

**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 públicas.**

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

METODOLOGIA Y CRITERIOS DE CARACTER TECNICO PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE LOS BIENES INTANGIBLES, BIENES INMUEBLES, BIENES MUEBLES, UNIDADES INSTALADAS Y UNIDADES ECONOMICAS QUE PRETENDAN ENAJENAR LAS DEPENDENCIAS, LA PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA, LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA, LAS ENTIDADES Y, EN SU CASO, LAS DEMAS INSTITUCIONES PUBLICAS.

**INDICE:**

- 1. Introducción**
- 2. Objeto de la Metodología**
- 3. Ambito de Aplicación**
- 4. Consideraciones Previas a la Metodología**
  - 4.1. Bienes objeto de esta metodología:**
    - 4.1.1.** Los bienes inmuebles
    - 4.1.2.** Los bienes muebles
    - 4.1.3.** Unidad económica (empresa)
    - 4.1.4.** Unidad instalada
    - 4.1.5.** Bienes intangibles
  - 4.2. Valores comúnmente utilizados en la enajenación de bienes nacionales:**
    - 4.2.1.** Valor Comercial (Valor Justo de Mercado)
    - 4.2.2.** Valor Físico (Valor Neto de Reposición)
    - 4.2.3.** Valor de Capitalización
    - 4.2.4.** Valor Comparativo de Mercado
    - 4.2.5.** Valor de Mercado para Uso Continuado
    - 4.2.6.** Valor como negocio en marcha
    - 4.2.7.** Valor de Realización Ordenada
    - 4.2.8.** Valor en Uso
    - 4.2.9.** Valor de activos intangibles
  - 4.3. Clasificación de los avalúos por tipo de bien y de acuerdo al valuador de bienes nacionales que puede practicarlos**
    - 4.3.1.** Avalúos que por Ley corresponde practicar sólo al INDAABIN
    - 4.3.2.** Avalúos que por Ley puede practicar el INDAABIN con los peritos valuadores que conforman su Padrón Nacional de Peritos, las instituciones de crédito o los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente
  - 4.4. Aspectos legales**
  - 4.5. Principios económicos aplicables a la valuación**
  - 4.6. Aspectos técnicos**
    - 4.6.1. De los enfoques de valuación**
      - 4.6.1.1. Enfoque Comparativo de Mercado**

4.6.1.2. Enfoque de Costos

4.6.1.3. Enfoque de Ingresos

**5. Generalidades de la Metodología**

5.1. Uso del dictamen de avalúo para enajenar

5.2. Propósito

5.3. Finalidad

5.4. Alcance de la valuación

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

5.6. Fecha de inspección

5.7. Fecha de valores

**6. Criterios Técnicos**

6.1. Criterio Técnico EN-BI, dictaminación del valor comercial para la enajenación de bienes inmuebles

6.1.1. Proceso valuatorio

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

6.1.1.2. Identificación del bien a valuar

6.1.1.3. Inspección del bien a valuar

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

6.1.1.5. Selección del procedimiento técnico

6.1.1.6. Cálculo de indicadores de valor

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

6.1.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

6.1.2. Dictaminación

6.1.3. Fundamento legal

6.1.4. Vigencia legal del dictamen

6.2. Criterio Técnico EN-UE, EN-UI y EN-I, dictaminación del valor comercial de unidades económicas (empresas), unidades instaladas, derechos y/o bienes intangibles

6.2.1. Proceso valuatorio

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

6.2.1.2. Identificación del bien a valuar

6.2.1.3. Inspección del bien a valuar (unidad económica)

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

6.2.1.5. Selección del procedimiento técnico

6.2.1.6. Cálculo de indicadores de valor

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

6.2.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio

6.2.2. Dictaminación

6.2.3. Fundamento legal

6.2.4. Vigencia legal del dictamen

6.3. Criterio Técnico EN-BM, dictaminación del valor comercial para la enajenación de bienes muebles usados

6.3.1. Proceso valuatorio

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

6.3.1.2. Identificación del bien a valuar

6.3.1.3. Inspección del bien a valuar

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

6.3.1.5. Selección del procedimiento técnico

- 6.3.1.6. Cálculo de indicadores de valor
- 6.3.1.7. Ponderación y obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)
- 6.3.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio
- 6.3.2. Dictaminación
- 6.3.3. Fundamento legal
- 6.3.4. Vigencia legal del dictamen

## 7. Interpretación

### Transitorios

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

**METODOLOGIA Y CRITERIOS DE CARACTER TECNICO PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE LOS BIENES INTANGIBLES, BIENES INMUEBLES, BIENES MUEBLES, UNIDADES INSTALADAS Y UNIDADES ECONOMICAS QUE PRETENDAN ENAJENAR LAS DEPENDENCIAS, LA PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA, LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA, LAS ENTIDADES Y, EN SU CASO, LAS DEMAS INSTITUCIONES PUBLICAS**

### 1. Introducción

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

Enajenar es el acto por medio del cual se transmite la propiedad de un bien o sus derechos mediante los procedimientos que establece la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones aplicables al efecto.

