de oportunidades en los factores internos y externos. Este valor resulta de la aplicación de un trabajo valuatorio para determinar el valor de la unidad económica en sus condiciones actuales.
- III) Valor potencial con explotación de oportunidades internas.- Es el valor que adquiere la unidad económica valuada una vez que se realizó la identificación y explotación de los factores internos. Para lo cual se corrigen deficiencias, se mejoran y optimizan procesos y se explotan nuevas oportunidades estratégicas, obteniéndose así un mayor valor de la unidad económica.
- IV) Valor potencial con explotación de oportunidades externas.- Es el valor que adquiere la unidad económica una vez que se realizó la identificación y explotación de oportunidades externas, con lo cual se generan acciones estratégicas para los negocios del potencial comprador de la empresa valuada o para un tercero.
- V) Valor potencial máximo.- Es el valor que adquiere la unidad económica valuada una vez que se realizó la identificación y explotación de las oportunidades de ingeniería financiera. Es el valor máximo que puede tener la unidad económica para el comprador potencial.

En cada uno de los valores del "Pentágono de Explotación de Oportunidades", se plantean diversos escenarios de análisis, mediante la estructuración de flujos de efectivo, que permitan incorporar la identificación y explotación de dichas oportunidades, así como los riesgos relevantes asociados a los flujos.

Los flujos de efectivo de los modelos financieros que permiten establecer los valores antes mencionados, se construirán con base en los resultados del análisis del macro ambiente, del sector industrial, de los diagnósticos técnico, operativo, comercial y administrativo-legal-financiero, de las condiciones de operación actual de la unidad económica en estudio y posteriormente las que resultan de la identificación de la explotación de oportunidades tanto internas como externas.

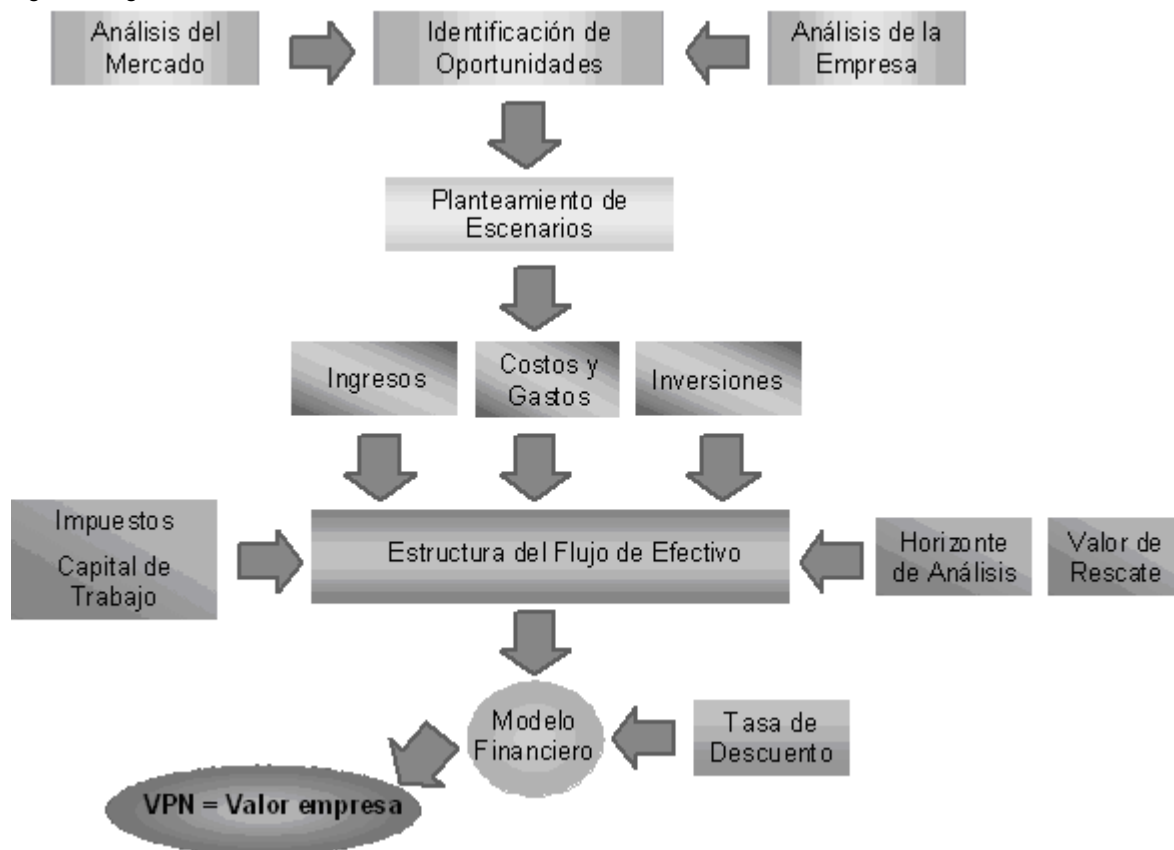
2.6.1. Análisis prospectivo en las condiciones actuales.- Para determinar el valor de la unidad económica en el escenario actual se parte del valor de la unidad económica en las condiciones de operación vigentes, considerando una tasa de inversión anual constante, que permita mantener a la unidad económica, a través del horizonte de valuación, en sus condiciones actuales y con las inversiones necesarias para garantizar la seguridad operativa durante el periodo de análisis.

2.6.2. Análisis prospectivo considerando la explotación de oportunidades identificadas en los factores internos y externos que permitan incrementar el valor de oportunidad de la unidad económica.- Una vez determinado el valor de la unidad económica en el escenario actual, se determina el valor de la unidad económica considerando la explotación de oportunidades, a través de un segundo escenario que incluirá todas aquellas acciones e inversiones en los factores internos, así como los beneficios obtenidos. De igual forma, en caso de ser aplicable, se elabora un tercer escenario, conformado por las oportunidades identificadas en los factores externos incluyendo las inversiones necesarias y las ventajas que se obtendrían al implantarse.

De esta manera quedan conformados los distintos escenarios de análisis y el valor concluyente estará en función de la finalidad del avalúo, es decir, según se trate de adquisición, enajenación, indemnización, arrendamiento, diligencias, concesiones o dación en pago de las unidades económicas.

