

SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA

PROCEDIMIENTO Técnico PT-CUS para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de construcciones urbanas para aseguramiento contra daños.

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-CUS PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE CONSTRUCCIONES URBANAS PARA ASEGURAMIENTO CONTRA DAÑOS.

INDICE

1. Introducción

- 1.1. Generalidades
- 1.2. Criterios Técnicos en que aplica
- 1.3. Premisas a la valuación de aseguramiento contra daños
- 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. Edificaciones
 - 1.4.3.1. Edificaciones urbanas
 - 1.4.4. Enfoque Comparativo de Mercado
 - 1.4.5. Enfoque de Costos
 - 1.4.6. Enfoque de Ingresos
 - 1.4.7. Exclusiones
 - 1.4.8. Factor de ajuste
 - 1.4.9. Fecha de emisión del dictamen valuatorio
 - 1.4.10. Fecha de inspección
 - 1.4.11. Fecha de valores
 - 1.4.12. Finalidad del dictamen
 - 1.4.13. Homologación
 - 1.4.14. Mayor y mejor uso del bien
 - 1.4.15. Porción no asegurable
 - 1.4.16. Propósitos del avalúo
 - 1.4.17. Uso del dictamen
 - 1.4.18. Valor Comercial
 - 1.4.19. Valor de Reposición Asegurable
 - 1.4.20. Valor Neto de Reposición Asegurable
 - 1.4.21. Valor Real Asegurable
 - 1.4.22. 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)

2.2.1.1.1. Bienes asegurables**2.2.1.1.2. Exclusiones****2.2.1.1.3. Porción no asegurable****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 inmueble (trabajo de campo)****2.3.1. Inspección de las construcciones del bien inmueble en estudio****2.3.1.1. Descripción del uso actual****2.3.1.2. Tipos y calidad de construcción****2.3.1.3. Número de niveles****2.3.1.4. Área construida****2.3.1.5. Edad efectiva****2.3.1.6. Vida útil remanente****2.3.1.7. Vida útil total****2.3.1.8. Estado de conservación****2.3.1.9. Calidad de proyecto****2.3.1.10. Unidad rentable o susceptible de rentarse****2.3.1.11. Elementos de la construcción****2.3.1.12. Demoliciones****2.4. Recopilación de información (de datos del mercado inmobiliario)****2.5. Selección del procedimiento técnico (método de valuación)****2.5.1. Enfoque de costos****2.5.1.1. Valor de las Construcciones****2.5.1.2. Valor de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias****2.5.1.3. Obsolescencias o apreciaciones****2.6. Cálculo y ponderación de indicadores del valor**

2.7. Valor de Reposición Asegurable

2.8. Valor Real Asegurable

2.9. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)

2.10. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio (informe de avalúo)

TRANSITORIOS

3. Ejercicio ilustrativo

JUAN PABLO GOMEZ MORIN RIVERA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), con fundamento en los artículos 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 5 fracción V del Reglamento del INDAABIN y 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-CUS PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE CONSTRUCCIONES URBANAS PARA ASEGURAMIENTO CONTRA DAÑOS

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 valuatorios que permitan estimar el valor de construcciones urbanas para aseguramiento contra daños.

Con base en el artículo 32, fracción IV de la Ley General de Bienes Nacionales, en relación al aseguramiento contra daños de los inmuebles federales, el presente procedimiento considera que todas aquellas construcciones urbanas estén debidamente valoradas ante la posibilidad de ocurrencia de algún siniestro, de tal forma que se garantice la recuperación y conservación del Patrimonio de la Nación.

Los valores que se determinen mediante el presente procedimiento, tienen como objetivo garantizar la reposición o reproducción de todas aquellas construcciones de tipo urbano que por alguna razón sufran de algún desperfecto o daño que sea susceptible de aseguramiento con base a lo contratado en las respectivas pólizas de seguros sin perjuicio de lo establecido en las leyes de la materia.

Se debe entender para efectos de este procedimiento como construcciones urbanas a todas aquellas edificaciones que cuenten con servicios públicos y que se encuentren dentro de los límites de las ciudades y que no sean rurales. A manera enunciativa pero no limitativa se mencionan algunos tipos de construcciones consideradas como urbanas: conjuntos habitacionales verticales u horizontales, edificios de oficinas y habitacionales, casas, obras de infraestructura urbana, naves industriales y comerciales, bodegas, inmuebles de valor histórico, inmuebles de valor artístico, entre otros.

El aseguramiento contra daños de las edificaciones, se realiza a través de una póliza de seguro, que es un documento en el que constan las condiciones estipuladas entre el asegurador y asegurado con respecto al contrato de seguro, el contratante (asegurado) y una compañía aseguradora reconocida como tal (aseguradora), por virtud del cual el asegurador se obliga frente al asegurado mediante la percepción de una prima, a pagar una indemnización, dentro de los límites pactados, si se llegara a producir el evento previsto (siniestro).

Al tratarse de un contrato entre dos entes con personalidad jurídica, existen condiciones y exclusiones específicas acordadas entre las partes que hacen que cada póliza de seguro pueda ser diferente una de otra; por lo tanto el valuador de bienes nacionales, deberá tener acceso a la póliza de seguro para verificar de manera específica las condiciones, exclusiones y porciones no asegurables previamente acordadas entre las partes, mismas que deberán ser tomadas en consideración para la realización del avalúo.

El avalúo para el objeto de seguros generalmente busca satisfacer la necesidad de conocer el valor de una propiedad, con la finalidad de que la suma asegurada sea suficiente para cubrir el monto del daño causado por el siniestro (indemnización) y/o para establecer con base a la suma asegurada, el monto de prima que deberá pagar el asegurado. Además de que se establece la preexistencia de los bienes asegurables, garantizando transparencia sobre reclamaciones futuras.

Dado que un seguro tiene como objetivo el cubrir los posibles daños causados por un siniestro, lo que se busca es tener un valor que permita reponer (reemplazar) o reproducir el bien dañado a causa del siniestro; por tal motivo el valor que se deberá estimar para efectos de seguros es el Valor de Reposición Asegurable.

La principal cobertura de los seguros es con relación al costo de reemplazar o reproducir el bien objeto del daño, por lo que comúnmente se utiliza el enfoque de costos para la reposición o reproducción del bien inmueble y el enfoque de ingresos para efectos de pérdidas consecuenciales.

Las porciones no asegurables que por lo general se excluyen en las pólizas de seguros son: terreno, cimentaciones, bardas e instalaciones bajo nivel de piso.

Las porciones no asegurables no significan que no sean susceptibles de daño, ni que se encuentren ajenas de la propiedad a valorar, por lo que es responsabilidad del valuador de bienes nacionales, el revisar la póliza para identificar de manera específica las exclusiones de la misma. Para el caso de que el avalúo sea para contratar una póliza por primera vez y no exista antecedente, quien deberá señalar las exclusiones de la póliza y por tanto del avalúo, será el asesor externo de seguros y/o el responsable interno de seguros en las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal que estén solicitando el avalúo. El Valuador de Bienes Nacionales nunca deberá decidir unilateralmente sobre qué bienes se incluyen o se excluyen del avalúo, ni sobre los límites de cobertura establecidos en la póliza, ya que esto es responsabilidad del promovente.

En la mayoría de las veces los daños ocasionados por un siniestro no destruyen al 100% las construcciones, por lo que el avalúo deberá estar organizado en su descripción y valores por cada una de las posibles zonas de riesgo, como por ejemplo: edificio, piso, departamento, zonas de alto riesgo a explosión, inundación, fuego o sismo entre otros. Esto tiene el objetivo de facilitar el trabajo del ajustador de seguros, quien estimará el monto de la indemnización para reemplazar o reponer el bien dañado.