La Normatividad vigente establece que, previo al acto jurídico de enajenar, se determine por cualquiera de los valuadores de bienes nacionales, según corresponda (artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales), el valor de los bienes que se pretenda enajenar.

De igual manera esta Ley regula los procedimientos a que ha de sujetarse la enajenación de bienes inmuebles y muebles (artículos 85 y 132 de la misma Ley).

Lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, buscando asegurar en la enajenación de todo tipo de bienes, las mejores condiciones disponibles para el Estado, en cuanto a precio, calidad, financiamiento y demás circunstancias pertinentes.

Por su parte, el artículo 143, fracciones II, III, IV, V, VI, y XIV de la Ley General de Bienes Nacionales, señala que previamente a la celebración de los actos jurídicos en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y, en su caso las entidades, corresponderá a la Secretaría de la Función Pública dictaminar el valor de los bienes inmuebles y el valor del patrimonio de las unidades económicas. Asimismo, con base en el artículo 144, fracciones II, III, IV, VII, y IX, corresponderá también a la Secretaría, así como a las instituciones de crédito o a los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, dictaminar el valor de los bienes inmuebles, bienes muebles y el valor del patrimonio de las unidades económicas que pretenda la Federación enajenar o transmitir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, aportación, o cualquier otro tipo de contrato autorizado por la mencionada Ley.

La Ley General de Bienes Nacionales establece que la enajenación de bienes se efectúe por regla general mediante licitación pública; también establece (en su artículo 133) los casos en que se llevará a cabo otro procedimiento como la adjudicación directa o la invitación a cuando menos tres personas, que asegure las condiciones de precio y oportunidad entre otras circunstancias extraordinarias o imprevisibles.

Otras disposiciones de carácter administrativo que regulan la enajenación de bienes muebles, son emitidas por la Secretaría de la Función Pública, como son las normas generales para el Registro, Afectación, Disposición Final y Baja de Bienes Muebles de la Administración Pública Federal Centralizada.

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

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

## **2. Objeto de la Metodología**

Esta metodología establece la forma y de ella derivan los procedimientos técnicos con los que la propia Secretaría de la Función Pública a través del INDAABIN, las instituciones de crédito o los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, deben seguir para determinar el valor para la enajenación de los bienes intangibles, bienes inmuebles, bienes muebles, unidades instaladas y unidades económicas en el ámbito de su competencia mediante trabajos y dictámenes valuatorios, que sean solicitados y encomendados por las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades y, en su caso, las demás instituciones públicas y privadas según proceda. Se busca que esta metodología sea una herramienta de trabajo que sirva de guía y apoyo a los valuadores de bienes nacionales, estableciendo las indicaciones técnicas y legales a que habrá de ajustarse la práctica valuatoria.

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

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

## **3. Ambito de Aplicación**

Este documento tiene su ámbito de aplicación en los casos que se requiera contar con avalúos de bienes inmuebles, bienes muebles o unidades económicas e instaladas que se pretendan enajenar, en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República, las entidades y, en su caso, las demás instituciones públicas o privadas que resulten pertinentes (la primera venta cuando un ejido se ha convertido a dominio pleno y cuando las instituciones de crédito soliciten un trabajo valuatorio de bienes inmuebles, maquinaria, equipo y demás activos sobre los que se pretenda constituir garantías para el otorgamiento de créditos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 16 del Reglamento del INDAABIN).

Los valuadores de bienes nacionales deben apegarse a esta metodología y criterios de carácter técnico en la práctica de avalúos y demás trabajos valuatorios a nivel de consultoría (con las excepciones que marca la ley), solicitados por los servidores públicos de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, y cuyo contenido les servirá de guía entre otros aspectos, para tener elementos que identifiquen el Uso, Propósito y Finalidad que se le dará al dictamen valuatorio, en cumplimiento a los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales.

