

SEGUNDA SECCION
PODER EJECUTIVO
SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

ACUERDO por el que se dan a conocer los porcentajes y los montos del estímulo fiscal, así como las cuotas disminuidas del impuesto especial sobre producción y servicios aplicables a los combustibles que se indican, correspondientes al periodo que se especifica.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

ACUERDO 51/2017

ACUERDO POR EL QUE SE DAN A CONOCER LOS PORCENTAJES Y LOS MONTOS DEL ESTÍMULO FISCAL,
ASÍ COMO LAS CUOTAS DISMINUIDAS DEL IMPUESTO ESPECIAL SOBRE PRODUCCIÓN Y SERVICIOS APLICABLES
A LOS COMBUSTIBLES QUE SE INDICAN, CORRESPONDIENTES AL PERIODO QUE SE ESPECIFICA.

MIGUEL MESSMACHER LINARTAS, Subsecretario de Ingresos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en los artículos 31, fracción XXXIV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; Primero del Decreto por el que se establecen estímulos fiscales en materia del impuesto especial sobre producción y servicios aplicables a los combustibles que se indican, se dan a conocer los porcentajes y los montos del estímulo fiscal, así como las cuotas disminuidas del impuesto especial sobre producción y servicios aplicables a los combustibles automotrices, correspondientes al periodo comprendido del 10 al 16 de junio de 2017.

ACUERDO

Artículo Primero. Los porcentajes del estímulo fiscal para el periodo comprendido del 10 al 16 de junio de 2017, aplicables a los combustibles automotrices son los siguientes:

Combustible	Porcentaje de Estímulo
Gasolina menor a 92 octanos	24.44%
Gasolina mayor o igual a 92 octanos y combustibles no fósiles	0.00%
Diésel	18.65%

Artículo Segundo. Los montos del estímulo fiscal para el periodo comprendido del 10 al 16 de junio de 2017, aplicables a los combustibles automotrices son los siguientes:

Combustible	Monto del estímulo fiscal (pesos/litro)
Gasolina menor a 92 octanos	\$1.051
Gasolina mayor o igual a 92 octanos y combustibles no fósiles	\$0.000
Diésel	\$0.882

Artículo Tercero. Las cuotas disminuidas para el periodo comprendido del 10 al 16 de junio de 2017, aplicables a los combustibles automotrices son las siguientes:

Combustible	Cuota disminuida (pesos/litro)
Gasolina menor a 92 octanos	\$3.249
Gasolina mayor o igual a 92 octanos y combustibles no fósiles	\$3.640
Diésel	\$3.848

TRANSITORIO

Único.- El presente acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Ciudad de México a 8 de junio de 2017.- Con fundamento en el artículo Primero, último párrafo del Decreto por el que se establecen estímulos fiscales en materia del impuesto especial sobre producción y servicios aplicables a los combustibles que se indican, publicado el 27 de diciembre de 2016 y sus posteriores modificaciones, en ausencia del C. Subsecretario de Ingresos, el Titular de la Unidad de Política de Ingresos No Tributarios, **Eduardo Camero Godínez.-** Rúbrica.

ACUERDO por el cual se dan a conocer los montos de los estímulos fiscales aplicables a la enajenación de gasolinas en la región fronteriza con los Estados Unidos de América, correspondientes al periodo que se especifica.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

ACUERDO 52/2017

ACUERDO POR EL CUAL SE DAN A CONOCER LOS MONTOS DE LOS ESTÍMULOS FISCALES APLICABLES
A LA ENAJENACIÓN DE GASOLINAS EN LA REGIÓN FRONTERIZA CON LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA,
CORRESPONDIENTES AL PERIODO QUE SE ESPECIFICA.

MIGUEL MESSMACHER LINARTAS, Subsecretario de Ingresos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en los artículos 31, fracción XXXIV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; Segundo, Quinto y transitorio Segundo del Decreto por el que se establecen estímulos fiscales en materia del impuesto especial sobre producción y servicios aplicables a los combustibles que se indican, se dan a conocer los montos de los estímulos fiscales aplicables a la enajenación de gasolinas en la franja fronteriza de 20 kilómetros y el territorio comprendido entre las líneas paralelas de más de 20 y hasta 45 kilómetros a la línea divisoria internacional con los Estados Unidos de América, durante el periodo que se indica, mediante el siguiente

ACUERDO

Artículo Único.- Se dan a conocer los montos de los estímulos fiscales aplicables, dentro de la franja fronteriza de 20 kilómetros y del territorio comprendido entre las líneas paralelas de más de 20 y hasta 45 kilómetros a la línea divisoria internacional con los Estados Unidos de América, a que se refieren los artículos Segundo y Quinto del Decreto por el que se establecen estímulos fiscales en materia del impuesto especial sobre producción y servicios aplicables a los combustibles que se indican, durante el período comprendido del 10 al 16 de junio de 2017.

Zona I						
Municipios de Tijuana y Playas de Rosarito del Estado de Baja California						
	0-20 kms	20-25 kms	25-30 kms	30-35 kms	35-40 kms	40-45 kms
Monto del estímulo:						
a) Gasolina menor a 92 octanos:	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000
b) Gasolina mayor o igual a 92 octanos:	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000	\$0.000
Municipio de Tecate del Estado de Baja California						
	0-20 kms	20-25 kms	25-30 kms	30-35 kms	35-40 kms	40-45 kms
Monto del estímulo:						
a) Gasolina menor a 92 octanos:	\$0.130	\$0.108	\$0.087	\$0.065	\$0.043	\$0.022
b) Gasolina mayor o igual a 92 octanos:	\$0.140	\$0.117	\$0.093	\$0.070	\$0.047	\$0.023
Zona II						
Municipio de Mexicali del Estado de Baja California						
	0-20 kms	20-25 kms	25-30 kms	30-35 kms	35-40 kms	40-45 kms
Monto del estímulo:						
a) Gasolina menor a 92 octanos:	\$0.580	\$0.483	\$0.387	\$0.290	\$0.193	\$0.097
b) Gasolina mayor o igual a 92 octanos:	\$0.600	\$0.500	\$0.400	\$0.300	\$0.200	\$0.100

Zona III						
Municipio de San Luis Río Colorado del Estado de Sonora						
	0-20 kms	20-25 kms	25-30 kms	30-35 kms	35-40 kms	40-45 kms
Monto del estímulo:						
a) Gasolina menor a 92 octanos:	\$3.360	\$2.800	\$2.240	\$1.680	\$1.120	\$0.560
b) Gasolina mayor o igual a 92 octanos:	\$2.900	\$2.417	\$1.933	\$1.450	\$0.967	\$0.483
Zona IV						
Municipios de Puerto Peñasco y Caborca del Estado de Sonora						
	0-20 kms	20-25 kms	25-30 kms	30-35 kms	35-40 kms	40-45 kms
Monto del estímulo:						
a) Gasolina menor a 92 octanos:	\$3.470	\$2.892	\$2.313	\$1.735	\$1.157	\$0.578
b) Gasolina mayor o igual a 92 octanos:	\$2.490	\$2.075	\$1.660	\$1.245	\$0.830	\$0.415
Municipio de General Plutarco Elías Calles del Estado de Sonora						
	0-20 kms	20-25 kms	25-30 kms	30-35 kms	35-40 kms	40-45 kms
Monto del estímulo:						
a) Gasolina menor a 92 octanos:	\$3.010	\$2.508	\$2.007	\$1.505	\$1.003	\$0.502
b) Gasolina mayor o igual a 92 octanos:	\$1.960	\$1.633	\$1.307	\$0.980	\$0.653	\$0.327
Municipios de Nogales, Sáric, Agua Prieta del Estado de Sonora						
	0-20 kms	20-25 kms	25-30 kms	30-35 kms	35-40 kms	40-45 kms
Monto del estímulo:						
a) Gasolina menor a 92 octanos:	\$3.160	\$2.633	\$2.107	\$1.580	\$1.053	\$0.527
b) Gasolina mayor o igual a 92 octanos:	\$2.260	\$1.883	\$1.507	\$1.130	\$0.753	\$0.377
Municipios de Santa Cruz, Cananea, Naco y Altar del Estado de Sonora						
	0-20 kms	20-25 kms	25-30 kms	30-35 kms	35-40 kms	40-45 kms
Monto del estímulo:						
a) Gasolina menor a 92 octanos:	\$3.160	\$2.633	\$2.107	\$1.580	\$1.053	\$0.527
b) Gasolina mayor o igual a 92 octanos:	\$2.210	\$1.842	\$1.473	\$1.105	\$0.737	\$0.368

Zona V

Municipio de Janos, Manuel Benavides, Manuel Ojinaga y Ascensión del Estado de Chihuahua

	0-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-45
	kms	kms	kms	kms	kms	kms

Monto del estímulo:

a) Gasolina menor a 92 octanos:	\$4.230	\$3.525	\$2.820	\$2.115	\$1.410	\$0.705
b) Gasolina mayor o igual a 92 octanos:	\$3.320	\$2.767	\$2.213	\$1.660	\$1.107	\$0.553

Municipios de Juárez, Praxedis G. Guerrero y Guadalupe Estado de Chihuahua

	0-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-45
	kms	kms	kms	kms	kms	kms

Monto del estímulo:

a) Gasolina menor a 92 octanos:	\$3.410	\$2.842	\$2.273	\$1.705	\$1.137	\$0.568
b) Gasolina mayor o igual a 92 octanos:	\$2.860	\$2.383	\$1.907	\$1.430	\$0.953	\$0.477

Municipio de Coyame del Sotol del Estado de Chihuahua

	0-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-45
	kms	kms	kms	kms	kms	kms

Monto del estímulo:

a) Gasolina menor a 92 octanos:	\$3.820	\$3.183	\$2.547	\$1.910	\$1.273	\$0.637
b) Gasolina mayor o igual a 92 octanos:	\$3.000	\$2.500	\$2.000	\$1.500	\$1.000	\$0.500

Zona VI

Municipios de Ocampo, Acuña, Jiménez, Guerrero y Zaragoza del Estado de Coahuila de Zaragoza y municipio de Anáhuac del Estado de Nuevo León

	0-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-45
	kms	kms	kms	kms	kms	kms

Monto del estímulo:

a) Gasolina menor a 92 octanos:	\$4.550	\$3.792	\$3.033	\$2.275	\$1.517	\$0.758
b) Gasolina mayor o igual a 92 octanos:	\$3.410	\$2.842	\$2.273	\$1.705	\$1.137	\$0.568

Municipios de Piedras Negras y Nava del Estado de Coahuila de Zaragoza

	0-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-45
	kms	kms	kms	kms	kms	kms
Monto del estímulo:						
a) Gasolina menor a 92 octanos:	\$4.220	\$3.517	\$2.813	\$2.110	\$1.407	\$0.703
b) Gasolina mayor o igual a 92 octanos:	\$3.090	\$2.575	\$2.060	\$1.545	\$1.030	\$0.515

Municipio de Hidalgo del Estado de Coahuila de Zaragoza y Nuevo Laredo del Estado de Tamaulipas

	0-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-45
	kms	kms	kms	kms	kms	kms
Monto del estímulo:						
a) Gasolina menor a 92 octanos:	\$4.120	\$3.433	\$2.747	\$2.060	\$1.373	\$0.687
b) Gasolina mayor o igual a 92 octanos:	\$2.990	\$2.492	\$1.993	\$1.495	\$0.997	\$0.498

Zona VII**Municipios de Guerrero, Mier y Valle Hermoso del Estado de Tamaulipas**

	0-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-45
	kms	kms	kms	kms	kms	kms
Monto del estímulo:						
a) Gasolina menor a 92 octanos:	\$4.500	\$3.750	\$3.000	\$2.250	\$1.500	\$0.750
b) Gasolina mayor o igual a 92 octanos:	\$3.410	\$2.842	\$2.273	\$1.705	\$1.137	\$0.568

Municipios de Reynosa, Camargo, Gustavo Díaz Ordaz, Rio Bravo, Matamoros y Miguel Alemán del Estado de Tamaulipas

	0-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-45
	kms	kms	kms	kms	kms	kms
Monto del estímulo:						
a) Gasolina menor a 92 octanos:	\$3.830	\$3.192	\$2.553	\$1.915	\$1.277	\$0.638
b) Gasolina mayor o igual a 92 octanos:	\$2.650	\$2.208	\$1.767	\$1.325	\$0.883	\$0.442

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Ciudad de México, a 8 de junio de 2017.- Con fundamento en el artículo Segundo, tercer párrafo del Decreto por el que se establecen estímulos fiscales en materia del impuesto especial sobre producción y servicios aplicables a los combustibles que se indican, publicado el 27 de diciembre de 2016 y sus posteriores modificaciones, en ausencia del C. Subsecretario de Ingresos, el Titular de la Unidad de Política de Ingresos No Tributarios, **Eduardo Camero Godínez.-** Rúbrica.

METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para dictaminar el monto de las rentas de los activos: bienes inmuebles, muebles y negocios.

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

SORAYA PÉREZ MUNGUÍA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 17, 26 y 31, fracciones XXIX, XXX y XXXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 2o. Apartado D, fracción VI y 98-C, del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 1, 3 fracción V y 6, fracción V, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de enero de 2017 y Norma Sexta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

CONSIDERANDO

Que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), es un órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (Secretaría), creado para ejercer, entre otras, diversas atribuciones en las materias inmobiliaria y valuatoria que le confiere a esta dependencia del Ejecutivo Federal la Ley General de Bienes Nacionales, Reglamentos, ordenamientos jurídicos de carácter federal y demás leyes aplicables.

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 143 de la Ley General de Bienes Nacionales, éste Instituto proporciona a la Administración Pública Federal y demás instituciones públicas, previamente a la celebración de los actos jurídicos previstos en dicho ordenamiento, entre otros servicios, la emisión de dictámenes valuatorios de justipreciaciones de rentas y servicios valuatorios a nivel de consultoría.

Que con fecha 25 de julio de 2016, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, en donde se prevé que será éste Instituto, quien emitirá las metodologías que considere necesarias y adecuadas para la elaboración del dictamen valuatorio o el reporte conclusivo del servicio valuatorio y en donde de manera específica se contempla la metodología para justipreciaciones de rentas.

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la determinación de montos de rentas, y con fundamento en la fracción V del artículo 6 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, he tenido a bien expedir la siguiente:

METODOLOGÍA DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES PARA DICTAMINAR EL MONTO DE LAS RENTAS DE LOS ACTIVOS: BIENES INMUEBLES, MUEBLES Y NEGOCIOS.**I.- INTRODUCCIÓN**

La Ley General de Bienes Nacionales, en su artículo 142, establece la facultad de la Secretaría para emitir las normas, procedimientos, criterios y metodologías, de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios previstos en la misma.

En forma adicional a lo previsto en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley Minera, la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión y demás disposiciones aplicables, confieren al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, facultades para realizar los servicios valuatorios previstos en las mismas.

Con el objeto de garantizar la adecuada valuación en los actos jurídicos que se relacionan con las anteriores disposiciones legales mencionadas, se requiere contar con un marco normativo que permita unificar la utilización de conceptos, técnicas y procedimientos valuatorios congruentes con las normas internacionales de valuación, así como consolidar el ejercicio profesional de valuación que demanda la Ley General de Bienes Nacionales.

II.- OBJETO DE LA METODOLOGÍA

En la presente metodología se establecen las bases que permiten la utilización de conceptos, técnicas, principios básicos, enfoques establecidos, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo y demás actividades y técnicas aplicadas para la estimación del monto de renta de los activos: bienes inmuebles

(urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal), negocios, que se fundamenta en el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) y demás disposiciones aplicables.

Esta metodología es una herramienta de trabajo obligatoria, la cual solamente es aplicable por el INDAABIN, estableciendo los lineamientos a seguir para la realización de servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

La aplicación de esta metodología, permitirá la emisión de dictámenes valuatorios con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.

III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se dirige para el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, a través de los peritos pertenecientes al Padrón de Peritos Valuadores del INDAABIN, en los servicios valuatorios que soliciten las distintas Dependencias, Entidades y las Instituciones Públicas, así como personas físicas o morales autorizadas, con apego a la Ley General de Bienes Nacionales y las demás disposiciones vigentes aplicables.

La presente metodología aplica en todos los casos donde:

1. Las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades tengan el carácter de arrendatarias. Para estos casos, la justipreciación de rentas significará el monto máximo que éstas podrán pagar por el arrendamiento.
2. Las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades tengan el carácter de arrendadoras. En estos casos, la justipreciación de rentas significará el monto mínimo que éstas deberán cobrar por el arrendamiento.
3. Los particulares requieran del monto de renta de un activo de acuerdo a lo que señala la Ley Minera.
4. Cuando el promovente requiera el monto de renta, ya sea máximo o mínimo, en calidad de consultoría de acuerdo a la solicitud.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGÍA

• Definiciones

Para efectos de la presente metodología de justipreciaciones de renta se entenderá por:

- Depreciación
En valuación es la pérdida del valor del activo por cualquier causa. Existiendo tres categorías: deterioro físico, obsolescencia interna y obsolescencia externa.
- Ingreso bruto
Es el ingreso o renta que genera un activo en un período determinado, antes de deducir algún gasto o pago.
- Justipreciación de rentas
Es el resultado del proceso de estimar el monto más probable para la renta de un activo, expresado en términos monetarios, a pagar o cobrar por dicho arrendamiento.
- Justipreciación de rentas por el método de flujo de efectivo descontado
Es el resultado del proceso de estimar el monto más probable para la renta de un activo, a través de un modelo económico y financiero, que considera la capacidad de pago en función de los ingresos y de los egresos, el monto de la inversión, el capital de trabajo y la rentabilidad de mercado sobre el tipo de activo, expresado en términos monetarios, a pagar o cobrar por dicho arrendamiento.
- Tasa de descuento
Es la tasa de interés para calcular el valor presente de flujos futuros.
- Tasa de productividad
Es la relación que existe entre la renta bruta que genera un activo y el resultado del enfoque de costos o monto de inversión.

Asimismo, la metodología contempla las demás definiciones del Glosario de Términos que forma parte de la normativa técnica emitida por el INDAABIN.

- **Activos Objeto de la Metodología**
- Bienes inmuebles.
- Maquinaria y Equipo o Propiedad Personal (Bienes muebles).
- Negocios
- **Actos jurídicos en los que aplica**

Esta metodología podrá utilizarse cuando el uso del servicio valuatorio corresponda a los siguientes actos jurídicos: Justipreciación de Rentas, Atención a diligencias judiciales y todo tipo de trabajo a nivel de consultoría, ya sea para concluir el dictamen valuatorio o para utilizarlo en la estimación de otros tipos de valores.

El dictamen valuatorio surtirá efectos legales únicamente para un solo uso, propósito y finalidad señalados en la solicitud, por lo que en caso de requerir un uso distinto u otro propósito, se deberá elaborar una nueva solicitud.

V.- GENERALIDADES DE LA METODOLOGÍA

Es indispensable que el dictamen valuatorio cumpla con los siguientes apartados:

- **Requerimientos básicos**

1. Uso.

Es el acto para el cual se pretende utilizar el dictamen valuatorio expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y en este caso exclusivamente se refiere a los siguientes: justipreciación de rentas, atención a diligencias judiciales o servicios valuatorios a nivel consultoría.

2. Propósito

Dictaminar el monto de renta del periodo determinado en el análisis de acuerdo a la solicitud.

3. Finalidad

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen valuatorio como el monto mínimo (arrendador), monto máximo (arrendatario) o monto de renta, derivado del uso definido por el promovente.

4. Alcance del servicio valuatorio

Es el apartado en el cual se describen, supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y limitantes del servicio valuatorio, con base en el uso, propósito y finalidad expresados en la solicitud del promovente y considerados por el perito valuador de bienes nacionales.

VI.- GUÍA TÉCNICA

La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para determinar el monto de renta de los distintos activos, que se relacionan en el apartado IV de esta metodología, mismas que deben ser atendidas por el perito valuador de bienes nacionales, de acuerdo con la solicitud de servicios valuatorios regulados por el INDAABIN que al efecto haga el promovente.

La presente metodología cuenta con ocho pasos, los cuales cumplen con los estándares internacionales de valuación.

El primer paso de esta guía técnica es la identificación del problema, que se detalla a continuación.

Paso 1	Identificación del Problema				
Identificar el promovente y los usuarios	Identificar el Uso (Uso y Finalidad)	Identificar el Propósito del Servicio Valuatorio (Tipo y definición de valor) se toma o se da en arrendamiento	Identificar la fecha que se requiere de valores	Identificar las características del bien	Identificar las condiciones del servicio valuatorio

Para poder identificar el problema, el promovente deberá de levantar ante el INDAABIN a través del sistema de avalúos la solicitud de servicio valuatorio y, adjuntando en archivo electrónico la documentación e información procedente o solicitada, para realizar el servicio valuatorio, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:

Inmuebles

- a) Ubicación legal y física del inmueble a valorar.
- b) Plano topográfico del terreno con superficie, medidas y colindancias de la poligonal envolvente.
- c) Planos arquitectónicos actualizados, preferentemente aprobados por autoridad competente.
- d) Escrituras y/o título de propiedad.
- e) Constancia de uso del suelo.
- f) Informe de costos anuales de operación del inmueble (mantenimiento, impuestos, personal, agua, energía eléctrica, entre otros), según sea el caso.
- g) Listado de bienes distintos a la tierra y de máquinas o equipos anexos a las construcciones afectadas.
- h) Dictamen de seguridad estructural.

También como los documentos e información que considere necesarios el perito valuador de bienes nacionales y/o el INDAABIN, según sea el caso.

Bienes muebles o propiedad personal

- a) Reparaciones mayores.
- b) Dictámenes o evaluaciones de estado de conservación.
- c) Bitácoras de mantenimiento de los bienes muebles.
- d) Copias de facturas, pedimento de importación, fletes, embalaje e instalación, documentación de adquisición de los bienes muebles o documentos legales de propiedad.
- e) Datos de ubicación de los bienes muebles.
- f) Usuarios del servicio valuatorio.
- g) Relación y número de inventario del bien mueble conforme a catálogo o cuenta que proceda, en hoja de cálculo.
- h) Ficha de catálogo incluyendo tema, autor, técnica, seriación, fecha y dimensiones, (para obras de arte)

Más los documentos e información que considere necesarios el perito valuador de bienes nacionales y/o el INDAABIN, según sea el caso.

Negocios

- a) Descripción general, objetivos, operaciones y situación actual del negocio.
- b) Plan de negocios.
- c) Estados financieros dictaminados de los últimos cinco años.
- d) Otra documentación jurídica relevante del negocio:
 - Información documental sobre la situación operativa y de costos de producción.
 - Información documental sobre la situación comercial y de mercado.
 - Inventario de maquinaria, mobiliario y equipo a contemplar.
 - Copias de facturas y documentación de adquisición, en su caso.
 - Derecho de patente sobre marcas y otros activos intangibles.
- e) Proyección financiera según el alcance del servicio.

También como los documentos e información que considere necesarios el perito valuador de bienes nacionales y/o el INDAABIN, según sea el caso.

Con la información presentada el perito valuador de bienes nacionales procederá a identificar:

- a) Los promoventes que serán los señalados en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley Minera, la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión y demás normativas aplicables y los usuarios serán aquellos que declaren los promoventes en su solicitud.
- b) El uso de los dictámenes valuatorios, que deberá corresponder con el acto establecido en la solicitud.

- c) La finalidad del servicio valuatorio, que será la aplicación del resultado del dictamen valuatorio, en función del artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales; es decir, en los casos en que las Dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades deban cubrir una prestación pecuniaria, ésta no podrá ser superior al monto dictaminado, y si le corresponde a la contraparte el pago de la prestación pecuniaria, ésta no podrá ser inferior al monto dictaminado, salvo las excepciones que la Ley establece. Para los usos de atención a diligencias judiciales y servicios valuatorios a nivel consultoria la finalidad será establecer el monto de renta.
- d) El propósito del servicio valuatorio, que será el monto de renta en el periodo determinado.
- e) La fecha que se requiere de la renta contenida en los dictámenes valuatorios por emitir y puede ser aquella del momento de la visita, de los valores de la investigación o de acuerdo a la solicitud.
- f) Las características del activo, debiendo ser aquellas que se identifiquen por su: tipo, utilización o actividad, ubicación (domicilio o localización), el régimen de propiedad, propietario o poseionario, los derechos inherentes, etc.
- g) Las condiciones del servicio valuatorio incluyendo en todas, las suposiciones extraordinarias, condiciones hipotéticas y todas aquellas limitantes que incidan sobre el análisis del valor que se esté calculando.

El segundo paso de esta guía técnica es la determinación del alcance del trabajo para atender el servicio valuatorio, el cual se detalla a continuación:

Paso 2	Determinación del Alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio
---------------	--

Una vez que se ha identificado el problema, es necesario definir el alcance del trabajo a realizar, el INDAABIN deberá determinar el alcance que sea suficiente para producir un servicio valuatorio con resultados certeros y creíbles.

Es responsabilidad del promovente, en conjunto con el INDAABIN, es generar la definición de la amplitud del trabajo en términos de los tiempos de entrega, lo extenso de la investigación y el reporte, la fundamentación normativa, técnica y teórica, la calidad de la información y demás aspectos que se puedan considerar.

Una vez definido el alcance del trabajo, el perito valuador de bienes nacionales deberá recolectar información complementaria como parte de su labor como profesional de la valuación, a continuación se explica esta actividad a detalle:

Paso 3	Recolección de Información y Descripción del Activo	
Información de Mercado de la Zona	Información sobre el Sujeto a valorar.	Información sobre los comparables.
1.- Para inmuebles Características generales de la región, ciudad, colonia y ubicación del predio, entre otros.	1.- Para inmuebles Características del sujeto, geográficas y geológicas del terreno, superficie, forma, ubicación, uso de suelo, servicios públicos, tipo de construcción, área construida, edad efectiva, estado de conservación, elementos de la construcción, mejoras, historial de los propietarios, información de costos y depreciación, y datos de ingresos y gastos entre otros.	1.- Para inmuebles Rentas realizadas, condiciones de los cierres efectuados, ofertas, listas de rentas, vacantes, costos y depreciación, ingresos y gastos, intereses de capitalización, etc.
2.- Para bienes muebles o propiedad personal Características generales del mercado nacional o internacional, del sector industrial, comercial o de servicios del bien, tanto usado como nuevo, entre otros.	2.- Para bienes muebles o propiedad personal Marca, modelo, número de serie, datos de placa, tamaño, capacidad, año de	2.- Para bienes muebles o propiedad personal Marca, modelo, número de serie, datos de placa, tamaño, capacidad, año de manufactura, accesorios, estado de conservación, país de manufactura, mercado de venta

3.- Para negocios Análisis del ambiente externo, que se divide en dos, el análisis del macro ambiente (factores económicos, políticos, sociales, entre otros) y el análisis del sector industrial.	manufactura, accesorios, estado de conservación, país de manufactura, unidad mínima indivisible, vidas efectiva, útil y remanente, mantenimiento, reparaciones, bitácoras, costos de desinstalación y fletes, disponibilidad de refacciones, estado de conservación, obsolescencias, aspectos ambientales, autor o creador, publicador, asunto o tema, imagen, ornamentos u otros agregados, entre otros. 3.- Para negocios Análisis del ambiente interno del negocio, se realiza un análisis que permitan diagnosticar sus características técnicas, operativas, comerciales, administrativas, legales y financieras, equipo, propiedad personal o negocio, entre otros	normal, de remates o de subastas, entre otros, Características de los comparables, capacidades, edades, reparaciones que se hayan hecho, aspectos ambientales, autor o creador, publicador, asunto o tema, imagen, ornamentos u otros agregados, etc. 3.- Para negocios Rentas realizadas, condiciones de los cierres efectuados, ofertas, publicaciones especializadas, información sobre mercados bursátiles, vacantes, entre otros.
---	--	--

La recolección de información que el perito valuador de bienes nacionales obtendrá se divide en dos: información general e información específica.

La información general consiste en datos sobre factores que pueden influir en el monto de renta, estos se derivan de fuerzas sociales, tendencias económicas (oferta y demanda, absorción del mercado, etc.) y leyes gubernamentales que son originadas fuera del activo a justipreciar.

La información específica se refiere a los datos concretos sobre el activo a justipreciar, rentas u ofertas comparables y características del mercado local relevantes.

La información específica se divide a su vez, en información del sujeto e información de los comparables.

Inmuebles

Para el caso de inmuebles, la información del sujeto se enfoca en características geográficas y geológicas del terreno, características de las mejoras (tipo de edificación, componentes físicos, legales y propiedad personal), historia de los propietarios, información de costos y depreciación, y datos de ingresos y gastos.

Para el caso de inmuebles, la información de los comparables sobre sus características físicas y componentes legales, ofertas, rentas, información de costos y depreciación, ingresos y gastos, tasa de capitalización, oferta y demanda de los comparables, absorción del mercado.

Muebles

La información general consiste en datos sobre el tipo de industria o giro, factores que pueden influir en el monto de renta, estos se derivan de fuerzas sociales, tendencias económicas (tipo de industria, oferta y demanda, absorción del mercado, aspectos ambientales, etc.) y leyes gubernamentales que son originadas fuera del activo a justipreciar.

La información específica se refiere a los datos concretos sobre el activo a justipreciar, rentas u ofertas comparables y características del mercado local relevantes.

La información específica se divide a su vez, en información del sujeto e información de los comparables.