2.7. Valuación financiera

La valuación financiera se realiza mediante un modelo financiero construido a través del empleo del Método de Flujo de Efectivo Descontado, cuyo procedimiento básico es el que se muestra en la siguiente figura:



2.7.1. Planteamiento de escenarios.- La evaluación financiera inicia con la construcción de proyecciones financieras derivadas de la identificación de las oportunidades de creación de valor a la unidad económica, identificadas en el análisis del macroambiente y del sector industrial y en los diagnósticos técnicos, operativos, comerciales y administrativo-legal-financiero. A partir de la identificación de oportunidades, se plantearán los escenarios a considerar en la evaluación.

2.7.2. Estructura del flujo de efectivo.- Se deben definir claramente las premisas de evaluación, dentro de las cuales se debe incluir el horizonte de valuación a considerar para cada escenario. El horizonte de valuación debe ser ampliamente justificado en el trabajo del valuador de bienes nacionales. De acuerdo con las premisas de cada escenario de valuación se planteará su flujo de efectivo.

El flujo de efectivo será estructurado partiendo de los ingresos proyectados para la unidad económica, restándole los costos de producción, además de los egresos por concepto de administración y ventas.

Dentro de la estructura del flujo de efectivo, se debe tomar en cuenta la depreciación fiscal de los activos con que cuenta la unidad económica, las obligaciones por concepto de pago de impuestos, como son Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Activo y la Participación de los Trabajadores en las Utilidades.

De igual manera, se deben restar las inversiones para la adquisición de activo fijo y en capital de trabajo, además de considerar los cambios en el capital de trabajo en el horizonte del flujo de efectivo. También se debe tomar en cuenta la venta de activos y la recuperación del capital de trabajo.

Estructura del flujo de efectivo:

FLUJO DE EFECTIVO LIBRE =
(+) INGRESOS
(-) COSTOS DE PRODUCCION
(-) GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION Y VENTAS
(-) DEPRECIACION
(=) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS
(-) IMPUESTOS Y PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES
(=) UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS
(+) DEPRECIACION
(-) INVERSIONES
(+/-) CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
(+) VALOR DE RESCATE

2.7.3. Evaluación financiera.- Una vez que se ha determinado el flujo de efectivo libre, se debe definir la tasa de descuento bajo la cual éste se ha de descontar a valor presente; para ello el valuador de bienes nacionales debe definir la tasa de descuento de acuerdo al objetivo del estudio, utilizando distintos métodos financieros generalmente aceptados, como pueden ser: el Modelo para la Valoración de los Activos de Capital (CAPM, por sus siglas en inglés), Teoría de Fijación de Precios por Arbitraje, el Costo de Capital Promedio Ponderado (CPC o WACC de sus siglas en inglés¹), Costo del Capital por Comparables de Negocios del mismo Sector, entre otros.

O bien, el valuador de bienes nacionales puede referirse al procedimiento técnico PT-TD para la obtención de tasas de descuento.

Al final del horizonte de valuación se debe establecer el valor residual del negocio, considerando en algunos casos un valor continuo del negocio, asumiendo su operación a perpetuidad, o en otros, considerando el valor de rescate de los activos menos los costos de cierre de la unidad económica. El valor residual se aplica siempre y cuando la naturaleza de la unidad económica lo requiera y debe determinarse mediante principios financieros generalmente aceptados.

¹ Weighted Average Capital Cost.

2.7.4. Valor de la unidad económica.- El resultado obtenido mediante el modelo financiero es el valor presente neto, el cual representa el valor del negocio.

A partir del valor del negocio, se determina el valor de la unidad económica restando el valor de los pasivos financieros (deuda con bancos, proveedores con costo, deuda subordinada, acciones preferentes, entre otros), sumando el valor de los activos circulantes líquidos o disponibles (normalmente caja e inversiones temporales y en algunos casos cuentas de inventarios no considerados en los flujos de efectivo) y de los bienes no operativos (bienes no utilizados en la operación de la unidad económica), y por otro lado restando los pasivos contingentes (ambientales, laborales, legales, entre otros). Este proceso se muestra de manera esquemática a través de la siguiente figura:



2.8. Estimación final del valor

El valuador de bienes nacionales de negocios en marcha, debe estimar el valor de la unidad económica como negocio en marcha en función del Uso, Propósito y Finalidad del trabajo y dictamen valuatorio.

2.9. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio (informe de avalúo)

El valuador de bienes nacionales debe realizar el informe del trabajo y dictamen valuatorio de acuerdo a lo señalado en este procedimiento técnico, si como al formato de avalúo 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 representantes en los cuerpos colegiados de avalúos, que en su caso, intervengan en el documento valuatorio
- j) Fecha de emisión del dictamen valuatorio
- k) Conclusión del avalúo
- l) Reporte fotográfico, croquis de ubicación de las muestras y del sujeto, planos y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo valuatorio
- m) 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 dictamen valuatorio por un plazo mínimo de cinco años, contados a partir de la fecha de emisión del mismo, y el INDAABIN lo conservará 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.

EJERCICIO ILUSTRATIVO

Unidad económica: Ingenio de azúcar

Dado que se trata de un ejercicio con fines ilustrativos, se muestran los datos relevantes y las conclusiones de cada uno de los diagnósticos contenidos en el documento del trabajo valuatorio, por contener la información resumen de los aspectos analizados.