## **4. Consideraciones Previas a la Metodología**

### **4.1. Bienes objeto de esta metodología**

Conforme a la Ley General de Bienes Nacionales, son bienes sujetos de enajenación:

**4.1.1. Los bienes inmuebles.-** Aquellos que por su naturaleza son el suelo y todas las partes sólidas que forman su superficie, como por ejemplo terrenos, edificios y construcciones de todo género adheridas al suelo,

los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estén unidos a la tierra o formen parte integrante de un inmueble, así como todo lo que esté unido a un inmueble de una manera con carácter fijo, de suerte que no pueda separarse de él sin producir quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto del inmueble.

Los bienes inmuebles de acuerdo al Código Civil Federal son:

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

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

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

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

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

De acuerdo al Código Civil Federal:

- a) Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la Ley
- b) Son bienes muebles por determinación de la Ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal
- c) Se reputan muebles las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, aun cuando a estas pertenezcan algunos bienes inmuebles

- d) Las embarcaciones de todo género
- e) Los materiales procedentes de la demolición de un edificio, y los que se hubieren acopiado para repararlo o para construir uno nuevo, serán muebles mientras no se hayan empleado en la fabricación
- f) En general, son bienes muebles todos los demás no considerados por la Ley como inmuebles

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

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

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

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

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

Ejemplos de bienes intangibles:

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

#### **4.2. Valores comúnmente utilizados en la enajenación de bienes nacionales**

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

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

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

**4.2.2. Valor Físico (Valor Neto de Reposición).**- Es el indicador de valor de reemplazo que tiene un bien a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos

a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

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

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

**4.2.5. Valor de Mercado para Uso Continuo.-** Es la cantidad estimada por la que podría intercambiarse un activo desocupado en la fecha de la valuación, con base a su uso existente continuo, entre un comprador y un vendedor con disposición de llevar a cabo una transacción prudente, después de una comercialización adecuada en donde las partes actúan con conocimiento, de manera prudente y sin compulsión. Aunque el concepto de desocupado se aplica, se supone que la empresa o persona que ocupa la propiedad, continuará la operación del uso existente del activo.

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

**4.2.7. Valor de Realización Ordenada.-** Es el precio estimado de un bien que podría ser obtenido a partir de su venta en el mercado libre, en un periodo de tiempo apenas suficiente para encontrar un comprador o compradores, en donde el vendedor tiene necesidad de vender, donde el comprador y el vendedor actúan con conocimiento y bajo la premisa de que los bienes se venden en el lugar y en el estado en que se encuentran.

**4.2.8. Valor en Uso.-** Es el valor que tiene una determinada propiedad, para un uso específico y para el usuario actual, y que por lo tanto, no está necesariamente relacionado con el mercado. Este tipo de valor se enfoca en el valor con el que contribuye un bien específico a una unidad económica de la que forma parte, sin considerar el mayor y mejor uso del bien o la cantidad monetaria que pudiera obtenerse cuando se venda. Equivale al valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera del uso continuo de un activo más el monto de su disposición al final de su vida útil.

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

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

**4.3. Clasificación de los avalúos por tipo de bien y de acuerdo al valuador de bienes nacionales que puede practicarlos**

**4.3.1. Avalúos que por Ley corresponde practicar sólo al INDAABIN**

De acuerdo al artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales (Ley) y las Normas Conforme a las Cuales se Llevarán a Cabo los Avalúos y Justipreciaciones de Rentas a que se Refiere la Ley General de Bienes Nacionales, el INDAABIN es el único valuador de bienes nacionales al que junto con los peritos valuadores que forman parte de su Padrón Nacional de Peritos, sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y de las Delegaciones Regionales, le corresponde emitir dictámenes de valor respecto del acto jurídico de enajenar, cuando las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República y, en su caso, otras instituciones públicas soliciten al INDAABIN dictaminar acerca de los tipos de bienes que aparecen en el cuadro número 1, para efecto de transmitir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, aportación, afectación o cualquier otro autorizado por la misma Ley, así como dictaminar el valor del patrimonio de las unidades económicas que enajene la Federación.

Cuadro número 1

Tipo de bienes en que las dependencias y, en su caso, las instituciones de la Administración Pública Federal pretendan enajenar o transmitir derechos (Las entidades también son instituciones públicas, pero la Ley da facultades al INDAABIN para atender a otras como: gobiernos estatales o municipales y organismos autónomos).