La información del sujeto se enfoca en condiciones de operación y ubicación del activo, información de costos, depreciación (vida útil, edad efectiva, estado de conservación) y plan de producción.

En el caso particular de propiedad personal, obras de arte y joyas, la información del sujeto se enfoca en condiciones de resguardo y ubicación del activo, documentos legales de propiedad, tema, autor, técnica, seriación, peso de la joya, quilataje, material, engastes, fecha y dimensiones, entre otros; supervisado por un experto en la materia.

Negocios

Para el caso de negocio se deberá recolectar la información suficiente que nos permita describir y analizar la unidad, considerando información del ambiente externo e interno que influye en la misma.

Ambiente externo

El ambiente externo lo constituyen el macro ambiente y el sector industrial, el macro ambiente envuelve al sector industrial y éste a su vez al negocio, por lo que la generación de valor del negocio dependerá inicialmente de las condiciones prevalecientes en el sector industrial y en el macro ambiente.

En lo que se refiere al macro ambiente, la recolección de información nos debe ayudar a describir los factores económicos, políticos y socioculturales que impactan en el negocio.

Por otro lado, el sector industrial se encuentra conformado por aquellos factores externos al negocio que determinan la naturaleza y fortaleza de la competencia en la industria. Los factores claves a investigar en el sector industrial son: competidores del sector, proveedores, demanda del producto o servicio, sustitutos del producto o servicio, competidores potenciales entre otros.

Ambiente interno

El análisis interno del negocio está conformado por el estudio de diversos elementos de la empresa, para lo cual se obtendrá información que nos permita describir los aspectos físicos, técnicos, operativos, comerciales, administrativos, legales y financieros.

Una vez obtenida esta información por parte del perito valuador de bienes nacionales, se procederá al análisis de la información, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 4	Análisis de la Información
Análisis del Mercado 1.- Para inmuebles Estudios de la Demanda Periodo de absorción. Análisis de precio de renta en pago de contado. Estudios de la Oferta Volumen de comparables en un mercado abierto y competitivo Rango de precios de renta de comparables. Estudios de Mercado Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta y la demanda, así como de las características externas e internas de los bienes. 2.- Para bienes muebles o propiedad personal Estudios de la Demanda Análisis de tiempo de exposición para una renta en el mercado correspondiente. Análisis de precios por pago de contado, es decir que las operaciones se realicen de contado y con pago en efectivo o su equivalente. Estudios de la Oferta Considerar los comparables ofrecidos en las comercializadoras especializadas para cada tipo de mueble.	Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles) 1. Estudio del terreno Es aquel estudio que genere un análisis para saber si su mejor uso es como está actualmente (con mejoras) o como terreno vacío. Se analizarán distintos escenarios que sean físicamente posibles, legalmente permitidos, financieramente viables y brinde el máximo rendimiento. 2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica 3.- Para negocios No aplica.

Estudios de Mercado Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta y la demanda, así como de las características externas e internas de los bienes realizando una homologación considerando como base el activo valuado. 3. Para negocios Análisis del Ambiente Externo (Macroambiente y Sector Industrial) e Interno (Diagnóstico físico, diagnóstico técnico, diagnóstico operativo, diagnóstico comercial y diagnóstico administrativo-legal-financiero).	
--	--

Una vez analizada la información por parte del perito valuador de bienes nacionales, únicamente para el caso de inmuebles y para el enfoque de costos, se procederá a obtener el valor del terreno, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 5	Opinión de Valor del Terreno (solo para inmuebles)
---------------	---

El valor del terreno se puede obtener por alguno de los siguientes cinco procedimientos:

1. Considerando al terreno como vacío, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres y aplicando factores de homologación.
2. Por el procedimiento de desagregación, que parte de la investigación de mercado de inmuebles similares en venta, a los cuales se les aplica un método residual estático y se obtiene el valor del terreno.
3. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, la renta de terreno es una cantidad conocida y el ingreso puede ser capitalizado en el valor del terreno.
4. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, cuando la renta de terreno con construcción es una cantidad conocida, se debe extraer el ingreso exclusivamente del terreno y éste puede ser capitalizado en el valor del terreno.
5. Cuando la información de mercado es insuficiente, errática, o heterogénea, o las características del inmueble no permiten afirmar con certeza que el valor obtenido por el enfoque comparativo de mercado es realmente el más representativo, se hace necesaria la utilización del método residual dinámico (enfoque de ingresos), basado en el mayor y mejor uso del inmueble, aplicando un proyecto al terreno.

Una vez obtenido el valor del terreno por parte del perito valuador de bienes nacionales, se procederá a la aplicación de los enfoques de valuación, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 6	Aplicación de los Enfoques de Valuación		
Enfoque de mercado	Enfoque de ingresos	Enfoque de costos	

En la realización de justipreciaciones de rentas es factible la aplicación de los enfoques comúnmente aceptados en la práctica valuatoria, es decir, el análisis de mercado de rentas, el de costos y el de ingresos.

Las directrices básicas a considerar para calcular cada uno de los tres indicadores de valor son las siguientes.

Enfoque de Mercado

El monto de renta obtenido a través del enfoque de mercado es un indicador que se obtiene a partir del análisis del monto de renta de otros activos similares al activo en estudio.

Este enfoque tiene su fundamento en el principio de sustitución y su objetivo es el comparar el activo en estudio contra otros activos similares existentes en el mercado, aplica en los activos siguientes:

1.- Para Inmuebles

Para iniciar con el cálculo del indicador del enfoque de mercado, primeramente es indispensable que el perito valuador de bienes nacionales conozca las características físicas y legales del inmueble motivo del servicio valuatorio, para lo cual deberá llevar a cabo una inspección física detallada al activo a justipreciar, analizar la información legal del mismo proporcionada por el Promovente y realizar las actividades necesarias hasta asegurarse de tener plenamente identificadas todas las características del mismo.

Posteriormente deberá realizar una exhaustiva investigación de mercado con el fin de detectar inmuebles similares al sujeto, en cuanto a sus características físicas y legales que se encuentren expuestos en el mercado o que hayan sido parte de una operación de arrendamiento.

El perito valuador de bienes nacionales deberá asegurarse de conocer las características de los inmuebles similares al sujeto que se investigaron, así como conocer los esquemas de negociación los cuales deberán obtenerse directamente con el oferente.

A partir de la información obtenida en la investigación de mercado realizada por el perito valuador de bienes nacionales, se definirán cuáles serán los comparables que se utilizarán en los procedimientos de análisis de tendencia central, como podrá ser la homologación, mismos que serán los que presenten las características que más se asemejen al inmueble sujeto de valuación.

Se podrá utilizar la técnica de homologación para ajustar las diferencias existentes entre los comparables y el inmueble sujeto, por lo que la homologación se realizará una vez que el perito valuador de bienes nacionales conozca perfectamente las características de los comparables, lo que asegurará que se realicen los ajustes correctos tanto en las características ajustadas como en el rango del factor de ajuste.

El perito valuador de bienes nacionales deberá asegurarse que las características a ajustar sean las que impacten en el monto de renta de mercado y que el factor de ajuste se encuentre debidamente analizado a fin de que siempre se encuentre en un rango que ajuste la característica de manera suficiente y correcta, dicho análisis deberá permanecer en la memoria de cálculo del perito valuador de bienes nacionales.

Es necesario que la homologación presente cuando menos 3 comparables, el perito valuador de bienes nacionales deberá analizar la razonabilidad de los factores de homologación y los tendrá que explicar de manera suficiente y correcta. Se recomienda utilizar y justificar solo la cantidad necesaria de factores de ajuste a los comparables, incluyendo el factor de negociación. Lo anterior resulta de la premisa de que los mejores comparables son aquellos que requieren la menor cantidad de factores de ajuste.

Los factores resultantes de la homologación se deberán encontrar dentro de un rango razonable y la dispersión de los valores unitarios deberá ser menor a la inicial; en virtud de que los inmuebles intercambiados en un mercado eficiente son esencialmente homogéneos que pueden ser fácilmente sustituidos entre sí. Cuando las homologaciones se encuentren fuera de rango o no exista una reducción en la desviación, debe incluirse en la memoria de cálculo la justificación o explicación correspondiente; de no ser justificable, se desechará el análisis.

Es responsabilidad del perito valuador de bienes nacionales identificar y seleccionar correctamente la unidad de comparación a utilizar en la homologación.

El valor unitario del enfoque de mercado de renta se obtendrá del promedio aritmético del valor resultante de cada comparable ya ajustado, siempre y cuando el resultado de la dispersión sea menor a la inicial.

El monto de renta resultante del enfoque comparativo de mercado será el resultado de multiplicar el valor unitario de acuerdo a la unidad de comparación utilizada por la cantidad respectiva.

2.- Para Bienes muebles o propiedad personal

Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del mercado de los activos comparables al activo justipreciado, analizando la oferta y demanda, y ajustando los comparables al justipreciado y homologándolos a manera de obtener el índice o indicador de valor que permita establecer el monto más probable de renta 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 activos, cuando aplique.

Si el perito valuador de bienes nacionales selecciona el enfoque de mercado procederá de la siguiente forma:

A la información del sondeo de mercado previamente registrada se le aplicarán los factores de ajuste (ajustando los datos de cada oferta de mercado para homologarla con el activo por justipreciar).

I. Homologación

Este procedimiento se aplica para realizar ajustes por diferencias entre las características de los activos comparables obtenidos de la investigación de mercado y el activo por justipreciar. Se recomienda que la homologación se realice en forma directa, es decir, ajustando cada oferta contra el activo por justipreciar.

II. Factor de ajuste.

Cuando existan activos comprables similares se recomienda que los factores de ajuste se hagan de forma directa, es decir ajustando cada oferta contra el activo sujeto a justipreciar, es práctica común trabajar con comparables sustitutos. Las diferencias entre ellos pueden atribuirse a muchas causas como son activos discontinuados, capacidades, obsolescencias funcionales, desgaste, entre otros.

Para el caso de bienes muebles, se usa el sistema de ajustes aditivos, porque la mayoría de las diferencias son independientes entre sí.

III. Obtención de valor por el enfoque de mercado.

Es un indicador de valor del sujeto basándose en la recopilación de información de valores de mercado de activos idénticos, similares o sustitutos, con funciones similares a las del sujeto y con ello establecer el monto más probable de renta para los activos que se están justipreciando.

El perito valuador de bienes nacionales deberá considerar lo siguiente:

a) Identificar las diferencias más representativas y que como condición ineludible, a su juicio, impacten en el monto de renta.

b) Se recomienda utilizar y justificar solo la cantidad necesaria de factores de ajuste a los sustitutos, incluyendo el factor de negociación. Lo anterior resulta de la premisa de que los mejores sustitutos son aquellos que requieren la menor cantidad de factores de ajuste.

c) Cada factor de ajuste utilizado deberá describirse y justificarse en la memoria de cálculo.

d) El factor de ajuste resultante se deberá encontrar dentro de un rango razonable y la dispersión final de valores unitarios deberá ser menor a la inicial; en virtud de que los activos intercambiados en un mercado eficiente son esencialmente homogéneos que pueden ser fácilmente sustituidos entre sí. Cuando los ajustes se encuentren fuera de rango o no exista una reducción en la desviación debe incluirse en la memoria de cálculo la justificación o explicación correspondiente, en caso de no ser justificable se desechará el análisis.

3.- Para Negocios

El enfoque de mercado para negocios en renta, debe de ser utilizado con mucha precaución, garantizando que se cuente con información suficiente, adecuada y veraz, que permita realizar las comparaciones entre las condiciones físicas, operativas, legales y financieras del sujeto y de los comparables, es decir se requiere una base razonable para la comparación entre negocios similares. De no contar con la información, no deberá de aplicarse este enfoque para negocios.

El enfoque de mercado proporciona una indicación de renta comparando, sea por negocio integrado o por sus múltiplos de razones financieras, el valor de su activo total operativo en estudio, con otras unidades similares, de los cuáles se dispone de información suficiente.

Los negocios similares deben de estar dentro del mismo sector que el negocio sujeto de estudio o en un sector muy similar que responda a las mismas variables económicas.

Una vez que se cuenta con información de las características cualitativas y cuantitativas de las empresas similares al negocio motivo de estudio, se podrá realizar un análisis comparativo de dichas características, pudiéndose apoyar entre otras cosas de ratios de valuación.

Para el cálculo y selección de los ratios que servirán de comparación, se debe de tener en cuenta que la información proporcionada sea significativa sobre la renta del negocio y considerar además que se pueden requerir algunos ajustes para que los ratios sean adecuados a la empresa en estudio.

Enfoque de Costos

El enfoque de costos se basa en el principio de sustitución ya que considera que un comprador bien informado no pagará más por un activo, que el precio de adquirir o reproducir un sustituto igual o semejante deseable.

1.- Para Inmuebles

En este sentido en el caso de bienes inmuebles, el monto de renta por el enfoque de costos se obtiene a partir de la suma del valor individual de cada uno de los componentes que conforman el inmueble, es decir terreno, construcciones, instalaciones especiales, obras complementarias y accesorios así como otros indirectos, obsolescencias y apreciaciones, aplicándole a este valor una tasa de capitalización acorde al periodo determinado en el análisis.

Es el método para estimar el monto de renta a partir del 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 con el mismo costo. Tratándose de un bien inmueble el estimado del perito valuador de bienes nacionales se basará en el costo de reproducción o reposición de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de los otros indirectos del inversionista, como son: costo financiero, administración, supervisión, seguros contra daños, proyecto ejecutivo y costo de escrituración del terreno.

En este caso, el valor del terreno se deberá obtener utilizando el Paso 5 de esta Guía Técnica. Por otro lado, a partir de la clasificación de las construcciones del inmueble, se cuantifican los volúmenes de éstas, para determinar los correspondientes precios unitarios y de esta forma, el Valor de Reposición Nuevo (VRN). Considerando el estado de conservación del inmueble, así como la edad y las obsolescencias internas que se detecten, según el caso, se aplica un factor de demérito al VRN, obteniendo así el Valor Neto de Reposición (VNR) de las construcciones del inmueble. Con base en el valor del terreno y en el VNR de las construcciones, se obtiene el Valor Neto de Reposición total del inmueble.

A partir del VNR total del inmueble y de una tasa de capitalización, se calcula el monto de la renta del inmueble.

2.- Para Bienes muebles o propiedad personal

En este enfoque se estima el monto de renta a partir del Costo Neto de Reposición de los activos por justipreciar, de acuerdo a su capacidad nominal (para el caso de valores en intercambio), rebajando del precio cotizado los descuentos normales aplicables, y los deméritos por edad, estado de conservación, obsolescencia funcional y económica que pudiera tener dicho activo, así como los costos de instalación o montaje.

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

El costo de Reposición se obtiene de la siguiente manera:

I. Cotización del equipo sustituto.

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

En caso que el fabricante no esté produciendo el mismo tipo de activo, deberá cotizarse el sustituto o equivalente.

Si la calidad del activo cotizado es relevantemente diferente de la del objeto, hay que hacer un ajuste en proporción directa a lo que serían los costos de cotización para esas calidades diferentes (obtenidos de la experiencia del mercado).

II. Fletes, embalaje, seguros, instalación, impuestos y gastos de importación (en su caso).

Debe verificarse cuáles fletes son aplicables (nacionales y/o en el extranjero), cuál es la fracción arancelaria y dependiendo del origen del bien sustituto cuáles serían los seguros, impuesto y gastos de importación aplicables.

III. Mejoras del activo por justipreciar (comparado con el cotizado).

Si el bien que se valúa tuviera algunas mejoras o accesorios que el sustituto no tiene (o el sustituto tuviera unas que el activo sujeto no tiene), deberá obtenerse el costo de estas diferencias, el cual deberá agregarse (o deducirse) al del activo cotizado.

IV. Costos de Instalación.

En caso que el servicio valuatorio deba incluir instalación, deberán considerarse todos los costos y gastos, incluyendo ingeniería de detalle, instalación electromecánica; cimentación u obra civil, gastos de pruebas y arranque en caso de ser aplicables.

V. Inspección del activo.

Durante la inspección en campo, debe identificarse lo siguiente: unidad mínima indivisible, edad cronológica y edad efectiva, vida útil total y vida útil remanente, adiciones, instalación, aplicación, mantenimiento, reparaciones mayores y avances tecnológicos.

Identificación del mercado aplicable para la comercialización: La zona, fletes, maniobras, accesos y medio ambiente en que opera.

Recopilación de información de activos sustitutos: Características, capacidades, edades, reparaciones, mejoras adicionales, actualizaciones, precios, descuentos aplicables, funcionando o desinstalado, lugar de ubicación, nivel de oferta y número de serie.

VI. Demérito por edad.

De la información que se obtenga de los proveedores del activo por valuar y la opinión del Perito Valuador de Bienes Nacionales, se estimará la vida útil remanente por considerar.

En función del uso que se le ha dado al sujeto (puede ser mayor o menor al normal) deberá estimarse la edad efectiva del mismo y compararla con la vida útil total, cuyo análisis deberá incluirse en la memoria de cálculo.

VII. Demérito por estado de conservación.

Dependiendo del estado observado del activo, habrá casos en los que se requerirán reparaciones para corregir algún problema para llevar al activo a la condición de buen estado de funcionamiento correspondiente a su edad efectiva (el problema es económicamente curable), u otros en los que no es factible económicamente hacer la corrección (el problema no es económicamente curable).

VIII. Obsolescencia Funcional (por causas internas).

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

IX. Obsolescencia Económica (por causas externas).

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 desempeña el activo.

Así pues, por medio del enfoque de costos se podrá obtener una estimación del indicador de valor, considerando las obsolescencias funcional y económica inherentes al activo en estudio y partiendo de su costo de reposición nuevo.

El indicador de valor del enfoque de costos de un bien mueble será el equivalente a su valor neto de reposición.

A partir del VNR total del activo y de una tasa de capitalización, se calcula el monto de la renta del activo.

3.- Para Negocios

El uso de este enfoque se tendrá que utilizar con la debida cautela y análisis por parte del perito valuador de bienes nacionales, dado que no es aplicable en todos los casos.

Enfoque de Ingresos

A través de este enfoque se obtiene el indicador de valor fundamentado en el principio económico de anticipación, el cual señala que el valor presente de los beneficios futuros o ingresos futuros derivados de un activo, entendiéndose que cualquier persona está dispuesta a pagar por un activo un monto equivalente a los beneficios futuros que recibirá de dicho activo. Puede ser mediante el proceso de flujos descontados o de una capitalización directa.

1.- Para Inmuebles

Solo para el caso en que en el inmueble sea la base de un negocio, es aplicable el enfoque de ingresos para la obtención de la renta del inmueble, a través del método residual del negocio, que se puede obtener mediante el proceso de flujos descontados.

El método de flujos descontados requiere de la construcción de un modelo financiero del negocio basado en el inmueble, en el que, a partir de los ingresos y egresos provenientes del negocio (las inversiones y considerando el monto de renta como una variable) y de una tasa de descuento debidamente soportada y acorde a las características del activo analizado, riesgo, costos financieros, sector y costos administrativos (identificando el número de periodos de conformidad con el tipo de inmueble analizado), considerando el ingreso de operación y el valor de reversión al final del horizonte.

2.- Para Bienes muebles (Maquinaria y equipo o propiedad personal)

Solo para el caso en que el activo sea la base de un negocio, es aplicable el enfoque de ingresos para la obtención de la renta del bien mueble, a través del método residual del negocio, que se puede obtener mediante el proceso de flujos descontados.

El método de flujos descontados requiere de la construcción de un modelo financiero del negocio basado en el activo, en el que, a partir de los ingresos y egresos provenientes del negocio (las inversiones y considerando el monto de renta como una variable) y de una tasa de descuento debidamente soportada y acorde a las características del activo analizado, riesgo, costos financieros, sector y costos administrativos (identificando el número de periodos de conformidad con el tipo de inmueble analizado), considerando el ingreso de operación y el valor de reversión al final del horizonte.

3.- Para Negocios

Dentro del enfoque de ingresos, el método más utilizado para determinar el monto de renta de negocios es el método de flujo de efectivo descontado, el cual consiste en realizar un análisis de los flujos de efectivo futuros del negocio. Para ello se debe partir del análisis del ambiente externo y el ambiente interno que afectan al negocio.

El ambiente externo se compone de todos aquellos factores que afectan al negocio, pero que están fuera de su control; el ambiente interno, se compone de los factores que conforman el negocio, por lo que están dentro de su control.

Respecto al ambiente externo, éste se divide en dos, el análisis del macro ambiente (factores económicos, políticos y socioculturales) y el análisis del sector industrial (mercado, segmento, proveedores, compradores, competidores del sector y potenciales, sustitutos y perfil del usuario).

Para el análisis del ambiente interno del negocio, se realiza un análisis que permita diagnosticar sus características técnicas, operativas, comerciales, administrativas, legales, fiscales y financieras (diagnóstico técnico que incluye: proceso de producción, capacidad instalada de producción, equilibrio entre procesos, productos, subproductos, licencias, patentes y posicionamiento tecnológico; diagnóstico operativo que incluye: volúmenes de producción, niveles de operación, costos de operación y planta laboral; diagnóstico comercial que incluye: estrategia comercial, productos y servicios, ventas, mercado, precios, ciclos de vida del producto, cartera de clientes y análisis de contratos; diagnóstico administrativo-legal- fiscal y financiero que incluye: organización, plantilla de personal y salarios, política laboral, pasivo laboral, aspectos legales, seguros y fianzas, análisis de los estados financieros y planes estratégicos de negocios (incluyendo proyecciones financieras).

Como resultado de estos análisis se identifican las variables que crean valor al negocio, las oportunidades para incrementarlo y las amenazas de destrucción del mismo, las fortalezas y debilidades del negocio, para que a partir de ello, se definan los escenarios que se deben valorar financieramente; y a través de los cuales se estima el monto de renta por el negocio.

I. Valuación por flujos.

La valuación por flujos se realizará mediante un modelo económico construido a través del empleo del método de flujo de efectivo descontado.

I.I. Planteamiento de escenarios. - La valuación por flujos de efectivo descontado inicia con la construcción de proyecciones derivadas de la identificación de las oportunidades de creación de valor al negocio, identificadas en el análisis del macro ambiente y del sector industrial; y en los diagnósticos técnicos, operativos, comerciales y administrativo-legal- fiscal y financiero. A partir de la identificación de oportunidades, se plantean los escenarios a considerar en la valuación.

Los escenarios deberán considerar los posibles valores potenciales que puede adquirir el negocio: valor en condiciones actuales, con explotación de oportunidades internas, valor con explotación de oportunidades externas y con oportunidades de ingeniería financiera, seleccionando aquel o aquellos que reflejen de mejor manera el valor del negocio en relación al contexto, uso, propósito y finalidad del servicio valuatorio.

I.II. Estructura del flujo de efectivo.- Se deberán definir claramente las premisas de valuación, dentro de las cuales se debe incluir el horizonte de valuación a considerar para cada escenario. El horizonte de valuación debe ser ampliamente justificado en la memoria de cálculo del perito valuador de bienes nacionales. De acuerdo con las premisas de cada escenario de valuación se planteará su flujo de efectivo.

El flujo de efectivo será estructurado partiendo de los ingresos proyectados para el negocio, restándole los costos de producción, además de los egresos por concepto de administración y ventas. El monto de renta debe considerarse como una incógnita y parte de los gastos en que incurre el negocio en su operación.

Dentro de la estructura del flujo de efectivo, se deberá tomar en cuenta la depreciación fiscal de los activos con que cuenta el negocio, las obligaciones por concepto de pago de impuestos, como son el Impuesto Sobre la Renta (ISR) y la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) y demás aplicables.

De igual manera, se deberán restar las inversiones para la adquisición de activo fijo y en capital de trabajo en el horizonte del flujo de efectivo. También se debe tomar en cuenta la venta de activos y la recuperación del capital de trabajo.

II. Valuación por flujos descontados.- Una vez que se ha determinado el flujo de efectivo libre, para determinar el valor presente de dichos flujos, se debe definir la tasa de descuento.

De acuerdo al objetivo del estudio, el perito valuador de bienes nacionales debe determinar la tasa de descuento, conforme a los distintos métodos financieros generalmente aceptados, como pueden ser: el Modelo para la Valoración de los Activos de Capital (CAPM, por sus siglas en inglés), Teoría de Fijación de Precios por Arbitraje, el Costo de Capital Promedio Ponderado (CPC o WACC de sus siglas en inglés), Costo del Capital por Comparables de Negocios del mismo Sector, entre otros.

Al final del horizonte de valuación se debe establecer el valor de reversión del negocio, considerando en algunos casos un valor continuo del negocio, asumiendo su operación a perpetuidad, o en otros, considerando el valor de rescate de los activos menos los costos de cierre del negocio. El valor de reversión se aplica siempre y cuando la naturaleza del negocio lo requiera y debe determinarse mediante principios financieros generalmente aceptados.

III. Monto de renta del negocio.- Mediante el modelo financiero y la tasa de descuento determinada, se itera hasta determinar el monto de renta a partir de la capacidad de pago del negocio.

Una vez concluido el paso 6 se procederá a la conciliación de valores y la opinión final de valor.

Paso 7	Conciliación de Valores y Opinión Final de Valor
---------------	---

El monto de la renta de un activo se obtiene a partir de la conciliación del resultado de los tres enfoques valuatorios: de mercado, de costos y de ingresos, o bien de los enfoques que en su caso se apliquen.

La conciliación es un análisis de confiabilidad y de certeza de los enfoques valuatorios aplicados de acuerdo a la cantidad y calidad de la información recopilada.

El monto de renta conclusivo se obtendrá tomando en consideración aquellos factores o condiciones particulares que influyan en su estimación definiendo cuál de los enfoques empleados es más representativo derivado de la calidad de la información obtenida, explicando las razones por las que se descartan o no se emplean los otros enfoques. Dicho monto conclusivo deberá redondearse para reflejar el grado de precisión asociado con la valoración, de tal forma que se evite dar a entender una mayor precisión a la requerida. Cantidades conclusivas en millones, se deberán redondear al millar; y conclusivas en miles, se deberán redondear a la centena.

Una vez realizada la conciliación de valor se procederá a la emisión del dictamen valuatorio del servicio valuatorio.

Paso 8	Dictamen Valuatorio
---------------	----------------------------

Características del Dictamen Valuatorio

El contenido del dictamen valuatorio debe ser consistente con el uso del mismo, y como mínimo deberá contener lo siguiente:

- a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;
- b) Identificar las características de los activos que son relevantes para su tipo y para la definición del valor;
- c) Su ubicación, y sus atributos físicos, legales y económicos;
- d) Los derechos del activo a ser justipreciado;

- e) Cualquier propiedad personal, accesorios comerciales, partidas intangibles que no son bienes inmuebles pero que están incluidas en la justipreciación;
- f) Cualquier servidumbre, restricción, gravamen, préstamos, reserva legal, convenios, contratos, declaraciones, cualquier reglamentación específica u otros ordenamientos de naturaleza similar;
- g) Especificar la fecha del valor de los activos que se reflejan en el servicio valuatorio;
- h) Mencionar si el activo en cuestión es justipreciado parcialmente en sus derechos, está segmentado físicamente o posesión parcial;
- i) Indicar que el monto de renta conclusivo no incluye IVA.
- j) El perito valuador de bienes nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promovente;
- k) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio; e
- l) Incluir una certificación firmada según lo señalado en los estándares internacionales de valuación, de acuerdo al formato que corresponda con base en la Norma Trigésima Quinta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Adicionalmente, el dictamen valuatorio deberá contemplar lo establecido en el capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

La vigencia del dictamen valuatorio podrá ser de hasta un año.

Será obligatorio para el perito valuador de bienes nacionales agregar en el dictamen valuatorio la siguiente leyenda:

“Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio, éste no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno”.

Los responsables de emitir el dictamen del servicio valuatorio, serán el perito valuador del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, los integrantes del respectivo cuerpo colegiado de avalúos y el perito valuador o el personal técnico del propio Instituto que hubiere realizado el respectivo servicio valuatorio; y en el caso de que el perito sea persona moral integrante del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, el o los peritos responsables técnicos de la especialidad que corresponda y que elabore el dictamen.

VII.- INTERPRETACIÓN

La interpretación de la presente metodología corresponde, conforme a sus facultades, a la Dirección General de Avalúos y Obras del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente metodología entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones de carácter técnico que se opongan a la presente metodología tales como: PROCEDIMIENTO Técnico PT-ARREDU para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el monto de las rentas (justipreciación de rentas) de edificaciones urbanas; y la METODOLOGÍA y Criterios de Carácter Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el monto de las rentas de los bienes inmuebles, muebles y unidades económicas de los que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, deban cobrar cuando tengan el carácter de arrendadoras o pagar cuando tengan el carácter de arrendatarias.

Ciudad de México, a veinticinco de mayo de dos mil diecisiete.- La Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Soraya Pérez Munguía**.- Rúbrica.

METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para dictaminar el monto de indemnización de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios.

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

SORAYA PÉREZ MUNGUÍA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 17, 26 y 31, fracciones XXIX, XXX y XXXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 2o. Apartado D, fracción VI y 98-C, del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 1, 3 fracción V y 6, fracción V, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de enero de 2017 y Norma Sexta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

CONSIDERANDO

Que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), es un órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (Secretaría), creado para ejercer, entre otras, diversas atribuciones en las materias inmobiliaria y valuatoria que le confiere a esta dependencia del Ejecutivo Federal la Ley General de Bienes Nacionales, Reglamentos, ordenamientos jurídicos de carácter federal y demás leyes aplicables.

