

SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA

PROCEDIMIENTO Técnico PT-MEM para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo y bienes muebles menores.

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-MEM PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA, EQUIPO DE COMPUTO Y BIENES MUEBLES MENORES.

INDICE

1. Introducción

- 1.1. Generalidades
- 1.2. Criterios técnicos en que aplica
- 1.3. Premisas para la valuación de mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo y bienes muebles menores
- 1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico
 - 1.4.1. Condiciones especiales
 - 1.4.2. Criterio técnico
 - 1.4.3. Edad cronológica
 - 1.4.4. Edad efectiva
 - 1.4.5. Enfoque de Costos
 - 1.4.6. Enfoque Comparativo de Mercado
 - 1.4.7. Factor de ajuste
 - 1.4.8. Fecha de inspección
 - 1.4.9. Fecha de valores
 - 1.4.10. Fecha de emisión del dictamen valuatorio
 - 1.4.11. Finalidad del dictamen
 - 1.4.12. Homologación
 - 1.4.13. Mayor y mejor uso del bien
 - 1.4.14. Mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo y bienes muebles menores
 - 1.4.15. Obsolescencia económica
 - 1.4.16. Obsolescencia técnico funcional
 - 1.4.17. Propósito del avalúo
 - 1.4.18. Uso del dictamen
 - 1.4.19. Valor Comercial
 - 1.4.20. Valor de Realización Ordenada
 - 1.4.21. Valor en Uso
 - 1.4.22. Costo de Reposición Nuevo (Valor de Reposición Nuevo)
 - 1.4.23. Valor Físico (Valor Neto de Reposición)
 - 1.4.24. Vida útil remanente
 - 1.4.25. Vida útil total
 - 1.4.26. 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 precedente**

(base informativa)

2.2.1.2. Uso del dictamen**2.2.1.3. Propósito del avalúo****2.2.1.4. Finalidad del dictamen****2.2.1.5. Criterio técnico****2.2.1.6. Fecha de inspección****2.2.1.7. Condiciones especiales****2.2.1.8. Condiciones hipotéticas****2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias****2.2.1.10. Fecha de valores****2.2.1.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio****2.2.1.12. Vigencia legal****2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico****2.3. Inspección física para obtención de información y descripción de los bienes (trabajo de campo)****2.3.1. Inspección del bien o los bienes por valuar****2.3.1.1. Identificación****2.3.1.2. Unidad mínima indivisible****2.3.1.3. Edad cronológica y edad efectiva****2.3.1.4. Vida útil total****2.3.1.5. Vida útil remanente****2.3.1.6. Costo de desinstalación y fletes****2.3.1.7. Fotografías****2.3.2. Inspección del entorno referente al bien en estudio****2.3.2.1. Identificación del mercado aplicable para comercialización****2.3.2.2. Zona para comercialización****2.4. Recopilación de información (datos del mercado de mobiliario)****2.4.1. Precios****2.4.2. Ofertas recibidas****2.4.3. Descuentos aplicables****2.4.4. Operando o desinstalado****2.4.5. Información del vendedor u oferente****2.4.6. Fuentes de información****2.4.7. Clasificación de información**

- 2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)
 - 2.5.1. Enfoque Comparativo de Mercado
 - 2.5.1.1. Homologación
 - 2.5.1.2. Factores de ajuste
 - 2.5.1.3. Obtención de valor por el enfoque comparativo de mercado
 - 2.5.2. Enfoque de Costos
 - 2.5.2.1. Cotización del equipo sustituto
 - 2.5.2.2. Costos de instalación y otros
 - 2.5.2.3. Demérito por edad
 - 2.5.2.4. Demérito por estado de conservación
 - 2.5.2.5. Obsolescencia funcional
 - 2.5.2.6. Obsolescencia económica
- 2.6. Ponderación de indicadores de valor
- 2.7. Valor Comercial
- 2.8. Valor en Uso
- 2.9. Valor de Realización Ordenada
- 2.10. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)
- 2.11. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio correspondiente

Transitorios

3. Ejemplos 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-MEM PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA, EQUIPO DE COMPUTO Y BIENES MUEBLES MENORES

1. Introducción

1.1. Generalidades

En el presente procedimiento se establecen en forma documental las bases que permiten unificar y aclarar la utilización de conceptos y técnicas, así como las directrices básicas para la ejecución de avalúos para estimar el valor de mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo (incluyendo periféricos tales como impresoras, unidades de energía ininterrumpible, reguladores de voltaje, concentradores, entre otros) y de bienes muebles menores.

El artículo 142 de la Ley General de Bienes Nacionales confiere a la Secretaría de la Función Pública facultades para emitir las normas, procedimientos y metodologías de carácter técnico, conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refieren los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Así mismo los artículos 132, párrafo quinto y 144, fracciones III, IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI y XII definen la forma y bajo que circunstancias se debe aplicar este procedimiento técnico para los actos jurídicos de indemnización, adquisición, enajenación, reexpresión de estados financieros y diligencias judiciales que versen sobre bienes muebles.

Para la disposición final y baja de mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo y bienes muebles menores de la Administración Pública Federal Centralizada, aplica solamente a los casos no incluidos en las "Normas Generales para el Registro, Afectación, Disposición Final y Baja de Bienes Muebles de la Administración Pública Federal Centralizada", publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 20 de diciembre de 2004.

Con base en lo anterior, se procede a generar este procedimiento técnico, que contiene criterios generales que sirven de soporte en la valuación de mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo y periféricos que sean del interés de la Administración Pública Federal.

Es práctica común que los valores de mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo y equipo periférico se estimen con base en los análisis de las características intrínsecas (marca, modelo, capacidades, materiales de fabricación, dimensiones, edad, condiciones, obsolescencia funcional, entre otros) y extrínsecas (ubicación, instalación, obsolescencia económica, tipo de cambio del dinero, entre otros) inherentes al bien, al sondeo de valores de bienes comparables en el mercado abierto que corresponda, y a la aplicación y ponderación de las variables predominantes.