Tipo de bien a valorar	Valuador de bienes nacionales que puede realizar el avalúo	Perito valuador con especialidad para realizar avalúos de:
Terrenos urbanos con construcciones	<b>El INDAABIN con su padrón de peritos valuadores, sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y de las Delegaciones Regionales.</b>	Inmuebles/Maquinaria y equipo
Terrenos urbanos		Inmuebles
Terrenos rurales con construcciones		Agropecuaria/Inmuebles
Terrenos rurales		Agropecuaria
Maquinaria, equipo, herramienta, mobiliario y vehículos usados		Maquinaria y equipo
Unidades económicas		Negocios/inmuebles/maquinaria y equipo
Intangibles		Negocios
Joyas, alhajas, obras de arte, documentos, libros, entre otros		Bienes personales

**4.3.2.** Avalúos que por Ley puede practicar el INDAABIN con los peritos valuadores que conforman su Padrón Nacional de Peritos, las instituciones de crédito o los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente.

De acuerdo al artículo 144 de la Ley General de Bienes Nacionales y las Normas Conforme a las Cuales se Llevarán a Cabo los Avalúos y Justipreciaciones de Rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, son valuadores de bienes nacionales el INDAABIN junto con los peritos valuadores que conforman su Padrón Nacional de Peritos, sus cuerpos colegiados de avalúos, el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y de las Delegaciones Regionales; las instituciones de crédito con sus peritos valuadores y los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente.

Por lo que les corresponde de manera indistinta, emitir dictámenes de valor respecto del acto jurídico de enajenar, cuando las entidades les soliciten dictaminar acerca de los tipos de bienes que aparecen en el cuadro número 2, para efecto de transmitir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, aportación, afectación o cualquier otro autorizado por la misma Ley, así como dictaminar el valor del patrimonio de las unidades económicas que enajenen las entidades y el valor de los bienes muebles que formen parte de los activos o se encuentren al servicio de las entidades, cuando se pretendan enajenar, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 132, párrafo quinto, de la Ley.

Cuadro número 2

Tipos de bienes en que las entidades de la Administración Pública Federal pretendan enajenar o transmitir derechos.

Tipo de bien a valorar	Valuador de bienes nacionales que puede realizar el avalúo	Perito valuador con especialidad para realizar avalúos de:
Terrenos urbanos con construcciones	<b>El INDAABIN con su padrón de peritos valuadores, las instituciones de crédito o los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente.</b>	Inmuebles/Maquinaria y equipo
Terrenos urbanos		Inmuebles
Terrenos rurales con construcciones		Agropecuaria/Inmuebles
Terrenos rurales		Agropecuaria
Maquinaria, equipo, herramienta, mobiliario y vehículos usados		Maquinaria y equipo
Unidades económicas		Negocios/inmuebles/maquinaria y equipo
Intangibles		Negocios
Joyas, alhajas, obras de arte,		Bienes personales



#### 4.4. Aspectos legales

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

- a) Código Civil Federal.- Artículo 771
- b) Ley General de Bienes Nacionales.- Artículo 143, fracciones II, III, IV, V, VI y XIV; y artículo 144, fracciones II, III, IV, VII y IX
- c) Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público.- Artículo 1, fracción VII y Título Cuarto. De los procedimientos de enajenación
- d) Reglamento de Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público, con base en la Ley mencionada en el punto anterior
- e) Normas Generales para el registro, afectación, disposición final y baja de bienes muebles de la Administración Pública Federal Centralizada.- Capítulo III, Del Acuerdo Administrativo de Desincorporación. Capítulo IV, Disposición Final y Baja
- f) Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales.- Norma séptima, fracción II