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales, los valuadores de bienes nacionales proporcionan a la Administración Pública Federal y demás instituciones públicas, previamente a la celebración de los actos jurídicos previstos en dicho ordenamiento, entre otros servicios, la emisión de dictámenes valuatorios de indemnización de bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios.

Que con fecha 25 de julio de 2016, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, en donde se prevé que será éste Instituto, quien emitirá las metodologías que considere necesarias y adecuadas para la elaboración del dictamen valuatorio o el reporte conclusivo del servicio valuatorio y en donde de manera específica se contempla la metodología para el monto de Indemnización.

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la determinación del monto de indemnización, y con fundamento en la fracción V del artículo 6 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, he tenido a bien expedir la siguiente:

METODOLOGÍA DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES PARA DICTAMINAR EL MONTO DE INDEMNIZACIÓN DE LOS ACTIVOS: BIENES INMUEBLES (URBANOS, EN TRANSICIÓN Y AGROPECUARIOS), BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO O PROPIEDAD PERSONAL) Y NEGOCIOS.

I.- INTRODUCCIÓN

La Ley General de Bienes Nacionales, en su artículo 142, establece la facultad de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para emitir las normas, procedimientos, criterios y metodologías, de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios previstos en la misma.

En forma adicional a lo previsto en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Expropiación, la Ley Agraria, la Ley Minera, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación y demás disposiciones aplicables, le confieren al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, facultades para realizar los servicios valuatorios previstos en las mismas.

Con el objeto de garantizar la adecuada valuación en los actos jurídicos que se relacionan con las anteriores disposiciones legales mencionadas, se requiere contar con un marco normativo que permita unificar la utilización de conceptos, técnicas y procedimientos valuatorios congruentes con las normas internacionales de valuación, así como consolidar el ejercicio profesional de valuación que demanda la Ley General de Bienes Nacionales.

II.- OBJETO DE LA METODOLOGÍA

En la presente metodología se establecen las bases que permiten la utilización de conceptos, técnicas, principios básicos, enfoques establecidos, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo y demás actividades y técnicas aplicadas para la estimación del monto de la indemnización por expropiación, ocupación temporal o limitación de derechos de dominio y el monto de compensación para la constitución de

servidumbres voluntarias o legales, el monto de indemnización en los casos en que la Federación rescate concesiones, y el monto de indemnización por concepto de reparación de los daños y perjuicios causados al erario federal, que se fundamenta en el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) y demás disposiciones aplicables.

Esta metodología es una herramienta de trabajo obligatoria para los valuadores de bienes nacionales estableciendo los lineamientos a seguir para la realización de servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

La aplicación de esta metodología, permitirá la emisión de dictámenes valuatorios con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.

III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se dirige a los valuadores de bienes nacionales, en los servicios valuatorios que soliciten las distintas Dependencias, Entidades, las Instituciones Públicas y las Instituciones destinatarias, así como personas físicas o morales autorizadas, con apego a la Ley General de Bienes Nacionales, Ley de Hidrocarburos, Ley de la Industria Eléctrica, Ley de Asociaciones Público Privadas, Ley Agraria, Ley Minera, Ley de Expropiación, el Código Fiscal de la Federación y las demás disposiciones vigentes aplicables.

Todos los servicios valuatorios que se fundamentan en el artículo 143, de la Ley General de Bienes Nacionales serán realizados exclusivamente por el INDAABIN y aquellos que sean fundamentados en el artículo 144, de la Ley General de Bienes Nacionales, podrán ser realizados por cualquier Valuador de Bienes Nacionales.

Este documento tiene su ámbito de aplicación en los casos en que se requiera contar con servicios valuatorios de bienes inmuebles, muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) o negocios que se pretendan indemnizar por expropiación, ocupación temporal, limitación de derechos de uso por servidumbres u otros actos de gobierno, en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades y las demás instituciones públicas o privadas que resulten pertinentes de acuerdo al artículo 143, fracciones VII, VIII y IX, artículo 144, fracciones XI y XII, de la Ley General de Bienes Nacionales. Así como los particulares que soliciten servicios valuatorios para ocupación temporal o servidumbre de paso en explotaciones mineras de acuerdo al artículo 55, del Reglamento de la Ley Minera. De igual forma los particulares que soliciten servicios valuatorios de conformidad a las demás leyes y reglamentos aplicables.

La presente metodología no incluye los procedimientos o métodos para servicios valuatorios en el caso de expropiaciones para regularizar tierras mencionadas en el artículo 93, fracción V, de la Ley Agraria, en donde el monto de indemnización no atiende al valor comercial.

IV. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGÍA

Para efectos de la presente metodología se entenderá por:

- **Definiciones**

- **Monto de Indemnización**

Es el resarcimiento o compensación económica que se da a una persona como consecuencia de haber recibido un daño o perjuicio de cualquier índole en su persona o propiedad.

- **Daño directo**

Es el valor de la porción o fracción directamente afectada al inmueble o al activo por el acto de desposesión. En afectaciones por ocupaciones temporales, servidumbres de paso o derechos de vía, se entenderá como daño directo al valor de la fracción ocupada por la obra de infraestructura.

- **Daño Indirecto**

Es el monto en términos monetarios equivalente al detrimento, perjuicio o menoscabo causado a la fracción o porción remanente de la porción directamente afectada al inmueble o al activo, que aun no siendo directamente afectada sufre también un daño por la ocupación de la obra de infraestructura.

Asimismo, la metodología contempla las demás definiciones del Glosario de Términos que forma parte de la normativa técnica emitida por el INDAABIN.

- **Activos objeto de la Metodología**

- **Bienes inmuebles.**

- **Maquinaria y Equipo o Propiedad Personal (Bienes muebles)**

- **Negocios.**

- **Actos jurídicos en los que aplica**

Esta metodología podrá utilizarse cuando el uso del servicio valuatorio corresponda a los siguientes actos jurídicos: Indemnización, Atención a diligencias judiciales y todo tipo de trabajo a nivel de consultoría, ya sea para concluir el dictamen valuatorio o para utilizarlo en la estimación de otros tipos de valores.

El dictamen valuatorio surtirá efectos legales únicamente para un solo uso, propósito y finalidad señalados en la solicitud, por lo que en caso de requerir un uso distinto u otro propósito, se deberá elaborar una nueva solicitud.

V.- GENERALIDADES DE LA METODOLOGÍA

Es indispensable que el dictamen valuatorio o reporte conclusivo cumpla con los siguientes apartados:

- **Características del Informe**

El dictamen valuatorio o reporte conclusivo deberá elaborarse de conformidad con lo establecido en el capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

- **Requerimientos básicos**

1. **Uso.**

Es el acto para el cual se pretende el dictamen valuatorio o reporte conclusivo expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y en este caso exclusivamente se refiere a los siguientes: indemnización y atención a diligencias judiciales o servicios valuatorios a nivel consultoría.

2. **Propósito**

Dictaminar el monto de indemnización de acuerdo a la solicitud.

3. **Finalidad**

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen valuatorio o reporte conclusivo como el monto de indemnización, derivado del uso definido por el promovente.

4. **Alcance del servicio valuatorio**

Es el apartado en el cual se describen, supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y limitantes del servicio valuatorio, con base en el uso, propósito y finalidad expresados en la solicitud del promovente y considerados por el valuador de bienes nacionales.

VI.- GUÍA TÉCNICA

La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para estimar el monto por indemnización de los distintos activos, que se relacionan en el apartado IV de esta metodología, mismas que deben ser atendidas por el valuador de bienes nacionales, de acuerdo con la solicitud de servicios valuatorios regulados por el INDAABIN que al efecto haga el promovente.

La presente metodología cuenta con ocho pasos, los cuales cumplen con los estándares internacionales de valuación.

El primer paso de esta guía técnica es la identificación del problema, que se detalla a continuación.

Paso 1	Identificación del Problema				
Identificar el promovente y los usuarios	Identificar el Uso (Uso y Finalidad)	Identificar el Propósito del Servicio Valuatorio (Tipo y definición de valor)	Identificar la fecha que se requiere de valores	Identificar las características del bien	Identificar las condiciones del servicio valuatorio

Para poder identificar el problema, el promovente deberá entregar al valuador de bienes nacionales, la solicitud de servicio valuatorio y la documentación e información procedente o solicitada, como copias y documentos en archivo físico o electrónico para realizar el servicio valuatorio. Para el caso del INDAABIN la entrega de la documentación se realizará a través del sistema de avalúos, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:

Para Inmuebles

- a) Ubicación legal y física del inmueble a valorar.
- b) Plano topográfico del terreno con superficie, medidas y colindancias de la poligonal envolvente.

- c) Escrituras y/o título de propiedad.
- d) Usuarios del servicio valuatorio
- e) Los derechos del inmueble ligados al uso del servicio valuatorio.
- f) Constancia de uso del suelo.
- g) Listado de bienes distintos a la tierra y de máquinas o equipos anexos a las construcciones.

También como los documentos e información que considere necesarios el valuador de bienes nacionales y/o el INDAABIN según sea el caso.

Para bienes muebles o propiedad personal

- a) Reparaciones mayores.
- b) Dictámenes o evaluaciones de estado de conservación.
- c) Bitácoras de mantenimiento de los bienes muebles.
- d) Copias de facturas, pedimento de importación, fletes, embalaje e instalación, documentación de adquisición de los bienes muebles o documentos legales de propiedad.
- e) Datos de ubicación de los bienes muebles.
- f) Usuarios del servicio valuatorio.
- g) Relación y número de inventario del bien conforme a catálogo o cuenta que proceda, en hoja de cálculo.
- h) Ficha de catálogo incluyendo tema, autor, técnica, seriación, fecha y dimensiones, (para obras de arte)

También como los documentos e información que considere necesarios el valuador de bienes nacionales y/o el INDAABIN según sea el caso.

Para Negocios

- a) Descripción general, objetivos, operaciones y situación actual del negocio.
- b) Plan de negocios.
- c) Estados financieros dictaminados de los últimos cinco años.
- d) Otra documentación jurídica relevante del negocio:
 - Información documental sobre la situación operativa y de costos de producción.
 - Información documental sobre la situación comercial y de mercado.
 - Inventario de maquinaria, mobiliario y equipo a contemplar.
 - Copias de facturas y documentación de adquisición, en su caso.
 - Derecho de patente sobre marcas y otros activos intangibles.
- e) Proyección financiera según el alcance del servicio.

También como los documentos e información que considere necesarios el valuador de bienes nacionales y/o el INDAABIN según sea el caso.

Con la información presentada el valuador de bienes nacionales procederá a:

- a) Los promoventes que serán los señalados en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Expropiación, la Ley Agraria, la Ley Minera, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación y demás disposiciones legales aplicables y los usuarios serán aquellos que declaren los promoventes en su solicitud.
- b) El uso de los dictámenes valuatorios, que deberá corresponder con el acto establecido en la solicitud.
- c) La finalidad del servicio valuatorio, que será la aplicación del resultado del dictamen valuatorio en función del artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales; es decir, en los casos en que las Dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades deban cubrir una prestación pecuniaria, ésta no podrá ser superior al monto dictaminado, y si le corresponde a la contraparte el pago de la prestación pecuniaria, ésta no podrá ser inferior al monto dictaminado, salvo las excepciones que la Ley establece.
- d) El propósito del servicio valuatorio, que será el monto de indemnización a dictaminar.

- e) La fecha que se requiere de valores contenidos en los dictámenes valuatorios por emitir, y puede ser aquella del momento de la visita, de los valores de la investigación o de acuerdo a la solicitud.
- f) Las características del activo, debiendo ser aquellas que se identifiquen por su: tipo, utilización o actividad, ubicación (domicilio o localización), el régimen de propiedad, propietario o posesionario, los derechos y/o obligaciones inherentes, etc.
- g) Las condiciones del servicio valuatorio incluyendo en todas, las suposiciones extraordinarias, condiciones hipotéticas y todas aquellas limitantes que incidan sobre el análisis del valor que se esté calculando.

El segundo paso de esta guía técnica es la Determinación del Alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio, el cual se detalla a continuación:

Paso 2	Determinación del alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio
---------------	--

Una vez que se ha identificado el problema, es necesario definir el alcance del trabajo a realizar, el valuador de bienes nacionales deberá determinar el alcance que sea suficiente para producir un servicio valuatorio con resultados certeros y creíbles.

Es responsabilidad del promovente, en conjunto con el valuador de bienes nacionales, generar la definición de la amplitud del trabajo en términos de los tiempos de entrega, lo extenso de la investigación y el reporte, la fundamentación normativa, técnica y teórica, la calidad de la información y demás aspectos que se puedan considerar.

Una vez definido el alcance del trabajo el valuador de bienes nacionales deberá recolectar información complementaria como parte de su labor como profesional de la valuación, a continuación se explica esta actividad a detalle:

Paso 3	Recolección de Información y Descripción del Bien	
Información de Mercado de la Zona 1.- Para inmuebles Características generales de la región, ciudad, colonia y ubicación del predio, entre otros. 2.- Para bienes muebles o propiedad personal Características generales del mercado nacional o internacional, del sector industrial, comercial o de servicios del bien, tanto usado como nuevo, entre otros. 3.- Para negocios Análisis del ambiente externo, que se divide en dos, el análisis del macro ambiente (factores económicos, políticos, sociales, entre otros) y el análisis del sector industrial.	Información sobre el Sujeto a valorar. 1.- Para inmuebles Características del sujeto geográficas y geológicas del terreno, superficie, forma, ubicación, uso de suelo, servicios públicos, tipo de construcción, área construida, edad efectiva, estado de conservación, elementos de la construcción, mejoras, historial de los propietarios, información de costos y depreciación, y datos de ingresos y gastos, entre otros. 2.- Para bienes muebles o propiedad personal Marca, modelo, número de serie, datos de placa, tamaño, capacidad, año de manufactura, accesorios, estado de conservación, país de manufactura, unidad mínima indivisible, vidas efectiva, útil y remanente, mantenimiento, reparaciones, bitácoras, costos de desinstalación y fletes, disponibilidad de refacciones, estado de conservación, obsolescencias, aspectos ambientales, autor o creador, publicador, asunto o tema, imagen, ornamentos u otros agregados, entre otros. 3.- Para negocios Análisis del ambiente interno del negocio, se realiza un análisis que permitan diagnosticar sus características técnicas, operativas, comerciales, administrativas, legales y financieras, equipo, propiedad personal o negocio, entre otros.	Información sobre los comparables. 1.- Para inmuebles Ventas realizadas, condiciones de los cierres efectuados, ofertas, listas de venta, vacantes, costos y depreciación, ingresos y gastos, intereses de capitalización, entre otros. 2.- Para bienes muebles o propiedad personal Marca, modelo, número de serie, datos de placa, tamaño, capacidad, año de manufactura, accesorios, estado de conservación, país de manufactura, mercado de venta normal, de remates o de subastas, entre otros, Características de los comparables, capacidades, edades, reparaciones que se hayan hecho, aspectos ambientales, autor o creador, publicador, asunto o tema, imagen, ornamentos u otros agregados, entre otros. 3.- Para negocios Ventas realizadas, condiciones de los cierres efectuados, ofertas, publicaciones especializadas, información sobre mercados bursátiles, vacantes, entre otros.

La recolección de información que el valuador de bienes nacionales obtenga se divide en dos: información general e información específica.

La información general consiste en datos sobre factores que pueden influir en el valor, estos se derivan de fuerzas sociales, tendencias económicas (oferta y demanda, absorción del mercado, etc.) y leyes gubernamentales que son originadas fuera del activo a valorar.

La información específica se refiere a los datos concretos sobre el activo a valorar, ventas u ofertas comparables y características del mercado local relevantes.

La información específica se divide a su vez, en información del sujeto e información de los comparables.

Inmuebles

Para el caso de inmuebles, la información del sujeto se enfoca en características geográficas y físicas del terreno, características de las mejoras (tipo de edificación, componentes físicos, legales y propiedad personal), historial de los propietarios, información de costos y depreciación, y datos de ingresos y gastos.

Muebles

La información general consiste en datos sobre el tipo de industria o giro, factores que pueden influir en el valor, estos se derivan de fuerzas sociales, tendencias económicas (tipo de industria, oferta y demanda, absorción del mercado, aspectos ambientales, etc.) y leyes gubernamentales que son originadas fuera del activo a valorar.

La información específica se refiere a los datos concretos sobre el activo a valorar, ventas u ofertas comparables y características del mercado local relevantes.

La información específica se divide a su vez, en información del sujeto e información de los comparables.

La información del sujeto se enfoca en condiciones de operación y ubicación del activo, información de costos, depreciación (vida útil, edad efectiva, estado de conservación) y plan de producción.

En el caso particular de propiedad personal, obras de arte y joyas, la información del sujeto se enfoca en condiciones de resguardo y ubicación del activo, documentos legales de propiedad, tema, autor, técnica, seriación, peso de la joya, quilataje, material, engastes, fecha y dimensiones, entre otros; supervisado por un experto en la materia.

Negocios

Para el caso de negocios se obtiene la información, respecto a la incidencia de afectación en el negocio derivada de un proyecto específico, del cual el promovente debe hacer referencia en la base informativa, junto con los soportes correspondientes a la fecha de afectación, para el cálculo del monto de indemnización por afectación total del negocio, o parcialmente por lucro cesante.

Una vez obtenida esta información por parte del valuador de bienes nacionales, se procederá al Análisis de la misma, esta actividad se detalla a continuación:

Paso 4	Análisis de la Información
Análisis del Mercado 1.- Para inmuebles Estudios de la Demanda Periodo de absorción Análisis de precio de venta en pago de contado. Estudios de la Oferta Volumen de comparables en un mercado abierto y competitivo Rango de precios de venta de comparables. Estudios de Mercado Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta y la demanda, así como de las características externas e internas de los activos.	Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles) 1. Estudio del terreno Es aquel estudio que genere un análisis para saber si su mejor uso es como está actualmente (con mejoras) o como terreno vacío. Se analizarán distintos escenarios que sean físicamente posibles, legalmente permitidos, financieramente viables y brinde el máximo rendimiento. 2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica 3.- Para negocios No aplica

2.- Para bienes muebles o propiedad personal Estudios de la Demanda Análisis de tiempo de exposición para una venta en el mercado correspondiente. Análisis de precios por pago de contado, es decir que las operaciones se realicen de contado y con pago en efectivo o su equivalente. Estudios de la Oferta Considerar los comparables ofrecidos en las comercializadoras especializadas para cada tipo de mueble. Estudios de Mercado Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta y la demanda, así como de las características externas e internas de los activos realizando una homologación considerando como base el activo valuado. 3. Para Negocios Estudios de la Demanda Análisis de estados financieros, facturas de ingresos y egresos, planos del negocio y de la afectación, declaración de impuestos, entre otros documentos proporcionados por el promovente en la base informativa.	
--	--

Una vez analizada la información por parte del valuador de bienes nacionales, únicamente para el caso de inmuebles, se procederá a obtener el valor del terreno de conformidad con su mayor y mejor uso, esta actividad se detalla a continuación:

Paso 5	Opinión de Valor del Terreno (solo para inmuebles)
---------------	---

El valor del terreno se puede obtener por alguno de los siguientes cinco procedimientos:

1. Considerando al terreno como vacío, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres y aplicando factores de homologación.
2. Por el procedimiento de desagregación, que parte de la investigación de mercado de inmuebles similares en venta, a los cuales se les aplica un método residual estático y se obtiene el valor del terreno.
3. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, la renta de terreno es una cantidad conocida y el ingreso puede ser capitalizado en el valor del terreno.
4. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, cuando la renta de terreno con construcción es una cantidad conocida, se debe extraer el ingreso exclusivamente del terreno y éste puede ser capitalizado en el valor del terreno.
5. Cuando la información de mercado es insuficiente, errática, o heterogénea, o las características del inmueble no permiten afirmar con certeza que el valor obtenido por el enfoque comparativo de mercado es realmente el más representativo, se hace necesaria la utilización del método residual dinámico (enfoque de ingresos), basado en el mayor y mejor uso del inmueble.

Una vez obtenido el valor del terreno por parte del valuador de bienes nacionales, se procederá a la aplicación de los enfoques de valuación, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 6	Aplicación de los Enfoques de Valuación		
Enfoque de mercado	Enfoque de ingresos	Enfoque de costos	

Para realizar un Servicio Valuatorio de indemnización, el valuador de bienes nacionales deberá de contar con la información pertinente, misma que deberá ser proporcionada por el promovente o por el propio INDAABIN, y que se relaciona a continuación:

Para la estimación del monto de indemnización es factible la utilización de los enfoques comúnmente aceptados en la práctica valuatoria, es decir, el análisis de mercado, el de costos y el de ingresos.

Las directrices básicas a considerar para calcular cada uno de los tres indicadores de valor son las siguientes.

Enfoque de Mercado

El enfoque comparativo de mercado es un indicador de valor que se obtiene a partir del análisis del precio de otros activos similares al activo en estudio.

Este enfoque tiene su fundamento en el principio de sustitución y su objetivo es el comparar el bien en estudio contra otros activos similares existentes en el mercado, aplicable en los bienes siguientes:

1.- Para Inmuebles

Para iniciar con el cálculo del indicador del enfoque de mercado, primeramente es indispensable que el valuador de bienes nacionales conozca las características físicas y legales del inmueble motivo del servicio valuatorio, para lo cual deberá llevar a cabo una inspección física detallada al activo a valorar, analizar la información legal del mismo proporcionada por el Promovente y realizar las actividades necesarias hasta asegurarse de tener plenamente identificadas todas las características del mismo.

Posteriormente deberá realizar una exhaustiva investigación de mercado con el fin de detectar bienes similares al sujeto, en cuanto a sus características que se encuentren expuestos en el mercado o que hayan sido parte de una operación de compra, venta o arrendamiento en su caso.

El valuador de bienes nacionales deberá asegurarse de conocer las características de los bienes comparables al sujeto que se investigaron, así como conocer los esquemas de negociación los cuales deberán obtenerse directamente con el oferente.

A partir de la información obtenida en la investigación de mercado realizada por el valuador de bienes nacionales, se definirán cuáles serán los comparables que se utilizarán en los procedimientos de análisis de tendencia central, como podrá ser la homologación, mismos que serán los que presenten las características que más se asemejen al activo sujeto de valuación.

Se podrá utilizar la técnica de homologación para ajustar las diferencias existentes entre los comparables y el activo sujeto, por lo que la homologación se realizará una vez que el valuador de bienes nacionales conozca perfectamente las características de los comparables, lo que asegurará que se realicen los ajustes correctos tanto en las características ajustadas como en el rango del factor de ajuste.

El valuador de bienes nacionales deberá asegurarse que las características a ajustar sean las que impacten en el valor de mercado y que el factor de ajuste se encuentre debidamente analizado a fin de que siempre se encuentre en un rango que ajuste la característica de manera suficiente y correcta, dicho análisis deberá permanecer en la memoria de cálculo del valuador de bienes nacionales.

Es necesario que la homologación presente cuando menos 3 comparables, el perito deberá analizar la razonabilidad de los factores de homologación y los tendrá que explicar de manera suficiente y correcta.

Los factores resultantes de la homologación se deberán encontrar dentro de un rango razonable y la dispersión final de valores unitarios deberá ser menor a la inicial; en virtud de que los bienes intercambiados en un mercado eficiente son esencialmente homogéneos que pueden ser fácilmente sustituidos entre sí. Cuando las homologaciones se encuentren fuera de rango o no exista una reducción en la desviación, debe incluirse en la memoria de cálculo la justificación o explicación correspondiente; de no ser justificable, se desechará el análisis.

Es responsabilidad del valuador de bienes nacionales identificar y seleccionar correctamente la unidad de comparación a utilizar en la homologación.

El valor unitario del enfoque de mercado se obtendrá del promedio aritmético del valor resultante de cada comparable ya ajustado, siempre y cuando el resultado de la dispersión sea menor al inicial.

El valor comparativo de mercado será el resultado de multiplicar el valor unitario, de acuerdo a la unidad de comparación utilizada por la cantidad respectiva.

2.- Para Bienes muebles o propiedad personal

Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente de bienes comparables al activo valuado en un mismo mercado, analizando la oferta y demanda, y ajustando los comparables al valuado y homologándolos a manera de lograr obtener el 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 bienes, cuando aplique.

Si el valuador de bienes nacionales selecciona el enfoque de mercado procederá de la siguiente forma:

A la información del sondeo de mercado previamente registrada se le aplicarán los factores de ajuste (ajustando los datos de cada oferta de mercado para homologarla con el activo por valorar).

I. Homologación

Este procedimiento se aplica para realizar ajustes por diferencias entre las características de los activos comparables obtenidos de la investigación de mercado y el activo por valorar. Se recomienda que la homologación se realice en forma directa, es decir, ajustando cada oferta contra el activo por valorar.

II. Factor de ajuste.

Cuando existan bienes comparables similares se recomienda que los factores de ajuste se hagan de forma directa, es decir ajustando cada oferta contra el activo sujeto a valorar; para el caso de no encontrar activos similares o idénticos al activo por valorar, es práctica común trabajar con comparables sustitutos. Las diferencias entre ellos pueden atribuirse a muchas causas como son bienes discontinuados, capacidades, obsolescencias funcionales, desgaste, entre otros.

Para el caso de bienes muebles, se usa el sistema de ajustes aditivos, porque la mayoría de las diferencias son independientes entre sí.

III. Obtención de valor por el enfoque de mercado.

Es un indicador de valor del sujeto basándose en la recopilación de información de valores de mercado de bienes idénticos, similares o sustitutos, con funciones similares a las del sujeto y con ello establecer el precio más probable de venta para los activos que se están valuando.

El valuador de bienes nacionales deberá considerar lo siguiente:

a) Identificar las diferencias más representativas y que como condición ineludible, a juicio del valuador de bienes nacionales, impacten en el valor.

b) Se recomienda utilizar la menor cantidad posible de factores de ajuste a los sustitutos, incluyendo el factor de negociación. Lo anterior resulta de la premisa de que los mejores sustitutos son aquellos que requieren la menor cantidad de factores de ajuste.

c) Cada factor de ajuste utilizado deberá describirse y justificarse en la memoria de cálculo.

d) El factor de ajuste resultante se deberá encontrar dentro de un rango razonable y la dispersión final de valores unitarios deberá ser menor a la inicial; en virtud de que los bienes intercambiados en un mercado eficiente son esencialmente homogéneos que pueden ser fácilmente sustituidos entre sí. Cuando los ajustes se encuentren fuera de rango o no exista una reducción en la desviación, debe incluirse en la memoria de cálculo la justificación o explicación correspondiente; de no ser justificable, se desechará el análisis.

3.- Para negocios

El enfoque de mercado para negocios puede ser utilizado siempre y cuando se cuente con información suficiente que permita realizar comparaciones entre las condiciones físicas, operativas, legales y financieras del sujeto y de los comparables, es decir se requiere una base razonable para la comparación entre negocios similares.

El enfoque de mercado proporciona una indicación de valor comparando, sea por negocio integrado o por sus múltiplos de razones financieras, el valor de su activo total operativo en estudio, con otras unidades similares, de los cuáles se dispone de información suficiente.

Los negocios similares deben de estar dentro del mismo sector que el negocio sujeto de estudio o en un sector muy similar que responda a las mismas variables económicas.

Una vez que se cuenta con información de las características cualitativas y cuantitativas de las empresas similares al negocio motivo de estudio, se podrá realizar un análisis comparativo de dichas características, pudiéndose apoyar entre otras cosas de ratios de valuación, es decir de ratios calculados a partir del precio de venta del negocio comparable entre alguna medida de ingresos o valor de activos.

Para el cálculo y selección de los ratios que servirán de comparación, se debe de tener en cuenta que deberán proporcionar información significativa sobre el valor del negocio y considerar además que se pueden requerir algunos ajustes para que los ratios sean adecuados a la empresa en estudio.

Enfoque de Costos

El enfoque de costos se basa en el principio de sustitución ya que considera que un comprador bien informado no pagará más por un activo, que el precio de adquirir o reproducir un sustituto igual o semejantemente deseable.

1.- Para Inmuebles

En este sentido en el caso de bienes inmuebles, el enfoque de costos se obtiene a partir de la suma del valor individual de cada uno de los componentes que conforman el bien, es decir terreno, construcciones, instalaciones especiales, obras complementarias y accesorios, así como otros indirectos, obsolescencias y apreciaciones.

Para el caso de bienes inmuebles el valor del terreno se deberá obtener utilizando el Paso 5, reiterando que se debe analizar el mayor y mejor uso del terreno y no el uso que le otorguen las construcciones existentes, es decir, obtener el valor del terreno como si no tuviera construcciones.

El valor neto de reposición de las construcciones, instalaciones, obras complementarias y accesorios se obtendrá a partir del valor de reposición nuevo menos las depreciaciones totales acumuladas, pudiendo ser por edad, estado de conservación y las obsolescencias internas que se detecten.

El valor de reposición nuevo deberá ser obtenido por el valuador de bienes nacionales considerando costos de construcción o fabricación vigentes, o costos de adquisición actuales para el caso de instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios que deberán incluir los costos de instalación y puesta en sitio, dichos análisis de costos o cotizaciones deberán permanecer en la memoria de cálculo de los valuadores de bienes nacionales. En aquellas construcciones en que sea necesario que se utilice el valor de reproducción, lo deberá realizar el valuador de bienes nacionales e indicarlo en su dictamen valuatorio o reporte conclusivo.