Paso 1. Descripción física

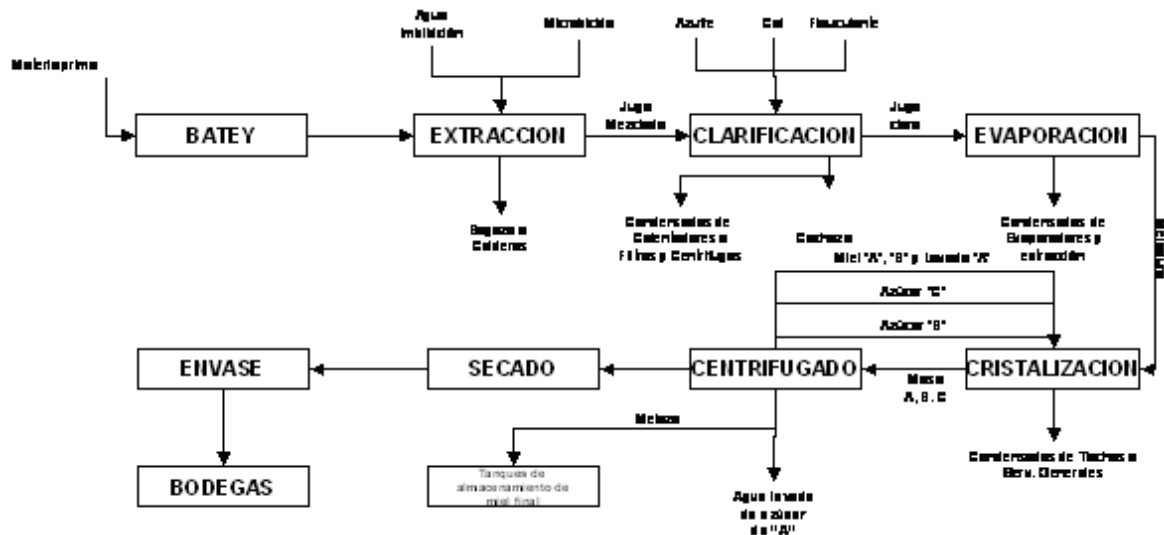
El ingenio se localiza en el municipio X, del estado X, con domicilio X.

Las construcciones del ingenio se dividen en dos grandes zonas: la de fábrica y la habitacional. Dentro de la zona de fábrica existen áreas específicas para cada fase del proceso de producción, así como construcciones de apoyo, que permiten que dicho proceso sea completado.

Paso 2. Diagnóstico Técnico

I. Descripción general del proceso de producción

El proceso de producción del ingenio se muestra en el siguiente diagrama de bloques:



II. Capacidad instalada

Capacidad molienda:	6,000	Toneladas de caña/24 horas
Capacidad de producción:	598	Toneladas de azúcar/24 horas

III. Productos y subproductos

Los productos y subproductos que se fabrican en el ingenio son los siguientes:

PLANTA	PRODUCTOS	SUBPRODUCTOS
Fábrica	Azúcar estándar	Mieles

IV. Materias primas

A continuación se listan los insumos que requiere el ingenio para su operación:

- Caña.
- Combustóleo.
- Agua. Se emplea en calderas y en el proceso de fábrica.
- Productos químicos (calhida, azufre, ácido fosfórico, floculante, formol, sosa al 50%, inhibidor IAM, ácido muriático, anticrustante, tenso activo).
- Envases (sacos de 50 Kg. en los cuales se envasa y almacena el azúcar).

V. Conclusión del diagnóstico técnico

- a) En general, la mayor parte de la maquinaria del ingenio tiene una edad de 39 años. Durante los años anteriores al 2002 no recibió mantenimiento en forma, por consecuencia en los diferentes departamentos existían equipos en malas condiciones e incluso obsoletos. Sin embargo, a partir del año 2002 se han llevado a cabo reparaciones, reposiciones de partes y sustitución de algunos equipos, dando como resultado una mejora en términos generales en el estado de la maquinaria
- b) En cuanto a posicionamiento tecnológico se refiere, el ingenio no se encuentra en general automatizado, a excepción de algunas operaciones en diferentes etapas del proceso que cuentan con dispositivos semiautomáticos. Dado que la automatización sólo es parcial y no está presente en todos los procesos, se sigue dependiendo de una gran cantidad de personal, alto consumo de insumos y en consecuencia, se tienen elevados costos de operación
- c) En la fábrica existen algunos equipos en malas condiciones o bien se encuentran obsoletos, generando cuellos de botella
- d) Si bien anualmente se realizan inversiones en el mantenimiento del ingenio con el propósito de que se encuentre en condiciones para la zafra, durante los años anteriores al 2002 las inversiones capitalizables habían venido disminuyendo. Durante ese año y en el 2003 se observa un incremento en las inversiones en maquinaria y equipo, sin embargo en el 2004, éstas vuelven a disminuir
- e) El ingenio tiene pendientes de carácter ambiental importantes, de los que se calcula una inversión mínima de 23.9 millones de pesos, incluida una torre de enfriamiento para reciclar el agua y para descargar a temperaturas que cumplan con la norma ambiental. Este monto se incluye en el análisis financiero, pues se asume que la empresa cumple con sus obligaciones ambientales
- f) De acuerdo a los estados financieros auditados, las contingencias de carácter ambiental no son cuantificables en este momento, debido a que dependen de la posición que tomen las autoridades federales. Sin embargo, para efectos de la presente valuación se consideran aquellas que la administración del ingenio identificó y cuyo monto de inversión cuantificó

Paso 3. Diagnóstico operativo

I. Volúmenes históricos de producción en campo

Zafra	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Promedio
Planta	16.31%	14.40%	14.99%	12.00%	16.36%	11.03%	12.43%	13.93%
Soca	21.91%	16.18%	14.69%	15.54%	17.54%	17.80%	10.57%	16.32%
Resoca 1 y 2	42.61%	34.95%	33.57%	28.58%	27.35%	39.40%	43.70%	35.74%
Resoca 3 o más	19.17%	34.47%	36.75%	43.88%	38.74%	31.77%	33.30%	34.01%
Total resocas	61.78%	69.42%	70.32%	72.46%	66.09%	71.17%	77.00%	69.75%
Producción (Ton)	535,960.00	503,780.00	482,806.00	535,110.00	446,049.00	448,823.00	417,454.00	481,424.57
Frescura menos 24 hrs.	38.98%	33.23%	30.35%	27.42%	29.18%	20.48%	20.30%	28.56%
Frescura menos de 48 hrs.	46.88%	44.47%	53.44%	40.24%	48.62%	42.11%	42.34%	45.44%
Frescura más de 48 hrs.	14.14%	22.30%	16.21%	32.34%	22.20%	37.41%	37.36%	25.99%
Rendimiento (Ton/Ha)	72.97	69.17	69.52	87.97	73.58	81.31	72.82	75.33
Sacarosa % Caña	12.34%	11.73%	12.66%	11.60%	12.11%	12.47%	11.82%	12.11%
Crédito otorgado	Mínimo	Nulo	Nulo	Nulo	SI**	SI**	SI**	