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

#### 4.5. Principios económicos aplicables a la valuación

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

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

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

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

- f) Principio de Cambio.- Según este principio el valor de mercado nunca es constante. Está sujeto tanto al efecto de las fuerzas externas a la propiedad como a las fuerzas internas. Las primeras son las fuerzas económicas, sociales y políticas, entre otras, mientras que las fuerzas internas se refieren a la depreciación, conservación, mejoras, uso de suelo, tamaño, forma, entre otras. Por lo mismo, se establece que el valor de mercado estimado es válido únicamente para el día en que se lleva a efecto la valuación. Para una enajenación este principio se toma en cuenta para estimar el valor de un bien en relación directa con las características extrínsecas e intrínsecas inherentes al mismo y que dependen de los cambios del mercado.
- g) Principio de Progresión y Regresión.- La progresión es el fenómeno por el que el valor de un bien se incrementa por la presencia bienes del mismo tipo, pero mejores. En el caso específico de inmuebles podemos ejemplificar este principio con un edificio que tiene un costo menor al de los edificios entre los que se encuentra y que tienen un valor mayor. La progresión consiste en la manera en que se beneficia el valor del primer edificio al estar asociado con los de mayor valor. La regresión, en cambio, se presenta cuando hay un edificio de mayor costo al de los edificios entre los que se encuentra y que tienen un valor menor; así la regresión consiste en la manera en que se perjudica el valor del primer edificio al estar asociado con los de menor valor. El principio de progresión y de regresión está interrelacionado con el principio de homogeneidad o conformidad. Para una enajenación este principio se toma en cuenta mediante la comparación de operaciones de venta o renta realizadas en la zona de ubicación del bien en estudio.
- h) Principio de Crecimiento, Equilibrio y Declinación.- Son los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado; dictan que toda propiedad pasa por tres etapas: Crecimiento: cuando se están construyendo mejoras en los predios del vecindario y la demanda aumenta. Equilibrio: cuando el vecindario está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios. Declinación: cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que la demanda por ellas disminuye. A la declinación generalmente sigue un renacimiento. Para una enajenación este principio se toma en cuenta de distinta forma en cada una de las tres etapas, pues dependiendo en cual de ellas se encuentre el bien cuando es valuado, su precio se verá afectado en distinta forma por los factores de depreciación.
- i) Principio de Equilibrio.- Este principio rige en relaciones entre diversos componentes de la propiedad, así como en la relación entre los costos de producción y la productividad de la propiedad. La tierra, mano de obra, capital y participación o coordinación empresarial son los agentes de la producción, pero en la mayor parte de los bienes raíces, la combinación crítica consiste en la tierra y sus mejoras (construcciones). El equilibrio económico se logra cuando la combinación de tierra y mejoras es óptima; es decir, cuando no se logra ningún beneficio marginal o utilidad si se agrega otra unidad de capital. Un ejemplo sencillo lo tenemos en la fertilización de terrenos agrícolas. La aplicación de fertilizante en una parcela de tierra eleva la cosecha sólo hasta un punto determinado, después de lo cual la aplicación de fertilizante adicional no logrará aumentar la producción marginal del terreno. Se logra la cantidad óptima de fertilizante cuando el valor del rendimiento máximo producido por la última unidad de fertilizante, resulta igual al costo que representó el fertilizante adicional. Este es el punto de equilibrio. Otro ejemplo sencillo lo tenemos considerando el caso de un urbanizador que está tratando de determinar cuantas recámaras incluir en una casa unifamiliar que esta construyendo para su venta en el mercado residencial. La típica casa unifamiliar en este mercado residencial tiene

tres recámaras. Podría resultar antieconómico incluir una cuarta recámara, si el costo de construirla excede el valor que agrega a la propiedad. Para una enajenación este principio se toma en cuenta siempre que el equilibrio económico se logre con la combinación de tierra y mejoras, es decir, cuando no se logra ningún beneficio marginal o utilidad si se agrega otra unidad de capital.

- j)** Principio de Contribución.- Plantea que el valor de un agente de producción, que suele ser un componente de la misma propiedad (mano de obra, coordinación, capital y tierra), depende de la medida en que contribuya al valor total. El principio de contribución se interrelaciona con los principios de equilibrio y de productividad excedente. Para una enajenación este principio se toma en cuenta siempre que la relación entre los diversos componentes de una propiedad o de un bien, mantengan una contribución óptima en sus características intrínsecas, que permitan estimar el valor del propio bien.
- k)** Principio de Competencia.- De este principio se deriva que donde hay ganancias sustanciales se crea la competencia, pero las ganancias excesivas dan lugar a una competencia dañina afectando a las utilidades. Para una enajenación este principio se toma en cuenta analizando cada bien o propiedad en la manera en que compiten con bienes similares en un segmento de mercado determinado, en donde la oferta y la demanda generalmente fijan el precio de los mismos.
- l)** Principio de Productividad Excedente.- La productividad excedente es el ingreso neto que queda después de haber deducido los costos de los agentes de producción como son la mano de obra, la administración y el capital. El ingreso que se obtiene por la productividad excedente correspondiente a la tierra en el caso de bienes inmuebles. Para una enajenación este principio se toma en cuenta al analizar los ingresos que pueden producir un bien o una propiedad, de acuerdo a sus características intrínsecas y extrínsecas.
- m)** Principio de Uso Consistente.- Es un concepto económico que sostiene que un bien inmueble en transición a otro uso o analizándolo bajo el concepto de mayor y mejor uso, no deberá valuarse considerando un uso para la tierra y otro distinto para las mejoras o construcciones, sino con un mismo uso para ambos. Para una enajenación este principio se toma en cuenta en base al uso actual del bien, que sea permitido legalmente, que sea viable físicamente y económicamente