1.2. Criterios técnicos en que aplica

El procedimiento técnico para determinar el valor de mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo y bienes muebles menores, aplica en los siguientes criterios técnicos, para los cuales es común:

- I) AD-BM, Adquisición de Bienes Muebles
- II) EN-BM, Enajenación de Bienes Muebles
- III) IN-BM, Indemnización de Bienes Muebles
- IV) REF-BM, Reexpresión de Estados Financieros de Bienes Muebles
- V) AS-BM, Aseguramiento contra Daños de Bienes Muebles
- VI) DJ-BM, Diligencias Judiciales de Bienes Muebles

1.3. Premisas para la valuación de mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo y bienes muebles menores

- a) En este procedimiento, se consideran mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo y bienes muebles menores para intercambio, uso continuado o remoción
- b) No aplica para el caso de disposición final y baja de equipo de transporte y vehículos terrestres de la Administración Pública Federal Centralizada, aplica solamente en los casos no incluidos, en las "Normas Generales para el Registro, Afectación, Disposición Final y Baja de Bienes Muebles de la Administración Pública Federal Centralizada", publicados en el Diario Oficial de la Federación el 20 de diciembre de 2004
- c) Para el caso de Reexpresión de Estados Financieros, considerar lo establecido en la Norma de Información Financiera para el reconocimiento de los efectos de la inflación (NIF-06 BIS "A") emitida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público
- d) 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"
- e) Todos los componentes y las acciones consideradas en este procedimiento han sido incorporadas, vigilando que se apeguen al Marco Legal vigente
- f) Todos los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales que emite el INDAABIN

1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico

1.4.1. Condiciones especiales.- Son aquellas características excepcionales de índole legal, física, económica y/o social, que afectan en parte o a la totalidad del bien en su valor, condiciones que no sean características típicas del mercado donde se ubica el bien.

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. Edad cronológica.- Es el número de años que han transcurrido desde la construcción o puesta en marcha original de un bien.

1.4.4. Edad efectiva.- 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.

1.4.5. Enfoque de Costos.- Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Se basa en el costo de reproducción o reemplazo del bien y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), El enfoque de costos refleja el principio de sustitución.

1.4.6. Enfoque Comparativo de Mercado.- Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. El enfoque de mercado refleja el principio de sustitución.

1.4.7. 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.

1.4.8. 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. 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.

1.4.11. 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.

1.4.12. Homologación.- Es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, ubicación, edad consumida, calidad, o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado.

1.4.13. Mayor y mejor uso del bien.- En un bien nacional es el uso que siendo físicamente posible, legalmente permitido, económicamente viable, técnicamente factible y ambientalmente sostenible, 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. Mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo y bienes muebles menores.- Es el término genérico con el que se definen aquellos bienes muebles y aparatos necesarios para la administración, control y operación de una institución o empresa, pueden darse en varias condiciones:

- a) Bienes que están en uso, instalados y en operación
- b) Bienes que están fuera de uso, pero instalados
- c) Bienes que están fuera de uso y desinstalados
 - I) Desinstalados y armados
 - II) Desinstalados y desarmados
 - Pueden ser funcionales
 - Considerados como partes o desecho (chatarra)

Además del costo directo, en cualquiera de estas situaciones, deben contemplarse los costos indirectos tales como: gastos de instalación, ingeniería, seguros, fletes, derechos de importación (en los casos que procedan), entre otros.

1.4.15. Obsolescencia económica.- Es la pérdida en valor o utilidad de un bien ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo.

1.4.16. Obsolescencia técnico funcional.- Es la pérdida en el valor, resultado de una nueva tecnología, incluyendo algunos elementos como cambios en el diseño, materiales, resultados del proceso como sobrecapacidad, usos inadecuados, falta de utilidad o excesivos costos variables de operación, o por su influencia negativa en el medio ambiente. Se considera un tipo de obsolescencia interna.

1.4.17. 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; el Valor de Realización Ordenada; el Valor en Uso; el Valor Neto de Reposición, entre otros.

1.4.18. Uso del dictamen.- Es el Uso que se pretende dar al dictamen y que expresamente señala el solicitante del servicio (promovente) y se refiere a uno de los ocho actos jurídicos que se encuentran previstos en los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales, ejemplo: adquisición, enajenación, reexpresión de estados financieros, arrendamiento, entre otros.

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 Comparativo de Mercado), con base en el mayor y mejor uso del bien.

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 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 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.

1.4.22. Costo de Reposición Nuevo (Valor de Reposición Nuevo).- Es el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería instalación e indirectos, en condiciones de operación, a precios de contado. Este costo considera todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones similares. Puede ser estimado como Costo de Reemplazo o bien como Costo de Reproducción.

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

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

1.4.25. Vida útil total.- Es el periodo de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará, usando mantenimiento preventivo normal, hasta que deba ser desechado o reconstruido.

1.4.26. 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/o la solicitud de servicio, en los cuales debe señalar claramente, el Uso 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 acompañarse 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 una vez identificado el Uso y el Propósito, determina la aplicación del resultado del dictamen como el valor máximo o valor mínimo para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria.

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

2.2.1.6. Fecha de inspección.- El valuador de bienes nacionales debe asentar en el trabajo valuatorio la fecha en la cual realiza la visita de inspección al bien valuado.

2.2.1.7. Condiciones especiales.- El valuador de bienes nacionales debe hacer constar en su trabajo valuatorio las condiciones especiales que afecten al valor del bien.

Cuando el valuador señale la existencia de alguna condición especial, debe informarlo de inmediato y por escrito al promovente del servicio para que éste complemente los faltantes o bien autorice el trabajo valuatorio considerando la existencia de las condiciones especiales que se le mencionen.

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

2.2.1.8. Condiciones hipotéticas.- El valuador de bienes nacionales debe indicar si se consideran en el trabajo valuatorio situaciones diferentes a lo que realmente existe, pero que se contemplan así para lograr la finalidad del avalúo.

2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias.- El valuador debe explicar si en el avalúo se consideran supuestos por alguna razón, no totalmente verificados que influyan en el trabajo, los cuales en caso de resultar falsos, podrían cambiar la conclusión del valor.

2.2.1.10. Fecha de valores.- El valuador debe asentar esta fecha al momento del cierre de valores en el trabajo valuatorio.

2.2.1.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio.- El valuador de bienes nacionales debe asentar la fecha en que se firma el dictamen valuatorio por los responsables de su emisión.

2.2.1.12. Vigencia legal.- El valuador de bienes nacionales debe emitir el dictamen resultante de la aplicación de este procedimiento técnico con un periodo de vigencia de 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 estimar el Valor de Realización Ordenada.