Para el cálculo de las depreciaciones el valuador de bienes nacionales deberá analizar los deméritos por edad, estado de conservación, obsolescencias internas y cualquier otro demérito que el valuador de bienes nacionales considere que afecte el costo de las construcciones.

El indicador de valor del enfoque de costos de un bien inmueble resultará de la suma del valor comercial del terreno más el valor neto de reposición de las construcciones, instalaciones especiales, obras complementarias, otros indirectos y obsolescencias o apreciaciones externas.

2.- Para Bienes muebles o propiedad personal

En este enfoque se parte del costo o valor de reposición o reproducción nuevo de los bienes por valor, de acuerdo a su capacidad nominal (para el caso de valores en intercambio), rebajando del precio cotizado los descuentos normales aplicables, y los deméritos por edad, estado de conservación, obsolescencia funcional y económica que pudiera tener dicho activo, así como los costos de instalación o montaje.

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

I. Cotización del equipo sustituto.

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

En caso que el fabricante no esté produciendo el mismo tipo de bien, deberá cotizarse el sustituto o equivalente.

Si la calidad del bien cotizado es relevantemente diferente de la del objeto, hay que hacer un ajuste en proporción directa a lo que serían los costos de cotización para esas calidades diferentes (obtenidos de la experiencia del mercado).

II. Fletes, embalaje, seguros, instalación, impuestos y gastos de importación (en su caso).

Debe de verificarse cuáles fletes son aplicables (nacionales y/o en el extranjero), cuál es la fracción arancelaria y dependiendo del origen del bien sustituto cuáles serían los seguros, impuesto y gastos de importación aplicables.

III. Mejoras del bien por valor (comparado con el cotizado).

Si el bien que se valúa tuviera algunas mejoras o accesorios que el sustituto no tiene (o el sustituto tuviera unas que el bien sujeto no tiene), deberá obtenerse el costo de estas diferencias, el cual deberá agregarse (o deducirse) al del bien cotizado.

IV. Costos de Instalación.

En caso que el servicio valuatorio deba incluir instalación, deberán considerarse todos los costos y gastos, incluyendo ingeniería de detalle, instalación electromecánica; cimentación u obra civil, gastos de pruebas y arranque en caso de ser aplicables.

V. Inspección del bien.

Durante la inspección en campo, debe identificarse lo siguiente: unidad mínima indivisible, edad cronológica y edad efectiva, vida útil total y vida útil remanente, adiciones, instalación, aplicación, mantenimiento, reparaciones mayores y avances tecnológicos.

Identificación del mercado aplicable para la comercialización: La zona, fletes, maniobras, accesos y medio ambiente en que opera.

Recopilación de información de bienes sustitutos: Características, capacidades, edades, reparaciones, mejoras adicionales, actualizaciones, precios, descuentos aplicables, funcionando o desinstalado, lugar de ubicación, nivel de oferta y número de serie.

VI. Demérito por edad.

De la información que se obtenga de los proveedores del bien por valorar y la opinión del valuador de bienes nacionales, se estimará la vida útil remanente por considerar.

En función del uso que se le ha dado al sujeto (puede ser mayor o menor al normal) deberá estimarse la edad efectiva del mismo y compararla con la vida útil total, cuyo análisis deberá incluirse en la memoria de cálculo.

VII. Demérito por estado de conservación.

Dependiendo del estado observado del bien, habrá casos en los que se requerirán reparaciones para corregir algún problema para llevar al bien a la condición de buen estado de funcionamiento correspondiente a su edad efectiva (el problema es económicamente curable), u otros en los que no es factible económicamente hacer la corrección (el problema no es económicamente curable).

VIII. Obsolescencia Funcional (por causas internas).

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

IX. Obsolescencia Económica (por causas externas).

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 desempeña el activo.

Así pues, por medio del enfoque de costos se podrá obtener una estimación del indicador de valor, considerando la obsolescencia funcional y económica inherentes al bien en estudio y partiendo de su costo de reposición (o costo de reproducción) nuevo.

El indicador de valor del enfoque de costos de un bien mueble será el equivalente a su valor neto de reposición.

3.- Para negocios

El uso de este enfoque sirve como referencia, ya que el valor de sus activos menos el de los pasivos es el valor mínimo que pueda llegar a tener el negocio.

Enfoque de Ingresos

A través de este enfoque se obtiene el indicador de valor fundamentado en el principio económico de anticipación el cual señala que el valor presente de los beneficios futuros o ingresos futuros derivados de un activo, entendiendo que cualquier persona está dispuesta a pagar por un activo un monto equivalente a los beneficios futuros que recibirá de dicho activo. Puede ser mediante el proceso de flujos descontados, de una capitalización directa o el método de lucro cesante.

1.- Para Inmuebles

El enfoque de ingresos de un inmueble se puede obtener mediante una capitalización directa o mediante el proceso de flujos descontados a nivel operacional.

La capitalización directa relaciona el ingreso y un rendimiento definido, convirtiéndolo en un estimado de valor. Para este proceso se requiere una tasa de capitalización bruta o una tasa de capitalización neta que se aplica al ingreso respectivo de un solo año.

La tasa de capitalización deberá extraerse preferentemente del mercado inmobiliario, de igual forma las deducciones consideradas para obtener el ingreso neto de operación deberán reflejar las condiciones reales del inmueble en estudio.

El método de flujos descontados es aplicable para bienes inmuebles, el cual requiere de la construcción de un modelo financiero, en el que, a partir de los ingresos y egresos (considerando las inversiones) provenientes del mercado para cada tipo de inmueble y de una tasa de descuento debidamente soportada y acorde a las características del activo, riesgo, costos financieros, sector y costos administrativos (identificando el número de periodos de conformidad con el tipo de inmueble analizado), considerando el ingreso de operación para obtener el Valor Presente Neto (VPN) que corresponde al valor del inmueble, debiendo considerar al final el valor de reversión.

2.- Para Bienes muebles (Maquinaria y equipo o propiedad personal)

Cuando se pueden identificar los flujos de efectivos atribuibles a los activos, puede ser posible usar el enfoque del ingreso. Sin embargo, los flujos de efectivo atribuibles a los bienes intangibles pueden ser difíciles de identificar y separarlos de los atribuibles a los bienes muebles. Este enfoque puede no ser práctico, especialmente para valorar una sola pieza de equipo.

3.- Para negocios:

Dentro del enfoque de ingresos, el método más utilizado para la valuación de negocios es el método de flujo de efectivo descontado, el cual consiste en realizar una evaluación financiera de los flujos de efectivo futuros del negocio. Para ello se debe partir del análisis del ambiente externo y el ambiente interno que afectan al negocio.

El ambiente externo se compone de todos aquellos factores que afectan a la unidad económica, pero que están fuera de su control; el ambiente interno, se compone de los factores que conforman el negocio, por lo que están dentro de su control.

Respecto al ambiente externo, éste se divide en dos, el análisis del macro ambiente (factores económicos, políticos y socioculturales) y el análisis del sector industrial (mercado, segmento, proveedores, compradores, competidores del sector y potenciales, sustitutos y perfil del usuario).

Para el análisis del ambiente interno del negocio, se realiza un análisis que permita diagnosticar sus características técnicas, operativas, comerciales, administrativas, legales, fiscales y financieras (diagnóstico técnico que incluye: proceso de producción, capacidad instalada de producción, equilibrio entre procesos, productos, subproductos, licencias, patentes y posicionamiento tecnológico; diagnóstico operativo que incluye: volúmenes de producción, niveles de operación, costos de operación y planta laboral; diagnóstico comercial que incluye: estrategia comercial, productos y servicios, ventas, mercado, precios, ciclos de vida del producto, cartera de clientes y análisis de contratos; diagnóstico administrativo-legal-fiscal y financiero que incluye: organización, plantilla de personal y salarios, política laboral, pasivo laboral, aspectos legales, seguros y fianzas, análisis de los estados financieros y planes estratégicos de negocios (incluyendo proyecciones financieras).

Como resultado de estos análisis se identifican las variables que crean valor al negocio, las oportunidades para incrementarlo y las amenazas de destrucción del mismo, las fortalezas y debilidades del negocio, para que a partir de ello, se definan los escenarios que se deben valorar financieramente; y a través de los cuales se estima el valor del negocio.

I. Valuación por flujos.

La valuación por flujos se realizará mediante un modelo financiero construido a través del empleo del método de flujo de efectivo descontado.

I.I. Planteamiento de escenarios.- La valuación por flujos inicia con la construcción de proyecciones derivadas de la identificación de las oportunidades de creación de valor al negocio, identificadas en el análisis del macro ambiente y del sector industrial; y en los diagnósticos técnicos, operativos, comerciales y administrativo-legal-fiscal y financiero. A partir de la identificación de oportunidades, se plantean los escenarios a considerar en la valuación.

Los escenarios deberán considerar los posibles valores potenciales que puede adquirir el negocio: valor en condiciones actuales, con explotación de oportunidades internas, valor con explotación de oportunidades externas y con oportunidades de ingeniería financiera, seleccionando aquel o aquellos que reflejen de mejor manera el valor del negocio en relación al contexto, uso, propósito y finalidad del servicio valuatorio.

I.II. Estructura del flujo de efectivo.- Se deberán definir claramente las premisas de valuación, dentro de las cuales se debe incluir el horizonte de valuación a considerar para cada escenario. El horizonte de valuación debe ser ampliamente justificado en la memoria de cálculo del perito valuador de bienes nacionales. De acuerdo con las premisas de cada escenario de valuación se planteará su flujo de efectivo.

El flujo de efectivo será estructurado partiendo de los ingresos proyectados para el negocio, restándole los costos de producción, además de los egresos por concepto de administración y ventas.

Dentro de la estructura del flujo de efectivo, se deberá tomar en cuenta la depreciación fiscal de los activos con que cuenta el negocio, las obligaciones por concepto de pago de impuestos, como son el Impuesto Sobre la Renta (ISR) y la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) y demás aplicables.

De igual manera, se deberán restar las inversiones para la adquisición de activo fijo y en capital de trabajo en el horizonte del flujo de efectivo. También se debe tomar en cuenta la venta de activos y la recuperación del capital de trabajo.

II. Valuación por flujos descontados.- Una vez que se ha determinado el flujo de efectivo libre, para determinar el valor presente de dichos flujos, se debe definir la tasa de descuento.

De acuerdo al objetivo del estudio, el perito valuador de bienes nacionales debe determinar la tasa de descuento, conforme a los distintos métodos financieros generalmente aceptados, como pueden ser: el Modelo para la Valoración de los Activos de Capital (CAPM, por sus siglas en inglés), Teoría de Fijación de Precios por Arbitraje, el Costo de Capital Promedio Ponderado (CPC o WACC de sus siglas en inglés), Costo del Capital por Comparables de Negocios del mismo Sector, entre otros.

Al final del horizonte de valuación se debe establecer el valor de reversión del negocio, considerando en algunos casos un valor continuo del negocio, asumiendo su operación a perpetuidad, o en otros, considerando el valor de rescate de los activos menos los costos de cierre del negocio. El valor de reversión se aplica siempre y cuando la naturaleza del negocio lo requiera y debe determinarse mediante principios financieros generalmente aceptados.

III. Valor del negocio.

Se determina el valor del negocio restando del valor presente neto de los flujos de efectivo el valor de los pasivos financieros (deuda con bancos proveedores con costos, deuda subordinada, acciones preferentes, entre otros), sumando el valor de los activos circulantes líquidos o disponibles (normalmente caja e inversiones temporales y en algunos casos cuentas de inventarios no considerados en los flujos de efectivo) y de los bienes no operativos (bienes no utilizados en la operación del negocio), y por otro lado restando los pasivos contingentes (ambientales, laborales, legales, entre otros).

Método de Lucro Cesante

El cálculo del lucro cesante iniciará a partir de la fecha en que se produce la afectación y terminará en la fecha determinada y sustentada por el promovente.

Dependiendo de la naturaleza del bien por valuar, el lucro cesante podrá llevarse a cabo mediante el análisis residual estático de la operación de dicho bien en plazos cortos (menores a 1 año), en éste caso se deben considerar las utilidades netas totales no percibidas por causa de la afectación en el plazo considerado.

Tratándose de negocios o afectaciones mayores a 1 año el método a utilizar será preferentemente el de flujo de efectivo Descontado con base en lo siguiente: se descontarán a valor presente neto, los flujos de efectivo que se deberían obtener en condiciones normales de operación para cada uno de los periodos del plazo.

El descuento de los flujos se debe realizar mediante una tasa que debe ser mayor que una tasa libre de riesgo, pues debe incorporar el riesgo en función de las características del mercado y del bien valuado.

Finalmente, el valuador de bienes nacionales, mediante el análisis del valor presente neto de los flujos obtenidos, determinará el lucro cesante por concepto de la afectación.

En los casos en que el lucro cesante fue anterior a la fecha de cálculo y se requiere el valor actual de los daños, de igual manera se estructurará un flujo de efectivo y se traerán a valor presente dichos flujos que se debieron obtener en condiciones normales de operación para cada uno de los periodos del plazo de afectación señalado por el promovente. La actualización será con una tasa que debe ser mayor que una tasa libre de riesgo a la fecha de afectación, pues debe incorporar el riesgo en función de las características del mercado y del bien valuado.

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

- Las características de operación que se desarrolla en el bien o por el bien, tales como ingresos, deducciones, así como los montos de inversiones realizadas, propias del negocio al momento de la afectación.
- Las condiciones físicas que inciden en la operación del bien valuado, haciendo énfasis en aquellas que favorezcan o limiten la adecuada rentabilidad del mismo.
- Las capacidades, equipos e instalaciones disponibles, rendimientos, y márgenes de operación.

En todos los casos, las valuaciones de lucro cesante deben hacerse tomando en cuenta el valor de uso del negocio al momento de la afectación y no con base en su valor de mercado. Esto es debido a que la afectación generalmente no implica una operación abierta entre ejecutor y afectado, ya que este último se ve obligado a aceptar la afectación por tratarse de un proyecto u obra de interés general o para servicio público. Entonces, no siendo una operación en condiciones de equidad, al afectado se le debe pagar con base en parámetros de la operación del negocio que se esté desarrollando específicamente y en el momento de la afectación.

El valuador de bienes nacionales, al aplicar el presente análisis, deberá hacer un estudio de sensibilidad e identificar cuáles son las variables que inciden mayormente en los resultados.

Otras consideraciones

En los casos en que la adquisición de los derechos de uso por ocupación temporal o constitución de servidumbres para destinarse a derechos de vía u otros proyectos sea por un plazo menor a 10 años, el pago único corresponderá a la parte proporcional del monto de indemnización total en función del plazo que dure la ocupación temporal o la constitución de la servidumbre; en los casos que la ocupación sea mayor a 10 años, el pago único estará dado por el monto de indemnización total.

Nota: Todos los servicios valuatorios que se fundamentan en el artículo 143, de la Ley General de Bienes Nacionales serán realizados exclusivamente por el INDAABIN y aquellos que sean fundamentados en el artículo 144, de la Ley General de Bienes Nacionales, podrán ser realizados por cualquier valuador de bienes nacionales.

Una vez concluido el paso 6 se procederá a la conciliación de valores y la opinión final de valor.

Paso 7	Conciliación de valores y Opinión final de valor
---------------	---

El monto de indemnización de un bien se obtiene a partir de la conciliación del resultado de los tres enfoques valuatorios: de mercado, de costos y de ingresos, o bien de los enfoques que en su caso se apliquen.

La conciliación es un análisis de confiabilidad y de certeza de los enfoques valuatorios aplicados de acuerdo a la cantidad y calidad de la información recopilada.

El monto de indemnización conclusivo se obtendrá tomando en consideración aquellos factores o condiciones particulares que influyan en su estimación, definiendo cuál de los enfoques empleados es más representativo derivado de la calidad de la información obtenida, explicando las razones por las que se descartan o no se emplean los otros enfoques. Dicho monto conclusivo deberá redondearse para reflejar el grado de precisión asociado con la valoración, de tal forma que se evite dar a entender una mayor precisión a la requerida. Cantidades conclusivas en millones, se deberán redondear al millar; y conclusivas en miles, se deberán redondear a la centena.

Una vez realizada la conciliación del monto se procederá a la emisión del dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio.

Paso 8	Dictamen valuatorio o Reporte conclusivo
---------------	---

Características del dictamen valuatorio o reporte conclusivo

El contenido del dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio debe ser consistente con el uso del mismo, y como mínimo deberá contener lo siguiente:

- a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;
- b) Identificar las características de los bienes que son relevantes para su tipo y para la definición del valor;
- c) Su ubicación, sus atributos físicos, legales y económicos;
- d) Los derechos del activo a ser valuado;
- e) Cualquier propiedad personal, accesorios comerciales, partidas intangibles que no son bienes inmuebles pero que están incluidas en la valuación;
- f) Cualquier servidumbre, restricción, gravamen, préstamos, reserva legal, convenios, contratos, declaraciones, cualquier reglamentación específica u otros ordenamientos de naturaleza similar;

- g) Especificar la fecha del valor de los activos que se reflejan en el servicio valuatorio;
- h) Mencionar si el activo en cuestión es valuado parcialmente en sus derechos, está segmentado físicamente o en posesión parcial;
- i) El valuador de bienes nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promovente;
- j) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio; e
- k) Incluir una certificación firmada según lo señalado en los estándares internacionales de valuación, de acuerdo al formato que corresponda con base en la Norma Trigésima Quinta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Adicionalmente, el dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio deberá contemplar lo establecido en el capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

La vigencia del dictamen valuatorio podrá ser de hasta un año.

Será obligatorio para el valuador de bienes nacionales agregar en el dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio la siguiente leyenda:

“Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio, éste no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno”.

Los responsables de emitir el dictamen del servicio valuatorio, serán el perito valuador del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, los integrantes del respectivo cuerpo colegiado de avalúos y el perito valuador o el personal técnico del propio Instituto que hubiere realizado el respectivo servicio valuatorio; y en el caso de que el perito sea persona moral integrante del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, el o los peritos responsables técnicos de la especialidad que corresponda y que elabore el dictamen.

Los responsables de emitir el reporte conclusivo del servicio valuatorio, serán:

1. En las instituciones de crédito, el funcionario responsable del área de avalúos, así como el valuador encargado de su realización;
2. Cuando se trate de profesionistas con posgrado en valuación y en el caso de los corredores públicos, exclusivamente ellos.

VII.- INTERPRETACIÓN

La interpretación de la presente metodología corresponde, conforme a sus facultades, a la Dirección General de Avalúos y Obras del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente metodología entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones de carácter técnico que se opongan a la presente metodología tales como: PROCEDIMIENTO Técnico PT-OTS para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial que sirva para establecer el monto de indemnización por terrenos que se destinarán a derechos de vía, mediante la ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres; y la METODOLOGÍA y Criterios de Carácter Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el monto de compensación y de indemnización por la expropiación, ocupación temporal o limitación de derechos de dominio sobre bienes inmuebles y nacionalización de unidades económicas por causa de utilidad pública, así como afectación por actos de autoridad y reparación de daños y perjuicios.

Ciudad de México, a veinticinco de mayo de dos mil diecisiete.- La Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Soraya Pérez Munguía**.- Rúbrica.

METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor para fines contables (valor razonable) de los inmuebles para registro en contabilidad gubernamental.

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

SORAYA PÉREZ MUNGUÍA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 17, 26 y 31, fracciones XXIX, XXX y XXXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 2o. Apartado D, fracción VI y 98-C, del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 1, 3 fracción V y 6, fracción V, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de enero de 2017 y Norma Sexta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

CONSIDERANDO

Que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), es un órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (Secretaría), creado para ejercer, entre otras, diversas atribuciones en las materias inmobiliaria y valuatoria que le confiere a esta dependencia del Ejecutivo Federal la Ley General de Bienes Nacionales, Reglamentos, ordenamientos jurídicos de carácter federal y demás leyes aplicables.

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales, los valuadores de bienes nacionales proporcionan a la Administración Pública Federal y demás instituciones públicas, previamente a la celebración de los actos jurídicos previstos en dicho ordenamiento, entre otros servicios, la emisión de servicios valuatorios y además a nivel de consultoría.

Que con fecha 25 de julio de 2016, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, en donde se prevé que será éste Instituto, quien emitirá las metodologías que considere necesarias y adecuadas para la elaboración del dictamen o el reporte conclusivo del servicio valuatorio y en donde de manera específica se contempla la metodología de valor para fines contables.

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la determinación de valores para fines contables, y con fundamento en la fracción V del artículo 6 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, he tenido a bien expedir la siguiente:

METODOLOGÍA DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES PARA ESTIMAR EL VALOR PARA FINES CONTABLES (VALOR RAZONABLE) DE LOS INMUEBLES PARA REGISTRO EN CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL.

I.- INTRODUCCIÓN

Reconociendo la importancia de los bienes nacionales como parte del patrimonio gubernamental que requieren una administración integral y responsable de cada uno de los tres órdenes de Gobierno, se ha requerido establecer los lineamientos para integrar el inventario de bienes inmuebles, efectuar su valoración y llevar a cabo su registro contable.

En este sentido, el 31 de diciembre de 2008 se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) la Ley General de Contabilidad Gubernamental, que de acuerdo a su artículo 1, es de observancia obligatoria para los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial de la Federación, los estados y el Distrito Federal; los ayuntamientos de los municipios; los órganos político-administrativos de las demarcaciones territoriales del Distrito Federal; las entidades de la administración pública paraestatal, ya sean federales, estatales o municipales y los órganos autónomos federales y estatales.

Además de los anteriores, con base a la actual legislación, se deberán considerar a las empresas productivas del Estado, que se encuentran mencionadas en la relación de Entidades Paraestatales de la Administración Pública Federal publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de agosto de 2016.

Con este preámbulo y específicamente enfocado a los bienes inmuebles, propiedad respectiva de los entes públicos mencionados en los párrafos anteriores, es indiscutible la necesidad de contar con un servicio valuatorio oportuno, con certeza jurídica y confiabilidad técnica, que permita atender esta actividad en forma adecuada dada la cantidad de activos de propiedad pública a los que aplica la Ley.

Por ello, el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), ha generado el servicio valuatorio paramétrico, con el que se estima el valor para fines contables (valor razonable) que permite coadyuvar con los entes públicos en el cumplimiento del registro de valores en la contabilidad gubernamental.

II.- OBJETO DE LA METODOLOGÍA

En la presente metodología se establecen las bases que permiten utilizar conceptos, técnicas, principios básicos y enfoques valuatorios, así como establecer las directrices a seguir para el cálculo y estimación del valor razonable utilizado para fines contables, por ser éste uno de los conceptos de valor autorizados por las principales reglas de registro y valoración del patrimonio (Elementos Generales), publicadas en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 27 de diciembre de 2010. Por su definición el valor razonable ofrece el adecuado sustento técnico con base en el enfoque de costos utilizado con esta metodología.

Asimismo, esta metodología sirve de guía y apoyo a los valuadores de bienes nacionales para llevar a cabo el servicio valuatorio paramétrico, que se fundamenta en el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (Normas) que cumplen con los estándares internacionales de valuación y que servirá a los entes públicos para cumplir con la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se dirige a los casos en que los entes públicos soliciten el servicio valuatorio paramétrico, siendo obligatoria para los valuadores de bienes nacionales, quienes con apego a lo previsto en las Normas que cumplen con los estándares internacionales de valuación, bajo criterios de calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia, emitirán los dictámenes valuatorios o reportes conclusivos, del servicio valuatorio para fines contables (valor razonable).

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGÍA

- **Definiciones**

- **Bien raíz**

Es una porción de tierra bien definida que incluye cualquier mejora, si esta existe.

- **Normas**

Se refiere a las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. Publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 25 de julio de 2016.

- **Servicio valuatorio paramétrico**

Es aquel trabajo, solo para fines de registro en la contabilidad gubernamental, realizado en gabinete y sin visita de inspección del valuador de bienes nacionales con el que se emite el valor razonable de bienes inmuebles, con base en parámetros de valor para el terreno y de costos para las construcciones. Esto es, solo utilizando el enfoque de costos.

- **Valor razonable**

Representa el monto de efectivo o equivalentes que participantes en el mercado estarían dispuestos a intercambiar para la compra o venta de un activo, o para asumir o liquidar un pasivo, en una operación entre partes interesadas, dispuestas e informadas, en un mercado de libre competencia.

Cuando no se tenga un valor de intercambio accesible de la operación debe realizarse una estimación del mismo mediante técnicas de valuación, por consiguiente, es el valor de intercambio de una operación o una estimación de éste.

El valor razonable puede considerarse tanto un valor de entrada como de salida, atendiendo a los atributos de la partida considerada y a las circunstancias presentes en el momento de su valorización.

El valor razonable, como valor atribuible a activos, pasivos o activos netos, según corresponda, representa un valor ideal para las cuantificaciones contables en términos monetarios, el cual puede determinarse a partir de:

1. Cotizaciones observables en los mercados;
2. Valores de mercado de activos, pasivos o activos netos similares en cuanto a sus rendimientos, riesgos y beneficios; y

3. Técnicas de valuación (enfoques o modelos) reconocidos en el ámbito financiero, para obtener valores tales como, valor presente esperado, valor presente estimado, modelos de precios de opción, modelos de valuación de acciones, opciones o derivados, entre otros. Fuente: principales reglas de registro y valoración del patrimonio (Elementos Generales) (DOF 27 de diciembre de 2010), en su apartado IV.- Valores de Activos y Pasivos.

- **Entes públicos**

Los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial de la Federación y de las entidades federativas; los entes autónomos de la Federación y de las entidades federativas; los ayuntamientos de los municipios; los órganos político-administrativos de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México; y las entidades de la administración pública paraestatal, ya sean federales, estatales o municipales. Fuente: Ley General de Contabilidad Gubernamental en su artículo 4, fracción XII.

Adicionalmente, esta metodología contempla las definiciones aplicables del Glosario de Términos que forma parte de la normativa técnica emitida por el INDAABIN.

- **Activos objeto de la metodología**

- **Bienes inmuebles.**

I. Los inmuebles destinados a un servicio público conforme a la normativa aplicable; excepto los considerados como monumentos arqueológicos, artísticos o históricos conforme a la Ley de la materia.

Los inmuebles destinados a un servicio público, a que se refieren las fracciones I, III y IV, señalados en la Norma Décima Sexta del "Acuerdo por el cual se emiten las Normas y Procedimientos para la Integración y Actualización del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal", publicado en el DOF el 26 de julio de 2012.

- **Actos jurídicos en los que puede aplicar**

La metodología para estimar el valor para fines contables (valor razonable) de los bienes inmuebles, es única y exclusiva para registro de valores en la contabilidad gubernamental. En caso de que la normativa así lo establezca podrá ser utilizada para la Reexpresión de Estados Financieros en Contabilidad Gubernamental.

El servicio valuatorio surtirá efectos legales únicamente para un solo uso, propósito y finalidad señalados en la solicitud, por lo que en caso de requerir un uso distinto u otro propósito, se deberá elaborar una nueva solicitud.

V.- GENERALIDADES DE LA METODOLOGÍA

Es indispensable que el dictamen valuatorio o reporte conclusivo cumpla con los siguientes apartados:

- **Características del informe**

El dictamen valuatorio o reporte conclusivo deberá elaborarse de conformidad con lo establecido en el capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

- **Requerimientos básicos**

1. **Uso.**

Es el acto para el cual se pretende utilizar el dictamen valuatorio o reporte conclusivo expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y en este caso exclusivamente se refiere a uno de los que siguientes: registro en contabilidad gubernamental y en su caso, reexpresión de estados financieros para contabilidad gubernamental.

2. **Propósito**

Estimar el valor razonable de acuerdo a la solicitud.

3. **Finalidad**

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen valuatorio o reporte conclusivo como el valor mínimo, valor máximo o como monto, derivado del uso definido por el promovente.

4. **Alcance del servicio valuatorio**

Es el apartado en el cual se describen: supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y limitantes del servicio valuatorio, con base en el uso, propósito y finalidad expresados en la solicitud del promovente y considerados por el valuador de bienes nacionales.

VI.- GUÍA TÉCNICA

La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para estimar el valor razonable de los activos que se relacionan en esta metodología, mismas que deben ser atendidas por el valuador de bienes nacionales, de acuerdo con la solicitud de servicios valuatorios regulados por el INDAABIN que al efecto haga el promovente.

La presente metodología para estimar el valor para fines contables (valor razonable) cuenta con ocho pasos, que se describen como sigue:

El primer paso de esta guía técnica es la identificación del problema, que se detalla a continuación.