II. Producción y niveles de operación históricos en fábrica

Zafra	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Promedio
Capacidad Instalada (Ton/Día)	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
Molienda Total (Ton)	588,228	637,851	285,297	512,064	442,666	432,234	407,802	469,449
Días de Zafra	168	181	102	149	134	100	95	133
Tiempo Perdido								
Total	34.95%	35.74%	53.28%	41.48%	44.41%	28.44%	29.32%	38.22%
Fábrica	17.26%	8.17%	4.99%	4.71%	8.56%	12.49%	9.13%	9.33%
Campo	10.01%	18.95%	40.46%	22.11%	16.94%	5.01%	7.57%	17.29%
Lluvia	4.79%	8.38%	6.20%	14.24%	17.13%	9.05%	12.22%	10.00%
Molienda Real (Ton/Día)	5,374.30	5,484.03	5,557.10	5,872.64	5,942.58	6,040.16	6,073.38	5,765
Nivel Real de Molienda (%)	89.57%	91.40%	92.79%	97.88%	99.04%	100.67%	101.22%	98.08%
Azúcar Producida (Ton)	57,122	61,040	28,066	49,081	44,200	43,488	39,172	46,024
Rendimiento Azúcar (%Caña)	9.71%	9.57%	10.55%	9.55%	9.98%	10.06%	9.61%	9.87%
Litros Combustóleo por tonelada de caña (Lts/Ton)	18,333	12,403	15,385	8,472	7,989	3,043	3,309	9,841
Costo de producción por tonelada caña* (\$/Ton)	508.18	421.25	574.49	438.37	541.88	460.04	471.54	482.25
Pérdidas Totales (% Caña)	2.66%	2.19%	2.13%	2.05%	2.16%	2.44%	2.25%	2.27%

III. Conclusión del diagnóstico operativo

Zafra	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Promedio
Hectáreas sembradas	7,345.00	7,288.70	6,944.95	6,088.10	6,052.35	5,519.65	5,732.40	6,424.5
Productores ejidales	2,162.00	2,167.00	2,171.00	1,744.00	1,027.00	1,027.00	1,027.00	1,617.65
Productores pequeña propiedad	748.00	787.00	825.00	647.00	800.00	800.00	800.00	773.00
Productores totales	2,910.00	2,954.00	2,997.00	2,391.00	1,827.00	1,827.00	1,827.00	2,390.00
Hectáreas por productor	252	247	232	254	332	302	314	276
Riego de Anillo (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Temporal (%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Riego por gravedad	306.83	265.91	315.78	282.50	292.53	298.60	307.76	294.37
Ingreso por hectárea	22,388.69	18,391.65	21,257.78	24,880.76	21,528.67	24,337.52	22,412.19	22,165.10

IV. Campo Cañero

- Los problemas fundamentales en el campo son la baja rentabilidad al productor y la falta de financiamiento en los años previos al 2003, sin embargo, en los últimos años se ha incrementado ligeramente la rentabilidad al productor
- El mayor porcentaje de la tierra se encuentra en resoca; el campo se ha envejecido por falta de volteo y de resiembra²
- Se requiere mejorar los caminos para transportar la caña, así como construir drenes para riego; la maquinaria de cosecha es muy antigua y no se encuentra en óptimas condiciones
- Las pérdidas de tiempo se deben en buena parte a las lluvias y al consecuente deterioro de los accesos al campo
- La causa por la cual la materia prima no es suficiente reside por un lado, en que el mayor porcentaje de la tierra corresponde a resoca, lo cual disminuye su productividad y por otro, a que algunos productores han sustituido los cultivos de caña por otros cultivos alternos, lo anterior debido a la falta de apoyos financieros al campo
- La rentabilidad de los productores es apenas de subsistencia; el único incentivo por el cual el productor continúa en la actividad es la jubilación del IMSS, sin embargo, a partir del 2003 se han empezado a recibir los créditos refaccionarios y de avío, lo cual ha propiciado que los productores regresen a la siembra de la caña
- La atomización de la tierra (3.08 hectáreas por productor en promedio en los últimos dos años) significa una baja rentabilidad para los productores, promoviendo que éstos busquen otras fuentes de ingreso en los periodos que no tienen actividad en los periodos de reparación del ingenio; sin embargo, se ha incrementado el número de hectáreas por productor respecto a los años anteriores al 2002
- Para el transporte de la caña hacia el ingenio se requiere infraestructura (caminos mejorados y drenes), para evitar la pérdida de frescura de ésta
- El Ingenio requiere entre 1,500 a 2,000 hectáreas adicionales para aprovechar la capacidad instalada de fábrica; para incorporar tal extensión se requiere que los créditos sean suficientes y oportunos para los productores
- El rendimiento de campo es de 75.9 toneladas por hectárea, con una sacarosa promedio de 12.105%

V. Fábrica

- Los problemas en la operación del ingenio se presentan básicamente por dos causas, la primera se refiere a que el equipo es muy antiguo y algunos se encuentran en malas condiciones y la segunda por las altas pérdidas de tiempo debido a lluvias y campo
- La molienda promedio de los últimos siete años del ingenio es de 469,449 toneladas de caña
- El tiempo perdido total es alto (38.22% en promedio), siendo el principal factor las condiciones climáticas ya que las lluvias dificultan el acceso al campo durante la zafra
- El rendimiento de azúcar del ingenio (9.88% de caña), está por abajo del mínimo aceptable. En lo que respecta al consumo de combustible por tonelada de caña, se encuentra en 3.18 litros/ton, lo cual indica que se han realizado importantes esfuerzos en la disminución del consumo de combustible

² En la producción de caña se utilizan los términos planta, soca y resoca para la caña recién sembrada, de primer corte y de cortes subsecuentes, respectivamente.