#### **4.6. Aspectos técnicos**

##### **4.6.1. De los enfoques de valuación**

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

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

##### **4.6.1.1. Enfoque Comparativo de Mercado**

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

Se basa igualmente en los principios de:

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

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

##### **4.6.1.2. Enfoque de Costos**

Se basa primeramente en la estimación del costo de reproducción o de reposición de un bien igual o de características semejantes al bien analizado a la fecha del avalúo; al resultado de esta estimación se le denomina Valor de Reposición Nuevo (VRN). Si el bien no es nuevo, su valor se afectará por los diversos

factores de depreciación y obsolescencia aplicables, según sea el caso, y así se obtiene el Valor Físico también llamado Valor Neto de Reposición. (VNR).

Se fundamenta en los Principios de Sustitución, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación, de Competencia y de Mayor y Mejor Uso.

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

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

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

Al analizar el valor de un bien bajo este enfoque, el valuador de bienes nacionales deberá considerar lo siguiente:

- a) El valuador de bienes nacionales debe seguir lo contenido en el correspondiente procedimiento técnico, salvo en aquellos casos en que, por las características propias del bien valuado, se requiera de un método de cálculo diferente a lo señalado por dicho procedimiento
- b) Tener pleno conocimiento de las características de cada costo y precio de mercado, para integrar datos confiables en el análisis
- c) Verificar la información correspondiente a dimensiones y superficies utilizadas en el análisis
- d) Señalar las fuentes y las fechas de consulta, de la cual se obtienen las referencias de los precios unitarios (publicaciones especializadas, presupuestos, análisis de precios unitarios, ensambles, facturas, cotizaciones, entre otros). Los precios deben ser actuales y sin considerar descuentos especiales por parte de los proveedores, así como márgenes de utilidad o costos indirectos específicos, no así los descuentos normales, propios de este tipo de operaciones como el pago de contado
- e) Estimado el valor de reposición nuevo del bien valuado, cuando así proceda, se considerarán los deméritos o depreciaciones así como las obsolescencias funcionales (curables o incurables) y económicas (curables o incurables) que incidan sobre el valor
- f) Tanto el deterioro físico como las obsolescencias funcional o económica pueden ser curables o incurables, pero al final todas deben tomarse en cuenta para estimar la depreciación total
- g) La aplicación de cualquier tipo de obsolescencia en los avalúos, deberá estar fundamentada, debiéndose explicar las consideraciones hechas para su estimación y la metodología empleada
- h) En el caso de edificios y otros activos patrimoniales se deben considerar los costos indirectos de administración, de acuerdo a lo señalado en la "Recopilación de Rangos, Fórmulas y Factores de Ajuste"
- i) En el caso de maquinaria y equipo se deben considerar los gastos de importación, ingenierías, fletes, instalación, maniobra-montaje, armado o ensamble, costos de prueba, arranque o ajuste, costos de permisos e impuestos, características propias (capacidad, modelo, entre otros), costos de accesorios o aditamentos, costos de refacciones o repuestos
- j) En el caso de bienes agropecuarios se deben considerar los insumos como: costos de cuota de agua, cuotas de energía para bombeo de agua, fertilizantes, agroquímicos, medicinas y alimento para semovientes, entre otros
- k) Después de considerar todos los puntos anteriores, antes de la estimación final del valor físico (ver costo neto de reposición en el Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales), se debe analizar y verificar la razonable exactitud de los resultados obtenidos

#### **4.6.1.3. Enfoque de Ingresos**

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

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

Valor de capitalización.- Es el indicador de valor de un bien, estimado en función de la capacidad productiva financiera del bien y se obtiene dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce el bien, entre la tasa de capitalización pertinente.

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

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

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

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

Generalmente se consideran los ingresos esperados el año siguiente.