1.2. Criterios Técnicos en que aplica:

Por ser un Procedimiento Técnico que permite valorar bienes inmuebles urbanos para efecto de aseguramiento contra daños; es aplicable en las solicitudes que realicen los servidores públicos de las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal además de otras instituciones públicas, al Valuador de Bienes Nacionales y, aplica en el siguiente criterio técnico:

- a) AS-BI, Aseguramiento contra Daños de Bienes Inmuebles.**

1.3. Premisas a la valuación de aseguramiento contra daños

- (a)** Para este Procedimiento, se consideran construcciones que por su ubicación se encuentran dentro de una traza urbana y, que los terrenos sobre los que están desplantadas tienen asignado el uso del suelo como urbano y están libres de mejoras.
- (b)** Este Procedimiento cumple en su desarrollo con los ocho pasos establecidos en las Metodologías y Criterios de Carácter Técnico, considerando en todos los casos que existe una solicitud previa de trabajo valuatorio y se ha cumplido con el primer paso que consiste en la "Recepción de solicitud".
- (c)** Todos los componentes y las acciones consideradas en este procedimiento, han sido incorporadas, vigilando que se apeguen al marco legal vigente.
- (d)** Los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales del INDABIN.
- (e)** En este procedimiento técnico se excluyen para su valuación el terreno y aquellos elementos que se indiquen en la póliza de seguro, salvo que el promovente manifieste por escrito lo contrario, o la póliza así lo señale.
- (f)** Cualquier seguro está basado en un contrato denominado póliza de seguro y/o condiciones generales sobre la póliza de seguros, en el cual se establecen todas las condiciones que regirán entre las partes para la contratación del seguro, sobre los bienes que cubre el seguro, sobre los riesgos que excluye el seguro, sobre las porciones no asegurables que no cubre el seguro, el procedimiento para la reclamación de un siniestro o daño, la forma en que se valorarán los bienes incluidos en caso de siniestro, quien valorará los daños, la vigencia del contrato, el monto cubierto por la póliza (mismo que puede ser el 100% o un porcentaje menor), y cualquier otra condición específica acordada entre las partes para efectos del seguro contratado.

Resulta imprescindible para la realización del avalúo de construcciones urbanas para aseguramiento contra daños, que el Valuador de Bienes Nacionales tenga acceso a la póliza de seguro, así como a endosos o modificaciones que haya tenido, ya que la información contenida puede influir significativamente en el desarrollo del trabajo valuatorio y el dictamen de valor que se reporte.

- (g)** Cuando se trate de una construcción urbana que no cuente con póliza de seguro y se requiera del avalúo para la contratación de la primera póliza; el servidor público solicitante por la dependencia o entidad pública, deberá proporcionar un oficio donde indique sobre qué términos se contratará el seguro y cuáles serán los bienes a incluirse o excluirse del avalúo.

- (h) El deberá identificar plenamente todos los bienes incluidos en la póliza de seguros y/o en el oficio proporcionado por el promovente a efectos de poder identificar cualquier exclusión de relevancia, así como la posibilidad de qué tipo de bienes que se encuentren adheridos a la construcción, puedan estar incluidos en un tipo de póliza diferente a la del bien inmueble, como pueden ser: terrenos, obras complementarias, maquinaria y equipo, obras de arte; mismos bienes que podrían estar asegurados en una póliza por separado y que bajo ese supuesto no formarían parte del alcance del avalúo para seguros de las construcciones urbanas. En el caso de que estos bienes estuvieran incluidos en la póliza de seguros del bien inmueble, entonces sí se deben considerar en el desarrollo del dictamen valuatorio (informe de avalúo).
- (i) Dado que las posibilidades de que en un siniestro se destruya la construcción completa son poco probables, el avalúo deberá estar ordenado y clasificado de una forma que facilite la identificación del valor de la construcción por zonas de riesgo, mismas que dependiendo del tipo de construcción podrán ser: edificios, pisos, zonas específicas, departamentos por riesgo (laboratorios, sitios de cómputo, por ejemplo) o tipos diferentes de construcción dentro de un mismo inmueble.
- (j) Derivado de que el objetivo principal de un seguro contra daños es el reponer el o los daños causados a una construcción, el enfoque de valuación aplicable es el enfoque de costos, a excepción de que en la póliza de seguros se especifique una situación diferente, como puede ser valorar el terreno, y entonces si será necesario recurrir al enfoque comparativo de mercado; salvo lo anterior todos los avalúos de construcciones urbanas se llevarán a cabo por el enfoque de costos.
- (k) Bajo las condiciones establecidas en la póliza de seguros, el Valuador de Bienes Nacionales deberá de tener cuidado al aplicar el enfoque de costos, para considerar el mismo tipo de materiales y acabados con los que cuente la construcción objeto del avalúo; así mismo para considerar el mismo tipo de proceso constructivo; pudiendo existir excepciones que deberán estar especificadas en cada póliza, como la desaparición o discontinuación del material utilizado en la construcción o evoluciones importantes en el proceso constructivo, para lo cual se deberá entonces considerar el material sustituto o el tipo de proceso constructivo actual.

Otra consideración importante deberá ser el tomar en cuenta la posible obsolescencia funcional o de uso del inmueble, ya que generalmente las compañías de seguros pagarán la indemnización con base al uso actual que tenga el inmueble, pudiéndose negar a pagar cualquier exceso constructivo no requerido para el uso actual, como por ejemplo: un sobredimensionamiento en los espesores de los muros; en los materiales constructivos como densidad de acero; estructura excesiva, o cualquier exceso constructivo que no sea requerido para el uso que tenga el inmueble al momento del siniestro.
- (l) La vigencia legal de los dictámenes 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, ejemplo de estas condiciones:

1.4.1.1. Bienes catalogados (Inmuebles catalogados).- Son todos aquellos inmuebles, construcciones o sitios clasificados por el INAH, el INBA u otra autoridad federal o estatal con atribuciones, mediante un proceso técnico administrativo en que se declare que debido a su identificación, ubicación y cuantificación de edificaciones representativas con carácter histórico, artístico, cultural, social, político o religioso el inmueble en cuestión forma parte de la identidad del país, de una ciudad, población o barrio y por consiguiente, debe ser preservado.

1.4.1.2. Bienes de interés paleontológico.- Son vestigios o restos fósiles de seres orgánicos que habitaron en épocas pretéritas y cuya investigación, conservación, restauración, recuperación o utilización revisten interés paleontológico y que se encuentran fuera del mercado.

1.4.1.3. Bienes reservados a la Nación.- Son aquellos bienes que corresponden al dominio directo de la Nación con apego al artículo 27 Constitucional, por lo que son de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable.

1.4.1.4. Monumentos arqueológicos.- Son aquellos bienes muebles e inmuebles de culturas anteriores al establecimiento de la cultura hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos; de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas y que se encuentran fuera del mercado.

1.4.1.5. Usos dañinos.- Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a 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. Edificaciones.- Son todas aquellas construcciones fabricadas con materiales resistentes y desplantadas sobre una porción de la superficie de la tierra, y que está destinada a servir de espacio para el desarrollo de una actividad humana.

1.4.3.1. Edificaciones urbanas.- Son aquellos bienes inmuebles constituidos por el terreno físico (suelo) y aquellos elementos de manufactura humana (construcciones) que se adhieran a éste. Es la "cosa" física, tangible que puede verse y tocarse, junto con todas las adiciones en, sobre y bajo suelo. Aplicable a aquellos inmuebles que además cuenten con servicios públicos como: drenaje y alcantarillado, suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y vías pavimentadas, así como aquellos que se localicen dentro de la traza urbana, susceptible de urbanizar, urbanizable programable o urbanizable no programado.

1.4.4. 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.

1.4.5. 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. El enfoque de costos refleja el principio de sustitución.

1.4.6. Enfoque de Ingresos.- 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 y se obtiene dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce el bien, entre la tasa de capitalización pertinente.

En el enfoque de ingresos además es factible la utilización del siguiente método como alternativa 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, 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.

1.4.7. Exclusiones.- Es una estipulación en la póliza en la que se especifica cuál cobertura está negada, es un aspecto que no cubre la póliza o no está indicado específicamente en el contrato de la póliza.

Se entiende como exclusión del riesgo a la decisión de la aseguradora en consenso con el asegurado, en virtud de la cual no quedan incluidas en las garantías de la póliza determinados riesgos o bien quedan condicionados a determinadas circunstancias.

1.4.8. Factor de ajuste.- Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares del bien que se está valuando y otro del mismo género, para hacerlos comparables entre sí y que es la considerada en una homologación.

1.4.9. Fecha de 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.

1.4.10. Fecha de inspección.- Es la fecha en la cual el Valuador de Bienes Nacionales tiene a la vista e inspecciona el bien valuado. Se considera como la fecha en que al valuador le constan las características y las condiciones que presenta el bien valuado.

1.4.11. Fecha de valores.- Es la fecha que el Valuador de Bienes Nacionales asentará al momento del cierre de valores en su trabajo valuatorio. Puede ser igual o distinta a la fecha de inspección y/o a la fecha de emisión del dictamen valuatorio.

1.4.12. Finalidad del dictamen.- Es el concepto que determina la aplicación del valor conclusivo en el dictamen como el monto máximo o mínimo, según sea el caso para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria según lo establece el artículo 145 de la Ley 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.

1.4.13. Homologación.- Es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas que las diferencian, tales como: zona, uso de suelo, ubicación, superficie, edad efectiva, calidad, estado de conservación, o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado.

1.4.14. Mayor y mejor uso del bien.- El mayor y mejor uso, tratándose de un bien nacional, es aquel que siendo físicamente posible, legalmente permitido, económicamente viable y ambientalmente sostenible, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.