2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico

Considerando el Uso que se le dé al dictamen valuatorio, se requiere estimar el valor total del bien o conjunto de bienes en estudio:

- a) Valor Comercial
- b) Valor en Uso
- c) Valor de Realización Ordenada.

2.3. Inspección física para obtención de información y descripción de los bienes (trabajo de campo)

Es la etapa en la cual el valuador de bienes nacionales debe revisar físicamente los bienes en estudio, y observar, investigar y analizar todos aquellos elementos que les agregan o restan valor a los mismos, incluyendo todos los elementos de demérito y obsolescencia aplicables.

En el caso de mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo y bienes muebles menores, por tratarse de bienes de menor rango y tener valores reducidos (en comparación con los valores que llegan a alcanzar la maquinaria y equipo mayores), este tipo de bienes puede agruparse en lotes por género, aunque también pueden considerarse en forma individual. El equipo de cómputo, preferentemente se debe describir en forma individual.

La inspección del equipo, y la información que se obtenga en el campo, debe considerar el Uso, Propósito y Finalidad que se le dará al trabajo y dictamen valuatorio.

Si se trata de un valor en uso, el avalúo se realizará considerando Unidades Mínimas Indivisibles (UMI), y en este caso deberá de ponerse especial cuidado en verificar cómo está conformada la UMI a la que pertenece el equipo, cuáles son los elementos aplicables a ésta, las instalaciones comunes, si existen procesos tipo "cuello de botella", cuál es la capacidad requerida del equipo (puede ser diferente a la real), cuáles son las obsolescencias aplicables, entre otros.

2.3.1. Inspección del bien o los bienes por valuar

2.3.1.1. Identificación.- El valuador de bienes nacionales debe verificar invariablemente que el bien inspeccionado corresponde al que se debe valuar, según la relación o inventario proporcionado por el promovente.

Debe recabar los datos de placa y número de serie, características de operación, materiales de fabricación, dimensiones, entre otros, y comparar la información contra la documentación que le fue proporcionada, en caso de existir diferencias o dudas que hagan presumir que lo que se inspeccionó pudiera no corresponder al bien por valuar, o que no existiese físicamente algún bien relacionado en el inventario que le fue proporcionado, debe notificarlo al promovente que solicitó el dictamen valuatorio.

2.3.1.2. Unidad mínima indivisible.- Se debe definir aquella unidad integrada por el bien propiamente dicho, así como los accesorios e instalaciones menores.

2.3.1.3. Edad cronológica y edad efectiva.- Se debe investigar de manera aproximada la edad en que el bien fue construido, instalado y/o puesto en servicio, en las instalaciones de la empresa.

En muchas ocasiones no es posible recabar esta información, en consecuencia, el valuador de bienes nacionales debe estimarla en función de las condiciones generales de los bienes. Así mismo, es probable que el valuador de bienes nacionales, determine que la edad efectiva corresponde a la edad cronológica.

2.3.1.4. Vida útil total.- Se debe investigar con proveedores de bienes similares, cuál es la vida estimada total de los bienes por valuar.

2.3.1.5. Vida útil remanente.- Se debe definir la vida útil probable que se estima tendrán los bienes en el futuro, dentro de los límites de eficiencia productiva y económica para el propietario o la empresa propietaria, esta vida se debe determinar desde las inspecciones.

En muchos casos el valuador de bienes nacionales, establece que esta vida corresponde a la diferencia entre la vida útil total y la edad cronológica.

2.3.1.6. Costo de desinstalación y fletes.- En su caso, verificar si habría costos importantes de desinstalación y fletes aplicables al caso, para el mobiliario y equipo, equipo de cómputo y bienes muebles menores.

2.3.1.7. Fotografías.- Se tomarán fotografías de aquellos bienes que se consideran representativos, o bien fotografías generales de grupos de bienes, con el propósito de lograr un antecedente de la inspección.

2.3.2. Inspección del entorno referente al bien en estudio

2.3.2.1. Identificación del mercado aplicable para comercialización.- Verificar quiénes pueden ser los posibles compradores, que pueden ser el usuario final, revendedores, compradores nacionales, internacionales o chatarreros, entre otros.

2.3.2.2. Zona para comercialización.- Verificar en qué medida el bien puede ser adecuado para la zona en que se encuentra, o si por alguna razón debiera ser comercializado en una zona diferente (por ejemplo sistemas complejos de procesamiento de datos que únicamente pueden ser aprovechados en las principales ciudades).

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

El valuador de bienes nacionales debe realizar una verificación del mercado en el nicho o sector aplicable, nacional y/o internacional (marcas de calidad similar, mercado de venta normal, de remates o de subastas, entre otros) de preferencia por lo menos de tres ofertas o casos de venta comprobables de equipos lo más similares posibles al bien que se valúa, y obtener los siguientes datos:

2.4.1. Precios.- Investigar si se trata de precios de oferta o precios reales de venta en el mercado libre.

2.4.2. Ofertas recibidas.- De ser posible, investigar en caso de existir ofertas, los importes que compradores potenciales hayan ofrecido, esto puede ayudar a estimar el factor adecuado de negociación aplicable.

2.4.3. Descuentos aplicables.- Verificar los descuentos normales aplicables por pago de contado, sobre los precios de oferta para el equipo nuevo sustituto, o de los comparables usados (en su caso).

2.4.4. Operando o desinstalado.- Verificar si el bien comparable se encuentra en uso, en exhibición o en bodega, así como las condiciones físicas en que se encuentra (procede principalmente para el equipo de cómputo).

2.4.5. Información del vendedor u oferente.- Datos de quién proporciona información de los comparables, como pueden ser: nombres de la persona y de la empresa, número de teléfono, correo electrónico, entre otros.

2.4.6. Fuentes de información.- Las fuentes de información a las que se debe recurrir son:

Entrevista directa, revistas especializadas o periódicos, Internet, vendedores de mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo, y bienes muebles menores, facturas, cotizaciones que tuviese el solicitante del servicio o el propio valuador de bienes nacionales, bases de datos del mismo, entre otros.

2.4.7. Clasificación de información.- Toda la información obtenida del bien por valuar, así como de las ofertas de compraventa o ventas reales comprobables de comparables, debe ser clasificada de acuerdo con las características importantes y relevantes del bien valuado, conforme a la Tabla T-1 de investigación y ajustes de mercado.