Paso 1	Identificación del Problema				
Identificar el promovente y los usuarios	Identificar el Uso (Uso y Finalidad)	Identificar el Propósito del Servicio Valuatorio (Tipo y definición de valor)	Identificar la fecha que se requiere de valores	Identificar las características del bien	Identificar las condiciones del servicio valuatorio

Para poder identificar el problema, el promovente deberá entregar al valuador de bienes nacionales, la solicitud de servicio valuatorio y la documentación e información procedente o solicitada, como copias y documentos en archivo físico o electrónico para realizar el servicio valuatorio. Para el caso del INDAABIN la entrega de la documentación se realizará a través del sistema de avalúos, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:

- a) Solicitud del servicio valuatorio;
- b) Nombre y cargo del Responsable Inmobiliario o responsable de la solicitud y pago;
- c) Número de Registro Federal Inmobiliario (obligatorio para inmuebles federales) o número de activo o control (opcional para inmuebles no federales);
- d) Cédula de Inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal (obligatorio para inmuebles federales);
- e) Datos del propietario;
- f) Datos de escrituras (título de propiedad en su caso);
- g) Datos del terreno con superficie, medidas y colindancias;
- h) Indicar si el activo es urbano o rural;
- i) Constancia de uso del suelo;
- j) Boleta catastral o predial, o documento que informe del valor catastral del activo;
- k) Descripción del activo con datos del terreno: topografía, forma y ubicación en la zona, en la población o en la manzana;
- l) Descripción del activo con datos de las construcciones, bienes distintos a la tierra, instalaciones y obras complementarias (en caso de existir): utilización o actividad económica en que se desempeña (n) la (s) edificación (es) y su calidad, edad y estado de conservación; y
- m) En caso de haberse realizado obra y/o remodelaciones, o demoliciones que afecten el valor del activo, el ente público debe aportar la información, por medio de presupuestos, proyectos, planos ejecutivos o memorias descriptivas.

Para el caso de inmuebles federales se deberá adjuntar la cédula que emite el sistema de inventario del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, cuyos datos deberán coincidir con los del resto de los documentos presentados; en caso de no coincidir, el valuador de bienes nacionales no deberá continuar con el proceso y requerirá al ente público promovente, por conducto del Responsable Inmobiliario, se actualice la información en dicho sistema. Posterior a este cumplimiento el valuador de bienes nacionales podrá continuar con el desarrollo del servicio valuatorio.

Con la información presentada el valuador de bienes nacionales procederá a identificar:

- a) Los promoventes serán los entes públicos que señala el artículo 4, fracción XII, de la Ley General de Contabilidad Gubernamental y demás normativas aplicables y los usuarios serán aquellos que declaren los promoventes en su solicitud.

- b) El uso de los dictámenes valuatorios o reportes conclusivos, que será para el registro de valores en la contabilidad gubernamental.
- c) La finalidad del servicio valuatorio, que será la aplicación del resultado del servicio valuatorio, en función del artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales; es decir, en los casos en que las Dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades deban cubrir una prestación pecuniaria, ésta no podrá ser superior al valor dictaminado, y si le corresponde a la contraparte el pago de la prestación pecuniaria, ésta no podrá ser inferior al valor dictaminado, salvo las excepciones que la Ley establece. Para el servicio valuatorio paramétrico se determina únicamente el valor razonable.
- d) El propósito del servicio valuatorio, que será el valor para fines contables (valor razonable) a estimar.
- e) La fecha que se requiere de valores contenidos en los dictámenes valuatorios o reportes conclusivos por emitir será acorde al periodo en que los entes públicos soliciten el respectivo servicio valuatorio.
- f) Las características de cada activo, debiendo ser aquellas que identifiquen por su: tipo de bien y utilización o actividad económica en que se desempeña, ubicación (domicilio o localización), el régimen de propiedad (para esta metodología siempre será público), propietario o posesionario.
- g) Las condiciones del servicio valuatorio que sustentan la estimación del valor para fines contables (valor razonable) con el objeto de que los entes públicos solicitantes registren el valor de los bienes inmuebles.

El segundo paso de esta guía técnica es la determinación del alcance del trabajo para atender el servicio valuatorio, el cual se detalla a continuación:

Paso 2	Determinación del Alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio
---------------	--

Al tratarse de un servicio valuatorio realizado mediante parámetros de valor con base a la información y datos del activo, proporcionados por cada ente público solicitante, no será obligatoria la visita de inspección por parte del valuador de bienes nacionales.

En virtud de aplicarse directamente el enfoque de costos, se requiere el sustento adecuado para el valor del terreno soportado por el respectivo estudio o análisis de mercado; y, en caso de existir, también sustentar el valor de reposición nuevo adecuado al tipo o tipos constructivos y sus instalaciones y obras complementarias. Lo anterior, siempre bajo la consigna de estimar el valor para fines contables (valor razonable) que será para uso único y exclusivo del registro de valores de los bienes inmuebles.

El servicio valuatorio que presten los valuadores de bienes nacionales deberá cumplir con las características de calidad técnica, certeza jurídica, confiabilidad, oportunidad y transparencia, acorde a las Normas que cumplen con los estándares internacionales de valuación.

Una vez definido el alcance del trabajo el valuador de bienes nacionales deberá recolectar información complementaria como parte de su labor como profesional de la valuación, a continuación se explica esta actividad a detalle:

Paso 3	Recolección de Información y Descripción del Bien	
Información de Mercado de la Zona. 1.- Para inmuebles. a) Características generales de la región; b) Ciudad, colonia y ubicación del predio; c) Estudios de la Oferta; Mercado abierto y competitivo Probable precio de venta Comprador y vendedor bien informados, y	Información sobre el Sujeto a valorar. 1.- Para inmuebles. a) Tipo o clasificación del terreno sujeto; b) Superficie del terreno; c) Forma; d) Ubicación; e) Uso de suelo; f) Servicios públicos; g) Tipo de construcción; h) Área construida; i) Edad efectiva;	Información sobre los comparables. 1.- Para inmuebles. a) Ventas, ofertas, listas de venta; b) vacantes; c) Costos y depreciación, e d) Ingresos y gastos, intereses de capitalización, entre otros.

d) Estudios de Mercado Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta, la demanda y las características externas e internas de los activos para determinar su deseabilidad.	j) Estado de conservación; k) Elementos de la construcción, l) Presupuestos, proyectos, planos ejecutivos y memorias descriptivas en caso de remodelación u obra que modifique el valor del inmueble, y m) Boleta catastral, entre otros.	
---	--	--

Una vez obtenida esta información por parte del valuador de bienes nacionales, se procederá al análisis de la información, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 4	Análisis de la Información
Análisis de Mercado 1.- Para inmuebles Estudios de la Demanda Tiempo de exposición razonable, y Venta en efectivo y de contado. Estudios de la Oferta Mercado abierto y competitivo, Probable precio de venta, y Comprador y vendedor bien informados. Estudios de Mercado Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta, la demanda y las características externas e internas de los activos para determinar su deseabilidad.	Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles) 1.- Para inmuebles No aplica.

Una vez analizada la información por parte del valuador de bienes nacionales, se procederá a obtener el valor del terreno, esta actividad se detalla a continuación:

Paso 5	Opinión de Valor del Terreno (solo para inmuebles)
---------------	---

Con la recopilación de información de terrenos comparables ofrecidos en venta, o bien, de ventas cerradas (datos del mercado inmobiliario), el valuador de bienes nacionales deberá realizar los análisis respecto a los factores a utilizar para llevar a cabo una homologación de las características que identifique como aquellas que requiere acotar y que sustenten técnicamente la estimación del valor unitario por metro cuadrado de terreno por aplicar.

Paso 6	Aplicación de los Enfoques de Valuación		
Enfoque de mercado	Enfoque de ingresos	Enfoque de costos	

En el desarrollo de un servicio valuatorio de bienes inmuebles, el valuador de bienes nacionales deberá reunir, verificar y analizar toda la información necesaria para obtener resultados confiables.

Enfoque de Mercado:

No aplica.

Enfoque de Ingresos:

No aplica.

Enfoque de Costos:

El enfoque de costos se basa en el principio de sustitución ya que considera que un comprador bien informado no pagará más por un bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones.

En este sentido en el caso de bienes inmuebles, el enfoque de costos se obtiene a partir de la suma del valor individual de cada uno de los componentes que conforman el activo, es decir terreno, construcciones, instalaciones especiales y obras complementarias.

En la aplicación del enfoque de costos para obtener un resultado confiable, el valuador de bienes nacionales deberá:

Desarrollar una opinión del valor de la tierra por un método o técnica de valuación apropiada.

Analizar los datos de costos comparables que estén disponibles para estimar el valor de reposición nuevo de las construcciones, si es que existen. Se debe justificar la aplicación de estos valores con base a las fuentes de consulta como publicaciones periódicas de manuales de costos paramétricos (publicaciones de no más de tres meses a la fecha de estimación de valores) y sustentar el método aplicado.

El valor neto de reposición de las construcciones, instalaciones y obras complementarias se obtendrá a partir del valor de reposición nuevo menos el deterioro total acumulado, pudiendo ser por edad, estado de conservación y las obsolescencias internas y/o externas que se detecten.

Con base a lo anterior, además del valor del terreno, se calcula el valor de reposición nuevo, demérito en los casos que aplique, valor neto de reposición, vida útil remanente y el deterioro anual, para cada bien inmueble solicitado en el servicio valuatorio.

Finalmente, el valor razonable de los bienes inmuebles se estimará considerando el resultado del enfoque de costos, más un porcentaje adicional aplicado al valor neto de reposición de las construcciones y sus instalaciones y obras complementarias, como factor por concepto de indirectos de administración o inversión (Costo Financiero, Utilidad Empresarial, Administración).

- **Consideración de modificaciones al inmueble que afectan su valor:**

Es muy importante tomar en cuenta que la contabilidad gubernamental debe reflejar en su registro las variaciones de valor en el inmueble, que pueden provenir de inversiones en obra, remodelaciones o demoliciones que se realicen en los inmuebles gubernamentales. Para efectos del servicio valuatorio que se solicite, los entes públicos promoventes deberán aportar la información mediante presupuestos, proyectos, planos ejecutivos y memorias descriptivas necesarias, que permitan al valuador de bienes nacionales detectar el tipo de modificaciones que se realicen al inmueble; no solamente como adición, renovación o remodelación de construcciones, instalaciones y obras complementarias; sino también, para reducción de éstas en el caso de demoliciones.

Según sea el caso, el valuador de bienes nacionales deberá analizar cuidadosamente el tipo de modificación de valor de las construcciones, instalaciones u obras complementarias, de la siguiente manera:

1. Cuando se trate de una adición en una construcción existente se podrá definir un nuevo tipo de construcción y usar otro valor de reposición nuevo en dicha adición, pero la edad efectiva será la de la construcción sobre la cual fue desplantada.
2. Cuando se trate de una remodelación, ésta deberá reflejarse en una disminución de su edad efectiva, al considerarla como una inversión al activo y nunca reflejarla en un cambio de valor de reposición nuevo.
3. La renovación solamente es aplicable a las instalaciones especiales y elementos accesorios como elevadores, sistemas contra incendio, aires acondicionados, sistemas hidroneumáticos y de bombeo, escaleras eléctricas, etc. Los cuales son sustituidos por unos nuevos y en este caso se aplica de forma directa el costo del mismo con una edad efectiva cero.
4. En el caso de demolición, el impacto será de acuerdo a la cantidad de área construida disminuida.

- **Consideración del valor catastral:**

Es muy importante considerar que el ente público solicitante deberá cumplir con la normativa aplicable, cuando se trate de entes públicos deberá ser acorde al artículo 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, que les obliga a no establecer un valor inferior al catastral que le corresponda, para el caso de los bienes inmuebles.

El ente público solicitante deberá proporcionar el dato de valor catastral del inmueble al valuador de bienes nacionales y éste deberá considerarlo como dato meramente informativo.

Si como resultado del servicio valuatorio el valor razonable estimado, y sustentado técnicamente, es inferior al valor catastral del activo, el valuador de bienes nacionales deberá emitir el valor como fue obtenido con el uso de esta metodología y agregar en el dictamen una nota de aviso al ente público sobre la diferencia de valores, para que se tomen las medidas preventivas que se consideren pertinentes, quedando bajo la responsabilidad del promovente el uso que haga del dictamen valuatorio o reporte conclusivo.

Para los entes públicos que soliciten al INDAABIN el servicio valuatorio para registro de valores en la contabilidad gubernamental, se determinará la aplicación de la normatividad correspondiente al "Acuerdo que reforma las principales reglas de registro y valoración del patrimonio (Elementos Generales) publicado el 27 de diciembre de 2010", publicado en el DOF el 08 de agosto de 2013, que indica:

"Para los bienes inmuebles de la Federación y sus entes públicos el valor catastral a que se refiere el artículo 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental será el determinado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales o en su caso por la autoridad catastral en el municipio o entidad federativa en el que se encuentre el inmueble."

Es decir, para los casos que los entes públicos del Gobierno Federal no cuenten con el dato de valor catastral de sus activos, será suficiente solicitar al INDAABIN este servicio y obtener los respectivos dictámenes valuatorios para cumplir con la normatividad mencionada en el párrafo anterior.

Paso 7	Conciliación de Valores y Opinión Final de Valor
---------------	---

La conciliación es un análisis de confiabilidad y certeza de los enfoques valuatorios aplicados de acuerdo a la cantidad y calidad de la información recopilada.

Es decir, el valuador de bienes nacionales deberá conciliar la calidad de la información proporcionada y la recopilada, que haya sido analizada su aplicabilidad y relevancia en cada uno de los enfoques valuatorios utilizados para llegar al valor conclusivo.

Para el caso de la metodología para estimar el valor para fines contables (valor razonable) de los bienes inmuebles para registro en la contabilidad gubernamental, aplica únicamente el enfoque de costos, por lo que la ponderación queda determinada de antemano al 100% sobre este indicador de valor.

Una vez realizada la conciliación de valor se procederá a la emisión del dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio.

Paso 8	Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo
---------------	---

Características del dictamen valuatorio o reporte conclusivo

El contenido del dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio debe ser consistente con el uso del mismo, y como mínimo deberá contener lo siguiente:

- a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;
- b) Identificar las características de los bienes que son relevantes para su tipo y para la definición del valor;
- c) Su ubicación, y sus atributos físicos, legales y económicos;
- d) Los derechos del activo a ser valuado;
- e) Cualquier propiedad personal, accesorios comerciales, partidas intangibles que no son bienes inmuebles pero que están incluidas en la valuación;
- f) Cualquier servidumbre, restricción, gravamen, préstamos, reserva legal, convenios, contratos, declaraciones, cualquier reglamentación específica u otros ordenamientos de naturaleza similar;
- g) Especificar la fecha del valor de los activos que se reflejan en el servicio valuatorio;
- h) Mencionar si el activo en cuestión es valuado parcialmente en sus derechos, está segmentado físicamente o posesión parcial;

- i) El valuador de bienes nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promovente;
- j) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio; e
- k) Incluir una certificación firmada según lo señalado en los estándares internacionales de valuación, de acuerdo al formato que corresponda con base en la Norma Trigésima Quinta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Adicionalmente, el dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio deberá contemplar lo establecido en el capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

La vigencia del dictamen valuatorio podrá ser de hasta un año.

- **Actualizaciones de dictámenes valuatorios**

En la presente metodología se recomienda la actualización de los valores de los bienes inmuebles, de así requerirlo, al menos cada dos años y máximo cada tres, cuando no existan modificaciones al inmueble que afecten su valor.

Y cuando existan modificaciones realizadas al inmueble, que afecten su valor, los entes públicos podrán solicitar la actualización del dictamen valuatorio o reporte conclusivo, a manera de recomendación, al año siguiente de terminada dicha modificación.

Será obligatorio para el valuador de bienes nacionales agregar en el dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio la siguiente leyenda:

“Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio, éste no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno”.

Los responsables de emitir el dictamen del servicio valuatorio, serán el perito valuador del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, los integrantes del respectivo cuerpo colegiado de avalúos y el perito valuador o el personal técnico del propio Instituto que hubiere realizado el respectivo servicio valuatorio; y en el caso de que el perito sea persona moral integrante del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, el o los peritos responsables técnicos de la especialidad que corresponda y que elabore el dictamen.

Los responsables de emitir el reporte conclusivo del servicio valuatorio, serán:

1. En las instituciones de crédito, el funcionario responsable del área de avalúos, así como el valuador encargado de su realización;
2. Cuando se trate de profesionistas con posgrado en valuación y en el caso de los corredores públicos, exclusivamente ellos.

VII.- INTERPRETACIÓN

La interpretación de la presente metodología corresponde, conforme a sus facultades, a la Dirección General de Avalúos y Obras del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente metodología entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones de carácter técnico que se opongan a la presente metodología tales como: PROCEDIMIENTO Técnico PT-TCH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción habitacional; y PROCEDIMIENTO Técnico PT-ARRTU para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el monto de arrendamiento de terrenos urbanos.

Ciudad de México, a veinticinco de mayo de dos mil diecisiete.- La Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Soraya Pérez Munguía**.- Rúbrica.

METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el rango de valores (avalúo maestro) de los bienes inmuebles.

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

SORAYA PÉREZ MUNGUÍA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 17, 26 y 31, fracciones XXIX, XXX y XXXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 2o. Apartado D, fracción VI y 98-C, del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 1, 3 fracción V y 6, fracción V, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de enero de 2017 y Norma Sexta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

CONSIDERANDO

Que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), es un órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (Secretaría), creado para ejercer, entre otras, diversas atribuciones en las materias inmobiliaria y valuatoria que le confiere a esta dependencia del Ejecutivo Federal la Ley General de Bienes Nacionales, Reglamentos, ordenamientos jurídicos de carácter federal y demás leyes aplicables.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 143 fracción XVIII último párrafo de la Ley General de Bienes Nacionales, éste Instituto proporciona a la Administración Pública Federal y demás instituciones públicas, previamente a la celebración de los actos jurídicos previstos en dicho ordenamiento, entre otros servicios, la emisión de dictámenes valuatorios de Rango de Valores (Avalúo Maestro) a nivel de consultoría.

Que con fecha 25 de julio de 2016, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, en donde se prevé que será éste Instituto, quien emitirá las metodologías que considere necesarias y adecuadas para la elaboración del dictamen valuatorio del servicio valuatorio y en donde de manera específica se contempla la metodología para estimar el rango de valores (avalúo maestro) de los bienes inmuebles.

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la determinación de rangos de valores (avalúo maestro), y con fundamento en la fracción V del artículo 6 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, he tenido a bien expedir la siguiente:

METODOLOGÍA DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES PARA ESTIMAR EL RANGO DE VALORES (AVALÚO MAESTRO) DE LOS BIENES INMUEBLES.**I.- INTRODUCCIÓN**

La Ley General de Bienes Nacionales, en su artículo 142, establece la facultad de la Secretaría para emitir las normas, procedimientos, criterios y metodologías, de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios previstos en la misma.

En forma adicional a lo previsto en la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones legales aplicables, confieren al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, facultades para realizar los servicios valuatorios previstos en las mismas.

Con el objeto de garantizar la adecuada valuación en los actos jurídicos que se relacionan con las anteriores disposiciones legales mencionadas, se requiere contar con un marco normativo que permita unificar la utilización de conceptos, técnicas y procedimientos valuatorios congruentes con las normas internacionales de valuación, así como consolidar el ejercicio profesional de valuación que demanda la Ley General de Bienes Nacionales.

II.- OBJETO DE LA METODOLOGÍA

En la presente metodología se establecen las bases que permiten la utilización de conceptos, técnicas, principios básicos, enfoques establecidos, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo, técnicas y demás actividades aplicadas para la estimación del rango de valores (avalúo maestro) de bienes inmuebles, que se fundamenta en el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) y demás disposiciones aplicables.

Esta metodología es una herramienta de trabajo obligatoria para el INDAABIN a través de los peritos del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto, estableciendo los lineamientos a seguir para la realización de servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Lo anterior permite que, dentro de lo señalado por el Artículo 143 fracción XVIII último párrafo de la Ley General de Bienes Nacionales, la Dependencia o Entidad solicitante realice el mayor número de negociaciones dentro de los tiempos y costos que le dan factibilidad a los proyectos de inversión que lleven a cabo las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.

La presente metodología tiene por objeto unificar los conceptos y técnicas que se utilizan para estimar rangos de valores (avalúos maestros); esta metodología es una herramienta de trabajo que sirve de guía y apoyo a los valuadores de bienes nacionales estableciendo los lineamientos a seguir para la práctica valuatoria de dichos bienes.

La aplicación de esta metodología, permitirá la emisión de dictámenes valuatorios con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.

III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se dirige para el INDAABIN a través de los Peritos del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto en los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales que soliciten las distintas Dependencias, Entidades, las Instituciones Públicas y las Instituciones destinatarias, así como personas físicas o morales autorizadas, con apego a la Ley General de Bienes Nacionales y las demás disposiciones vigentes aplicables.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGÍA

- **Definiciones**

Para efectos de la presente metodología se entenderá por:

- **Derecho de vía**
Es la franja o área afectada de un terreno, para uso, ocupación o paso de líneas o vías del interés de un tercero o el público en general, libre de toda obstrucción.
- **Valor máximo**
Es la mayor cantidad, expresada en dinero, que conviene pagar por la adquisición o arrendamiento de un bien.
- **Valor mínimo**
Es la menor cantidad, expresada en dinero, en que conviene vender o alquilar un bien.
- **Rangos de Valores**
Son los rangos de valor que cuentan con valores máximos y mínimos para cada uno de los tipos de terreno, que de acuerdo a la clasificación realizada por el INDAABIN, se encuentran los siguientes: Agostadero natural, agostadero inducido, agrícola de temporal, agrícola de riego, forestal, influencia urbana, terrenos en transición, y terrenos urbanos.

Identificados en tramos localizados a lo largo del trazo de un proyecto de Infraestructura tales como; carretera o línea ferroviaria, derechos de vía propias de instalaciones eléctricas, extracción, traslado de hidrocarburos o gas, o en grandes extensiones afectadas por obras de infraestructura que llevan a cabo dependencias o entidades de la Administración Pública Federal.

Asimismo, la metodología contempla las demás definiciones del Glosario de Términos que forma parte de la normativa técnica emitida por el INDAABIN.

- **Activos Objeto de la Metodología**
- Bienes inmuebles.
- **Actos jurídicos en los que aplica**

Esta metodología podrá utilizarse únicamente a nivel consultoría para la estimación de rango de valores máximos y mínimos de terrenos, para llevar a cabo las correspondientes negociaciones.

V.- GENERALIDADES DE LA METODOLOGÍA

Es indispensable que el dictamen valuatorio cumpla con los siguientes apartados:

- **Características del Informe**

El dictamen valuatorio deberá elaborarse de conformidad con lo establecido en el capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

- **Requerimientos básicos**

1. **Uso.**

Es el acto para el cual se pretende utilizar el dictamen valuatorio expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y en este caso es exclusivamente a nivel consultoría.

2. **Propósito**

Estimar el rango de valores máximos y mínimos de terrenos de acuerdo a la solicitud.

3. **Finalidad**

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen valuatorio como el valor mínimo, valor máximo o monto, derivado del uso definido por el promovente.

4. **Alcance del servicio valuatorio**

Es el apartado en el cual se describen supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y limitantes del servicio valuatorio, con base en el uso, propósito y finalidad expresados en la solicitud del promovente y considerados por el valuador de bienes nacionales.

VI.- GUÍA TÉCNICA

La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para estimar el rango de valores de los distintos activos, que se relacionan en el apartado IV de esta metodología, mismas que deben ser atendidas por el valuador de bienes nacionales, de acuerdo con la solicitud de servicios valuatorios regulados por el INDAABIN que al efecto haga el promovente.

La presente metodología cuenta con ocho pasos, los cuales cumplen con los estándares internacionales de valuación.

El primer paso de esta guía técnica es la identificación del problema, que se detalla a continuación.

Paso 1	Identificación del Problema				
Identificar el promovente y los usuarios	Identificar el Uso (Uso y Finalidad)	Identificar el Propósito del Servicio Valuatorio (Tipo y definición de valor)	Identificar la fecha que se requiere de valores	Identificar las características del bien	Identificar las condiciones del servicio valuatorio

Para poder identificar el problema, el promovente deberá entregar al valuador de bienes nacionales, la solicitud de servicio valuatorio y la documentación e información procedente o solicitada, como copias y documentos en archivo físico o electrónico para realizar el servicio valuatorio, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:

Activo (Inmuebles)

- a) Plano de ubicación del inmueble a valorar.
- b) Plano topográfico del terreno con superficie, medidas y colindancias de la poligonal envolvente.
- c) Escrituras y/o título de propiedad (en su caso).
- d) Usuarios del servicio valuatorio
- e) Los derechos del inmueble ligados al uso del servicio valuatorio.
- f) Constancia de uso(s) del suelo.

También como los documentos e información que considere necesarios el valuador de bienes nacionales, según sea el caso.

Con la información presentada el valuador de bienes nacionales procederá a identificar:

- a) Los promoventes que serán los señalados en la Ley General de Bienes Nacionales y demás normativas aplicables y los usuarios serán aquellos que declaren los promoventes en su solicitud.
- b) El uso de los dictámenes valuatorios, que deberá corresponder con el acto jurídico establecido en la solicitud.
- c) La finalidad del servicio valuatorio, que será la aplicación del resultado del dictamen valuatorio, en función del artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales; es decir, en los casos en que la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades deban cubrir una prestación pecuniaria, ésta no podrá ser superior al valor dictaminado, y si le corresponde a la contraparte el pago de la prestación pecuniaria, ésta no podrá ser inferior al valor dictaminado, salvo las excepciones que la Ley establece.
- d) El propósito del servicio valuatorio, que será el rango de valores a estimar.
- e) La fecha que se requiere de valores contenidos en los dictámenes valuatorios por emitir, y puede ser aquella del momento de la visita, de los valores de la investigación o de acuerdo a la solicitud.
- f) Las características del activo, debiendo ser aquellas que se identifiquen por su: tipo, utilización o actividad, ubicación (domicilio o localización), el régimen de propiedad, propietario o posesionario, los derechos inherentes, uso de suelo, etc.
- g) Las condiciones del servicio valuatorio, incluyendo en todas, las suposiciones extraordinarias, condiciones hipotéticas y todas aquellas limitantes que incidan sobre el análisis del valor que se esté calculando.

El segundo paso de esta guía técnica es la determinación del alcance del trabajo para atender el servicio valuatorio, el cual se detalla a continuación:

Paso 2	Determinación del Alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio
---------------	--

Una vez que se ha identificado el problema, es necesario definir el alcance del trabajo a realizar, el valuador de bienes nacionales deberá determinar el alcance que sea suficiente para producir un servicio valuatorio con resultados certeros y creíbles.

Es responsabilidad del promovente, en conjunto con el valuador de bienes nacionales, generar la definición de la amplitud del trabajo en términos de los tiempos de entrega, lo extenso de la investigación y el reporte, la fundamentación normativa, técnica y teórica, la calidad de la información y demás aspectos que se puedan considerar.

Una vez definido el alcance del trabajo el valuador de bienes nacionales deberá recolectar información complementaria como parte de su labor como profesional de la valuación, a continuación se explica esta actividad a detalle:

Paso 3	Recolección de Información y Descripción del Activo	
Información de Mercado de la Zona	Información sobre el Sujeto a valorar.	Información sobre los comparables.
1.- Para inmuebles Características generales de la región, ciudad, colonia y ubicación del predio, entre otros.	1.- Para inmuebles Características del sujeto, superficie, forma, ubicación, uso de suelo, servicios públicos, tipo de construcción, área construida, edad efectiva, estado de conservación, elementos de la construcción, mejoras, entre otros.	1.- Para inmuebles Ventas realizadas, condiciones de los cierres efectuados, ofertas, listas de venta, vacantes, costos y depreciación, ingresos y gastos, intereses de capitalización, etc.

La recolección de información que el valuador de bienes nacionales obtendrá se divide en dos: información general e información específica.

La información general consiste en datos sobre factores que pueden influir en el valor, estos se derivan de fuerzas sociales, tendencias económicas (oferta y demanda, absorción del mercado, etc.) y leyes gubernamentales que son originadas fuera del bien a valorar.

La información específica se refiere a los datos concretos sobre el activo a valorar, ventas u ofertas comparables y características del mercado local relevantes.

La información específica se divide a su vez, en información del sujeto e información de los comparables.

Para el caso de inmuebles, la información del sujeto se enfoca en características geográficas y geológicas del terreno, características de las mejoras (tipo de edificación, componentes físicos, legales y propiedad personal), historia de los propietarios, información de costos y depreciación, y datos de ingresos y gastos.

Una vez obtenida esta información por parte del valuador de bienes nacionales, se procederá al análisis de la información, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 4	Análisis de la Información
Análisis del Mercado 1.- Para inmuebles Estudios de la Demanda Periodo de absorción. Análisis de precio de venta en pago de contado. Estudios de la Oferta Volumen de comparables en un mercado abierto y competitivo Rango de precios de venta de comparables. Estudios de Mercado Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta y la demanda, así como de las características externas e internas de los activos.	Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles) No Aplica.

A través del análisis de la información para la estimación de los rangos de valores, se establece un rango conformado por un valor mínimo y un valor máximo, para cada tramo de terreno similar, dependiendo de las características particulares del mismo.

Los criterios para la determinación de tramos de grandes superficies se basan en la identificación de los diferentes tipos de terrenos, la clasificación agronómica de las tierras, las características socioeconómicas, agrícolas, urbanas y climatológicas, topográficas e hidrológicas que se presenten en cada caso.

Se procede a realizar la determinación de tramos mediante el análisis de uso de suelo (cuando exista en el correspondiente Plan Municipal de Desarrollo Urbano o similar), infraestructura, vías de comunicación, calidad de tierra, cercanía urbana, para encontrar tramos con características similares, destinadas a propósitos comunes.