1.4.15. Porción no asegurable.- Son partes de un bien inmueble que no se dañan durante un siniestro, ejemplo de ellos son: el terreno y cimentación del bien inmueble y la ingeniería básica (por ser intangible que no se daña) de una construcción. Estas porciones no asegurables son diferentes de las exclusiones.

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 enunciativo: estimar el Valor Comercial, estimar el Valor de Reposición Asegurable, estimar el Valor Neto de Reposición Asegurable o Valor Real, 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 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.

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

Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios 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 de mercado (Enfoque Comparativo de Mercado), con base en el mayor y mejor uso del bien.

1.4.19. Valor de Reposición Asegurable.- Es el costo de reemplazo o de reproducción nuevo de un bien, después de deducir el costo de las partidas específicamente excluidas en la póliza de seguros.

1.4.20. Valor Neto de Reposición Asegurable.- 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 obsolescencias y a otros elementos de depreciación, después de deducir el costo de las partidas específicamente excluidas en la póliza de seguros.

1.4.21. Valor Real Asegurable.- Es la estimación de valor en términos monetarios que se hace a partir del Valor de Reposición o de Reproducción Asegurable, disminuyendo los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación y al grado de obsolescencia funcional que tenga el bien asegurado a la fecha del avalúo.

1.4.22. Vigencia legal.- Es el plazo máximo que de acuerdo a la Ley General de Bienes Nacionales sin perjuicio de lo que dispongan otros ordenamientos jurídicos en materias específicas, el dictamen de valor emitido por un valuador de bienes nacionales, conserva validez legal para efectos de celebrar actos jurídicos.

2. Procedimiento técnico.

2.1. Recepción de la solicitud

El promovente entregará al valuador de bienes nacionales, el oficio y/o la solicitud de servicio, en los cuales se señalará claramente el Uso del dictamen requerido, así como el nombre del servidor público por parte de la dependencia o entidad de la Administración Pública Federal o de otra institución pública que será el responsable del pago por el dictamen valuatorio que reciba la dependencia o entidad solicitante. A dicho oficio de solicitud y/o servicio, se les acompañará con la documentación procedente (base informativa) necesaria para la realización del trabajo valuatorio, esta base informativa, puede entregarse por vía electrónica o impresa en papel.

2.2. Identificación del avalúo.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá identificar el objetivo, los alcances y demás parámetros del trabajo valuatorio de acuerdo a la solicitud de servicio y documentación procedente, considerando entre otros:

2.2.1. Parámetros del avalúo.

2.2.1.1. Revisión de la documentación procedente (base informativa).- El Valuador de Bienes Nacionales 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.

2.2.1.1.1. Bienes asegurables.- El Valuador de Bienes Nacionales con base en la documentación procedente, ya sea si existe póliza de seguro o solicitud de servicio deberá identificar el o los bienes motivo de aseguramiento contra daños después de analizar la información con el fin de tenerlos plenamente ubicados cuando realice la visita de inspección, ejemplo de ello la construcción en sí con sus instalaciones especiales.

2.2.1.1.2. Exclusiones.- El Valuador de Bienes Nacionales de acuerdo a la póliza deberá identificar cuál cobertura está negada, qué aspecto no cubre la póliza o no está indicado específicamente en el contrato de la póliza, entendiendo como exclusión del riesgo a la decisión de la aseguradora en consenso con el asegurado, en virtud de la cual no quedan incluidas en las garantías de la póliza determinados riesgos o bien quedan condicionados a determinadas circunstancias, como por ejemplo: actos de vandalismo, guerras, dolo, mala fe, fraude.

2.2.1.1.3. Porción no asegurable.- El Valuador de Bienes Nacionales deberá identificar qué partes del bien inmueble no se dañan durante un siniestro, ejemplo de ellos son: el terreno sobre el cual se desplanta una construcción, su cimentación y bardas perimetrales, así mismo verificar que no se encuentren incluidas en la póliza de seguro contra daños.

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 deberá indicar el Uso en la solicitud que formule y en ningún caso el valuador iniciará el proceso de emisión de dictámenes valuatorios cuando el promovente deje de señalarlo.

2.2.1.3. Propósito del avalúo.- Es de suma importancia que el valuador antes de iniciar el trabajo valuatorio, identifique plenamente cuál es el valor por estimar.

2.2.1.4. Finalidad del dictamen.- El valuador una vez identificado el Uso y el Propósito, determinará la aplicación del resultado del dictamen como el valor para efecto de aseguramiento contra daños.

2.2.1.5. Criterio técnico.- El valuador deberá identificar qué criterio técnico es el que aplica en el caso, para apegarse al procedimiento técnico correspondiente y corroborarlo en el momento que se efectúe la inspección física.

2.2.1.6. Fecha de inspección.- El valuador deberá de asentar esta fecha en el trabajo valuatorio y en el dictamen correspondiente.

2.2.1.7. Condiciones especiales.- El Valuador de Bienes Nacionales deberá hacer constar en su trabajo valuatorio las condiciones especiales que afecten al valor del bien, tales como porciones no asegurables que por alguna razón en especial se consideren en la póliza como parte del o de los bienes asegurables (ejemplo: el terreno o la cimentación de la edificación).

Cuando el valuador detecte la existencia de alguna condición especial, deberá 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 porciones no asegurables que se le mencionen.

El valuador le dará prioridad a la información que emitan las instituciones oficiales de los tres niveles de gobierno.

2.2.1.8. Condiciones hipotéticas; El Valuador de Bienes Nacionales deberá indicar si se consideran en el trabajo valuatorio situaciones diferentes a lo que realmente existe, pero que se contemplan así para lograr la finalidad del avalúo.

2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias.- El perito valuador deberá 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 la asentará al momento del cierre de valores en su informe.

2.2.1.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio.- El valuador deberá asentar esta fecha en el dictamen correspondiente.

2.2.1.12. Vigencia legal.- El valuador deberá de emitir el dictamen resultante de este procedimiento técnico con un periodo de vigencia de hasta un año a partir de la fecha de emisión, en apego al artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales.

2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico

De acuerdo a las condiciones de la póliza de seguro, así como de las características del bien en estudio se deberán estimar algunos de los siguientes valores:

- I. Valor de Reposición Asegurable
- II. Valor Neto de Reposición Asegurable o Valor Real

2.3. Inspección física y descripción del inmueble (trabajo de campo)

Es la etapa en la cual el Valuador de Bienes Nacionales debe visitar el bien inmueble en estudio, observar, investigar y analizar, todos aquellos elementos que agregan o restan valor al mismo.

2.3.1. Inspección de las construcciones del bien inmueble en estudio.

2.3.1.1. Descripción del uso actual.- Describir el uso que tiene el bien inmueble en la fecha en que se practica la inspección y si el mismo cuenta con instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, en cuyo caso se indicará en que consisten. Incluir información relativa al uso actual de la construcción como es: edificación de oficinas; servicios; comercios; bodegas; almacenes; habitación, entre otros.

El Valuador de Bienes Nacionales deberá describir detalladamente la distribución en sus diferentes niveles, indicando el nombre apropiado de cada uno. La descripción seguirá un orden adecuado que permita identificar mediante su lectura, la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman la propiedad.

2.3.1.2. Tipos y calidad de construcción.- Se deben de determinar los diferentes tipos de construcción de acuerdo a su proceso constructivo, tipo de estructura, acabados y calidad de los mismos, así como el estado de conservación; para establecer los distintos costos de reposición.

2.3.1.3. Número de niveles.- Indicar el número de plantas o de niveles de que se compone el bien inmueble. Cuando sea el caso, señalar la altura libre de piso a techo. Cuando se valúen unidades aisladas de una edificación, mencionar el total de niveles del mismo y el correspondiente al inmueble en estudio.

2.3.1.4. Área construida.- El Valuador de Bienes Nacionales deberá referirse a lo que establece el procedimiento técnico PT-CAS para el cálculo del área construida, área útil y área rentable o vendible en inmuebles de la Administración Pública Federal.

2.3.1.5. Edad efectiva.- Considerando su condición física y utilidad, que no necesariamente coincide con su edad cronológica, debe indicar cuál es la edad aparente del bien en comparación con un bien nuevo similar.

Para inmuebles que hayan sido objeto de alguna reconstrucción y/o remodelación, se indicará la fecha en que se hicieron tales adecuaciones, especificando si fue total o parcial, si abarcó elementos estructurales, instalaciones o sólo acabados, y el porcentaje que representa con respecto al total, así como describir las áreas del inmueble que fueron reacondicionadas.