TABLA 1

SUJETO		(año de fabricación)				
		Persona que investigó				
NIVEL DE OFERTA		muy alta()	alta()	normal()	baja ()	nula ()
NIVEL DE DEMANDA		muy alta()	alta()	normal()	baja ()	nula ()
CARACTERISTICAS		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3		
Empresa oferente						
Persona contacto						
Ciudad						
Teléfono						
Fax						
Correo electrónico						
Precio Usado						
Moneda						
FECHA DE	VENTA REAL					
	OFERTA					
Condiciones de Venta						
Lugar en que se localizan los bienes						
El bien se encuentra	En uso					
	Fuera de uso					
Descripción						
Marca						
Modelo						
Serie						
Año de fabricación						
Núm., de Referencia						
Estado de Conservación						

AJUSTES POR MERCADO

Por Año de Fabricación				
Por Marca o calidad				
Condiciones	Buena			
	Mediana			
	Mala			
Por Negociación				
Suma de ajustes - %				
Precio ajustado del comparable				
			VALOR PROMEDIO	
			VALOR UTILIZADO	

Esta tabla la debe utilizar el valuador de bienes nacionales, como una guía ordenada para efectuar su análisis, y de esta manera facilitar los cálculos en computadora, sin embargo, no implica que deba llenar toda la información de los comparables (por ejemplo, debe conservar las cotizaciones de los comparables, pero no es indispensable llenar la tabla de datos de la empresa oferente, persona contacto, fax, teléfono, entre otros, que ya están impresos en dicha cotización y lo mismo aplica para los datos del bien por valor).

Pero en todos los casos, el valuador debe conservar la información completa que soporte su análisis.

Por la misma razón, la tabla de ajuste no debe entregarse en el trabajo valuatorio para todos y cada uno de los bienes, sino solamente en los casos en que proceda proporcionarla.

2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)

Las normas indican que en general se deben utilizar los tres enfoques valuatorios, analizando los indicadores de valor obtenidos por cada uno, y que el valor final considere los resultados obtenidos en ellos, conciliándolos de manera aplicable a cada caso y finalmente obtener una conclusión de valor.

En la práctica valuatoria de este tipo de bienes, se observa que la aplicación de los tres enfoques para todos los casos no es procedente, sino que debe analizarse la aplicabilidad de cada uno de ellos, de acuerdo a las características principales del bien por valor, y si alguno de ellos no es aplicable, el valuador podrá no usarlo, pero deberá justificar las razones del porqué no se utilizó.

Por ejemplo, para el caso de desecho, el único enfoque aplicable es el Comparativo de Mercado, y el valuador de bienes nacionales, tiene que explicar el por qué no se utilizan los otros dos enfoques en su trabajo valuatorio.

El valuador de bienes nacionales, para el mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo y bienes muebles menores, utilizará el enfoque Comparativo de Mercado preferentemente y, en ausencia de un mercado activo de compra-venta, utilizará el enfoque de Costos.

2.5.1. Enfoque Comparativo de Mercado

Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del mercado de los equipos comparables al bien valuado, analizando la oferta y demanda, y ajustando los comparables al bien valuado y ponderándolos de manera de lograr obtener algún índice o indicador de valor que permita establecer el precio más probable de venta o compra en un mercado libre.

Cuando existe un mercado activo y se pueden encontrar comparables adecuados, este enfoque es el más recomendable, debido a que se descuentan todas las obsolescencias funcionales y económicas relacionadas directamente con los equipos.

Si el valuador de bienes nacionales selecciona el enfoque Comparativo de Mercado, procederá de la siguiente forma:

A la información de la investigación de mercado previamente registrada se le aplicarán los factores de ajuste (ajustando los datos de cada oferta de mercado para homologarla con el bien por valor), como se muestra en la segunda parte de la tabla (ajuste de mercado).

2.5.1.1. Homologación

Este procedimiento se aplica para realizar ajustes por diferencias entre las características de los bienes comparables obtenidos de la investigación de mercado y el bien por valor. Se recomienda que la homologación se realice en forma directa, es decir, ajustando cada oferta contra el bien por valor y por lo tanto el valuador de bienes nacionales debe tener en cuenta que "cuando el porcentaje de factor de ajuste es menor de la unidad denota que la oferta es superior que el bien por valor y viceversa".

2.5.1.2. Factores de ajuste

En dado caso que se dificulte encontrar bienes idénticos al bien por valor, es práctica común trabajar con comparables similares al del avalúo. Las diferencias entre ellos pueden atribuirse a muchas causas.

Los factores de ajuste deben estar soportados por la experiencia del valuador en el conocimiento del mercado.

2.5.1.3. Obtención de valor por el enfoque comparativo de mercado

El valuador de bienes nacionales debe considerar lo siguiente:

- a) Identificar las diferencias más representativas y que como condición ineludible, a juicio del valuador de bienes nacionales, impacten en el valor según lo indicado en los incisos 2.2.1; 2.2.2. y 2.3 y para cada una de estas diferencias, corresponde un factor de ajuste
- b) Se sugiere emplear la menor cantidad posible de factores de ajuste que se apliquen a un comparable, incluyendo el factor de negociación. Esto significa que mientras mayor sea la cantidad de ajustes o que el porcentaje de ajuste resulte considerable, la comparabilidad entre ellos será menor
- c) Cada factor de ajuste utilizado debe ser descrito y justificado en el trabajo valuatorio
- d) El factor de ajuste que se aplique al precio de cada muestra, puede representar un premio o castigo para el comparable con respecto al sujeto. Este factor de ajuste de ser posible no debe:
 - I. Representar un premio al precio de la muestra, mayor a (+) 50% respecto a las características del sujeto
 - II. Representar un castigo al precio 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
 - IV. 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
 - V. La combinación de los factores individuales que se apliquen, será el factor resultante de ajuste por cada comparable
 - VI. Una vez obtenidos los valores unitarios resultantes para cada una de las ofertas o casos de ventas comprobables analizadas, podrá utilizar el promedio de éstos para concluir su análisis
 - VII. En general, los resultados de precios ajustados para cada comparable no deben tener una diferencia superior de 25% contra el promedio calculado, pues si esto sucede debe revisarse el análisis y cambiar comparables y/o incrementar la cantidad o en su caso el valuador debe justificar la razón para considerar una diferencia superior al 25%

2.5.2. Enfoque de Costos

En este enfoque se parte del costo de reposición o reproducción nuevo del equipo por valorar, de acuerdo a su capacidad nominal (para el caso de valores en intercambio), o de la capacidad en uso necesaria (para el caso de valores en uso), en su caso rebajando del precio cotizado los descuentos normales aplicables y, descontando los deméritos por edad; por estado de conservación; por obsolescencias funcional y económica que pudiera tener dicho bien.