Una vez analizada la información por parte del valuador de bienes nacionales, únicamente para el caso de inmuebles, se procederá a obtener el valor del terreno de conformidad con su mayor y mejor uso, esta actividad se detalla a continuación:

Paso 5	Opinión de Valor del Terreno (solo para inmuebles)
--------	--

El valor del terreno se puede obtener por alguno de los siguientes cinco procedimientos:

- 1.- Considerando al terreno como vacío, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres y aplicando factores de homologación.
- 2.- Por el procedimiento de desagregación, que parte de la investigación de mercado de inmuebles similares en venta, a los cuales se les aplica un método residual estático y se obtiene el valor del terreno.
- 3.- Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, la renta de terreno es una cantidad conocida y el ingreso puede ser capitalizado en el valor del terreno.
- 4.- Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, cuando la renta de terreno con construcción es una cantidad conocida, se debe extraer el ingreso exclusivamente del terreno y éste puede ser capitalizado en el valor del terreno.
- 5.- Cuando la información de mercado es insuficiente, errática, o heterogénea, o las características del inmueble no permiten afirmar con certeza que el valor obtenido por el enfoque comparativo de mercado es realmente el más representativo, se hace necesaria la utilización del método residual dinámico (enfoque de ingresos), basado en el mayor y mejor uso del inmueble.

Una vez obtenido el valor del terreno por parte del valuador de bienes nacionales, se procederá a la aplicación de los enfoques de valuación, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 6	Aplicación de los Enfoques de Valuación		
Enfoque de mercado	Enfoque de ingresos	Enfoque de costos	

Las directrices básicas a considerar para calcular cada uno de los indicadores de valor son las siguientes.

Enfoque de Mercado

El enfoque comparativo de mercado es un indicador de valor que se obtiene a partir del análisis del precio de otros activos similares al activo en estudio.

Este enfoque tiene su fundamento en el principio de sustitución y su objetivo es comparar el activo en estudio contra otros activos similares existentes en el mercado.

Para iniciar con el cálculo del indicador del enfoque de mercado, primeramente es indispensable que el valuador de bienes nacionales conozca las características físicas y legales del inmueble motivo del servicio valuatorio, para lo cual deberá llevar a cabo una inspección física detallada del activo a valorar, analizar la información legal del mismo proporcionada por el promovente y realizar las actividades necesarias hasta asegurarse de tener plenamente identificadas todas las características del mismo.

El perito valuador de bienes nacionales deberá identificar y seleccionar tramos de tierra con características semejantes para realizar el estudio correspondiente.

Posteriormente deberá realizar una exhaustiva investigación de mercado con el fin de detectar activos similares al sujeto, en cuanto a sus características que se encuentren expuestos en el mercado o que hayan sido parte de una operación de compra, venta o arrendamiento en su caso.

El perito valuador de bienes nacionales deberá asegurarse de conocer las características de los activos comparables al sujeto que se investigaron.

A partir de la información obtenida en la investigación de mercado realizada por el perito valuador de bienes nacionales, se definirán cuáles serán los comparables que se utilizarán en los procedimientos de análisis de tendencia central, mismos que serán los que presenten las características que más se asemejen al activo sujeto de valuación.

El rango de valores de los activos se obtendrá del promedio aritmético de los valores resultantes de la correspondiente investigación de activos comparables del mercado, cuidando que los valores obtenidos en los tramos de análisis sean congruentes en incremento o disminución de valor entre el límite inferior o superior del tramo antecedente con el límite superior o inferior subsecuente, conservando una continuidad lógica.

Enfoque de Costos

No aplica

Enfoque de Ingresos

No aplica

Una vez concluido el paso 6 se procederá a la conciliación de valores y la opinión final de valor.

Paso 7	Conciliación de Valores y Opinión Final de Valor
---------------	---

El rango de valores de los activos para el caso de terrenos, se obtiene a partir del resultado del enfoque valuatorio: de mercado.

En el caso específico de esta metodología, el rango de valores conclusivo se obtendrá tomando en consideración aquellos factores o condiciones particulares que influyan en su estimación, que para el caso de terrenos, únicamente aplica el enfoque comparativo de mercado.

Una vez obtenida la conciliación de valores se procederá a la emisión del dictamen valuatorio del servicio valuatorio, siendo de la siguiente manera:

Paso 8	Dictamen Valuatorio
---------------	----------------------------

Características del dictamen valuatorio

El contenido del dictamen valuatorio del servicio valuatorio debe ser consistente con el uso del servicio valuatorio (a nivel de consultoría), y como mínimo deberá contener lo siguiente:

- a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;
- b) Resumir la información de manera suficiente para identificar los activos incluidos en el servicio valuatorio, así como las características físicas, legales y económicas de los activos que sean relevantes para el servicio valuatorio;
- c) Especificar los derechos sobre los activos valuados;
- d) Especificar el uso y el propósito del servicio valuatorio e indicar los términos en que se expresará dicho uso y propósito;
- e) Indicar la fecha efectiva del valor y la fecha del dictamen valuatorio del servicio valuatorio;
- f) Resumir todo el trabajo realizado para desarrollar el servicio valuatorio;
- g) Resumir la información analizada del método de enfoque de mercado y técnicas de valuación empleadas, y el razonamiento que respalda los análisis, opiniones y conclusiones;
- h) Especificar la fecha del valor de los activos que se reflejan en el servicio valuatorio;
- i) El valuador de bienes nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promovente;
- j) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio, e
- k) Incluir una certificación firmada según lo señalado en los estándares internacionales de valuación, de acuerdo al formato que corresponda con base en la Norma Trigésima quinta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Adicionalmente, el dictamen valuatorio del servicio valuatorio deberá contemplar lo establecido en el capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

La vigencia del dictamen valuatorio podrá ser de hasta un año.

Será obligatorio para el valuador de bienes nacionales agregar en el dictamen valuatorio del servicio valuatorio la siguiente leyenda:

“Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio del servicio valuatorio, éste no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno”.

Los responsables de emitir el dictamen del servicio valuatorio, serán el perito valuador del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, los integrantes del respectivo cuerpo colegiado de avalúos y el perito valuador o el personal técnico del propio Instituto que hubiere realizado el respectivo servicio valuatorio; y en el caso de que el perito sea persona moral integrante del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, el o los Peritos Responsables Técnicos de la especialidad que corresponda y que elabore el dictamen.

VII.- INTERPRETACIÓN

La interpretación de la presente metodología corresponde, conforme a sus facultades, a la Dirección General de Avalúos y Obras del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente metodología entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones de carácter técnico que se opongan a la presente metodología tales como: PROCEDIMIENTO Técnico PT-TU para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos urbanos; y PROCEDIMIENTO Técnico PT-SE para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial de semovientes.

Ciudad de México, a veinticinco de mayo de dos mil diecisiete.- La Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Soraya Pérez Munguía**.- Rúbrica.

METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor de regularización, conforme a lo previsto en el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales.

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

SORAYA PÉREZ MUNGUÍA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 17, 26 y 31, fracciones XXIX, XXX y XXXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 2o. Apartado D, fracción VI y 98-C, del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 1, 3 fracción V y 6, fracción V, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de enero de 2017 y Norma Sexta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

CONSIDERANDO

Que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), es un órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (Secretaría), creado para ejercer, entre otras, diversas atribuciones en las materias inmobiliaria y valuatoria que le confiere a esta dependencia del Ejecutivo Federal la Ley General de Bienes Nacionales, Reglamentos, ordenamientos jurídicos de carácter federal y demás leyes aplicables.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales, éste Instituto proporciona a la Administración Pública Federal y demás Instituciones Públicas, previamente a la celebración de los actos jurídicos previstos en dicho ordenamiento, entre otros servicios, la emisión de dictámenes valuatorios de valor de regularización fundado en el artículo 147.

Que con fecha 25 de julio de 2016, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, en donde se prevé que será éste Instituto, quien emitirá las metodologías que considere necesarias y adecuadas para la elaboración del dictamen valuatorio en donde de manera específica se contempla la metodología para la estimación de valor de regularización fundado en el artículo 147.

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la determinación de valor de regularización fundado en el artículo 147, y en la fracción V del artículo 6 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, he tenido a bien expedir la siguiente:

METODOLOGÍA DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES PARA ESTIMAR EL VALOR DE REGULARIZACIÓN, CONFORME A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 147 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.**I.- INTRODUCCIÓN**

La Ley General de Bienes Nacionales, en su artículo 142, establece la facultad de la Secretaría para emitir las normas, procedimientos, criterios y metodologías, de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios previstos en la misma.

Con el objeto de garantizar la adecuada valuación en los actos jurídicos que se relacionan con las anteriores disposiciones legales mencionadas, se hace necesario contar con un marco normativo que permita unificar la utilización de conceptos, técnicas y procedimientos valuatorios congruentes con las normas internacionales de valuación, así como consolidar el ejercicio profesional de valuación que demanda la Ley General de Bienes Nacionales.

II.- OBJETO DE LA METODOLOGÍA

En la presente metodología se establecen las bases que permiten la utilización de conceptos, técnicas, principios básicos y enfoques establecidos, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo y estimación del valor de regularización fundado en el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales y en el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) y demás disposiciones aplicables.

Esta metodología es una herramienta de trabajo obligatoria para el INDAABIN a través de los peritos valuadores de bienes nacionales estableciendo los lineamientos a seguir para la práctica valuatoria de servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

La aplicación de esta metodología, permitirá la emisión de dictámenes valuatorios con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.

III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su ámbito de aplicación es obligatorio para el INDAABIN a través de los peritos valuadores de bienes nacionales en los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales que soliciten las distintas Dependencias, Entidades, las Instituciones Públicas y las Instituciones destinatarias, así como personas físicas o morales autorizadas, con apego a la Ley General de Bienes Nacionales, y las demás disposiciones vigentes aplicables.

IV. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGÍA

- **Definiciones**

- Valor de regularización fundado en el Artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales

Es el precio mínimo dictaminado por el INDAABIN, obtenido a partir del valor comercial, en que se puede enajenar un bien inmueble por parte del ente regularizador en favor de los ocupantes irregulares que cumplan los supuestos del Artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales.

- Valor comercial

Es el precio más probable por el cual un activo se intercambiaría en una fecha determinada y se dé la transferencia del título del vendedor al comprador, actuando por voluntad propia, debidamente informados y motivados, en una transacción sin intermediarios, con condiciones de una venta justa, donde el pago sea hecho en términos de contado en moneda nacional o en términos de un arreglo comparable a este, sin ser afectado por un financiamiento especial o creativo o concesiones de venta otorgadas por cualquiera que esté asociado con dicha venta; considerando un plazo adecuado de exposición en un mercado competitivo y abierto, en el que ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia, sin compulsión y sin un estímulo indebido.

- Condiciones especiales

Son aquellas características excepcionales de índole legal, física, económica y/o social, que afectan o benefician en parte o a la totalidad del bien en su valor, condiciones que no sean consideradas típicas del mercado donde sea que se ubique el bien.

- Predios jurídicamente irregulares

Son los predios ocupados irregularmente que, por su condición jurídica se encuentran en lo individual en un mercado restringido cuya demanda, eventualmente, ofrece adquirirlos a menores precios debido a las implicaciones monetarias y de tiempo vinculadas por llevar a cabo los procesos judiciales respectivos.

Asimismo, la metodología contempla las demás definiciones del Glosario de Términos que forma parte de la normativa técnica emitida por el INDAABIN.

- **Activos objeto de la Metodología**

Los activos objeto de esta metodología son:

- Bienes inmuebles.

- **Actos jurídicos en los que aplica**

Esta metodología podrá utilizarse cuando el uso del servicio valuatorio corresponda a los siguientes actos jurídicos: Enajenación y Atención a diligencias judiciales, que requieran la estimación del valor de regularización.

El servicio valuatorio surtirá efectos legales únicamente para un solo uso, propósito y finalidad señalados en la solicitud, por lo que en caso de requerir un uso distinto u otro propósito, se deberá elaborar una nueva solicitud.

- **Consideraciones para la solicitud**

Las dependencias y las entidades podrán solicitar al INDAABIN la reducción a los valores comerciales que determine ese Instituto, a través del dictamen correspondiente, mediante solicitud escrita debidamente firmada por un servidor público con nivel mínimo de Director General o equivalente en la cual deberá atender lo siguiente:

- a. Exponer y justificar que la regularización se ubica en alguno de los supuestos a que se refiere el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales.
- b. Exponer que se cumple con el criterio señalado en el Acuerdo por el que se establecen los criterios para la determinación de los porcentajes y montos de incremento o reducción a los valores comerciales determinados en los dictámenes valuatorios emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

V.- GENERALIDADES DE LA METODOLOGÍA

Es indispensable que el dictamen valuatorio cumpla con los siguientes apartados:

- **Características del informe**

El dictamen valuatorio deberá elaborarse de conformidad con lo establecido en el Capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

- **Requerimientos básicos**

1. **Uso.**

Es el acto para el cual se pretende utilizar el dictamen valuatorio expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y en este caso exclusivamente se refiere a uno de los siguientes: enajenación y atención a diligencias judiciales.

2. **Propósito**

Estimar el valor de regularización de acuerdo a la solicitud.

3. **Finalidad**

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen valuatorio como el valor mínimo, derivado del uso definido por el promovente.

4. **Alcance del servicio valuatorio**

Es el apartado en el cual se describen, supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y limitantes del servicio valuatorio, con base en el uso, propósito y finalidad expresados en la solicitud del promovente y considerados por el perito valuador de bienes nacionales.

VII.- GUÍA TÉCNICA

La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para estimar el valor de regularización, que se relacionan en el apartado IV de esta metodología, mismas que deben ser atendidas por el perito valuador de bienes nacionales, de acuerdo con la solicitud de servicios valuatorios regulados por el INDAABIN que al efecto haga el promovente.

La metodología cuenta con ocho pasos, los cuales cumplen con los estándares internacionales de valuación.

El primer paso de esta guía técnica es la identificación del problema, que se detalla a continuación.

Paso 1	Identificación del Problema				
Identificar el promovente y los usuarios	Identificar el Uso (Uso y Finalidad)	Identificar el Propósito del Servicio Valuatorio (Tipo y definición de valor)	Identificar la fecha que se requiere de valores	Identificar las características del bien	Identificar las condiciones del servicio valuatorio

Para poder identificar el problema, el promovente deberá entregar al INDAABIN, la solicitud de servicio valuatorio y la documentación e información procedente o solicitada a través del sistema de avalúos, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:

- Descripción de las condiciones del bien inmueble prevalecientes al momento de la ocupación irregular.
- Descripción de la infraestructura y urbanización realizada por el Municipio o Delegación, el Estado o el Gobierno Federal. Desglosado en: agua (a), alumbrado público (ap), banquetas y guarniciones (bg), drenaje y/o alcantarillado (da), energía eléctrica (ee), pavimentación (p) y otros en su caso.
- Fecha de la ocupación irregular.
- Fotos aéreas, decreto de expropiación, declaratoria de terreno nacional o algún documento oficial referente a la propiedad que describa las condiciones originales físicas y jurídicas del terreno ocupado de manera irregular.
- Levantamiento topográfico del terreno o terrenos ocupados, que contengan linderos, colindancias y superficie de cada lote.
- Plano de ubicación del bien a valorar.
- Servicios públicos existentes al momento de la ocupación.

- Soporte documental de la infraestructura y urbanización realizada por los ocupantes. Desglosado en: agua (a), alumbrado público (ap), banquetas y guarniciones (bg), drenaje y/o alcantarillado (da), energía eléctrica (ee), pavimentación (p) y otros en su caso.
- Uso del suelo o destino del bien inmueble prevaleciente al momento de la supuesta ocupación.
- Uso del suelo actual autorizado.

También como los documentos e información que considere necesarios el perito valuador de bienes nacionales y/o el INDAABIN, según sea el caso.

Con la información presentada el perito valuador de bienes nacionales y/o el INDAABIN procederá a identificar:

- a) El promovente y los usuarios, donde los promoventes serán los señalados en la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones aplicables y los usuarios serán aquellos que declaren los promoventes en su solicitud.
- b) El uso de los dictámenes valuatorios, que será para el acto establecido en la solicitud.
- c) La finalidad del servicio valuatorio, que será la aplicación del resultado del servicio valuatorio, en función del artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales; es decir, en los casos en que las Dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades deban cubrir una prestación pecuniaria, ésta no podrá ser superior al valor dictaminado, y si le corresponde a la contraparte el pago de la prestación pecuniaria, ésta no podrá ser inferior al valor dictaminado, salvo las excepciones que la Ley establece.
- d) El propósito del servicio valuatorio, que será el valor de regularización a estimar.
- e) La fecha que se requiere de valores contenidos en los dictámenes valuatorios por emitir y puede ser aquella del momento de la visita, de los valores de la investigación o de acuerdo a la solicitud.
- f) Las características de cada activo, debiendo ser aquellas que se identifiquen por su: tipo, utilización o actividad, ubicación (domicilio o localización), el régimen de propiedad, propietario o posesionario, los derechos inherentes, etc.
- g) Las condiciones del servicio valuatorio incluyendo en todas, las suposiciones extraordinarias, condiciones hipotéticas y todas aquellas condiciones que incidan sobre el análisis del valor que se esté calculando.

El segundo paso de esta guía técnica es la determinación del alcance del trabajo para atender el servicio valuatorio, el cual se detalla a continuación:

Paso 2	Determinación del Alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio
---------------	--

Una vez que se ha identificado el problema, es necesario definir el alcance del trabajo a realizar, el perito valuador de bienes nacionales deberá determinar el alcance que sea suficiente para producir un servicio valuatorio con resultados certeros y creíbles.

Es responsabilidad del promovente, en conjunto con el INDAABIN a través del perito valuador de bienes nacionales, generar la definición de la amplitud del trabajo en términos de los tiempos de entrega, lo extenso de la investigación y el reporte, la fundamentación normativa, técnica y teórica, la calidad de la información y demás aspectos que se puedan considerar.

Una vez definido el alcance del trabajo el perito valuador de bienes nacionales deberá recolectar información complementaria como parte de su labor como profesional de la valuación, a continuación se explica esta actividad a detalle:

Paso 3	Recolección de Información y Descripción del Bien	
Información de Mercado de la Zona	Información sobre el Sujeto a valorar.	Información sobre los comparables.
1.- Para inmuebles Características generales de la región, ciudad, colonia y ubicación del predio, entre otros.	1.- Para inmuebles Características del sujeto, superficie, forma, ubicación, uso de suelo, servicios públicos, tipo de construcción, área construida, edad efectiva, estado de conservación, elementos de la construcción, mejoras, entre otros.	1.- Para inmuebles Ventas realizadas, condiciones de los cierres efectuados, ofertas, listas de venta, vacantes, costos y depreciación, ingresos y gastos, intereses de capitalización, etc...

La recolección de información que el perito valuador de bienes nacionales obtendrá se divide en dos: información general e información específica.

La información general consiste en datos sobre factores que pueden influir en el valor, estos se derivan de fuerzas sociales, tendencias económicas (oferta y demanda, absorción del mercado, etc.) y leyes gubernamentales que son originadas fuera del bien a valorar.

La información específica se refiere a los datos concretos sobre el bien a valorar, ventas u ofertas comparables y características del mercado local relevantes.

La información específica se divide a su vez, en información del sujeto e información de los comparables.

Para el caso de inmuebles, la información del sujeto se enfoca en características geográficas y geológicas del terreno, características de las mejoras (tipo de edificación, componentes físicos, legales y propiedad personal), historial de los propietarios, información de costos y depreciación, y datos de ingresos y gastos.

Para efectos de esta metodología para estimar el valor de regularización de inmuebles, se obtendrá información para atender el siguiente factor:

- **VALOR ACTUALIZADO**

Es el valor comercial del inmueble en la fecha y en las condiciones en que se encontraba al momento de la ocupación irregular, actualizado a valor presente.

Una vez obtenida esta información por parte del perito valuador de bienes nacionales, se procederá al análisis de la información, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 4	Análisis de la Información al momento de la supuesta ocupación
Análisis del Mercado 1.- Para inmuebles Estudios de la Demanda Periodo de absorción Análisis de precio de venta en pago de contado. Estudios de la Oferta Volumen de comparables en un mercado abierto y competitivo Rango de precios de venta de comparables. Estudios de Mercado Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta y la demanda, así como de las características externas e internas de los bienes.	Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles) 1. Estudio del terreno Es aquel estudio que genere un análisis para saber si su mejor uso es como está actualmente (con mejoras) o como terreno vacío. Se analizarán distintos escenarios que sean físicamente posibles, legalmente permitidos, financieramente viables y brinde el máximo rendimiento.

Una vez analizada la información por parte del perito valuador de bienes nacionales, únicamente para el caso de inmuebles, se procederá a obtener el valor del terreno de conformidad con su mayor y mejor uso, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 5	Opinión de Valor del Terreno al momento de la ocupación irregular
--------	---

El valor del terreno se puede obtener por alguno de los siguientes cinco procedimientos con datos de la fecha de ocupación irregular y tomando en cuenta las condiciones de ese momento:

1. Considerando al terreno sin mejoras, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres y aplicando factores de homologación.
2. Por el procedimiento de desagregación, que parte de la investigación de mercado de inmuebles similares en venta, a los cuales se les aplica un método residual estático y se obtiene el valor del terreno.
3. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, la renta de terreno es una cantidad conocida y el ingreso puede ser capitalizado en el valor del terreno.
4. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, cuando la renta de terreno con construcción es una cantidad conocida, se debe extraer el ingreso exclusivamente del terreno y éste puede ser capitalizado en el valor del terreno.

5. Cuando la información de mercado es insuficiente, errática, o heterogénea, o las características del inmueble no permiten afirmar con certeza que el valor obtenido por el enfoque comparativo de mercado es realmente el más representativo, se hace necesaria la utilización del método residual dinámico (enfoque de ingresos), basado en el mayor y mejor uso del inmueble.

Una vez obtenido el valor del terreno por parte del perito valuador de bienes nacionales, se procederá a la aplicación de los enfoques de valuación, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 6		Aplicación de los Enfoques de Valuación	
Enfoque de mercado		Enfoque de ingresos	Enfoque de costos

Para la aplicación de los enfoques, a los que se refiere esta metodología se considerará el siguiente criterio:

- I. El valor actualizado del inmueble en las condiciones en que estaba en el momento de la ocupación; aplicando el mecanismo previsto en el artículo 6 fracción II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que se transcribe a continuación:

“Para determinar el valor de un bien o de una operación al término de un periodo, se utilizará el factor de actualización que se obtendrá dividiendo el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes más reciente del periodo, entre el citado índice correspondiente al mes más antiguo de dicho periodo.”

En el entendido de que para conocer el valor de las obligaciones contraídas antes del 1º de enero de 1993, es necesario convertir su monto a pesos actuales, considerando para ello que un peso actual equivale a mil pesos de los anteriores, ya que de conformidad con el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de junio de 1992, por el que se crea una nueva unidad del Sistema Monetario de los Estados Unidos Mexicanos, la nueva unidad monetaria equivale a mil de la unidad anterior.

En caso de que ya no se publique el INPC, se deberá de aplicar el índice de precios que lo sustituya.

En aquella época en que no existía el Índice Nacional de Precios al Consumidor, se deberá utilizar el instrumento normativo jurídicamente aplicable o la metodología que para el efecto publique el INDAGIN.

Componentes a considerar:

- Identificación de las condiciones físicas, económicas, de ubicación relativa con respecto a la mancha urbana, de la topografía, de las vías de acceso y de las dimensiones en que se encontraba el terreno al momento de la ocupación irregular.
- Identificación de los terrenos comparables con el terreno sujeto al momento de la ocupación y colocados para su venta en el mercado libre.
- Investigación de mercado de los terrenos comparables identificados al momento de la ocupación.
- Determinación de la superficie vendible de la ocupación irregular.

Con lo anterior se determinará el valor comercial del inmueble a la fecha de la ocupación irregular y en las condiciones en que estaba, considerando el enfoque de mercado.

Enfoque de Mercado

El valor comparativo de mercado es un indicador de valor que se obtiene a partir del análisis del valor de otros activos similares al activo en estudio.

Este enfoque tiene su fundamento en el principio de sustitución y su objetivo es el comparar el bien en estudio contra otros bienes similares existentes en el mercado, aplicando en los bienes siguientes:

1.- Para Inmuebles

Para iniciar con el cálculo del indicador de valor de mercado, primeramente es indispensable que el valuador de bienes nacionales conozca perfectamente las características físicas y legales del bien motivo del avalúo al momento de la afectación, para lo cual, debe, analizar la información legal del mismo y realizar las actividades necesarias hasta asegurarse de tener plenamente identificadas todas las características físicas y legales del mismo.

Posteriormente deberá realizar una exhaustiva investigación de mercado con el fin de detectar bienes similares al sujeto, en cuanto a sus características físicas y legales que se hayan expuesto en el mercado o que hayan sido parte de una operación de compra, venta o arrendamiento en su caso en la época de la ocupación irregular.

El valuador de bienes nacionales deberá asegurarse de conocer perfectamente las características físicas y legales de los bienes similares al sujeto que se investigaron.

A partir de la información obtenida en la investigación de mercado realizada por el valuador de bienes nacionales, se definirán cuáles serán los comparables que se utilizarán en los procedimientos de análisis de tendencia central, como podrá ser la homologación, mismos que serán los que presenten las características físicas y legales más similares al bien sujeto de valuación.

Se podrá utilizar la técnica de homologación para ajustar las diferencias existentes entre los comparables y el bien sujeto, por lo que la homologación se realizará una vez que el valuador de bienes nacionales conozca perfectamente las características de los comparables, lo que asegurará que se realicen los ajustes correctos tanto en las características ajustadas como en el rango del factor de ajuste.

El valuador de bienes nacionales deberá asegurarse que las características a ajustar sean las que impacten en el valor de mercado y que el factor de ajuste se encuentre debidamente analizado a fin de que siempre este dentro de un rango que ajuste la característica de manera suficiente y correcta, dicho análisis deberá permanecer en la memoria de cálculo del valuador de bienes nacionales.

Es necesario que la homologación presente cuando menos tres comparables, el valuador de bienes nacionales deberá analizar la razonabilidad de los factores de homologación y los tendrá que explicar de manera suficiente y correcta. Se recomienda utilizar la menor cantidad posible de factores de ajustes a los comparables, incluyendo el factor de negociación. Lo anterior resulta de la premisa de que los mejores comparables son aquellos que requieren la menor cantidad de factores de ajuste.

Los factores resultantes de la homologación se deberán encontrar dentro de un rango razonable y la dispersión final de valores unitarios deberá ser menor a la inicial; en virtud de que los bienes intercambiados en un mercado eficiente son esencialmente homogéneos que pueden ser fácilmente sustituidos entre sí. Cuando las homologaciones se encuentren fuera de rango o no exista una reducción en la desviación, debe incluirse en la memoria de cálculo la justificación o explicación correspondiente; de no ser justificable, se desechará el análisis.

Es responsabilidad del valuador de bienes nacionales identificar y seleccionar correctamente la unidad de comparación a utilizar en la homologación.

El valor unitario del enfoque de mercado se obtendrá del promedio aritmético de los valores resultantes de cada comparable ya ajustado, siempre y cuando el resultado de la dispersión sea menor a la inicial.

El valor comparativo de mercado será el resultado de multiplicar el valor de mercado unitario de acuerdo a la unidad de comparación utilizada por la cantidad respectiva.

Al resultado de este enfoque se le aplica el factor de actualización de acuerdo al mecanismo previsto en el artículo 6 fracción II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y se obtiene el valor de regularización.

Paso 7	Conciliación de Valores y Opinión Final de Valor
---------------	---

El valor de regularización de un bien se obtiene a partir de la conciliación del resultado de los tres enfoques valuatorios: de mercado, de costos y de ingresos, o bien de los enfoques que en su caso se apliquen.

La conciliación es un análisis de confiabilidad y de certeza de los enfoques valuatorios aplicados de acuerdo a la cantidad y calidad de la información recopilada.

El valor de regularización conclusivo se obtendrá tomando en consideración aquellos factores o condiciones particulares que influyan en su estimación definiendo cuál de los enfoques empleados es más representativo derivado de la calidad de la información obtenida, explicando las razones por las que se descartan o no se emplean los otros enfoques. Dicho valor conclusivo deberá redondearse para reflejar el grado de precisión asociado con la valoración, de tal forma que se evite dar a entender una mayor precisión a la requerida.

Una vez realizada la conciliación de valor se procederá a la emisión del dictamen valuatorio.

Paso 8	Dictamen Valuatorio
---------------	----------------------------

Características del dictamen valuatorio

El contenido del dictamen valuatorio debe ser consistente con el uso del mismo, y como mínimo deberá contener lo siguiente:

- a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;
- b) Identificar las características de los bienes que son relevantes para su tipo y para la definición del valor;

- c) Su ubicación, y sus atributos físicos, legales y económicos;
- d) Los derechos del bien a ser valuado;
- e) Cualquier propiedad personal, accesorios comerciales, partidas intangibles que no son bienes inmuebles pero que están incluidas en la valuación;
- f) Cualquier servidumbre, restricción, gravamen, préstamos, reserva legal, convenios, contratos, declaraciones, cualquier reglamentación específica u otros ordenamientos de naturaleza similar;
- g) Especificar la fecha del valor de los bienes que se reflejan en el servicio valuatorio;
- h) Mencionar si el bien en cuestión es valuado parcialmente en sus derechos, está segmentado físicamente o posesión parcial;
- i) El perito valuador de bienes nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promovente;
- j) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio; e
- k) Incluir una certificación firmada según lo señalado en los estándares internacionales de valuación, de acuerdo al formato que corresponda con base en la Norma Trigésima quinta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Adicionalmente, el dictamen valuatorio del servicio valuatorio deberá contemplar lo establecido en el Capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

La vigencia del dictamen valuatorio podrá ser de hasta un año.