2.3.1.6. Vida útil remanente.- Indica cuál es el periodo probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha, de manera redituable, dicho de otra manera, dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

Se calculará con base en la vida útil total asignada a cada tipo de inmueble o construcción, menos la edad efectiva del mismo.

2.3.1.7. Vida útil total.- Señala cuál es el periodo económico, expresado en años, en el cual puede esperarse razonablemente que el bien inmueble realice la función para la cual fue construido, a partir de la fecha en que fue puesto en servicio.

2.3.1.8. Estado de conservación.- Se analiza el deterioro de las construcciones de acuerdo a su edad y a un mantenimiento adecuado.

2.3.1.9. Calidad de proyecto.- Indicar las cualidades o defectos sobre la base de la funcionalidad del inmueble, clasificándolo en: excelente, bueno, funcional, adecuado a su época, inadecuado, deficiente u obsoleto, entre otros.

2.3.1.10. Unidades rentables o susceptibles de rentarse.- Mencionar el total de ellas, agrupándolas según su uso. En los casos en que de acuerdo a las características propias del inmueble, existan diversas alternativas de división para efectos de arrendamiento de los espacios, se indicarán las modalidades posibles y se especificará cuál de ellas es tomada en consideración para efectos del avalúo.

2.3.1.11. Elementos de la construcción.- En este capítulo se describirán los conceptos, en forma similar a las especificaciones de construcción. Es evidente que la abundancia de datos asentados en estos renglones, deben justificar plenamente los precios de construcción que se asignen a los diversos tipos de edificación sujetos de estudio valuatorio.

Para cada clase de edificación o construcción que el Valuador de Bienes Nacionales identifique, deberá realizar la descripción correspondiente.

A continuación se refieren algunos conceptos:

- Obra negra o gruesa

Cimientos.- Se consultarán los planos de cimentación y estructura y de no haberlos, el Valuador de Bienes Nacionales supondrá la cimentación lógica de acuerdo con el tipo de construcción y la calidad de terreno en la zona, para ello antepondrá a la descripción la frase “se supone”.

Estructura.- Se describirá el tipo de estructura, mencionando materiales en vigas o trabes, columnas, losas y muros de carga, si son de acero, concreto armado, compuestas, mampostería, entre otros; así como el sistema constructivo utilizado, dimensiones de claros y alturas, secciones de vigas o trabes y columnas, cuando lo justifique la magnitud de la construcción.

Muros.- Se describirá el tipo de material, espesor, elementos de confinamiento, y si son de carga o divisorios; se indicará la altura cuando sea distinta de la común.

Entrepisos.- Se mencionará el tipo de material usado, sistema constructivo (losa plana, reticular; pretensada; perimetral, 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, se mencionará el tipo de material utilizado, sistema constructivo (losa plana; reticular; pretensada; perimetral; 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 horizontales, inclinados, a dos o más caídas de agua, u otra clasificación.

Azoteas.- Se indicará si están enladrilladas, impermeabilizadas, aisladas, entre otras, materiales utilizados, así como los pretilas, indicando material, sección y altura.

Bardas.- Se indicará el tipo de material utilizado, espesor, altura y si tiene acabados aparentes, aplanados y/o pintura; remates cuando sean significativos en valor, así como si son perimetrales, medianeras o de uso común.

- Revestimientos y acabados interiores:

Aplanados.- Se indicará el tipo de material utilizado y calidad de los mismos.

Plafones.- Se indicará el tipo de material utilizado y calidad. Los falsos plafones se describirán por sistema constructivo, material y en su caso marca y medidas, dando la suficiente cantidad de datos que contribuyan a determinar su precio.

Lambrines.- Mencionar el tipo de material utilizado, calidad de materiales y de la mano de obra, ubicación, y en su caso dimensiones cubiertas por el lambrín.

Pisos.- Se indicará el sistema constructivo así como el tipo de material utilizado, calidad, áreas cubiertas y ubicación.

Zoclos.- Se indicará el tipo de material utilizado, calidad y medidas.

Escaleras.- Mencionar el sistema constructivo así como el tipo de material utilizado, usos (principal, de servicio o de urgencias), interiores o exteriores. Se describirá el tipo de barandal y los pasamanos.

Pintura.-Se indicará la clasificación de la pintura y de ser posible la calidad de la misma.

Recubrimientos especiales.- Se indicará entre otros, ubicación y calidad de las alfombras fijas al piso, de materiales ahulados o plásticos, tapices y telas en muros o plafones, corchos, entre otros.

- Carpintería.- Descripción de tipos de puertas, muebles, lambrines, plafones, pisos, entre otros: Se mencionarán todos aquellos elementos que sean significativos y se indicará el tipo de material utilizado, calidad, clase, dimensiones, espesores, distribución y ubicación dentro del inmueble.
- Instalaciones hidráulicas y sanitarias.- Descripción de si son ocultas o descubiertas, ubicación de cubos de instalaciones en su caso, así como el tipo de material utilizado. De los sistemas de almacenamiento de agua se indicará el tipo de material utilizado y su capacidad.
- Instalaciones eléctricas.- Descripción de si son ocultas o descubiertas, ubicación de cubos de instalaciones en su caso canalizadas, entubadas o sin entubar, tipo de material utilizado, tipo de salidas (de centro, en muros o spots), calidad de accesorios y clasificación de la corriente autorizada.
- Herrería.-Se indicará el tipo de material utilizado, calidad y en su caso calibres, clase de perfiles: estructural, pesados, medianos o ligeros, si son rejas o protecciones (ornamental, sencilla, forjada, entre otros.)
- Vidriería.- Se indicará el tipo de material utilizado, clasificación, espesor y características significativas. Se describirán, entre otros, las ventanas, puertas, domos, espejos, cancelles, emplomados y tragaluces.
- Cerrajería.- Se indicará el tipo, calidad y marcas dominantes.
- Fachadas.- Se señalará el número de fachadas, los materiales predominantes, si son integradas o aparentes, si hay revestimientos, entre otras características. Se diferenciará los tipos de materiales utilizados de fachadas principales e interiores, cuando proceda.
- Accesos.- Se deberán identificar los accesos directos al público a áreas comerciales, oficinas, bodegas, estacionamientos, entre otros.
- Instalaciones especiales.- Se deberán considerar todas las que estén adheridas al inmueble y como indispensables para el funcionamiento operacional del mismo:
 - o Elevadores y montacargas.
 - o Escaleras electromecánicas.
 - o Equipos de aire acondicionado o aire lavado.
 - o Sistema hidroneumático.
 - o Calefacción.
 - o Subestación eléctrica (*)
 - o Pararrayos.
 - o Equipos contra incendio.
 - o Cisternas, fosas sépticas, pozos de absorción, plantas de tratamiento (*)
 - o Plantas de emergencia (*)
 - o Sistemas de intercomunicación.
 - o Equipos de seguridad y circuitos cerrados de televisión.
 - o Calderas (Este equipo debe incluirse en endosos especiales, en equipos sujetos a presión).
 - o Cocinas integrales.

- Elementos accesorios.- Se considerarán aquellos que son necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado como:
 - o Espuelas de ferrocarril (*).
 - o Pantallas de proyección (*).
 - o Butacas (*).
 - o Sistemas de aspiración central (*).
- Obras exteriores.- Se considerarán aquellas necesarias para el funcionamiento del inmueble, que se encuentran fuera de la construcción principal:
 - o Bardas (*)
 - o Rejas (*)
 - o Patios y andadores (*)
- Obras complementarias.- Se considerarán aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al bien inmueble, como son:
 - o Marquesinas
 - o Pérgolas
 - o Jardines*
 - o Fuentes, espejos de agua*
 - o Riego por aspersión*
 - o Albercas y chapoteaderos*
 - o Sistemas de sonido ambiental*

(*) Estas obras deben analizarse por el Valuador de Bienes Nacionales para identificar si pudiera tratarse de una exclusión o una porción no asegurable.

Con independencia de la clasificación propuesta, los conceptos antes mencionados de manera enunciativa se describirán por separado de la construcción principal, para obtener valores unitarios independientes. En todos los casos se adjuntará la descripción que se considere necesaria para la adecuada apreciación de cada partida.

2.3.1.12. Demoliciones.- Es el proceso contrario a la construcción, en el cual se derriban edificaciones mediante métodos manuales, mecánicos o explosivos. Se consideran en el trabajo valuatorio soportadas por con información de empresas especializadas, mismas que integran el acarreo y limpia.

2.4. Recopilación de información (de datos del mercado inmobiliario)

El avalúo para aseguramiento contra daños de bienes inmuebles se resuelve principalmente con base en el enfoque de costos, razón por la cual el Valuador de Bienes Nacionales deberá orientarse primordialmente a la estimación de valores de reposición o de reproducción de las construcciones, los cuales deberán estimarse conforme a los sistemas constructivos empleados y tipos, calidad y características de los materiales de construcción usados en el inmueble sujeto.