Preferentemente no se parte del costo de reproducción para eliminar de entrada el costo por exceso de capital, pero puede haber casos en los que en función de la dificultad de obtener información y/o de la disponibilidad de la misma, pueda ser necesario usar costos de reproducción (por ejemplo aplicando índices a facturas), y si este es el caso deberá de verificarse si no se requiere hacer el ajuste adicional correspondiente, porque puede haber un costo por exceso de capital.

Sin embargo, hay casos en los que, lo que se requiere es partir del costo de reproducción (por ejemplo para la distribución del costo de compra).

2.5.2.1. Cotización del equipo sustituto

Se debe obtener la cotización del bien equiparable al bien sujeto, con el fabricante original o distribuidor correspondiente.

En caso que el fabricante no esté produciendo el mismo tipo de bien, debe cotizarse el sustituto o equivalente, así como obtener información relativa a las principales diferencias de las características, para de esta forma poder ajustar el precio del comparable.

Los costos no deben incluir Impuesto al valor agregado (IVA), debido a que es un impuesto no sujeto a valuación.

En caso que el cliente solicitara integrar el IVA, esto será efectuado por separado, en otra columna; es procedente aclarar que ésta solicitud debe ser hecha al valuador por escrito.

2.5.2.2. Costos de instalación y otros

En caso que el avalúo deba incluir instalación, deben considerarse todos los costos y gastos, incluyendo instalación eléctrica; así como fletes (nacionales y extranjeros), seguros, impuestos y gastos de importación, en caso de ser aplicables.

2.5.2.3. Demérito por edad

De la información que se obtenga de los proveedores del bien por valuar y la opinión del valuador de bienes nacionales, se estima la vida útil normal por considerar.

En función del uso que se le ha dado al sujeto (puede ser mayor o menor al normal) debe estimarse la edad efectiva del mismo y compararla con la vida útil total, se podrá estimar el factor de demérito por edad de la forma siguiente:

$$\text{Demérito} = \text{Edad cronológica o edad efectiva (*)} / \text{Vida útil total}$$

(*) Como se indicó en el párrafo 2.3.1.3, en este tipo de avalúos es difícil obtener información relativa a la edad efectiva y a la edad cronológica; por ello, es procedente considerar la posibilidad de tomarlos como coincidentes.

En México no existe una publicación única, ni oficial que muestre cuáles son las vidas útiles por utilizar en los avalúos.

El INDAABIN publicará en su página de Internet una tabla de vidas útiles totales (sugeridas) de los bienes muebles (mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo y bienes muebles menores).

Dicha tabla deberá ser utilizada como una guía con amplio criterio, considerando las peculiaridades de cada bien.

2.5.2.4. Demérito por estado de conservación

Dependiendo de las condiciones observadas durante la inspección física del mobiliario y equipo de oficina, equipo de cómputo y bienes muebles menores, se podrá estimar el factor de demérito por estado de conservación.

2.5.2.5. Obsolescencia funcional

Es una forma de depreciación en la que se considera que la pérdida de valor es debida a factores inherentes al bien mismo, es decir por causas internas.

2.5.2.6. Obsolescencia económica

Es una forma de depreciación en la cual la pérdida de valor es causada por condiciones externas desfavorables al entorno económico en el que se valúa el bien.

En este tipo de avalúos es poco probable que se presente un caso que amerite la aplicación de este concepto.

El indicador de valor estimado por medio del Enfoque de Costos, se obtiene como se indica a continuación:

Costo del bien nuevo o sustituto equivalente

(Más) Fletes y seguros

(Más) Impuestos y gastos de importación

(Igual) Costo del bien puesto en planta

En caso que el bien se valúe instalado

(Más) Costo de instalación

(Igual) Costo del bien sustituto instalado o Costo de Reposición Nuevo

(Menos) Demérito por edad

(Menos) Demérito por obsolescencia funcional

(Menos) Demérito por obsolescencia económica

(Igual) Costo del bien sustituto después de deméritos o indicador de valor por el Enfoque de Costos (también llamado valor o costo neto de reposición)

Si el mobiliario y equipo de oficina está instalado y el valor que se desea es para remoción, hay que descontar el costo de la desinstalación, en caso de ser relevante.

Con esto se obtiene el indicador de valor por el Enfoque de Costos. (también llamado valor o costo neto de reposición).

2.6. Ponderación de indicadores de valor

Ponderación es el resultado de multiplicar cada uno de los indicadores de valor obtenidos por el porcentaje de ponderación que determine el valuador de bienes nacionales, según el Uso y el Propósito del avalúo, verificando se cumpla lo siguiente:

- a)** Analizar lo razonable del resultado del indicador de valor de cada enfoque, los cuales no deben presentar un amplio margen de dispersión
- b)** Valorar las fortalezas y debilidades de cada uno
- c)** Aplicar el porcentaje de ponderación a cada uno de los indicadores de valor obtenidos por cada enfoque, en función del Uso, Propósito y Finalidad del trabajo valuatorio
- d)** Esta ponderación 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 deberá calcular y determinar los factores de ponderación a utilizar conforme se señala en los puntos antes mencionados tomando en cuenta el Procedimiento Técnico PT-PIV para la aplicación de la ponderación de indicadores de valor que permitan dictaminar el valor conclusivo en los trabajos valuatorios.

2.7. Valor Comercial

En su caso, el valuador de bienes nacionales debe conciliar los resultados obtenidos en los diferentes enfoques y si esto es aplicable basarse en el resultado de la ponderación para estimar el valor comercial con el que se debe concluir.

2.8. Valor en Uso

Debido a que en muchos casos es difícil estimar los valores de mercado es frecuente recurrir al valor en uso que corresponde al valor o costo neto de reposición.

2.9. Valor de Realización Ordenada

Cuando el Propósito sea estimar el valor de realización ordenada para efecto de enajenación; el valuador de bienes nacionales 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:

- a.** Calcular el costo del dinero en el tiempo estimado de exposición para la venta del bien sujeto de estudio
- b.** Calcular los gastos inherentes al mantener la posesión del bien 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.