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

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

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

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

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

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

## 5. Generalidades de la Metodología

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

### 5.1. Uso del dictamen de avalúo para enajenar.

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

- a) **Compra-Venta.-** Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.
- b) **Permuta.-** Es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra.
- c) **Donación.-** Es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.
- d) **Aportación.-** Acto jurídico que comúnmente se identifica o es propio de las sociedades. La aportación de los socios puede consistir en una cantidad de dinero u otros bienes, o en su industria. La aportación de bienes implica la transmisión de su dominio a la sociedad.

### 5.2. Propósito

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

### 5.3. Finalidad

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

Cuadro "A"

Uso, Propósito y Finalidad

USO	PROPOSITO	FINALIDAD
Compra venta	Estimar el valor comercial o el valor de realización ordenada	Determinar el valor mínimo de enajenación de bienes muebles, inmuebles, unidades instaladas y unidades económicas.
Permuta	Estimar el valor comercial	Determinar el valor mínimo de enajenación de bienes muebles e inmuebles de los que la Administración Pública Federal tenga interés en permutar
Donación	Estimar el valor comercial	Determinar el valor mínimo de enajenación de bienes cuya propiedad será transmitida a título gratuito.
Aportación	Estimar el valor de comercial de bienes muebles e inmuebles.	Determinar el valor mínimo de enajenación de bienes cuya propiedad será aportada al patrimonio de una sociedad.

### 5.4. Alcance de la valuación

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

En el caso de inmuebles:

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

Para unidades económicas y unidades instaladas:

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

Para bienes muebles:

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

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

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

El valor estimado de los bienes que se vayan a valorar para enajenarse, debe ser dictaminado a una fecha inmediata anterior al acto legal, considerando las condiciones de edad, conservación y utilización que presenten los bienes en dicha fecha, así como las expectativas de uso y comerciales que, siendo razonablemente probables, existan también en ese momento.

El dictamen tendrá una vigencia legal de hasta un año a partir de la fecha del certificado o conclusión en el caso del Valor Comercial, y de hasta seis meses si el valor conclusivo es el Valor de Realización Ordenada.

#### **5.6. Fecha de inspección**

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

#### **5.7. Fecha de valores**

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

### **6. Criterios Técnicos**

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

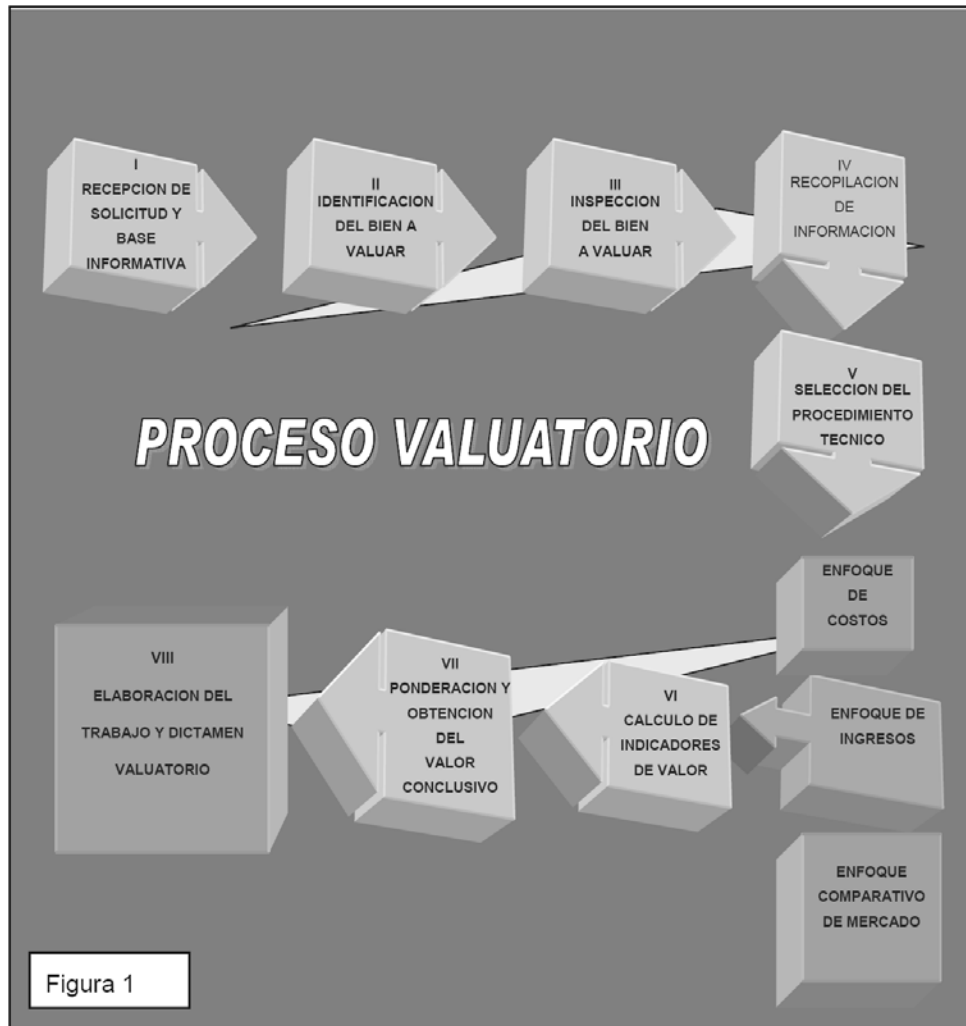
El criterio técnico correspondiente es la conjunción de la metodología (acto jurídico/uso) y el tipo de bien por valorar permite pasar del concepto jurídico (uso/tipo de bien) al concepto técnico (procedimiento técnico).