Tratándose de edificaciones de departamentos bajo el régimen de condominio, también se determina el valor asegurable mediante el enfoque de costos, estimando el valor de reposición o de reemplazo de las construcciones y áreas comunes, sin considerar el terreno ni la cimentación.

La póliza de aseguramiento contra daños de edificaciones en condominios tiene un trato especial en lo que se refiere a los riesgos a considerar y excluir, pero éstos se refieren básicamente a los contenidos y áreas de riesgo.

Es importante mencionar que en el caso de avalúos para aseguramiento contra daños de departamentos en condominio lo que se acostumbra valorar son los costos de reposición es decir, lo que cuesta reconstruir el inmueble en su totalidad (condominio) o cada unidad (condómino) o espacios comunes afectados para dejarlos en condiciones de habitabilidad como era antes de ocurrir el siniestro, por lo que no se considera el valor del terreno y los bienes muebles.

Por lo antes mencionado el avalúo de una edificación en condominio se realizará tomando en cuenta las condiciones señaladas en la póliza, ya sea global por toda la edificación o individual por unidad de condómino (departamento).

Las fuentes de información a las que se pueden recurrir, son los manuales de precios unitarios, siempre y cuando estén actualizados a la fecha del avalúo y sean de uso general en las estimaciones de costos tanto por desarrolladores, empresas de construcción, aseguradoras y valuadores. Los manuales de costos por metro cuadrado de construcción generalmente contienen ensambles con precios unitarios para construcciones tipo; será obligación del Valuador de Bienes Nacionales realizar los ajustes correspondientes a los ensambles y precios unitarios, de tal forma que éstos representen la misma calidad y tipo que el bien valuado.

En el caso de que se trate de alguna edificación con características especiales del cual no se pueda encontrar comparables en los ensambles o manuales de precios unitarios, el Valuador de Bienes Nacionales deberá realizar sus estimaciones de precios unitarios debidamente justificadas y soportadas, considerando los precios que rijan en el mercado de la construcción a la fecha del avalúo.

2.5. Selección del Procedimiento Técnico (método de valuación)

Se utilizará para el avalúo con Uso de aseguramiento contra daños de bienes inmuebles, el enfoque de costos y, para determinar daños consecuenciales el enfoque de ingresos.

2.5.1. Enfoque de Costos

Es también conocido como método físico y se utiliza en la estimación del valor de un bien inmueble, considera la posibilidad de que, como sustituto de él, se podría construir o adquirir otro bien réplica del original o uno que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del valuador se basa en el costo de reposición o en su caso de reproducción de la construcción con todas sus instalaciones, elementos accesorios y obras complementarias, deduciendo la depreciación total (acumulada) y obsolescencias internas y agregando todos los indirectos que cause el desarrollo inmobiliario además de los propios de la construcción. Las obsolescencias económicas (externas) para el caso de seguros no son aplicables.

2.5.1.1. Valor de las Construcciones

Se deberán de clasificar los distintos tipos de construcción existentes, cuantificados en sus áreas para poder estimar los valores de reposición o reproducción nuevos para cada tipo y que al multiplicarlos por las áreas correspondientes nos den el valor de las construcciones.

Cuando por solicitud del promovente se requiera el dictamen de valor real, se estimará el valor neto de reposición para cada tipo que al multiplicarlo por las áreas correspondientes dará el valor solicitado.

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.

2.5.1.2. Valor de instalaciones especiales, elementos accesorios 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 útiles más cortas.

2.5.1.3. Obsolescencias o apreciaciones

Este apartado del valor físico considera las obsolescencias funcionales como 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 cuanto a las apreciaciones externas están no se deben de incluir como es la utilidad del inversionista o promotor, costo financiero y gasto por ventas, toda vez que en el caso de seguros se tiene como objetivo la reposición del bien dañado sin fines comerciales.

2.6. Cálculo y ponderación de indicadores de valor

El cálculo de valor se obtiene de la aplicación del enfoque de costos tratándose de la construcción y sus instalaciones; sólo de requerirse por parte del promovente el valor de la tierra se utilizará el enfoque comparativo de mercado o bien el enfoque de ingresos para determinar daños consecuenciales.

- I. Por lo que la ponderación de indicadores de valor se centrará sólo en el enfoque de costos tratándose de determinar el valor para aseguramiento contra daños de edificaciones o en el enfoque de ingresos cuando se trate de determinen daños consecuenciales.

2.7. Valor de Reposición Asegurable

Cuando el Propósito sea estimar el valor de reposición nuevo, para efecto de aseguramiento contra daños de bienes inmuebles; el Valuador de Bienes Nacionales deberá basarse en el resultado del enfoque de costos para determinar el valor de reposición asegurable después de deducir el costo de las partidas específicamente excluidas en la póliza de seguros

2.8. Valor Real Asegurable

En los casos que el promovente así lo solicite o las condiciones y términos de la póliza lo señalen de manera expresa, el Valuador de Bienes Nacionales determinará el valor de reposición nuevo del bien, deduciendo la depreciación propia por la pérdida gradual de su valor monetario por el desgaste sufrido y la obsolescencia funcional que el caso amerite.

2.9. Obtención del monto conclusivo (estimación final del valor)

La estimación final del avalúo para aseguramiento contra daños, se fundamenta en el resultado del enfoque de costos, por lo que el valor que se reportará será el valor de reposición asegurable, señalando además el valor neto de reposición asegurable o valor real.

En el caso de que se solicite por parte del promovente determinar los daños consecuenciales la conclusión se basará en el resultado del enfoque de ingresos.

El valor conclusivo debe 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 dictamen valuatorio (certificado o conclusión y trabajo valuatorio) de acuerdo a lo señalado en este procedimiento técnico, así como al formato tipo de avalúo que contenga cuando menos los siguientes rubros listados de manera enunciativa pero no limitativa:

- a) Antecedentes de la solicitud, servidor público e institución pública 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) Respectivamente, nombres y firmas de los peritos, servidores públicos y representantes en los cuerpos colegiados de avalúos en el INDAABIN, funcionarios bancarios y peritos valuadores en las instituciones de crédito y especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente cuando se trate de perito valuador independiente, que intervengan en el dictamen valuatorio
- j) Fecha de emisión del dictamen valuatorio
- k) Conclusión del avalúo.
- l) Reporte fotográfico, croquis de ubicación de muestras y 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 debe ser el dictamen valuatorio (certificado o conclusión y el trabajo valuatorio) en original y con firmas autógrafas y/o electrónicas en su caso.

El Valuador de Bienes Nacionales debe conservar en sus archivos o en respaldo magnético, el expediente completo de los dictámenes valuatorios 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 al siguiente día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Procedimiento.

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

CUARTO. Los asuntos que a la fecha de entrada en vigor del presente Procedimiento se encuentren en trámite, serán resueltos conforme a la normatividad vigente al momento de su recepción por el Valuador de Bienes Nacionales.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 21 de abril de 2010.- El Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Juan Pablo Gómez Morin Rivera**-. Rúbrica.

3. Ejercicio ilustrativo

Para efectos ilustrativos se describen los pasos mínimos para estimar el valor de las construcciones urbanas sujetas de aseguramiento contra daños.

Paso 1. Se señala la ubicación del bien inmueble de acuerdo a la localización física del mismo, anotando el nombre de la avenida o calle, el número oficial exterior así como el número interior en su caso, la colonia, la ciudad, delegación o municipio, código postal y entidad federativa. En caso de detectarse alguna discrepancia con la información proporcionada por el solicitante del avalúo (escritura pública, boleta predial, boleta de agua, planos, entre otros), se deberá mencionar en las condiciones limitantes del avalúo.

Datos Generales

Ubicación del inmueble:

Avenida o calle:	Isabel la Católica
Número exterior	54
Colonia:	Centro.
Ciudad y delegación (municipio):	México, Cuauhtémoc.
Código Postal:	06059.
Entidad Federativa:	Distrito Federal.

Paso 2. Se deberá describir en términos generales: el uso actual del bien inmueble, área de construcción calculada con base en lo que se señala en el procedimiento técnico PT-CAS, tipos y calidad de construcción, clase de edificio, número de niveles, edad cronológica, edad efectiva, vida útil total, vida útil remanente, y estado de conservación por cada tipo de construcción.