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

El valuador de bienes nacionales debe asentar como valor conclusivo el resultado de la ponderación de los indicadores de valor obtenidos de la aplicación de dos o más enfoques; en el caso de ser un solo enfoque se asentará el resultado de éste.

El valor conclusivo debe de satisfacer el Uso y Propósito del trabajo, así como la Finalidad del dictamen valuatorio.

2.11. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio correspondiente

El valuador de bienes nacionales debe realizar el dictamen valuatorio (informe del perito y certificado o conclusión), de acuerdo a lo señalado en este procedimiento técnico, así como al formato de avalúo correspondiente que contenga los siguientes rubros listados de manera enunciativa mas no limitativa:

- a) Antecedentes de la solicitud, servidor público e institución solicitante
- b) Datos descriptivos del bien, datos generales del entorno o la zona donde se ubica el bien o los bienes valuados
- c) Uso, Propósito y Finalidad del dictamen valuatorio
- 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 de Colegios de Profesionistas, que en su caso, intervengan en el dictamen valuatorio
- j) Conclusión del avalúo
- k) Reporte fotográfico, croquis de ubicación de las muestras y de los bienes por valuar, planos, inventarios y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo valuatorio
- l) Los anexos que resulten pertinentes

El producto entregable al promovente por parte del valuador de bienes nacionales será el dictamen valuatorio (trabajo del perito y certificado o conclusión) 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.

El INDAABIN conservará en sus archivos en papel y/o en archivo electrónico, el expediente completo del 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 Técnico.

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 valuador de bienes nacionales.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 22 de marzo de 2010.- El Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Juan Pablo Gómez Morin Rivera**.- Rúbrica.

3. Ejemplos ilustrativos

En los ejercicios ilustrativos se muestra la aplicación de los conceptos expuestos en este procedimiento. Cada caso es diferente, y además de aplicar en el trabajo y dictamen los conceptos mostrados, el valuador debe basarse en sus conocimientos, experiencia y criterio para estimar un valor conclusivo soportado plenamente.

Asimismo, los datos, premisas, definición de factores utilizados, la justificación de los mismos, el análisis de los resultados de los enfoques y la ponderación de los indicadores de valor de los mismos, se muestran con el fin de que se entienda el proceso de análisis que hay que seguir y, constituyen el soporte técnico del dictamen valuatorio.

Ejemplo Ilustrativo Num. 1

Enfoque Comparativo de Mercado

Tipo de bien mueble por valuar:

Escritorio metálico tipo secretarial, marca PM Steele con cubierta de plástico laminado, de 152 cm x 75 cm x 75 cm., con 2 pedestales; uno con tres cajones y otro con dos cajones, uno de ellos archivero.

La cubierta tiene algunos rayones y golpes, así como los frentes de los cajones, el cromo de la estructura metálica está desgastado y el escritorio necesita pintura, con base en lo anterior se considera que el bien se encuentra en medianas condiciones.

Factura:

No fue proporcionada

Premisa:

1. Realizar la investigación de mercado de escritorios comparables
2. Registrar la información en la tabla de investigación de mercado del formato
3. Estimar el Valor Comercial del escritorio

Desarrollo:

La observación e investigación de mercado debe corresponder a escritorios comparables en cuanto a materiales de fabricación, características y condiciones observadas.

Comparable 1	Escritorio metálico, tipo secretarial, con cubierta de plástico laminado, de 152 cm x 75 cm x 75 cm., con 2 pedestales.
	Buenas condiciones
	Vendedor: Sr. José Luis Ahumada
	El bien está ubicado en una bodega en el D.F.

Comparable 2	Escritorio metálico, tipo secretarial, con cubierta de plástico laminado, de 152 cm x 75 cm x 75 cm., con 2 pedestales.
	Buenas condiciones
	Vendedor: Salvador Guadarrama
	El bien está ubicado en una bodega en el D.F.

Comparable 3	Escritorio metálico, tipo secretarial con cubierta de plástico laminado, de 152 cm x 75cm x 75cm., con 2 pedestales.
	Buenas condiciones
	Vendedor: Bazar Talismán
	El bien está ubicado en una bodega en el D.F.

La siguiente tabla de homologación únicamente constituye una guía para que el perito valuador organice su labor valuatoria y pueda facilitar los cálculos en computadora; sin embargo, no implica que debe llenar todos los datos de los comparables (por ejemplo, debe conservar las cotizaciones de los comparables, pero no será indispensable llenar en la tabla los datos de la empresa oferente, persona que contactó, número de fax; de teléfono, entre otros, que es información que ya tiene en la cotización, lo mismo es aplicable para el bien valuado). Sin embargo en todos los casos el valuador debe conservar toda la información de soporte.

Por la misma razón, no debe entenderse que la tabla de ajuste tenga que entregarse con el avalúo para todos y cada uno de los bienes, sino solamente en los casos en que proceda.

Estimación del valor comercial:

Primero.- Se determinan los porcentajes de ajuste que para este caso son por condiciones de calidad y por negociación.

Segundo.- Se suman los porcentajes de ajuste y este resultado se multiplica por el precio de la muestra comparable, con lo que se obtiene el valor ajustado de cada muestra comparable.

Tercero.- Se suman los valores ajustados de las muestras comparables y el resultado se divide entre el número de muestras, así obtenemos el valor promedio.