Será obligatorio para el perito valuador de bienes nacionales agregar en el cuerpo del documento se consignará la siguiente leyenda:

“Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio, éste no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno”.

Los responsables de emitir el dictamen valuatorio, serán: el perito valuador del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN o el personal técnico del propio Instituto que hubiere realizado el respectivo servicio valuatorio y los integrantes del respectivo cuerpo colegiado de avalúos o el representante de la Dirección General de Avalúos y Obras.

VII.- INTERPRETACIÓN

La interpretación de la presente metodología corresponde, conforme a sus facultades, a la Dirección General de Avalúos y Obras del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente metodología entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones de carácter técnico que se opongan a la presente metodología tales como: PROCEDIMIENTO Técnico PT-VR que define los criterios que habrán de considerarse en la elaboración de trabajos valuatorios que permitan determinar el valor de regularización de bienes inmuebles en cumplimiento del artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales; y la METODOLOGIA y criterios de carácter técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de los bienes intangibles, bienes inmuebles, bienes muebles usados, unidades instaladas y unidades económicas de los que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades pretendan adquirir derechos de propiedad posesión o cualquier otro derecho real mediante compra-venta, arrendamiento financiero, muta, donación.

Ciudad de México, a veinticinco de mayo de dos mil diecisiete.- La Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Soraya Pérez Munguía**.- Rúbrica.

METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para determinar el valor de regularización de terrenos urbanos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros en los que se encuentren asentamientos irregulares ocupados por viviendas, así como para los terrenos ocupados con fines distintos a la vivienda.

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

SORAYA PÉREZ MUNGUÍA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 17, 26 y 31, fracciones XXIX, XXX y XXXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 2o. Apartado D, fracción VI y 98-C, del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 1, 3 fracción V y 6, fracción V, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de enero de 2017 y Norma Sexta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

CONSIDERANDO

Que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), es un órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (Secretaría), creado para ejercer, entre otras, diversas atribuciones en las materias inmobiliaria y valuatoria que le confiere a esta dependencia del Ejecutivo Federal la Ley General de Bienes Nacionales, Reglamentos, ordenamientos jurídicos de carácter federal y demás leyes aplicables.

Que el INDAABIN proporciona a la Administración Pública Federal, así como a las demás Instituciones Públicas, la práctica de servicios valuatorios que le soliciten, derivados de aquellos actos jurídicos previstos en los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales, 93 y 94 de la Ley Agraria, segundo párrafo del artículo 69 de la Ley de Vivienda, Ley de Asentamientos Humanos, siendo necesario contar con metodologías que establezcan las bases para el cálculo y avalúo a valores mínimos de regularización, en casa habitación y distintos a este uso de lotes, así como determinar el proceso para la emisión de dictámenes valuatorios con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza a los actos jurídicos relacionados con los valores mínimos de interés social para la regularización por lotes tipos ocupado por vivienda, así como a los lotes con uso distinto a la vivienda, deban cobrarse a los ocupantes de los lotes, y con fundamento en la fracción V del artículo 6 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, he tenido a bien expedir la siguiente:

METODOLOGÍA DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES PARA DETERMINAR EL VALOR DE REGULARIZACIÓN DE TERRENOS URBANOS EJIDALES, COMUNALES, DE PROPIEDAD FEDERAL Y OTROS EN LOS QUE SE ENCUENTREN ASENTAMIENTOS IRREGULARES OCUPADOS POR VIVIENDAS, ASÍ COMO PARA LOS TERRENOS OCUPADOS CON FINES DISTINTOS A LA VIVIENDA.

I.- INTRODUCCIÓN

La Ley General de Bienes Nacionales, en su artículo 142, establece la facultad de la Secretaría para emitir las normas, procedimientos, criterios y metodologías, de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios previstos en la misma.

En forma adicional a lo previsto en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley Agraria y demás disposiciones aplicables, confieren al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, facultades para realizar los servicios valuatorios previstos en las mismas.

Con el objeto de garantizar la adecuada valuación en los actos jurídicos que se relacionan con las anteriores disposiciones legales mencionadas, se requiere contar con un marco normativo que permita unificar la utilización de conceptos, técnicas y procedimientos valuatorios congruentes con las normas internacionales de valuación, así como consolidar el ejercicio profesional de valuación que demanda la Ley General de Bienes Nacionales.

II.- OBJETO DE LA METODOLOGÍA

En la presente metodología se establecen las bases que permiten la utilización de conceptos, técnicas, principios básicos y enfoques establecidos, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo y demás actividades y técnicas aplicadas para la estimación de los valores mínimos de terrenos para la regularización

de asentamientos humanos, que se fundamenta en el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) y demás disposiciones aplicables.

Esta metodología es una herramienta de trabajo obligatoria para los valuadores de bienes nacionales, estableciendo los lineamientos a seguir para la realización de servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

La aplicación de esta metodología, permitirá la emisión de dictámenes valuatorios con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.

III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se dirige a todos los valuadores de bienes nacionales en los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales que soliciten las distintas Dependencias, Entidades y las Instituciones Públicas, con apego a la Ley General de Bienes Nacionales, Ley Agraria y demás disposiciones vigentes aplicables.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGIA

- **Definiciones**

- **Asentamiento humano irregular**

Se considera Asentamiento Humano Irregular a los núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra.

- **Asentamiento humano**

Es el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

- **Estudio socioeconómico para determinar la capacidad de pago**

Es la recopilación de datos de cada uno de los poseedores ubicados en el asentamiento humano irregular, para determinar la base de cálculo que cada uno tenga para poder hacer frente al pago de sus obligaciones, dicho estudio servirá de base para la obtención de la corrida financiera correspondiente.

- **Equipamiento urbano**

El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas.

- **Factor de aporte**

Porción del ingreso mensual familiar que puede ser destinado por la familia a los servicios de regularización, expresado en términos porcentuales. Depende de las características del poblado, nivel socioeconómico y servicios con los que cuenta el lote.

- **Infraestructura urbana**

Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población.

- **Ingreso mensual familiar**

Es el ingreso total mensual que percibe la familia que corresponde a información levantada en campo.

- **INSUS**

Instituto Nacional del Suelo Sustentable (anteriormente CORETT).

- **Lote tipo**

Es la superficie de lote promedio que prevalece en el asentamiento por regularizar y que está indicado en la opinión técnica de la SEDATU. Es conveniente que el dictamen se solicite con relación en los resultados del análisis para determinar el lote tipo.

- Mercado monopolístico
Es el tipo de mercado en el que existe una sola entidad como único vendedor, que impone sus condiciones a todos los compradores, debido a su influencia y poder económico.
- Mercado monopsónico
Aquel tipo de mercado en el que existe un solo comprador que impone sus condiciones a todos los vendedores, debido a su influencia y poder económico.
- Ocupante de lote
Son todas aquellas personas que ocupan una superficie de terreno para sus necesidades básicas de vivienda inmersos en la superficie para su regularización.
- Pago mensual máximo
Resultado de aplicar el factor de aporte al ingreso mensual familiar.
- Regularización de la tenencia de la tierra
Es el acto de brindar certeza jurídica a los poseedores de la tierra a través de la entrega de títulos de propiedad, a favor de los individuos con derechos que integran los asentamientos humanos irregulares que así lo soliciten.
- Salario mínimo nominal
Es la cantidad menor que debe recibir en efectivo el trabajador por los servicios prestados en una jornada de trabajo.
- SEDATU
Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
- Superficie a regularizar por zona
Es la suma de superficies a regularizar o vendible del asentamiento.
- Superficie a expropiar o a desincorporar
Es la superficie solicitada por el promovente, para expropiar, conforme al Plano Proyecto de expropiación revisado y aprobado por la SEDATU, para la regularización de aquellos asentamientos que la ocupan irregularmente, con la finalidad de dar certeza jurídica a sus ocupantes e integrarlos al Plan de Desarrollo Urbano.
- Tenencia de la tierra
Forma real o jurídica que adopta la propiedad o posesión de la tierra: pública, privada, ejidal o comunal.
- Terreno comunal (bienes comunales)
Son las tierras, bosques y aguas que pertenecen a los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal. Son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
- Terreno ejidal (bienes ejidales)
Son las tierras, bosques y aguas que se señalan como propiedad de la población ejidal. Son inembargables, imprescriptibles e inalienables.
- Trabajos Técnicos e Informativos
Actividades de gabinete y campo necesarias para verificar la información del promovente y rendir el informe técnico correspondiente de conformidad a lo previsto en el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.
- Valor mínimo de regularización social
Es la cantidad mínima expresada en pesos, que pueden pagar las familias para la escrituración con base en su capacidad de pago por la superficie de terreno que ocupan los posesionarios, para sus necesidades básicas de vivienda.

Asimismo, la metodología contempla las demás definiciones del Glosario de Términos que forma parte de la normativa técnica emitida por el INDAABIN.

- **Activos objeto de la Metodología**
- Bienes inmuebles.
- **Actos jurídicos en los que aplica**

Esta metodología podrá utilizarse cuando el uso del servicio valuatorio corresponda a los siguientes actos jurídicos: Enajenación, y Atención a diligencias judiciales, que requieran estimar valores mínimos sociales, mismos que servirán como base para regularizar la tenencia de la tierra.

El servicio valuatorio surtirá efectos legales únicamente para un solo uso, propósito y finalidad señalados en la solicitud, por lo que en caso de requerir un uso distinto u otro propósito, se deberá elaborar una nueva solicitud.

V.- GENERALIDADES DE LA METODOLOGÍA

Es indispensable que el dictamen valuatorio o reporte conclusivo cumpla con los siguientes apartados:

- **Características del Informe**

El dictamen valuatorio o reporte conclusivo deberá elaborarse de conformidad con lo establecido en el capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

- **Requerimientos básicos**

1. Uso.

Es el acto para el cual se pretende utilizar el dictamen valuatorio o reporte conclusivo expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y en este caso exclusivamente se refiere a uno de los siguientes: enajenación y atención a diligencias judiciales.

2. Propósito

Estimar el Valor de regularización de la tenencia de la tierra de acuerdo a la solicitud.

3. Finalidad

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen valuatorio o reporte conclusivo como el valor mínimo, derivado del uso definido por el promovente.

4. Alcance del servicio valuatorio

Es el apartado en el cual se describen los supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y limitantes del servicio valuatorio, con base en el uso, propósito y finalidad expresados en la solicitud del promovente y considerados por el valuador de bienes nacionales.

VI.- GUÍA TÉCNICA

La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para estimar el valor de regularización de la tenencia de la tierra, mismas que deben ser atendidas por el valuador de bienes nacionales, de acuerdo con la solicitud de servicios valuatorios regulados por el INDAABIN que al efecto haga el promovente.

La presente metodología cuenta con ocho pasos, los cuales cumplen con los estándares internacionales de valuación.

El primer paso de esta guía técnica es la identificación del problema, que se detalla a continuación.

Paso 1	Identificación del Problema				
Identificar el promovente y los usuarios	Identificar el Uso (Uso y Finalidad)	Identificar el Propósito del Servicio Valuatorio (Tipo y definición de valor)	Identificar la fecha que se requiere de valores	Identificar las características del bien	Identificar las condiciones del servicio valuatorio

Para poder identificar el problema, el promovente deberá entregar al valuador de bienes nacionales, la solicitud de servicio valuatorio y la documentación e información procedente o solicitada, como copias y documentos en archivo físico o electrónico para realizar el servicio valuatorio. Para el caso del INDAABIN la entrega de la documentación se realizará a través del sistema de avalúos, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:

- a) Ubicación física del inmueble a valorar.
- b) Plano general manzanero.
- c) Usuarios del servicio valuatorio.
- d) Los derechos del inmueble ligados al uso del servicio valuatorio.
- e) Decreto expropiatorio (en su caso).

Más los documentos e información que considere necesarios el valuador de bienes nacionales, según sea el caso.

Con la información presentada el valuador de bienes nacionales procederá a identificar:

- a) Los promoventes que serán los señalados en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley Agraria y demás disposiciones aplicables y los usuarios serán aquellos que declaren los promoventes en su solicitud.
- b) El uso de los dictámenes valuatorios, que deberá corresponder con el acto establecido en la solicitud.
- c) La finalidad del servicio valuatorio, que será la aplicación del resultado del dictamen valuatorio en función del artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales; es decir, en los casos en que las Dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades deban cubrir una prestación pecuniaria, ésta no podrá ser superior al valor dictaminado, y si le corresponde a la contraparte el pago de la prestación pecuniaria, ésta no podrá ser inferior al valor dictaminado, salvo las excepciones que la Ley establece.
- d) El propósito del servicio valuatorio, que será el valor a determinar para la regularización de la tenencia de la tierra.
- e) La fecha que se requiere de valores contenidos en los dictámenes valuatorios por emitir, y puede ser aquella del momento de la visita, de los valores de la investigación o de acuerdo a la solicitud.
- f) Las características de cada activo, debiendo ser aquellas que se identifiquen por su: tipo, utilización o actividad, ubicación (domicilio o localización), el régimen de propiedad, propietario o posesionario, los derechos inherentes, etc.
- g) Las condiciones del servicio valuatorio incluyendo en todas, las suposiciones extraordinarias, condiciones hipotéticas y todas aquellas condiciones que incidan sobre el análisis del valor que se esté calculando.

El segundo paso de esta guía técnica es la determinación del alcance del trabajo para atender el servicio valuatorio, el cual se detalla a continuación:

Paso 2	Determinación del Alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio
---------------	--

Una vez que se ha identificado el problema, es necesario definir el alcance del trabajo a realizar, el valuador de bienes nacionales deberá determinar el alcance que sea suficiente para producir un servicio valuatorio con resultados certeros y creíbles.

Es responsabilidad del promovente, en conjunto con el valuador de bienes nacionales, generar la definición de la amplitud del trabajo en términos de los tiempos de entrega, lo extenso de la investigación y el reporte, la fundamentación normativa, técnica y teórica, la calidad de la información y demás aspectos que se puedan considerar.

Una vez definido el alcance del trabajo el valuador de bienes nacionales deberá recolectar información complementaria como parte de su labor como profesional de la valuación, a continuación se explica esta actividad a detalle:

Paso 3	Recolección de Información y Descripción del Bien	
Información de Mercado de la Zona	Información sobre el Sujeto a valorar.	Información sobre los comparables.
1.- Para inmuebles Características generales de la región, ciudad, colonia y ubicación del predio, entre otros.	1.- Para inmuebles Características del sujeto, superficie, forma, ubicación, uso de suelo, servicios públicos, tipo de construcción, área construida, edad efectiva, estado de conservación, elementos de la construcción, mejoras, entre otros.	1.- Para inmuebles Ventas realizadas, condiciones de los cierres efectuados, ofertas, listas de venta, vacantes, costos y depreciación, ingresos y gastos, intereses de capitalización, etc...

La recolección de información que el valuador de bienes nacionales obtendrá se divide en dos: información general e información específica.

La información general consiste en datos sobre factores que pueden influir en el valor, estos se derivan de fuerzas sociales, tendencias económicas (oferta y demanda, absorción del mercado, etc.) y leyes gubernamentales que son originadas fuera del bien a valorar.

La información específica se refiere a los datos concretos sobre el bien a valorar, ventas u ofertas comparables y características del mercado local relevantes.

La información específica se divide a su vez, en información del sujeto e información de los comparables.

Para el caso de inmuebles, la información del sujeto se enfoca en características geográficas y geológicas del terreno, características de las mejoras (tipo de edificación, componentes físicos, legales y propiedad personal), historial de los propietarios, información de costos y depreciación, y datos de ingresos y gastos.

Una vez obtenida esta información por parte del valuador de bienes nacionales, se procederá al análisis de la información, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 4	Análisis de la Información
Análisis del Mercado 1.- Para inmuebles Estudios de la Demanda Periodo de absorción Análisis de precio de venta en pago de contado. Estudios de la Oferta Volumen de comparables en un mercado abierto y competitivo Rango de precios de venta de comparables. Estudios de Mercado Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta y la demanda, así como de las características externas e internas de los bienes.	Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles) No aplica

Una vez analizada la información por parte del valuador de bienes nacionales, únicamente para el caso de inmuebles, se procederá a obtener el valor del terreno de conformidad con su mayor y mejor uso, esta actividad se detalla a continuación:

Paso 5	Opinión de Valor del Terreno
---------------	-------------------------------------

El valor del terreno se puede obtener por alguno de los siguientes cinco procedimientos:

1. Considerando al terreno sin mejoras, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres y aplicando factores de homologación.
2. Por el procedimiento de desagregación, que parte de la investigación de mercado de inmuebles similares en venta, a los cuales se les aplica un método residual estático y se obtiene el valor del terreno.

3. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, la renta de terreno es una cantidad conocida y el ingreso puede ser capitalizado en el valor del terreno.

4. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, cuando la renta de terreno con construcción es una cantidad conocida, se debe extraer el ingreso exclusivamente del terreno y éste puede ser capitalizado en el valor del terreno.

5. Cuando la información de mercado es insuficiente, errática, o heterogénea, o las características del inmueble no permiten afirmar con certeza que el valor obtenido por el enfoque comparativo de mercado es realmente el más representativo, se hace necesaria la utilización del método residual dinámico (enfoque de ingresos), basado en el mayor y mejor uso del inmueble.

Para la presente metodología el valor de los terrenos se determina a partir del análisis de ingresos de los poseedores (capacidad de pago), el cual se explica en el siguiente paso.

Paso 6			Aplicación de los Enfoques de Valuación		
Enfoque de mercado		Enfoque de ingresos		Enfoque de costos	

Enfoque de Ingresos

Este enfoque, es el método para estimar el valor que considera los ingresos y egresos relativos al bien que se está valuando, y se estima el valor mediante el proceso de flujos descontados o de una capitalización directa.

La enajenación de los terrenos que ocupa el asentamiento solo puede ser por la vía de la regularización, que a su vez solo puede ser una acción de gobierno, y en el caso de los terrenos ejidales y comunales solo del Gobierno Federal por conducto del INSUS u otro ente público de regularización, es decir:

- Los ejidatarios, comuneros o poseedores no tienen interés ni recursos para llevar a cabo el proceso de regularización.
- Ningún particular está interesado en comprar el terreno para llevar a cabo el proceso de regularización y, en el hipotético caso de que hubiera un particular comprador, éste no pagaría más que lo que recaudaría de las familias asentadas por el servicio de titulación, menos los costos inherentes y la utilidad.
- Por ello, por un lado, resulta obligada la adquisición del terreno de origen ejidal, comunal, de propiedad federal y otros, por regularizar, y por otro para dicho terreno no existe más adquirente que el INSUS u otro ente público de regularización.

Cada asentamiento irregular en particular corresponde a un mercado monopólico y simultáneamente monopsónico, en el que el monopolio -ejercido por el ejido, comunidad, propiedad federal- se resuelve con la adquisición o bien la expropiación, y el monopsónico (representado por el INSUS u otro ente público de regularización) conduce al precio determinado racionalmente como lo señala el artículo 94 de la Ley Agraria para esta causa de utilidad pública, que viene a ser su valor comercial.

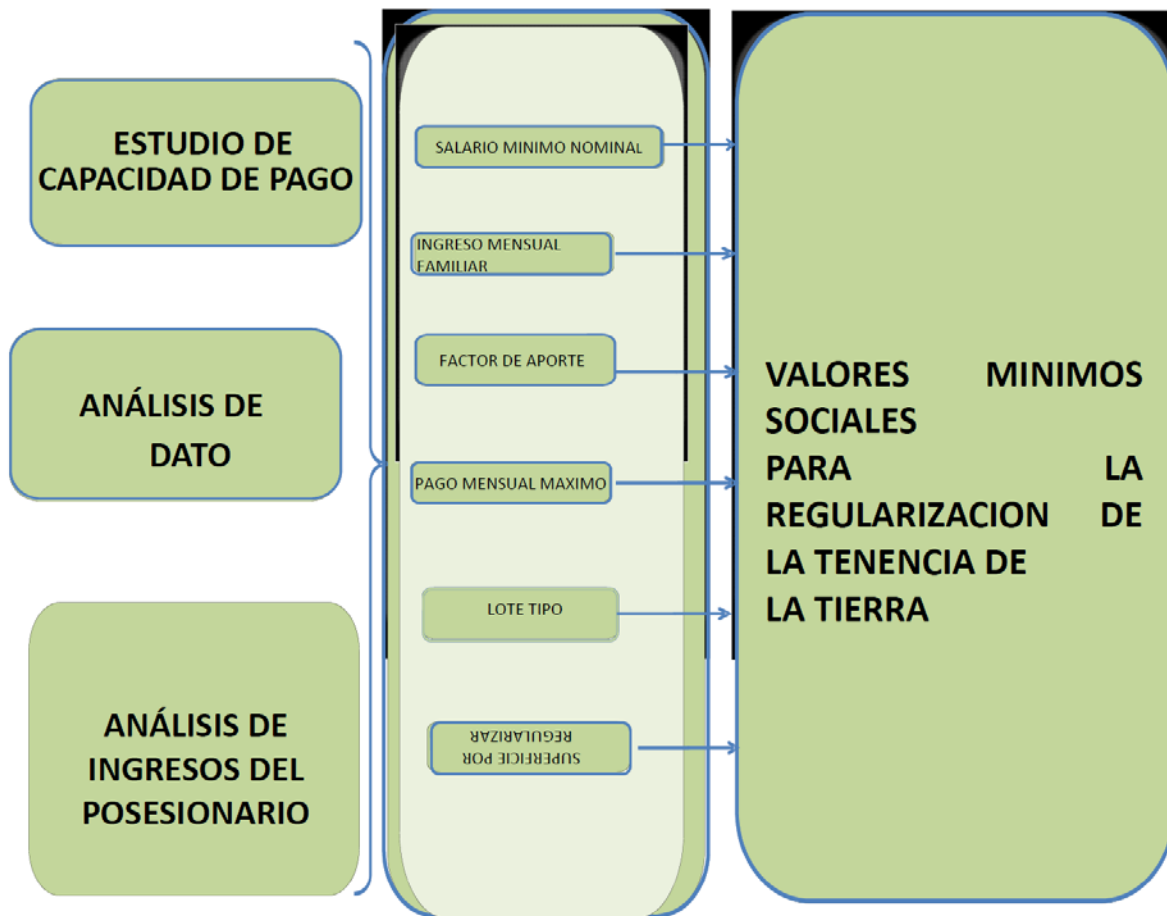
Por tanto, la determinación del valor mínimo de regularización de lotes de terrenos urbanos, deberá considerar los resultados de un estudio socioeconómico y los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, económicas, políticas, sociales y jurídicas del asentamiento.

Por ello es, que en la determinación de los valores mínimos para la regularización de la tenencia de la tierra se considera como elementos sustanciales los siguientes:

- Los lotes serán enajenados sin infraestructura ni servicios urbanos, atendiendo a que no existe obligación alguna por parte de las autoridades municipales, estatales y federales para su dotación y porque en las zonas en que existen han sido construidos con los propios recursos de los poseedores.
- El nivel de ingresos de la población y de las condiciones de vida que se observan en los asentamientos.
- El uso del suelo que se considera de interés social es el ocupado por vivienda con superficie de lote tipo.
- Tanto para efectos de simplificar el proceso de regularización, como por las circunstancias sociales en que se desarrolla, no hace distinciones para la determinación de los valores mínimos de interés social consignados en los servicios valuatorios del INDAABIN, por lo que toca a la ubicación relativa y a las condiciones de regularidad de los lotes tipo

Para determinar el valor de regularización de tenencia de la tierra, se deberá tomar en cuenta el análisis de capacidad de pago de cada titular de acuerdo a los datos que se muestran en la siguiente tabla:

CONCEPTO	BASES DE CÁLCULO	FUENTE
Salario mínimo nominal mensual O Unidad de Medida y actualización		Según Comisión Nacional de Salarios Mínimos (Unidad de Medida y Actualización).
Ingreso mensual familiar		Corresponde a la información proporcionada (Suma de ingresos familiares)
V.S.M. (veces salario mínimo)		Resultado de dividir el ingreso mensual familiar entre la Unidad de Medida y Actualización.
Factor de aporte		Porción del ingreso mensual familiar que puede ser destinado por la familia a los servicios de titulación. Expresado en términos porcentuales.
Pago mensual máximo		Resultado de aplicar el factor de aporte al ingreso mensual familiar.
Valor de lote tipo correspondiente al plazo		Resultado de multiplicar el pago mensual máximo al plazo de pago correspondiente.
Lote tipo		Según base informativa.
Valor social unitario correspondiente al plazo		Resultado de dividir el valor del lote tipo y el plazo de pago entre la superficie del lote tipo.
Valor social unitario en pago de contado		Resultado de dividir el valor del lote tipo entre la superficie del lote tipo.
Doble del valor social al contado		El resultado del valor social unitario en pago de contado se multiplica por 2
Superficie a regularizar menor al lote tipo		Según base informativa.
Superficie por regularizar mayor al lote tipo		Según base informativa.
Superficie por regularizar		Equivalente a la superficie en hectáreas, menor a la superficie por expropiar porque la superficie por regularizar no incluye las áreas de vialidades y similares.
Monto de regularización menor al lote tipo		Resultado de multiplicar el valor social unitario al contado por la superficie por regularizar menor al lote tipo.
Monto de regularización mayor al lote tipo		Resultado de multiplicar el doble del valor social (unitario) al contado por la superficie por regularizar mayor al lote tipo.
Monto de regularización total		Equivalente a los ingresos esperados por el servicio de titulación, en el supuesto de que los colonos pagan el servicio de contado; de no ser el pago de contado, el proceso genera un costo financiero que explica la diferencia entre el valor social unitario al plazo correspondiente y el valor social unitario al contado, también se puede entender como la suma del monto de regularización menor al lote tipo más el monto de regularización mayor al lote tipo.



Una vez concluido el paso 6 se procederá a la conciliación de valores y la opinión final de valor.

Paso 7	Conciliación de Valores y Opinión Final de Valor
---------------	---

El valor de regularización de la tenencia de la tierra se obtiene a partir de la conciliación del resultado de los tres enfoques valuadores: de mercado, de costos y de ingresos, o bien de los enfoques que en su caso se apliquen.

La conciliación es un análisis de confiabilidad y de certeza de los enfoques valuadores aplicados de acuerdo a la cantidad y calidad de la información recopilada.

El valor de regularización conclusivo se obtendrá tomando en consideración aquellos factores o condiciones particulares que influyan en su estimación definiendo cuál de los enfoques empleados es más representativo derivado de la calidad de la información obtenida, explicando las razones por las que se descartan o no se emplean los otros enfoques. Dicho valor conclusivo deberá redondearse para reflejar el grado de precisión asociado con la valoración, de tal forma que se evite dar a entender una mayor precisión a la requerida. Cantidades conclusivas en millones, se deberán redondear al millar; y conclusivas en miles, se deberán redondear a la centena.

Una vez realizada la conciliación de valor se procederá a la emisión del dictamen valuador del servicio valuador.

Paso 8	Dictamen Valuador
---------------	--------------------------

Características del dictamen valuador o reporte conclusivo

El contenido del dictamen valuador del servicio valuador debe ser consistente con el uso del mismo, y como mínimo deberá contener lo siguiente:

- a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;

- b) Identificar las características de los bienes que son relevantes para su tipo y para la definición del valor;
- c) Su ubicación, y sus atributos físicos, legales y económicos;
- d) Los derechos del bien a ser valuado;
- e) Cualquier propiedad personal, accesorios comerciales, partidas intangibles que no son bienes inmuebles pero que están incluidas en la valuación;
- f) Cualquier servidumbre, restricción, gravamen, préstamos, reserva legal, convenios, contratos, declaraciones, cualquier reglamentación específica u otros ordenamientos de naturaleza similar;
- g) Especificar la fecha del valor de los bienes que se reflejan en el servicio valuatorio;
- h) Mencionar si el bien en cuestión es valuado parcialmente en sus derechos, está segmentado físicamente o posesión parcial;
- i) El valuador de bienes nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el Promovente;
- j) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio; e
- k) Incluir una certificación firmada según lo señalado en los estándares internacionales de valuación, de acuerdo al formato que corresponda con base en la Norma Trigésima quinta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Adicionalmente, el dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio deberá contemplar lo establecido en el capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

La vigencia del dictamen valuatorio podrá ser de hasta un año.

Será obligatorio para el valuador de bienes nacionales agregar en el cuerpo del documento se consignará la siguiente leyenda:

“Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio o reporte conclusivo, este tendrá la condición de cancelado y no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno”.

Los responsables de emitir el dictamen del servicio valuatorio, serán el perito valuador del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, los integrantes del respectivo cuerpo colegiado de avalúos y el perito valuador o el personal técnico del propio Instituto que hubiere realizado el respectivo servicio valuatorio; y en el caso de que el perito sea persona moral integrante del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, el o los peritos responsables técnicos de la especialidad que corresponda y que elabore el dictamen.

VII.- INTERPRETACIÓN

La interpretación de la presente metodología corresponde, conforme a sus facultades, a la Dirección General de Avalúos y Obras del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente metodología entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones de carácter técnico que se opongan a la presente metodología tales como: PROCEDIMIENTO Técnico PT-ARRTU para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el monto de renta de terrenos urbanos; y la METODOLOGIA y criterios de carácter técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de los bienes intangibles, bienes inmuebles, bienes muebles, unidades instaladas y unidades económicas que pretendan enajenar las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades y en su caso las demás instituciones.