- El porcentaje promedio de pérdidas totales en el ingenio es de 2.27%, que es menor al límite aceptable de 2.4%
- Con relación al porcentaje de sacarosa en la caña, el promedio presentado en los últimos siete años es de 12.105%, que está por debajo del límite mínimo aceptable, que es de 13%

Paso 4. Diagnóstico comercial

La comercialización del azúcar se realiza bajo la administración del Fondo de Empresas Expropiadas del Sector Azucarero (FEESA), y se lleva a cabo a través del órgano comercializador de dicho fondo, denominado Fideicomiso Comercializador (FICO), quien actualmente es el único ente facultado para este fin. En ninguno de los casos, se sabe acerca de políticas de crédito con clientes finales; si existen, éstas son establecidas directamente por el órgano comercializador.

Dada la calidad y blancura del azúcar del ingenio, ésta es muy demandada por los industriales de la región, principalmente por fabricantes de refrescos embotellados. De acuerdo a estimaciones de FEESA, el azúcar de este ingenio será destinada en su totalidad al mercado nacional.

I. Conclusión del diagnóstico comercial

- a) Actualmente, el órgano comercializador de la actual administración de los ingenios (FICO), realiza las estrategias de comercialización y ventas
- b) FEESA estima que las ventas del ingenio se realizarán en su totalidad en el mercado nacional

Paso 5. Diagnóstico administrativo financiero

Se realizó un análisis de los estados financieros de los últimos tres años; por otra parte, el pasivo laboral se determinó con base en los estudios actuariales a través de la Obligación Neta.

Paso 6. Análisis prospectivo

Una vez determinados los diagnósticos en la parte técnica, operativa, comercial y administrativa financiera, se cuenta con los elementos necesarios para integrar el modelo financiero, mediante el cual se obtendrá el valor de la unidad económica en cada uno de los escenarios propuestos.

I. Análisis prospectivo en las condiciones de operación actual

Las variables que intervienen en el modelo financiero para este escenario de análisis, se definen a continuación:

II. Materia prima

1. **Rendimiento en campo cañero.**- Las proyecciones de pago por tonelada y hectáreas por productor, más los factores puntuales de la zona, determinan la proyección de la superficie sembrada. Para tal efecto, se considera la proyección realizada por la Superintendencia de Campo del Ingenio, quedando como sigue:

Zafra	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Hectáreas Sembradas	668045	764516	840805	846228	846648	846601	846354	820144	824027	824027

2. **Superficie sembrada.**- La superficie sembrada será la estimada por la superintendencia de campo del ingenio, según se muestra en la siguiente tabla:

Zafra	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Rendimiento (Ton/Ha)	77.82	80.01	78.38	77.88	77.84	77.86	77.86	80.37	78.37	78.37

3. **Sacarosa.-** El cambio en el porcentaje de sacarosa ha permanecido dentro de rangos muy pequeños en los últimos siete años, por lo que se considera adecuado asumir el promedio de los últimos tres años que equivale a 12.135%, el cual permanecerá constante durante todo el horizonte de análisis.
4. **Azúcar (% caña).-** Este factor observa cierta estabilidad en los últimos siete años, aunque con un repunte en el año 1999; se considera que el promedio de los años 2002-2004, refleja las condiciones de operación del negocio. Por lo que, se considera 9.884% para todo el horizonte de análisis.
5. **Factor de molienda.-** Se considera como la división entre molienda total y producción total industrializable.

III. Costos de producción y operación

La información proporcionada por la administración del ingenio referente a los costos de producción y operación (zafra y reparación) permite identificar con detalle los componentes más importantes del proceso del ingenio.

Estos componentes son:

a) Zafra

- Materia prima
- Costos de producción, que incluyen aquellos componentes que intervienen de manera directa en el proceso (mano de obra y materiales, excepto materia prima)
- Mantenimiento, aparentemente el propio durante la etapa de producción
- Gastos indirectos de fábrica, que incluye principalmente el costo del personal técnico especializado que dirige y supervisa el proceso
- Gastos indirectos de campo, que corresponde al personal técnico especializado que supervisa y asesora la producción en el campo
- Gastos de Operación. Comprende la administración del ingenio, los costos de comercialización y, en su caso, los pagos al corporativo

b) Reparación⁵

- Reparación, incluye los materiales empleados en la etapa de reparación y la mano de obra de mecánicos y obreros
- Gastos indirectos de fábrica. Son los sueldos del personal que dirige y supervisa las labores de reparación
- Gastos indirectos de campo. Durante el periodo de reparaciones esta área se mantiene operando, pues las labores de campo están también en otra etapa de producción y requieren asesoría
- Gastos de operación. Están integrados por los mismos conceptos que en el periodo de zafra

IV. Costos fijos y variables

Para la determinación de qué costos son fijos y cuáles variables se aplicó el siguiente procedimiento:

⁵ Dadas las condiciones climáticas de México, los ingenios producen azúcar durante la mitad del año. Por esta razón, se dedica el resto del año a efectuar labores de limpieza y mantenimiento mayor. Estas labores se denominan "reparación" en la industria.

- a) Se eligió la variable "Toneladas de caña molidas" como la unidad de producción del proceso
- b) Como resultado de la información obtenida a través de entrevistas con los superintendentes de campo y fábrica, con el departamento de administración, así como del análisis del proceso de producción, se clasificaron en costos fijos y variables cada uno de los conceptos que conforman los costos arriba mencionados. De acuerdo a lo anterior, aquellos conceptos que se clasificaron como costos fijos, se determinan con base en el promedio de los últimos años, mientras que los costos variables se establecieron en función de la tonelada de caña molida

V. Precios de venta

Existen identificados tres mercados en los que las ventas de azúcar tienen su destino, el mercado nacional, el mercado del Tratado de Libre Comercio y el mercado mundial. Para efectos del estudio se considera que la totalidad del azúcar se vende al mercado nacional.