Descripción del bien inmueble

Uso actual:

Terreno en esquina con dos frentes, donde se desplanta un edificio moderno de oficinas, desarrollado en dos niveles principales, mezzanine y azotea con cuarto de máquinas. Se utiliza como biblioteca pública y cuenta con la siguiente distribución:

Planta baja: acceso principal por calle Isabel la Católica Núm. 54, vestíbulo con área de registro y vigilancia, casilleros para guarda de objetos personales de los visitantes, cubo de elevador y escalera principal, área administrativa, montacargas, resguardo de libros y publicaciones ocupando la mayor parte de la planta, núcleo de sanitarios generales para hombres y mujeres localizados en el pasillo que lleva a las bóvedas, las cuales son dos e independientes, cada una de ellas con puertas blindadas. Se tiene una zona de servicios con acceso por la calle República de Uruguay Núm. 62 donde se ubican las acometidas eléctricas, cisterna para almacenamiento de agua potable, equipos de bombeo contra incendio y cubo de escalera de servicio.

Mezzanine: Ubicado en la parte posterior del inmueble, su acceso es por la escalera de servicio, consta de área libre y puesto de socorro.

Planta alta: para uso del público en general, con acceso por elevador y cubo de escalera principal, zona de microcomputadoras, ventanilla de registro y servicios administrativos, salas de lectura abiertas y con cubículos, sala de juntas, sala de medios audiovisuales, montacargas, núcleo de sanitarios generales para hombres y mujeres, cubo de escalera de servicio, patio a cubierto para ductos de aire acondicionado.

Azotea: comprende el cubo de escalera de servicio, cuartos de máquinas del elevador y montacargas, cuarto de máquinas del aire acondicionado, planta de luz de emergencia y UPS.

El edificio original fue proyectado en 1930 y transformado radicalmente en la década de los sesenta. Fue adquirido por Paraestatal S.A. de C.V. en julio de 2002 a una Inmobiliaria. Las obras de adaptación y remodelación para albergar el acervo bibliográfico, el área de consulta y oficinas, se realizaron entre noviembre de 2002 y septiembre de 2003.

Tipos de construcción:

Tipo I: Planta baja y planta alta.

Tipo II: Mezzanine, servicios y cuarto de máquinas.

Tipo III: Techumbre en patio de ductos de aire acondicionado.

Area construida:

Tipo I: 2,076.41 m²

Tipo II: 548.25 m²

Tipo III: 8.56 m²

Clasificación y calidad: Edificio moderno de oficinas, de lujo.

Clase de edificio: "B"

Número de niveles: Dos niveles principales, mezzanine y azotea con cuarto de máquinas.

Edad cronológica: 30 años.

Edad efectiva: 3 años.

Vida útil total: 60 años.

Vida útil remanente: 57 años, con mantenimiento adecuado en la estructura, los acabados e instalaciones.

Estado de conservación: Bueno.

Calidad del proyecto: Adecuado a su tipo y uso de oficinas

Paso 3. Describir en forma amplia los conceptos de construcción de acuerdo a lo observado en la inspección física del inmueble, indicando todos los elementos constructivos del mismo, así como cada instalación especial, elementos accesorios y obras complementarias, tomando en consideración lo establecido en el procedimiento técnico.

Elementos de la construcción.

a) Obra negra o gruesa:

Cimientos:	Se supone a base de zapatas corridas con contra trabes de concreto armado.
Estructura:	Marcos rígidos de concreto armado, formados por vigas y columnas.
Muros:	Tabique rojo recocido (espesor de 14 cm), con refuerzos verticales y horizontales de concreto armado. Refuerzo especial en bóvedas de seguridad.
Entrepisos:	Aparentemente losa reticular de concreto armado (espesor de 15 cm), en claros medianos y grandes.
Techos:	Aparentemente losa reticular de concreto armado (espesor de 15 cm), en claros medianos y grandes.
Azoteas:	Enladrilladas e impermeabilizadas, rellenos para dar pendientes, pretilas y chaflanes perimetrales.
Bardas:	Similares a los muros, integradas a la construcción.

b) Revestimientos y acabados interiores:

Aplanados interiores:	Aplanados de yeso duro a plomo, terminados con pasta tipo escobillado en general, de mezcla cemento-arena en servicios.
Aplanados exteriores:	Mezcla cemento-arena y acabado rastreado.
Plafones:	Falsos, de suspensión oculta, tableros prefabricados y perfiles de aluminio en plantas alta y baja. Tabla Roca y/o yeso en vestíbulos y escalera de servicio. Losa y vigas aparentes en cuartos de elevador, montacargas y de máquinas.
Lambrines:	Parquet de mármol tipo Gris Tepeaca 15 x 30 cm, en los núcleos de sanitarios.
Pisos:	Loseta vinílica de 30 x 30 cm, espesor de 3mm., en general. Firme de concreto y fino de cemento para recibir alfombra en planta alta y sala de lecturas. Mármol Gris Tepeaca 40 x 40 cm, en vestíbulos principales y núcleos de sanitarios. Piso falso tipo Besco en sitio de comunicaciones. Cemento pulido y pintura epóxica en zonas de servicios y cuartos de máquinas. Mosaico de terrazo 60 x 60 cm, con juntas de bronce en cubo de escalera de servicio.

Escaleras:	Rampa de concreto armado con escalones forjados y recubrimiento de duela de madera en huellas y peraltes, pasamanos de madera en la escalera principal. Vigas metálicas y/o concreto armado con escalones volados tipo avión recubiertos de terrazo, pasamanos de perfiles estructurales y tubulares en la escalera de servicio.
Pintura:	Vinílica en general y esmalte en elementos metálicos, de buena calidad. Barniz fino en carpintería. Especial epóxica en pisos.
Recubrimientos especiales:	Alfombra de buena calidad en planta alta, zona de lectura y área administrativa.
c) Carpintería:	Puertas de madera de pino o cedro, tipo tambor con marco completo, entintadas y barnizadas. Armarios con puertas de tambor corredizas con bastidor de pino y forro de triplay, con interiores a base de cajoneras sencillas y entrepaños de tambor.
d) Instalaciones hidráulicas y sanitarias:	Ocultas, tubería de distribución y ramales de agua potable en cobre, desagües y bajadas pluviales en fierro fundido y/o PVC, albañal de cemento y cajas de registros de tabique rojo con aplanado pulido, tapas según el piso.
Muebles de baño:	Porcelanizados, inodoros y mingitorios de fluxómetro, lavabos tipo ovalín sobre meseta de concreto y forro de mármol, blancos, llaves y accesorios economizadores de agua, gabinetes individuales tipo Modulock.
e) Instalaciones eléctricas:	Ocultas entre losa y plafones, canaletas y tubería tipo conduit metálica, iluminación fluorescente en general en zonas principales de plantas baja y alta, con cajillos empotrados e integrados a plafones, salidas suficientes, apagadores y contactos de tapa metálica. Semi-ocultas en zona de cisterna, cuartos de máquinas y servicios. Tableros e interruptores de tipo termo magnético.
f) Puertas y ventanería:	Aluminio anodizado tipo duranodik, perfiles medianos y grandes en general. Aluminio tipo natural en cubo de escalera de azotea. Puertas de lámina sobre bastidor de perfiles tubulares con pintura de aceite en cuartos de máquinas, elevador y de montacargas.
Herrería:	Puerta corrediza en acceso principal a base de fierro estructural, perfiles de aluminio y celosía de bronce.
g) Vidriería:	Cristal flotado y/o tipo filtrazol de 6 y 9 mm, en general.
h) Cerrajería:	Fabricada en el país, tipo perilla, marca Yale, en puertas de intercomunicación, cerraduras con llave manuales en servicios, dispositivos de seguridad.

i) Fachada: Edificio del tipo funcionalista de planta libre. Fachada integral de vidrio y aluminio. Compuesto por una serie de franjas recubiertas de aplanado tipo graniflex, que acentúan la horizontalidad. Los límites del cuerpo de la fachada están dados por macizos recubiertos de cantera.

j) Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:

Planta baja	1.00 Unidad de energía ininterrumpible (UPS), marca Liebert, modelo 24KVA, VAC 220, 76 amp., 60 hz., 53 Kw. No. Part. U1CY402CLH0175, serie 4579900004, peso 2620 Bis, control digital, fecha 99/09.
Planta alta	1.00 Unidad de aire acondicionado tipo Minisplit, marca Trane, de 1.5 Ton de refrigeración aproximadamente, modelo MCWS18K10RAB con unidad condensadora marca Trane, modelo High Efficiency XB1000, tipo No. TTB018C100A2, serie 3191NPASF, motor 1/6 HP. Año 2003
Planta baja y alta	1.00 Elevador de libros, tipo montacargas o monta bultos con capacidad de 200 Kg, velocidad de 12 m/min, recorrido de 5 m, 2 paradas, con cubo de concreto de 1.5 x 2 m, con motor marca Siemens de 2 HP.
Patio de ductos de aire acondicionado	1.00 Unidad de aire acondicionado, precisión (condensadora) marca Liebert (enfriamiento) 10 Ton de refrigeración. Ventilador con motor 3/4 HP, 1140 RPM., y diámetro 60 cms (2) Serpentes, ventilador 1/2 HP. Para dos unidades de precisión humidificadoras marca Liebert de 1 Ton, modelo PFH014A-PL3
Cisterna	12.50 m ³ de capacidad de almacenamiento de agua.