TABLA DE HOMOLOGACION

ESCRITORIO

BIEN MUEBLE (SUJETO)	Escritorio metálico PM Steele secretarial, con 2 pedestales cubierta de plástico laminado de 152 cm x 75 cm x 75 cm, año de fabricación 1992				
	mayo 31, 2009	Persona que investigó: Sergio Juárez			
Nivel de oferta	muy alta()	alta()	normal(x)	baja()	nula()
Nivel de demanda	muy alta()	alta()	normal(x)	baja()	nula()
Características	MUESTRA 1	MUESTRA 2	MUESTRA 3		
Empresa oferente	Compra y venta de mobiliario de oficina	SALVADOR GUADARRAMA	BAZAR TALISMAN		
Persona contacto	Sr. José Luis Ahumada García	Sr. Salvador Guadarrama	Sr. Raúl Chavero		
Ciudad	D.F.	D.F.	D.F.		
Teléfono	5515 7864	5577 9800	5750 1652		
Fax	-	-	-		
Correo electrónico	-	-	-		
Precio (de Usado)	\$1,200	\$1,150	\$1,400		
Moneda	Pesos	Pesos	Pesos		
Fecha de	Venta Real	No aplica	No aplica		
	Oferta	29 de abril de 2009	29 de abril de 2009		
Condiciones de Oferta	Pago de contado	Pago de contado		Pago de contado	

Lugar en que se localizan los bienes		D.F.	D.F.	D.F.
El bien se encuentra	En uso	Sí	Sí	Sí
	Fuera de uso			
Descripción		Escritorio metálico secretarial	Escritorio metálico secretarial	Escritorio metálico secretarial
Marca		-	-	-
Modelo/dimensiones		152 cm x 75 cm x 75 cm.	152 cm x 75 cm x 75 cm	152 cm x 75 cm x 75 cm
Serie		-	-	-
Año de fabricación		-	-	-
Estado de Conservación		Bueno	Bueno	Bueno

AJUSTES POR MERCADO

Por Año de Fabricación		-	-	-
Por Marca o calidad		-	-	-
Condiciones	Buenas	-	-	-
	Medianas	-20%	-20%	-20%
	Malas	-	-	-
Por Negociación		-10%	-10%	-10%
Suma de ajustes (%)		-30%	-30%	-30%
Precio ajustado de la muestra comparable		\$840	\$805	\$980
			Promedio	\$875
			Valor conclusivo	\$875

Descripción de los factores utilizados:

Por año de fabricación:

Considera el año en que fue fabricado el bien

Por marca:

Considera un factor de ajuste por la proyección en el mercado de la marca o por la calidad del producto.

Por condiciones observadas:

- Buenas condiciones.- Se considera que los bienes inspeccionados se encuentran aún en buen estado de conservación con un mínimo de detalles.
- Medianas condiciones.- Se considera que los bienes inspeccionados muestran cierto deterioro por su uso y requieren que se les realice algunas reparaciones y mejoras de cierta consideración.
- Malas condiciones.- Se considera que los bienes inspeccionados muestran mucho deterioro por su uso y que requieren que se les realicen reparaciones y mejoras considerables o más aún puede ser que dichas reparaciones sean mayores.

Por negociación:

Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el precio 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.

Justificación de los factores utilizados:

Por año de fabricación:

En este caso se carece de esta información y no se registra.

Por marca:

En este caso no procede, por carecer de esta información.

Por condiciones observadas:

Se determinaron los factores tomando en cuenta una vida útil total de 20 años y el castigo que podrían tener, en este caso las condiciones del bien valuado son inferiores a las muestras comparables

Por negociación:

De acuerdo a la observación del mercado secundario y según consultas con vendedores de este tipo de bienes, así como la experiencia del valuador se estima una negociación de un 10%.

Conclusión:

No se aplica lo indicado en el Procedimiento Técnico PT-PIV "Ponderación de Indicadores de Valor" dado que se concluye con un sólo enfoque de valor.

Para este caso se logro obtener información de mercado confiable, por lo que se tienen datos para efectuar los ajustes correspondientes

Se concluye que el estimado de valor comercial del escritorio en estudio es de:

\$875.00 (ochocientos setenta y cinco pesos 00/100 M.N.)

Ejemplo Ilustrativo Num. 2

Enfoque Comparativo de Mercado

Bien por Valuar:

Computadora personal Desktop, Dell, modelo GX520, sin placa de características, serie 2546897, con procesador Pentium 4 a 800 Megahertz, memoria Ram de 128 Mb., disco duro de 40 Gb., incluye multimedia, monitor a color, teclado y "mouse". Año de fabricación 2003.

Requiere limpieza general y actualización en cuanto a programas operativos, con base con lo anterior se considera que el equipo se encuentra en medianas condiciones.

Factura:

No fue proporcionada

Premisas:

1. Realizar la investigación de mercado de equipos de cómputo comparables
2. Registrar los datos en la tabla de investigación de mercado del formato
3. Estimar el Valor Comercial del equipo de cómputo

Desarrollo:

La observación e investigación de mercado debe contemplar equipos de cómputo comparables en cuanto a características operativas y condiciones observadas.

Comparable 1	Computadora Desktop, marca Compaq, Pentium IV velocidad 1 Ghz, disco duro de 40 GB, 128 Mb, floppy de 3.5 monitor de 14", UVGA teclado y "mouse".
	Medianas condiciones
	Vendedor.- Plaza de la Computación.
	El bien está ubicado en el D.F.

Comparable 2	Computadora Desktop, marca IBM; Pentium IV, velocidad de 800 Mhz, disco duro de 40 GB, 128 Mb, en memoria Ram, floppy de 3.5, monitor a color de 14", teclado y "mouse".
	Medianas condiciones.
	Vendedor.- Bodega de Computación.
	El bien está ubicado en el D.F.

Comparable 3	Computadora Desktop marca Compaq, procesador Pentium IV, Genuine Intel de 900 Mhz, disco duro de 40 Gb, 128 Mb, de memoria Ram lector de cd/cdrw/dvd, con floppy de 3.5., teclado y "mouse".
	Medianas condiciones.
	Vendedor.- Particular a través de la Internet
	El bien está ubicado en el D.F.

La siguiente tabla de homologación únicamente constituye una guía para que el perito valuador organice su labor valuatoria y pueda facilitar los cálculos en computadora; sin embargo, no implica que debe llenar todos los datos de los comparables (por ejemplo debe conservar las cotizaciones de los comparables pero no indispensablemente llenar en la tabla los datos de la empresa oferente, persona que contactó, fax, teléfono, entre otros que es información que ya tiene en la cotización, lo mismo es aplicable para el bien valuado) y en todos los casos el valuador debe conservar toda la información de soporte.

Por la misma razón, no debe entenderse que la tabla de ajuste tenga que entregarse con el avalúo para todos y cada uno de los bienes, sino solamente en los casos en que proceda.

Obtención del valor utilizado

Primero.- Se determinan los porcentajes de ajuste que para este caso son por condiciones de calidad y por negociación.

Segundo.- Se suman los porcentajes de ajuste, y este resultado se multiplica por el precio del comparable, con lo que se obtiene el valor ajustado de cada muestra comparable.