Para la proyección de precios de venta del azúcar en cada mercado, se realizaron tres escenarios de proyección que se definen como:

- a) Escenario I: Se mantiene la situación actual. Este escenario considera que el marco regulatorio de la industria se mantiene sin cambios en cuanto a la mecánica de determinación de precios de caña, la cual se basa en un porcentaje (57%) de los precios observados del azúcar en mercados nacionales
- b) Escenario II: Acuerdo negociado entre EUA y México. La premisa fundamental es que las diferencias dentro del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) que se han suscitado entre los EUA y México, con relación a la importación de fructosa y cupos de exportación de azúcar, se resuelven de manera consensuada
- c) Escenario III: Entrada libre de jarabe de alta fructosa. Este escenario supone que México se ve forzado a importar mayores cantidades de fructosa, como resultado de la resolución del panel correspondiente ante el TLCAN

Por considerarse los escenarios más probables en cuanto a ocurrencia, para la valuación, se aplicó la ponderación de las proyecciones de precios del azúcar resultantes de los escenarios II y III, asignando un peso relativo de 50% para cada uno de ellos.

VI. Miel

Del análisis de fábrica se determina el % de miel obtenida según el volumen de caña molida, de esta manera, conocidas las toneladas de caña molida en el horizonte de valuación, y multiplicando por dicho porcentaje, se obtiene la producción de miel estimada para los años siguientes.

Dada la variación en el precio de la miel, su precio se obtuvo a través del promedio de sus valores presentados durante el periodo 2001-2004, con información proporcionada por el ingenio. Dicho valor se considerará constante en el horizonte de valuación.

Otros ingresos

Este valor se obtuvo de los estados financieros y de acuerdo a información proporcionada por el ingenio, el 85% de este concepto pertenece a Derivación de Caña, es decir, caña vendida entre ingenios, el restante 15% está integrado por la venta de chatarra y venta de desperdicios. Para efectos de pronóstico del modelo financiero se considera el promedio de los años 2001, 2003 y 2004 multiplicado por el 15%, dado que no se considerará la derivación de caña en este ejercicio.

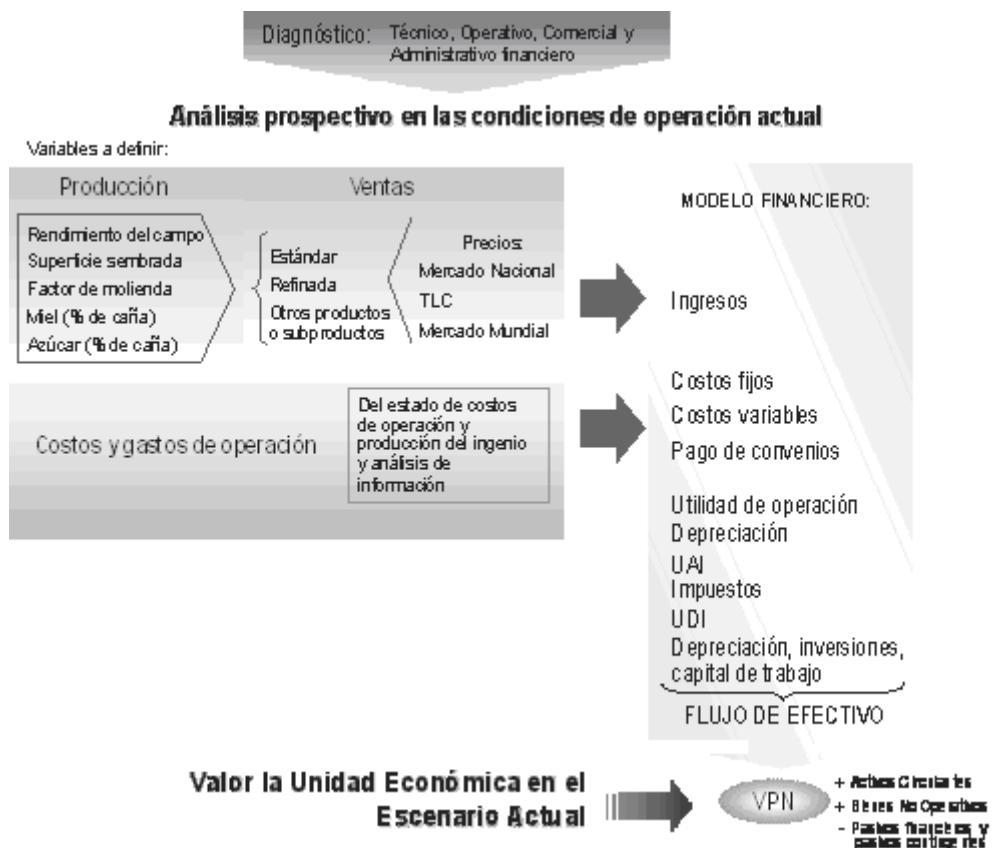
VII. Inversiones para garantizar seguridad operativa

Las inversiones para garantizar la seguridad operativa del ingenio, están conformadas por:

DESCRIPCION	MONTO EN PESOS
EXTRACCION	
Adquisición de reductor de baja velocidad, marca Lufkin de 1,000 HP, para molino No. 3	\$5'824,000.00
Adquisición y montaje de colador rotatorio para jugo mezclado con capacidad de 7,500 TCD	\$1'300,000.00
Conversión a cuartas mazas de molinos Nos. 3 y 4	\$1'800,000.00
CLARIFICACION	
Adquisición y montaje de dos calentadores de guarapo de 4,600 PCSC	\$1'800,000.00
Adquisición y montaje de un clarificador con capacidad para 7,500 TCD	\$5'000,000.00
CRISTALIZACION	
Adquisición y montaje de un Tacho 2000 PCSC para sustitución del Tacho No. 6 de 900 PCSC y refuerzo de estructura	\$2'750,000.00
CENTRIFUGACION	
Adquisición y montaje de una centrífuga continua para masa de "B"	\$830,000.00
MANEJO DE AZUCAR	
Adquisición de conductor integral de sacos de azúcar en bodega	\$1'000,000.00
CALDERAS	
Rehabilitación de la caldera No. 4	\$11'000,000.00
PLANTA DE FUERZA	
Adquisición y montaje de tres interruptores electromagnéticos para los generadores	\$1'200,000.00
LABORATORIO	
Adquisición de un polarímetro electrónico en Z° para análisis azucareros	\$400,000.00
TOTAL	\$32'904,000.00

Una vez identificadas y cuantificadas cada una de las variables que intervienen en el proceso, se está en condiciones de integrarlas en el modelo financiero.