PASO 4. Se anota en este capítulo todas aquellas situaciones o hipótesis tomadas en el desarrollo del avalúo, las cuales han sido consideradas para la determinación del valor, como por ejemplo las que se especifican a continuación: (las siguientes son un ejemplo ilustrativo y en la práctica deberán anotarse las que correspondan al caso específico analizado)

Comentarios generales, supuestos y condiciones limitantes del avalúo
--

- I. De conformidad con el Uso y Propósito solicitados por el promovente, en el presente estudio se aplicó únicamente el enfoque de costos: indicador de Valor de Reposición Nuevo, debido a que se trata de la determinación del valor de las construcciones e instalaciones propias y especiales, para efecto de aseguramiento contra daños del inmueble. Se excluyeron el valor del terreno y el valor de la cimentación pero se consideraron las instalaciones especiales, mejoras y adaptaciones de acuerdo a lo señalado en la póliza correspondiente, dentro de la cual se señala el equipo fijo propio del edificio, conforme a lo siguiente; siendo esto no limitativo a: aire acondicionado, bombas de agua, plantas de emergencia, subestaciones eléctricas, pisos flotantes (adaptaciones que se hacen sobre el piso para facilitar la conexión de cables de teléfono, red de computadoras, correos de voz, y energía eléctrica, entre otros), elevadores y otros accesorios propiedad de Paraestatal, S.A. de C.V. o de terceros bajo su responsabilidad o en la que tenga un interés asegurable en custodia o poder bajo cualquier título.

- II. La verificación de la condición física de la propiedad fue basada en una inspección visual por parte del valuador. Las medidas y colindancias del terreno, se obtuvieron de: copia de título de propiedad número 1,500, libro 531 de fecha 25 de julio de 2002, pasada ante la Fe del Notario Público número # del Distrito Federal. Datos de superficies de construcción: fueron obtenidos de copia de los planos arquitectónicos IC54/PBARQ, IC54/PAARQ, IC54/AZ1ARQ, de fecha junio de 2006 proporcionados por el promovente y verificados en el sitio.
- III. Excepto el terreno y la cimentación, no se ha hecho exclusión alguna de las sumas asegurables, ya que de acuerdo a copia simple de la póliza suministrada no se menciona algún otro concepto en especial relacionado con el inmueble, así mismo dicha póliza señala que parte de la cobertura incluye: bardas, patios exteriores, escaleras exteriores, y cualquier otra construcción separada del edificio, o edificios, o construcciones que expresamente estén aseguradas en la póliza.
- IV. No se han incluido dentro de este trabajo: maquinaria y equipo, existencias, herramientas, mobiliario, accesorios y enseres, así como refacciones, componentes, accesorios y materiales de consumo general, equipo de oficina, equipo de cómputo, obras de arte independientes o adosadas al inmueble tales como frescos o murales (las cuales deberán ser valuadas por separado por un valuador con registro en la especialidad requerida).

Paso 5. Se deberá desarrollar el cálculo del indicador de Valor de Reposición Nuevo, así como aplicar los factores de demérito para llegar al Valor Real. A continuación se desarrolla un ejemplo utilizando las tablas establecidas en el procedimiento técnico y la forma en que se calculó el monto para cada uno de los elementos asegurables:

Enfoque de costos

a). Valor del terreno: Para efecto de este ejercicio no se considera.

b) Valor de las construcciones

Se desarrolla la manera en que se obtuvo cada uno de los datos incluidos en la tabla:

NUM.	TIPO Y UBIC.	DESCRIPCION	COSTO UNITARIO \$/m ²	AREA m ²	V.R.A \$	E.e. (AÑOS)	V.t. (AÑOS)	F.d	V.A. (Valor Real Asegurable) \$
1	I (PB Y PA)	OFICINAS	7,258.00	2,076.41	15,070,584.00	3	60	0.95	14,317,054.00
2	II (MEZN)	OFICINAS	5,219.00	548.25	2,861,317.00	3	60	0.95	2,718,251.00
3	III (PATIO DUC)	COBERTIZO	1,039.00	8.56	8,894.00	3	30	0.90	8,005.00

Subtotal:	\$17,940,795		\$17,043,310
-----------	--------------	--	--------------

- NUM.: Será un número consecutivo para cada uno de los elementos considerados.
- Tipo: Será un número consecutivo por cada tipo constructivo que se defina o identifique en el inmueble. Se utilizarán preferentemente números romanos.
- Ubicación: Deberá indicar el piso o área de riesgo en el que se localiza el tipo constructivo.
- Descripción: Contendrá una descripción breve del tipo constructivo. La descripción detallada será incluida previamente como parte del reporte de avalúo.
- Costo Unitario: Corresponderá al costo unitario considerando todos los costos directos e indirectos que procedan para el tipo constructivo de que se trate y será la base para calcular el Valor de Reposición Asegurable. Para estimar el costo unitario se utilizarán manuales de costos por metro cuadrado de construcción, siempre y cuando estén actualizados a la fecha del avalúo y sean de uso general en las estimaciones de costos tanto por desarrolladores, empresas de construcción, aseguradoras y valuadores.

- Los manuales de costos por metro cuadrado de construcción generalmente contienen ensambles con precios unitarios para construcciones tipo; será obligación del Valuador de Bienes Nacionales realizar los ajustes correspondientes a los ensambles y precios unitarios, de tal forma que éstos representen la misma calidad y tipo que el bien valuado. En el caso de que se trate de algún inmueble con características especiales del cual no se pueda encontrar comparable en los ensambles o manuales de costos, el valuador deberá de realizar sus estimaciones de costos unitarios debidamente justificadas y soportadas, considerando los valores que rijan en el mercado de la construcción a la fecha del avalúo.

A continuación se ejemplifica como se obtuvo el costo unitario para el tipo constructivo I del ejemplo en cuestión.

Ejemplo ilustrativo de análisis del costo unitario:

Construcción obra nueva uso oficinas planta baja y planta alta tipo I					
CLAVE	DESCRIPCION	UNIDAD		IMPORTE \$	%
E01-315	Excavación con máquina para cajón cimentación 1 nivel subterráneo	m ²		**	0.00%
E01-033	Cimentación para 3 niveles reforzada uso comercial	m ²		**	0.00%
E03-031	Estructura de concreto para 3 niveles uso comercial	m ²		1,189.78	18.37%
E03-070	Fachada principal para oficina de súper lujo	m ²		837.16	12.92%
E04-050	Azotea y terrazas para edificio comercial de lujo	m ²		298.22	4.60%
E05-060	Construcción interior para área de oficinas de lujo	m ²		2,745.05	42.36%
E06-100	Instalación hidráulica y sanitaria para oficina de lujo	m ²		515.64	7.96%
E06-300	Baño común para oficinas de lujo	m ²		199.00	3.07%
E07-080	Instalación eléctrica para oficinas de lujo	m ²		694.71	10.72%
			Suma:	6,479.56	100.00%
			Indice inter ciudad:	1.000	
			Suma:	6,479.56	
			Costo unitario		
			\$/m ² :	6,480.00	
			Otros costos indirectos (%)	12.00 %	
			Importe	778.00	
			Total (\$/m ²)	7,258.00	

** En este ejercicio no se incluye la cimentación por así estar considerado en la póliza, sin embargo el Valuador de Bienes Nacionales deberá conocer siempre, cuáles son las cláusulas de exclusión que afecten al inmueble en estudio.

El costo unitario determinado incluye los indirectos de construcción, cabe señalar que en el caso de avalúos de seguros contra daños no aplican en otros indirectos del inversionista los rubros de utilidad, costo financiero y gastos por ventas.