Tercero.- Se suman los valores ajustados de las muestras comparables y el resultado se divide entre el número de muestras, así obtenemos el valor promedio

TABLA DE HOMOLOGACION

COMPUTADORA

BIEN MUEBLE (SUJETO)	Computadora personal Desktop, con procesador Intel Pentium 4, 800 Mhz. Disco duro de 40 GB, año de fabricación 2003.				
	mayo 31, 2009	Persona que investigó: Pedro Gómez			
Nivel de oferta	muy alta()	alta()	normal(x)	baja()	nula()
Nivel de demanda	muy alta()	alta()	normal(x)	baja()	nula()

Características		MUESTRA 1	MUESTRA 2	MUESTRA 3
Empresa oferente		Bodega de Computación	Plaza de la Computación	Internet
Persona contacto		Sr. Alberto Sales	Sr. Marco Antonio	Sr. Rodrigo Garduño
Ciudad		D.F.	D.F.	D.F.
Teléfono		5393 7895	5523 7142	5632 2051
Fax		-	-	-
Portal Internet		-	-	ventaspcmig@hotmail.com
Precio (de Usado)		\$2,400	\$2,500	\$2,600
Moneda		Pesos	Pesos	Pesos
Fecha de	Venta Real	No aplica	No aplica	No aplica
	Oferta	29 de abril de 2009	29 de abril de 2009	29 de abril de 2009
Condición. de Venta		Pago de contado	Pago de contado	Pago de contado
Lugar en que se localizan los bienes		D.F.	D.F.	D.F.
El bien se encuentra	En uso	Sí	Sí	Sí
	Fuera de uso			
Descripción		Computadora Desktop p-4	Computadora Desktop p-4	Computadora Desktop p-4
Marca		COMPAQ	IBM	COMPAQ
Modelo		-	-	-
Serie		-	-	-
Año de fabricación		-	-	-
Estado de Conservación		Mediana	Mediana	Buena

AJUSTES POR MERCADO

Por Año de Fabricación		-	-	
Por Marca o calidad		-5%	-10%	-5%
Condiciones	Buenas	-	-	-
	Medianas	-	-	-
	Malas	-	-	-
Por Negociación		-10%	-10%	-10%
Suma de ajustes (%)		-15%	-20%	-15%
Precio ajustado de la muestra comparable		\$2,040	\$2,000	\$2,210
			Promedio	\$2,083
			Valor conclusivo	\$2,080

Descripción de los factores utilizados:

Por año de fabricación:

Considera el año en que fue fabricado el bien

Por marca:

Considera un factor de ajuste por la proyección en el mercado de la marca o por la calidad del producto

Por condiciones observadas

- a) Buenas condiciones.- Se considera que los bienes inspeccionados se encuentran aún en buen estado de conservación con un mínimo de detalles para reparación.
- b) Medianas condiciones.- Se considera que los bienes inspeccionados muestran cierto deterioro por su uso y requieren que se les realice reparaciones y mejoras de cierta consideración.
- c) Malas condiciones.- Se considera que los bienes inspeccionados muestran mucho deterioro por su uso y que requieren que se les realice reparaciones y mejoras considerables o más aun puede ser que dichas reparaciones sean mayores.

Por 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.

Justificación de los factores utilizados

Por año de fabricación:

No procede por no contar con esta información.

Por marca:

Se considera un factor de ajuste por la proyección en el mercado de la marca de cada comparable dentro del rango de (- 5% al -10%).

Por condiciones observadas:

No procede efectuar ningún ajuste, debido a que se considera que las muestras comparables están en condiciones semejantes a las del sujeto.

Por negociación:

De acuerdo a la observación de mercado secundario y según consultas con vendedores del mismo tipo de bienes, así como la experiencia del valuador se estima una negociación de un 10%.

Conclusión:

No se aplica lo indicado en el Procedimiento Técnico PT-PIV "Ponderación de Indicadores de Valor", dado que se concluye con un sólo enfoque de valor.

Para este caso se logró obtener información de mercado confiable, por lo que se tienen datos para efectuar los ajustes correspondientes.

Se concluye que el estimado de valor comercial del equipo de cómputo en estudio es de:

\$2,080.00 (dos mil ochenta pesos 00/100 M.N.)

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

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de la Función Pública.- Organismo Interno de Control en el Instituto Mexicano del Seguro Social.- Área de Responsabilidades.- Oficio No. 00641/30.15/1808/2010.- Expediente PISI-A-NC-DS-0214/2009.

CIRCULAR POR LA QUE SE COMUNICA A LAS DEPENDENCIAS, PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL, ASI COMO A LAS ENTIDADES FEDERATIVAS, QUE DEBERAN ABSTENERSE DE ACEPTAR PROPUESTAS O CELEBRAR CONTRATOS CON LA EMPRESA GEL KLEEN, 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 37 fracciones XII y XXVII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 inciso D y 80 fracción I inciso 6, del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, expedido por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de abril de 2009; 83 del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social, 33 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 59 y 60 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, y en cumplimiento a lo ordenado en el Resolutivo Tercero del oficio número 00641/30.15/1696/2010 de fecha 13 de abril de 2010, que se dictó en el expediente número PISI-A-NC-DS-0214/2009, mediante el cual se resolvió el procedimiento administrativo de sanción incoado a la empresa Gel Kleen, S.A. de C.V., esta autoridad administrativa hace de su conocimiento que a partir del día siguiente al en que se publique la presente Circular en el Diario Oficial de la Federación, deberán abstenerse de recibir propuestas o celebrar contrato alguno sobre las materias de adquisiciones, arrendamientos, servicios, obras públicas y servicios relacionados con las mismas, con dicha empresa de manera directa o por interpósita persona, por el plazo de dos años, subsistiendo dicha inhabilitación hasta el día en que el infractor realice el pago de la multa, aun y cuando el plazo de inhabilitación haya concluido.

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 las adquisiciones, arrendamientos y servicios, así como la obra pública que contraten, se realicen con cargo total o parcial a fondos federales, conforme a los convenios que celebren con el Ejecutivo Federal.

Una vez transcurrido el plazo antes señalado, concluirán los efectos de la presente Circular, sin que sea necesario algún otro comunicado.

Atentamente

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 26 de abril de 2010.- El Titular del Área de Responsabilidades del Organismo Interno de Control en el IMSS, **Eduardo J. Viesca de la Garza**.- Rúbrica.