Ciudad de México, a veinticinco de mayo de dos mil diecisiete.- La Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Soraya Pérez Munguía**.- Rúbrica.

METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el monto de la indemnización por expropiación de terrenos urbanos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros, para la regularización de la tenencia de la tierra.

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

SORAYA PÉREZ MUNGUÍA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 17, 26 y 31, fracciones XXIX, XXX y XXXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 2o. Apartado D, fracción VI y 98-C, del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 1, 3 fracción V y 6, fracción V, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de enero de 2017 y Norma Sexta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

CONSIDERANDO

Que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), es un órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (Secretaría), creado para ejercer, entre otras, diversas atribuciones en las materias inmobiliaria y valuatoria que le confiere a esta dependencia del Ejecutivo Federal la Ley General de Bienes Nacionales, Reglamentos, ordenamientos jurídicos de carácter federal y demás leyes aplicables.

Que el INDAABIN proporciona a la Administración Pública Federal, así como a las demás Instituciones Públicas, la práctica de avalúos y justipreciaciones de rentas que le soliciten, derivados de aquellos actos jurídicos previstos en los artículos 143 de la Ley General de Bienes Nacionales, 93 y 94 de la Ley Agraria, segundo párrafo del artículo 69 de la Ley de Vivienda, Ley General de Asentamientos Humanos, siendo necesario contar con metodologías que establezcan las bases para el cálculo y estimación del monto de la indemnización por expropiación de terrenos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros para la regularización de la tenencia de la tierra, así como determinar el proceso para la emisión de dictámenes valuatorios con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la determinación del monto de la indemnización por expropiación de terrenos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros para la regularización de la tenencia de la tierra, y con fundamento en la fracción V del artículo 6 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, he tenido a bien expedir la siguiente:

METODOLOGÍA DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES PARA ESTIMAR EL MONTO DE LA INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN DE TERRENOS URBANOS EJIDALES, COMUNALES, DE PROPIEDAD FEDERAL Y OTROS, PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

I.- INTRODUCCIÓN

La Ley General de Bienes Nacionales, en su artículo 142, establece la facultad de la Secretaría para emitir las normas, procedimientos, criterios y metodologías, de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios previstos en la misma.

En forma adicional a lo previsto en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Expropiación, la Ley Agraria y demás disposiciones aplicables, confieren al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, facultades para realizar los servicios valuatorios previstos en las mismas.

Con el objeto de garantizar la adecuada valuación en los actos jurídicos que se relacionan con las anteriores disposiciones legales mencionadas, se hace necesario contar con un marco normativo que permita unificar la utilización de conceptos, técnicas y procedimientos valuatorios congruentes con las normas internacionales de valuación, así como consolidar el ejercicio profesional de valuación que demanda la Ley General de Bienes Nacionales.

II.- OBJETO DE LA METODOLOGÍA

En la presente metodología se establecen las bases que permiten la utilización de conceptos, técnicas, principios básicos, enfoques establecidos, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo y demás actividades y técnicas aplicadas para la estimación del monto de la indemnización por expropiación de terrenos urbanos ejidales o comunales para la regularización de la tenencia de la tierra, que se fundamenta en el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) y demás disposiciones aplicables.

Esta metodología es una herramienta de trabajo obligatoria, la cual solamente es aplicable por el INDAABIN, estableciendo los lineamientos a seguir para la realización de servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

La aplicación de esta metodología, permitirá la emisión de dictámenes valuatorios con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.

III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se dirige a todos los Peritos Valuadores de Bienes Nacionales en los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales que soliciten las distintas Dependencias, Entidades y las Instituciones Públicas, con apego a la Ley General de Bienes Nacionales, Ley Agraria, Ley de Expropiación y demás disposiciones vigentes aplicables.

IV. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGIA

- **Definiciones**

- **Asentamiento humano irregular**

Se considera Asentamiento Humano Irregular a los núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra.

- **Asentamiento humano**

Es el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

- **Estudio socioeconómico para determinar la capacidad de pago**

Es la recopilación de datos de cada uno de los poseedores ubicados en el asentamiento humano irregular, para determinar la base de cálculo que cada uno tenga para poder hacer frente al pago de sus obligaciones, dicho estudio servirá de base para la obtención de la corrida financiera correspondiente.

- **Expropiación para efectos de regularización**

Procedimiento con el que se desincorporan bienes ejidales y comunales, mediante lo previsto en la Ley Agraria, así como lo indicado en el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

- **Factor de aporte**

Porción del ingreso mensual familiar que puede ser destinado por la familia a los servicios de regularización, expresado en términos porcentuales. Depende de las características del poblado, nivel socioeconómico y servicios con los que cuenta el lote.

- **Ingreso mensual familiar**

Es el ingreso total mensual que percibe la familia que corresponde a información levantada en campo.

- **INSUS**

Instituto Nacional del Suelo Sustentable (anteriormente CORETT).

- **Lote tipo**

Es la superficie de lote promedio que prevalecen en el asentamiento por regularizar y que está indicado en la opinión técnica de la SEDATU. Es conveniente que el dictamen se solicite con relación en los resultados del análisis para determinar el lote tipo.

- **Mercado monopolístico**

Es el tipo de mercado en el que existe una sola entidad como único vendedor, que impone sus condiciones a todos los compradores, debido a su influencia y poder económico.

- **Mercado monopsónico**

Aquel tipo de mercado en el que existe un solo comprador que impone sus condiciones a todos los vendedores, debido a su influencia y poder económico.

- Ocupante de lote
Son todas aquellas personas que ocupan una superficie de terreno para sus necesidades básicas de vivienda, inmersos en la superficie para su regularización.
- Pago mensual máximo
Resultado de aplicar el factor de aporte al ingreso mensual familiar.
- Regularización de la tenencia de la tierra
Es el acto de brindar certeza jurídica a los poseedores de la tierra a través de la entrega de títulos de propiedad, a favor de los individuos con derechos que integran los asentamientos humanos irregulares que así lo soliciten.
- Salario mínimo nominal
Es la cantidad menor que debe recibir en efectivo el trabajador por los servicios prestados en una jornada de trabajo.
- SEDATU
Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
- Superficie a expropiar
Es la superficie solicitada por el promovente para expropiar, conforme al Plano Proyecto de expropiación revisado y aprobado por la SEDATU.
- Tenencia de la tierra
Forma real o jurídica que adopta la propiedad o posesión de la tierra: pública, privada, ejidal o comunal.
- Terreno comunal (bienes comunales)
Son las tierras, bosques y aguas que pertenecen a los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal. Son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
- Terreno ejidal (bienes ejidales)
Son las tierras, bosques y aguas que se señalan como propiedad de la población ejidal. Son inembargables, imprescriptibles e inalienables.
- Trabajos Técnicos e Informativos
Actividades de gabinete y campo necesarias para verificar la información del promovente y rendir el informe técnico correspondiente de conformidad a lo previsto en el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.
- Valor mínimo de regularización social
Es la cantidad mínima expresada en pesos, que pueden pagar las familias para la escrituración con base en su capacidad de pago por la superficie de terreno que ocupan los posesionarios, para sus necesidades básicas de vivienda.

Asimismo, la metodología contempla las demás definiciones del Glosario de Términos que forma parte de la normativa técnica emitida por el INDAABIN.

- **Activos objeto de la Metodología**

Los Activos objeto de esta metodología son:

- Bienes inmuebles.
- **Actos jurídicos en los que aplica**

Esta metodología podrá utilizarse cuando el uso del servicio valuatorio corresponda a los siguientes actos jurídicos: Indemnización y Atención a diligencias judiciales, que requieran estimar el monto de indemnización con base a valores mínimos sociales, mismos que servirán para regularizar la tenencia de la tierra.

El servicio valuatorio surtirá efectos legales únicamente para un solo uso, propósito y finalidad señalados en la solicitud, por lo que en caso de requerir un uso distinto u otro propósito, se deberá elaborar una nueva solicitud.

V.- GENERALIDADES DE LA METODOLOGÍA

Es indispensable que el dictamen valuatorio cumpla con los siguientes apartados:

- **Características del Informe**

El dictamen valuatorio deberá elaborarse de conformidad con lo establecido en el capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

- **Requerimientos básicos**

1. **Uso.**

Es el acto para el cual se pretende utilizar el dictamen valuatorio expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y en este caso exclusivamente se refiere a uno de los que siguientes: indemnización y atención a diligencias judiciales.

2. **Propósito**

Estimar el monto de la indemnización por expropiación de terrenos urbanos ejidales o comunales para la regularización de la tenencia de la tierra.

3. **Finalidad**

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen valuatorio como el valor mínimo, valor máximo o como monto, derivado del uso definido por el promovente.

4. **Alcance del servicio valuatorio**

Es el apartado en el cual se describen los supuestos extraordinarios, las condiciones hipotéticas y limitantes del servicio valuatorio, con base en el uso, propósito y finalidad expresados en la solicitud del promovente y considerados por el perito valuador de bienes nacionales.

VI.- GUÍA TÉCNICA

La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para estimar el monto de la indemnización por expropiación de terrenos urbanos ejidales o comunales para la regularización de la tenencia de la tierra, mismas que deben ser atendidas por el peritos valuador de bienes nacionales, de acuerdo con la solicitud de servicios valuatorios regulados por el INDAABIN que al efecto haga el promovente.

La presente metodología cuenta con ocho pasos, los cuales cumplen con los estándares internacionales de valuación.

El primer paso de esta guía técnica es la identificación del problema, que se detalla a continuación.

Paso 1	Identificación del Problema				
Identificar el promovente y los usuarios	Identificar el Uso (Uso y Finalidad)	Identificar el Propósito del Servicio Valuatorio (Tipo y definición de valor)	Identificar la fecha que se requiere de valores	Identificar las características del bien	Identificar las condiciones del servicio valuatorio

Para poder identificar el problema, el promovente deberá entregar al INDAABIN la documentación requerida a través del sistema de avalúos, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:

- Ubicación física del inmueble a valorar.
- Plano general manzanero.
- Usuarios del servicio valuatorio.
- Los derechos del inmueble ligados al uso del servicio valuatorio.
- Título de propiedad o certificado parcelario.

Más los documentos e información que considere necesarios el perito valuador de bienes nacionales.

Con la información presentada el perito valuador de bienes nacionales procederá a identificar:

- Los promoventes que serán los señalados en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Expropiación, la Ley Agraria y demás normativas aplicables y los usuarios serán aquellos que declaren los promoventes en su solicitud.

- b) El uso de los dictámenes valuatorios, que deberá corresponder con el acto establecido en la solicitud.
- c) La finalidad del servicio valuatorio, que será la aplicación del resultado del dictamen valuatorio, en función de la solicitud del promovente.
- d) El propósito del servicio valuatorio, que será el monto a estimar de la indemnización por expropiación de terrenos urbanos ejidales o comunales para la regularización de la tenencia de la tierra.
- e) La fecha que se requiere de valores contenidos en los dictámenes valuatorios por emitir, y puede ser aquella del momento de la visita, de los valores obtenidos en la investigación o de acuerdo a la solicitud.
- f) Las características de cada activo que se requiera valorar debiendo ser aquellas que se identifiquen por su: tipo, utilización o actividad, ubicación (domicilio o localización), el régimen de propiedad, propietario o posesionario, los derechos inherentes, etc.
- g) Las condiciones del servicio valuatorio incluyendo en todas, las suposiciones extraordinarias, condiciones hipotéticas y todas aquellas condiciones que incidan sobre el análisis del valor que se esté calculando.

El segundo paso de esta guía técnica es la determinación del alcance del trabajo para atender el servicio valuatorio, el cual se detalla a continuación:

Paso 2	Determinación del Alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio
---------------	--

Una vez que se ha identificado el problema, es necesario definir el alcance del trabajo a realizar, el perito valuador de bienes nacionales deberá determinar el alcance que sea suficiente para producir un servicio valuatorio con resultados certeros y creíbles.

Es responsabilidad del promovente, en conjunto con el INDAABIN a través del perito valuador de bienes nacionales, generar la definición de la amplitud del trabajo en términos de los tiempos de entrega, lo extenso de la investigación y el reporte, la fundamentación normativa, técnica y teórica, la calidad de la información y demás aspectos que se puedan considerar.

Una vez definido el alcance del trabajo el perito valuador de bienes nacionales deberá recolectar información complementaria como parte de su labor como profesional de la valuación, a continuación se explica esta actividad a detalle:

Paso 3	Recolección de Información y Descripción del Bien	
Información de Mercado de la Zona	Información sobre el Sujeto a valorar.	Información sobre los comparables.
1.- Para inmuebles Características generales de la región, ciudad, colonia y ubicación del predio, entre otros.	1.- Para inmuebles Características del sujeto, superficie, forma, ubicación, uso de suelo, servicios públicos, tipo de construcción, área construida, edad efectiva, estado de conservación, elementos de la construcción, mejoras, entre otros.	1.- Para inmuebles Ventas realizadas, condiciones de los cierres efectuados, ofertas, listas de venta, vacantes, costos y depreciación, ingresos y gastos, intereses de capitalización, etc...

La recolección de información que el perito valuador de bienes nacionales obtendrá se divide en dos: información general e información específica.

La información general consiste en datos sobre factores que pueden influir en el valor, estos se derivan de fuerzas sociales, tendencias económicas (oferta y demanda, absorción del mercado, etc.) y leyes gubernamentales que son originadas fuera del bien a valorar.

La información específica se refiere a los datos concretos sobre el bien a valorar, ventas u ofertas comparables y características del mercado local relevantes.

La información específica se divide a su vez, en información del sujeto e información de los comparables.

Para el caso de inmuebles, la información del sujeto se enfoca en características geográficas y geológicas del terreno, características de las mejoras (tipo de edificación, componentes físicos, legales y propiedad personal), historial de los propietarios, información de costos y depreciación, y datos de ingresos y gastos.

Una vez obtenida esta información por parte del perito valuador de bienes nacionales, se procederá al análisis de la información, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 4	Análisis de la Información
Análisis del Mercado 1.- Para inmuebles Estudios de la Demanda Periodo de absorción Análisis de precio de venta en pago de contado. Estudios de la Oferta Volumen de comparables en un mercado abierto y competitivo Rango de precios de venta de comparables. Estudios de Mercado Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta y la demanda, así como de las características externas e internas de los bienes.	Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles) No aplica

Una vez analizada la información por parte del perito valuador de bienes nacionales, únicamente para el caso de inmuebles, se procederá a obtener el valor del terreno de conformidad con su mayor y mejor uso, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 5	Opinión de Valor del Terreno
---------------	-------------------------------------

El valor del terreno se puede obtener por alguno de los siguientes cinco procedimientos:

1. Considerando al terreno sin mejoras, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres y aplicando factores de homologación.
2. Por el procedimiento de desagregación, que parte de la investigación de mercado de inmuebles similares en venta, a los cuales se les aplica un método residual estático y se obtiene el valor del terreno.
3. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, la renta de terreno es una cantidad conocida y el ingreso puede ser capitalizado en el valor del terreno.
4. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, cuando la renta de terreno con construcción es una cantidad conocida, se debe extraer el ingreso exclusivamente del terreno y éste puede ser capitalizado en el valor del terreno.
5. Cuando la información de mercado es insuficiente, errática, o heterogénea, o las características del inmueble no permiten afirmar con certeza que el valor obtenido por el enfoque comparativo de mercado es realmente el más representativo, se hace necesaria la utilización del método residual dinámico (enfoque de ingresos), basado en el mayor y mejor uso del inmueble.

Para la presente metodología el monto de indemnización de los terrenos se determina a partir del enfoque de ingresos (capacidad de pago), el cual se explica en el siguiente paso.

Paso 6	Aplicación de los Enfoques de Valuación		
Enfoque de mercado	Enfoque de ingresos	Enfoque de costos	

Enfoque de Ingresos

Este enfoque, es el método para estimar el valor que considera los ingresos y egresos relativos al bien que se está valuando, y se estima el valor mediante el proceso de flujos descontados o de una capitalización directa.

La adquisición de los terrenos que ocupa el asentamiento puede ser por la vía de la expropiación, de la desincorporación o a través de convenios, que a su vez solo puede ser una acción de gobierno, y en el caso de los terrenos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros, solo del Gobierno Federal por conducto del INSUS antes CORETT u otro ente público de regularización. Es decir:

- a) Los ejidatarios o comuneros no tienen interés ni recursos para llevar a cabo el proceso de regularización.

- b) Ningún particular está interesado en comprarles el terreno a los ejidatarios o comuneros para llevar a cabo el proceso de regularización y, en el hipotético caso de que hubiera un particular comprador, éste no pagaría más a los ejidatarios o comuneros que lo que recaudaría de las familias asentadas por el servicio de titulación, menos los costos inherentes y la utilidad.
- c) Por ello, por un lado resulta obligada la adquisición del terreno de origen ejidal o comunal, de propiedad federal y otros por regularizar, y por otro para dicho terreno no existe más adquirente que el INSUS u otro ente público de regularización.

Cada asentamiento irregular en particular corresponde a un mercado monopólico y simultáneamente monopsónico, en el que el monopolio -ejercido por el ejido, comunidad, propiedad federal- se resuelve con la adquisición o bien la expropiación, y el monopsónico (representado por el INSUS u otro ente público de regularización) conduce al precio determinado racionalmente como lo señala el artículo 94 de la Ley Agraria para esta causa de utilidad pública, que viene a ser su valor comercial.

Por tanto, la determinación del monto de la indemnización por expropiación de terrenos urbanos ejidales, comunales, de propiedad federal u otros, para la regularización de la tenencia de la tierra, deberá considerar los resultados de un estudio socioeconómico o estudio de capacidad de pago y los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, económicas, políticas, sociales y jurídicas del asentamiento.

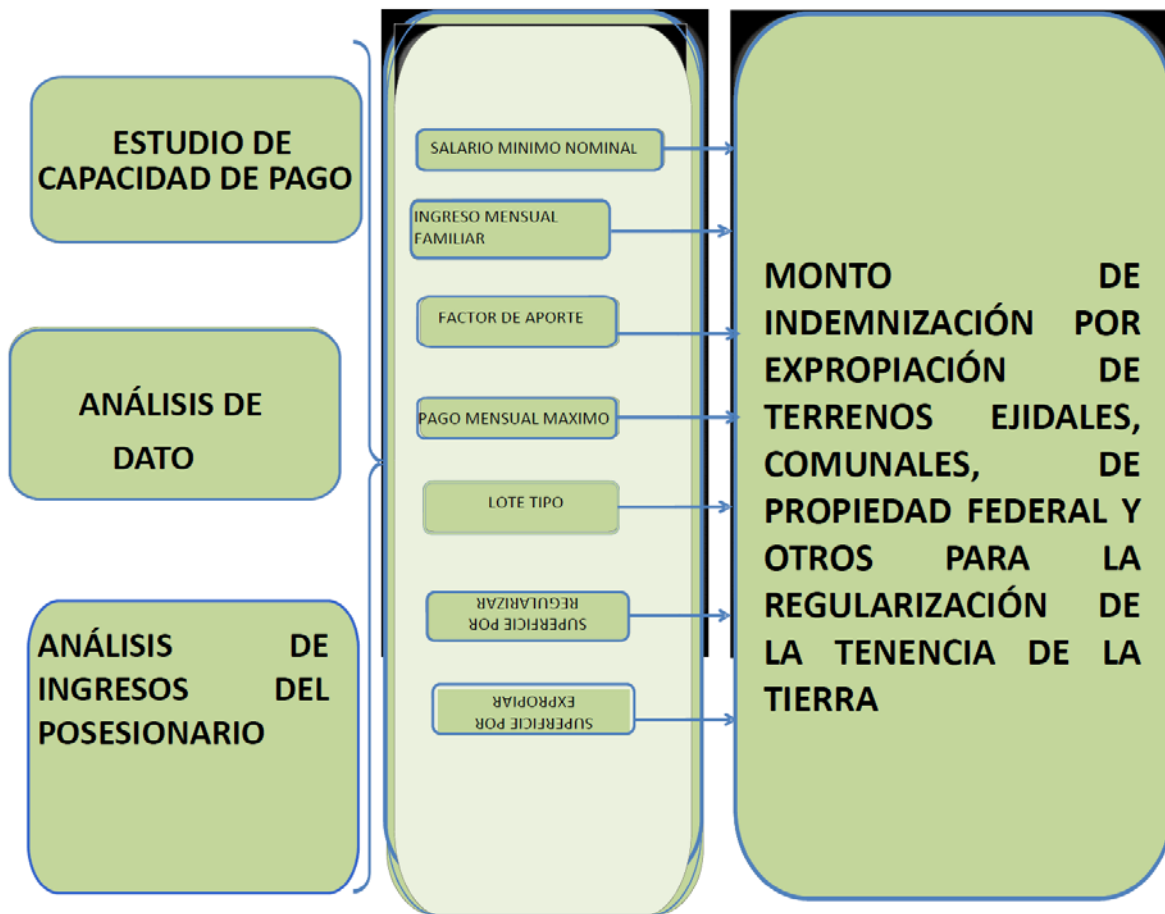
Por ello es que la determinación del monto de la indemnización por expropiación de terrenos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros para la regularización de la tenencia de la tierra considera como elementos sustanciales los siguientes:

- Los lotes serán enajenados sin infraestructura ni servicios urbanos, atendiendo a que no existe obligación alguna por parte de las autoridades municipales, estatales y federales para su dotación y porque en las zonas en que existen han sido construidos con los propios recursos de los poseedores.
- El nivel de ingresos de la población y de las condiciones de vida que se observan en los asentamientos.
- El uso del suelo que se considera de interés social es el ocupado por vivienda con superficie de lote tipo.
- Tanto para efectos de simplificar el proceso de regularización, como por las circunstancias sociales en que se desarrolla, no hace distinciones para la determinación de los valores mínimos de interés social consignados en los avalúos del INDAABIN. Por lo que toca a la ubicación relativa y a las condiciones de regularidad de los lotes tipo
- La ubicación relativa, superficie y a las condiciones de regularidad de los lotes.

Para determinar el monto de la indemnización por expropiación de terrenos urbanos ejidales, comunales, de propiedad federal u otros, para la regularización de la tenencia de la tierra, se deberá tomar en cuenta el análisis de capacidad de pago de cada titular, así como el resultado de los montos de regularización de tenencia de la tierra de acuerdo a los datos que se muestran en la siguiente tabla:

CONCEPTO	BASES DE CÁLCULO	FUENTE
Salario mínimo nominal O Unidad de Medida y actualización		Según Comisión Nacional de Salarios Mínimos (Unidad de Medida y Actualización).
Ingreso mensual familiar		Corresponde a la información proporcionada.
V.S.M.R. (veces salario mínimo)		Resultado de dividir el ingreso mensual familiar entre la Unidad de Medida y Actualización.
Factor de aporte		Porción del ingreso mensual familiar que puede ser destinado por la familia a los servicios de titulación. Expresado en términos porcentuales.
Pago mensual máximo		Resultado de aplicar el factor de aporte al ingreso mensual familiar.
Valor de lote tipo correspondiente al plazo		Resultado de multiplicar el pago mensual máximo al plazo de pago correspondiente.
Lote tipo		Según base informativa.
Valor social unitario correspondiente al plazo		Resultado de dividir el valor del lote tipo y el plazo de pago entre la superficie del lote tipo.
Valor social unitario en pago de contado		Resultado de dividir el valor del lote tipo entre la superficie del lote tipo.

Doble del valor social al contado		El resultado del valor social unitario en pago de contado se multiplica por 2
Superficie a regularizar menor al lote tipo		Según base informativa.
Superficie por regularizar mayor al lote tipo		Según base informativa.
Superficie por regularizar		Equivalente a la superficie en hectáreas, menor a la superficie por expropiar porque la superficie por regularizar no incluye las áreas de vialidades y similares.
Monto de regularización menor al lote tipo		Resultado de aplicar el valor social unitario al contado a la superficie por regularización menor al lote tipo.
Monto de regularización mayor al lote tipo		Resultado de aplicar el doble del valor social (unitario) al contado a la superficie por regularización mayor al lote tipo.
Monto de regularización total		Equivalente a los ingresos esperados por el servicio de titulación, en el supuesto de que los colonos pagan el servicio de contado; de no ser el pago de contado, el proceso genera un costo financiero que explica la diferencia entre el valor social unitario al plazo correspondiente y el valor social unitario al contado, también se puede entender como la suma del monto de regularización menor al lote tipo más el monto de regularización mayor al lote tipo..
Monto de indemnización		La suma de los montos de indemnización y de gastos de operación es igual a los ingresos esperados por el servicio de titulación.
Monto de gastos de operación		La suma de los montos de indemnización y de gastos de operación es igual a los ingresos esperados por el servicio de titulación.
Monto de indemnización por metro cuadrado		Se determina dividiendo el monto de la indemnización entre la superficie por expropiar. El pago de la indemnización al ejido debe ser previo al proceso de titulación en los términos del artículo 94 de la Ley Agraria. El monto unitario de indemnización equivale a un porcentaje del valor social unitario al contado, que contrasta con la participación del porcentaje del monto de indemnización en el ingreso esperado por el servicio de titulación, diferencia que se explica por el mayor valor unitario aplicado a la regularización de excedentes de superficie de lote tipo.
Monto de indemnización por hectárea		Se determina dividiendo el monto de la indemnización entre la superficie por expropiar. El pago de la indemnización al ejido debe ser previo al proceso de titulación en los términos del artículo 94 de la Ley Agraria. El monto unitario de indemnización equivale a un porcentaje del valor social unitario al contado, que contrasta con la participación del porcentaje del monto de indemnización en el ingreso esperado por el servicio de titulación, diferencia que se explica por el mayor valor unitario aplicado a la regularización de excedentes de superficie de lote tipo.



Una vez concluido el paso 6 se procederá a la conciliación de valores y la opinión final de valor.

Paso 7	Conciliación de Valores y Opinión Final de Valor
---------------	---

El monto de la indemnización por expropiación de terrenos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros, para la regularización de la tenencia de la tierra se obtiene a partir de la conciliación del resultado de los tres enfoques valuatorios: de mercado, de costos y de ingresos, o bien de los enfoques que en su caso se apliquen.

La conciliación es un análisis de confiabilidad y de certeza de los enfoques valuatorios aplicados de acuerdo a la cantidad y calidad de la información recopilada.

El monto de la indemnización por expropiación de terrenos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros, para la regularización de la tenencia de la tierra se obtendrá tomando en consideración aquellos factores o condiciones particulares que influyan en su estimación definiendo cuál de los enfoques empleados es más representativo, derivado de la calidad de la información obtenida, explicando las razones por las que se descartan o no se emplean los otros enfoques. Dicho valor conclusivo deberá redondearse para reflejar el grado de precisión asociado con la valoración, de tal forma que se evite dar a entender una mayor precisión a la requerida.

Una vez realizada la conciliación de valor se procederá a la emisión del dictamen valuatorio.

Paso 8	Dictamen Valuatorio
---------------	----------------------------

Características del Dictamen Valuatorio

El contenido del dictamen valuatorio debe ser consistente con el uso del mismo, y como mínimo deberá contener lo siguiente:

- a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;
- b) Identificar las características de los bienes que son relevantes para su tipo y para la definición del valor;
- c) Su ubicación, y sus atributos físicos, legales y económicos;
- d) Los derechos del bien a ser valuado;
- e) Cualquier propiedad personal, accesorios comerciales, partidas intangibles que no son bienes inmuebles pero que están incluidas en la valuación;
- f) Cualquier servidumbre, restricción, gravamen, préstamos, reserva legal, convenios, contratos, declaraciones, cualquier reglamentación específica u otros ordenamientos de naturaleza similar;
- g) Especificar la fecha del valor de los bienes que se reflejan en el servicio valuatorio;
- h) Mencionar si el bien en cuestión es valuado parcialmente en sus derechos, está segmentado físicamente o posesión parcial;
- i) El perito valuador de bienes nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el Promovente;
- j) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio; e
- k) Incluir una certificación firmada según lo señalado en los estándares internacionales de valuación, de acuerdo al formato que corresponda con base en la Norma Trigésima quinta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Adicionalmente, el Dictamen Valuatorio deberá contemplar lo establecido en el capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

Será obligatorio para el perito valuador de bienes nacionales agregar en el cuerpo del documento la siguiente leyenda:

“Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio, este tendrá la condición de cancelado y no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno”.

Los responsables de emitir el dictamen del servicio valuatorio, serán el perito valuador del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, los integrantes del respectivo cuerpo colegiado de avalúos y el perito valuador o el personal técnico del propio Instituto que hubiere realizado el respectivo servicio valuatorio; y en el caso de que el perito sea persona moral integrante del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, el o los peritos responsables técnicos de la especialidad que corresponda y que elabore el dictamen.

VII.- INTERPRETACIÓN

La interpretación de la presente metodología corresponde, conforme a sus facultades, a la Dirección General de Avalúos y Obras del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente metodología entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones de carácter técnico que se opongan a la presente metodología tales como: PROCEDIMIENTO Técnico PT-CAS para el cálculo de áreas y superficies en inmuebles.

Ciudad de México, a veinticinco de mayo de dos mil diecisiete.- La Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Soraya Pérez Munguía**.- Rúbrica.