- Superficie: Corresponderá al área ocupada por el tipo constructivo que se esté cuantificando. Esta superficie se deberá expresar invariablemente en metros cuadrados.
- V.R.A.: Corresponderá al Valor de Reposición Asegurable que deberá ser expresado invariablemente en pesos moneda nacional. Como parte del reporte de avalúo se deberá especificar si se trata del Valor de Reposición o de Reproducción y corresponde a la multiplicación de los puntos (5) y (6)
- E.e.: Corresponderá a la edad efectiva.
- V.t.: Corresponderá a la vida económica total.
- Fd.: Corresponderá al factor de demérito (depreciación física) calculado conforme al método de edad – vida. Ejemplo:

$$F.d. = 1 - \frac{\text{edad efectiva}}{\text{vida económica total}} = 1 - \frac{3}{60} = 1 - 0.05 = 0.95$$

- (1) V.A.: Corresponderá al Valor Real Asegurable que se obtendrá mediante la multiplicación del Valor de Reposición Asegurable por el Factor de Demérito. Ejemplo:

$$V.A. = V.R.A. \times Fd = \$15,070,584.00 \times 0.95 = \$14,317,054.00$$

c) Valor de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

NUM.	UBIC.	CANT.	DESCRIPCION	COSTO UNITARIO \$	UNIDAD	V.R.A \$	E.e. (AÑOS)	V.L. (AÑOS)	F.d.	V.A. \$
1	PA	1.00	Unidad de Energía Ininterrumpible (UPS), marca Liebert, modelo 24KVA, VAC 220, 76 amp., 60 Hz., 53 Kw. No. Part. U1CY402CLH0175, serie 4579900004, peso 2620 lbs. Control digital, Fecha 99/09.	295,000	PIEZA	295,000	3	10	0.70	206,500
2	PA	1.00	Elevador de libros, tipo montacargas o Monta bultos de capacidad 200 Kg. Velocidad de 12 m/Min, recorrido de 5 m, 2 Paradas, Con cubo de 1.5 x 2 m., con motor marca Siemens de 2 HP.	15,200	PIEZA	15,200	3	15	0.80	12,160
3	PB Y PA	1.00	Elevador de libros, tipo montacargas o Monta bultos de capacidad 200 Kg. Velocidad de 12 m/Min, recorrido de 5 m, 2 Paradas, Con cubo de 1.5 x 2 m., con motor marca Siemens de 2 HP.	179,300	PIEZA	179,300	3	20	0.85	152,405
4	PATIO	1.00	Unidad de aire acondicionado, precisión (condensadora) marca Liebert (enfriamiento) 10 Ton de refrigeración. Ventilador con motor 3/4 HP, 1140 RPM., y diámetro 60 cm (2) Serpentes, ventilador 1/2 HP. Para dos unidades de precisión humidificadoras marca Liebert de 1 Ton, modelo PFH014A-PL3	263,500	PIEZA	263,500	3	15	0.80	210,800
5		12.50	CISTERNA	1,800	m³	22,500	3	50	0.94	21,150
Subtotal valor de Inst. Especiales y Obras Complementarias						\$775,500.00				\$603,015.00
VRA: (a+b+c)						\$18,716,295.00				\$17,646,325.00

Para el cálculo del costo de cualquier partida en instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, el valuador deberá considerar que el costo unitario de estas partidas debe incluir todos los factores relativos a la instalación en el lugar donde se encuentran, considerando en su caso fletes, empaques y embalajes, seguros de traslado, mano de obra y materiales de instalación, pruebas, ingeniería de detalle y puesta en marcha. Ejemplo.

Unidad de Energía Ininterrumpible (UPS), marca Liebert, modelo 24KVA, VAC 220, 76 amp., 60 hz., 53 Kw. No. Part. U1CY402CLH0175, serie 4579900004, peso 2, 620 lbs. Control digital, Fecha 99/09.

Valor de Cotización: \$ 245,800.00

Factor Fletes, empaques y embalajes: 0.03

Factor Seguros de traslado: 0.01

Factor Mano de obra y materiales de instalación: 0.11

Factor Ingeniería de Detalle: 0.02

Factor Pruebas y Puesta: 0.03

Factor de Integración: Corresponde a la suma de todos los factores considerados + 1= 1.20

Cálculo del Costo Unitario: El Costo Unitario se obtendrá de la multiplicación del precio cotizado x el Factor de Integración: \$245,800.00 x 1.20 = \$294,960.00, que en números redondos es de: \$295,000.00

Finalmente para obtener el valor final conclusivo deberán de sumarse los conceptos:

a + b + c

Paso 6. Se incluye un resumen con los totales de los valores conclusivos, incluyendo el Valor de Reposición Asegurable (VRA), el Valor Real Asegurable (VA) y el Costo de demolición, acarreo y limpia del terreno.

Resumen de los valores obtenidos.	
-----------------------------------	--

Valor de Reposición Asegurable (VRA):	\$18,716,295.00
Valor Real Asegurable (V.A.):	\$17,646,325.00
*Costo de demolición acarreo y limpia del terreno:	\$783,000.00

*El costo de demolición, acarreo y limpia del terreno se obtiene investigación y de cotizaciones de empresas especializadas en demoliciones, acarreo y limpia de terrenos.

Paso 7. Deberá señalarse un apartado especial en el que se considere con número y letra los valores conclusivos a la fecha del avalúo.

Conclusión del avalúo para Aseguramiento Contra Daños

Los valores estimados en el presente avalúo, están calculados con cifras al año de 2010.

Valor de Reposición Asegurable de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

\$18,716,295.00

(Dieciocho millones setecientos dieciséis mil doscientos noventa y cinco pesos 00/100 M.N.)

Valor Real Asegurable de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias.

\$17,646,325.00

(Diecisiete millones seiscientos cuarenta y seis mil trescientos veinticinco pesos 00/100 M.N.)

Costo de demolición acarreo y limpia del terreno

\$783,000.00

(Setecientos ochenta y tres mil pesos 00/100 M.N.)

Paso 8. Se incluyen como anexos al trabajo valuatorio, cualquier tipo de información relevante a la cual se haya tenido acceso, y que sea de importancia para el dictamen de valor, como pueden ser: cálculo de áreas construidas, cálculo de ensambles o precios unitarios aplicados, copia de croquis o planos arquitectónicos, planos estructurales, memorias de cálculo; descriptivas, especificaciones de instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios, así como fotografías representativas, entre otros conceptos.

CIRCULAR por la que se comunica a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Procuraduría General de la República, así como a las entidades federativas, que deberán abstenerse de recibir proposiciones o adjudicar contratos con la empresa Multiservicios Globales del Norte, S.A. de C.V.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de la Función Pública.- Dirección General de Controversias y Sanciones en Contrataciones Públicas.- Expediente SAN/0232/2009.

CIRCULAR No. 023

CIRCULAR POR LA QUE SE COMUNICA A LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL, PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA, ASI COMO A LAS ENTIDADES FEDERATIVAS, QUE DEBERAN ABSTENERSE DE RECIBIR PROPOSICIONES O ADJUDICAR CONTRATOS CON LA EMPRESA MULTISERVICIOS GLOBALES DEL NORTE, S.A. DE C.V.

Oficiales mayores de las dependencias,
Procuraduría General de la República
y equivalentes de las entidades de la
Administración Pública Federal y de los
gobiernos de las entidades federativas.
Presentes.

Con fundamento en los artículos 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 8 y 9, primer párrafo, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria; y en cumplimiento a lo ordenado en el Resolutivo Cuarto de la Resolución número SAN 582, que se dictó en el expediente número SAN/0232/2009, mediante el cual se resolvió el procedimiento administrativo incoado a la empresa Multiservicios Globales del Norte, S.A. de C.V., esta autoridad administrativa hace de su conocimiento que deberán abstenerse de recibir propuestas o celebrar contrato alguno con dicha empresa, de manera directa o por interpósita persona, sobre las materias de obras públicas y servicios relacionados con las mismas, por un plazo de tres meses contado a partir del día siguiente al en que se publique la presente Circular en el Diario Oficial de la Federación.

En virtud de lo señalado en el párrafo anterior, los contratos adjudicados y los que actualmente se tengan formalizados con la mencionada infractora no quedarán comprendidos en la aplicación de la presente Circular.

Las entidades federativas y los municipios interesados deberán cumplir con lo señalado en esta Circular cuando realicen procedimientos de contratación de adquisiciones, arrendamientos y servicios, así como de obra pública, con cargo total o parcial a fondos federales, conforme a los convenios que celebren con el Ejecutivo Federal.

El plazo antes señalado quedará sujeto a lo dispuesto por el antepenúltimo párrafo del artículo 60, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, sin que sea necesaria la publicación de algún otro comunicado.

México, D.F., a 29 de abril de 2010.- Así lo resolvió y firma el Lic. **Rogelio Aldaz Romero**, Director General Adjunto de Inconformidades, en suplencia por ausencia del Director General de Controversias y Sanciones en Contrataciones Públicas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 7, fracción XV, 62 y 89 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, así como en el oficio número SACN/300/027/2010, signado por la Subsecretaría de Atención Ciudadana y Normatividad, que se acompaña a la presente resolución; ante la presencia de **César Rocha García**, Director General Adjunto de Sanciones, en la citada Dirección General.- Rúbricas.