El proceso metodológico para la formulación del modelo financiero en el escenario actual, se muestra a través del siguiente esquema:



VIII. Análisis prospectivo considerando la explotación de oportunidades identificadas en los factores internos y externos que permitirán incrementar el valor de oportunidad de la unidad económica

Se toma como base el análisis prospectivo del ingenio en las condiciones de operación actual y a partir de éste se identifican oportunidades en los factores internos y externos al Ingenio.

La identificación de factores internos y externos se dividió en dos líneas de análisis:

- La primera considera las oportunidades evidentes y cuya implementación técnica no es compleja para llevarse a cabo.
- La segunda se refiere a las oportunidades resultado de análisis técnicos de mayor complejidad, que implican cambios importantes en el layout de la fábrica.

IX. Análisis Prospectivo del Ingenio con Oportunidades Evidentes

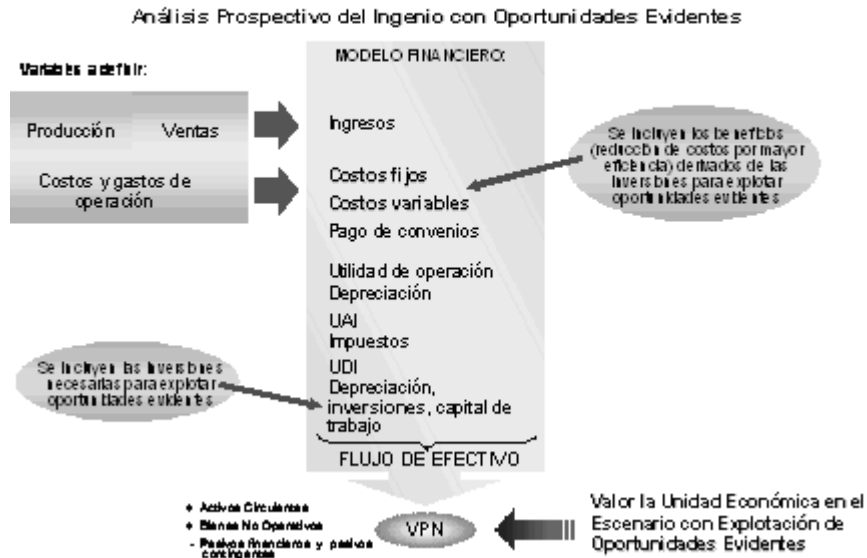
Para este análisis se consideran los mismos criterios y valores utilizados en el "Análisis Prospectivo del Ingenio en las condiciones de operación actual" y se incluyen las inversiones necesarias para explotar las oportunidades evidentes, conformadas por:

OPORTUNIDAD	INVERSION	BENEFICIO
EXTRACCION		
Adquisición y montaje de colador rotatorio para jugo mezclado con capacidad de 7,500 TCD	\$1'300,000.00	Reducción de 0.05% en pérdidas de sacarosa
CALDERAS		
Fabricación y montaje de silo para bagazo	\$2'000,000.00	Reducción en el consumo de combustible entre 1.0 y 1.5 lt
MEJORAMIENTO AMBIENTAL		
Torre de enfriamiento	\$21'000,000.00	Reducción de un 80% en el consumo de agua

En los casos de la torre de enfriamiento, que además de ser una necesidad de carácter ambiental, y del colador rotatorio, que garantiza seguridad operacional, ambas inversiones representan también una oportunidad evidente. Si bien estas inversiones fueron consideradas en el escenario en las condiciones actuales, en este escenario (oportunidades evidentes), ahora son considerados el ahorro en consumo de agua y la reducción en las pérdidas de sacarosa que pueden esperarse de estas inversiones.

El proceso metodológico para la formulación del modelo financiero en el escenario con explotación de oportunidades, se muestra a través del siguiente esquema:

Análisis prospectivo considerando la explotación de oportunidades identificadas en los factores internos y externos que permitirán incrementar el valor de oportunidad de la unidad económica



Análisis prospectivo del ingenio con oportunidades de mayor complejidad

La implementación de este tipo de proyectos implica una variabilidad importante en la obtención de resultados exitosos y por tanto, se incurriría en un alto riesgo, por ello este análisis prospectivo se considera como un beneficio para los inversionistas potenciales interesados en explotar tales oportunidades. Dado lo anterior, dicho análisis no se considera en la presente valuación.

X. Conclusión

Una vez definidas las variables que intervienen en los distintos escenarios de análisis, se procede a incorporarlas al modelo financiero, obteniendo como valor conclusivo el escenario correspondiente al Análisis Prospectivo del Ingenio con Oportunidades Evidentes, dada la finalidad del estudio y la información disponible.

El modelo financiero se muestra a continuación; cabe señalar que debido al objetivo del trabajo valuatorio, en este caso a petición del promovente, no se consideraron activos circulantes disponibles ni pasivos financieros o ambientales.

Lo anterior resulta válido, dada la estrategia de venta mencionada al inicio de este ejemplo. Como puede observarse, se ha incluido un rubro de capital de trabajo inicial a ser cubierto por el comprador de la unidad económica.

La tasa de descuento aplicable a la valuación de la unidad económica considera las siguientes premisas:

- Los ingenios se ofrecen en venta sin pasivo alguno, con excepción del pasivo laboral
- A solicitud de la SAGARPA, se considera el potencial de apalancamiento por medio de considerar un grado de endeudamiento típico del sector procesador de alimentos, que permita asegurar una estructura de capital sana
- Se aplica el método del Capital Asset Pricing Model o CAPM, para determinar un costo de capital para empresas públicas productoras de azúcar. El costo de capital resultante se corrige por concepto de tamaño y liquidez de empresa privada, así como por el riesgo inherente al sector azucarero mexicano
- El Costo Ponderado de Capital que se obtiene es de 12.90% en términos reales

Los valores de las variables consideradas corresponden al mes de octubre de 2006. Para expresar los costos de capital de términos reales se considera un tasa de inflación de 4.89%, de acuerdo a las proyecciones macroeconómicas a largo plazo del modelo de Ciemex-Wefa.

SCENARIO: Proyecciones aplicar Esc. II y III al 60%		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	n
INGRESOS													
Azúcar	\$	293,180,704	\$ 295,437,023	\$ 316,249,444	\$ 309,900,894	\$ 304,376,830	\$ 290,182,458	\$ 296,189,580	\$ 290,136,514	\$ 278,785,060	\$ 273,853,080	\$ 280,818,211	
Mielés	\$	8,239,803	\$ 7,487,622	\$ 8,112,016	\$ 8,112,355	\$ 8,112,113	\$ 8,111,748	\$ 8,111,379	\$ 8,111,718	\$ 7,946,880	\$ 7,946,880	\$ 8,031,638	
Otros	\$	717,369	\$ 717,369	\$ 717,369	\$ 717,369	\$ 717,369	\$ 717,369	\$ 717,369	\$ 717,369	\$ 717,369	\$ 717,369	\$ 717,369	
Total de Ingresos	\$	290,137,875	\$ 303,642,014	\$ 325,079,829	\$ 318,730,618	\$ 313,306,411	\$ 306,011,573	\$ 306,018,308	\$ 298,965,600	\$ 287,429,279	\$ 282,517,338	\$ 289,637,408	
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN													
Costos Fijos	\$	56,689,085	\$ 56,689,085	\$ 56,689,085	\$ 56,689,085	\$ 56,689,085	\$ 56,689,085	\$ 56,689,085	\$ 56,689,085	\$ 56,689,085	\$ 56,689,085	\$ 56,689,085	
Costos Variables	\$	168,141,976	\$ 191,725,066	\$ 205,561,878	\$ 201,932,180	\$ 198,772,888	\$ 196,800,218	\$ 194,086,897	\$ 190,570,821	\$ 183,628,926	\$ 180,799,229	\$ 184,993,012	
Total Costos	\$	224,831,061	\$ 248,414,141	\$ 262,249,763	\$ 258,621,265	\$ 255,461,954	\$ 252,489,304	\$ 250,775,983	\$ 247,250,907	\$ 240,298,012	\$ 237,488,314	\$ 241,682,098	
Vivienda más pago Ingenieros cerrados	\$	4,250,718	\$ 4,250,718	\$ 4,250,718	\$ 4,250,718	\$ 4,250,718	\$ 4,250,718	\$ 4,250,718	\$ 4,250,718	\$ 143,575	\$ 143,575	\$ 143,575	
UTILIDAD DE OPERACIÓN	\$	31,056,006	\$ 55,027,155	\$ 58,587,347	\$ 55,858,334	\$ 53,493,739	\$ 51,271,551	\$ 49,991,807	\$ 51,562,058	\$ 46,987,681	\$ 44,885,449	\$ 47,811,733	
Depreciación	\$	31,420,303	\$ 8,322,903	\$ 9,241,553	\$ 9,905,830	\$ 10,940,080	\$ 11,498,580	\$ 12,057,280	\$ 12,615,880	\$ 13,174,480	\$ 13,733,080	\$ 14,297,262	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$	364,207	\$ 42,654,202	\$ 49,345,795	\$ 45,952,504	\$ 42,553,659	\$ 39,772,871	\$ 37,934,328	\$ 38,946,178	\$ 33,813,211	\$ 31,152,369	\$ 33,544,481	
ISR O IMPAC	\$	-	\$ 12,264,084	\$ 12,622,505	\$ 11,485,131	\$ 10,828,343	\$ 9,944,901	\$ 9,507,871	\$ 9,840,799	\$ 8,377,206	\$ 7,775,893	\$ 8,520,188	
PTU	\$	-	\$ 4,785,420	\$ 4,934,579	\$ 4,595,290	\$ 4,255,368	\$ 3,977,287	\$ 3,793,433	\$ 3,894,818	\$ 3,381,321	\$ 3,115,237	\$ 3,354,448	
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	\$	364,207	\$ 25,124,698	\$ 31,788,710	\$ 29,872,483	\$ 27,969,950	\$ 25,850,682	\$ 24,632,923	\$ 25,306,702	\$ 22,054,684	\$ 20,261,238	\$ 21,669,845	
DEPRECIACIONES	\$	31,420,303	\$ 8,322,903	\$ 9,241,553	\$ 9,905,830	\$ 10,940,080	\$ 11,498,580	\$ 12,057,280	\$ 12,615,880	\$ 13,174,480	\$ 13,733,080	\$ 14,297,262	
INVERSIONES Y REINVERSIONES	\$	44,196,000	\$ 16,062,000	\$ 18,372,000	\$ 13,872,000	\$ 22,172,000	\$ 11,172,000	\$ 11,172,000	\$ 11,172,000	\$ 11,172,000	\$ 11,172,000	\$ 11,172,000	
VALOR DE RESCATE	\$	-	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
CAPITAL DE TRABAJO	\$	18,391,748	\$ 3,075,743	\$ 1,515,583	\$ 448,828	\$ 390,554	\$ 387,275	\$ 211,524	\$ 427,936	\$ 815,616	\$ 347,274	\$ -	
FLUJO DE EFECTIVO	\$	31,531,662	\$ 15,316,908	\$ 21,142,680	\$ 26,354,938	\$ 16,838,584	\$ 26,544,837	\$ 25,729,827	\$ 27,080,598	\$ 24,872,782	\$ 21,547,083	\$ 24,795,066	
FLUJO DE EFECTIVO ACUMULADO	\$	31,531,662	\$ 16,211,744	\$ 4,930,056	\$ 31,285,874	\$ 48,114,459	\$ 74,659,096	\$ 100,388,923	\$ 127,469,521	\$ 152,342,303	\$ 367,489,386		
VALOR PRESENTE NETO	\$	130,548,813											
TASA DE DESCUENTO		12.90%											
TASA DE DESCUENTO a perpetuidad		12.90%											
VALOR PRESENTE NETO	\$	130,548,813											
Caja y Bancos	\$	-											
INVENTARIO DE REFACCIONES	\$	8,208,862											
PASIVOS A CORTO PLAZO	\$	-											
PASIVOS FINANCIEROS	\$	-											
PASIVOS LABORALES	\$	9,011,698											
VALOR DE LA UNIDAD ECONOMICA	\$	129,745,979											