Según los distintos tipos de bienes a enajenar cuyo valor se busque dictaminar, existen diversos criterios técnicos que se presentan en este capítulo:

- a) EN-BI, Enajenación de Bienes Inmuebles
- b) EN-UE, Enajenación de Unidades Económicas
- c) EN-BM, Enajenación de Bienes Muebles
- d) EN-UI, Enajenación de Unidades Instaladas

e) EN-I Enajenación de Intangibles

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



**6.1. Criterio Técnico EN-BI, dictaminación del valor comercial para la enajenación de bienes inmuebles**

**6.1.1. Proceso valuatorio**

La elaboración de un trabajo valuatorio para dictaminar el valor para la enajenación de un bien inmueble, implica la aplicación del proceso valuatorio: (Figura 1)

**6.1.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación precedente)**

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

- a) Plano de ubicación del bien a valorar
- b) Plano topográfico del terreno con superficie, medidas y colindancias de la poligonal envolvente
- c) Para el caso de avalúos maestros, larguillo completo del cadenamamiento que indique origen y destino (dibujo planimétrico con el seguimiento por kilómetro de una línea de infraestructura)
- d) Escrituras (título) de propiedad
- e) Constancia de uso del suelo



- f) Planos arquitectónicos actualizados y aprobados por autoridad competente
- g) Informe de costos anuales de operación del inmueble (mantenimiento, impuestos, personal, agua, energía eléctrica, entre otros), según sea el caso
- h) Listado de bienes distintos a la tierra y de máquinas o equipos anexos a las construcciones afectadas
- i) Dictamen de seguridad estructural

#### **6.1.1.2. Identificación del bien a valuar**

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

Para realizar esta revisión y análisis se debe:

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

#### **6.1.1.3. Inspección del bien a valuar**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **6.1.1.5. Selección del procedimiento técnico**

El objetivo principal de los trabajos valuatorios que contempla este Criterio Técnico es establecer su valor para la enajenación del inmueble.

El valor de los inmuebles, en cada caso deberá ser dictaminado de acuerdo con los procedimientos técnicos que le apliquen, según se establece a continuación:

- a. PT-TU                    Valuación de Terrenos Urbanos
- b. PT-TR                   Valuación de Terrenos Rurales
- c. PT-TT                   Valuación de Terrenos en Transición
- d. PT-TCC                 Valuación de Terrenos con Construcción Comercial
  - I) Edificaciones especializadas (Inteligentes, hospitales, hoteles, escuelas, templos, entre otros)
  - II) Edificaciones de oficinas o habitacionales categoría A, B o C
  - III) Edificios catalogados
  - IV) Locales y centros comerciales
  - V) Naves industriales y bodegas
- e. PT-TCH                 Valuación de Terrenos con Construcción Habitacional
  - I) Casas y departamentos
- f. PT-TRC                 Valuación de Terrenos Rurales con Construcción
- g. PT-AMS                 Avalúo Masivo
- h. PT-TGA                 Valuación de Terrenos Ganados al Agua
- i. PT-TGF                 Valuación de Terrenos de Gran Fondo
- j. PT-ID                    Valuación de Inmuebles Dañados
- k. PT-RES                 Determinación del Valor Residual de Inmuebles
- l. PT-VRO                 Determinación del Valor de Realización Ordenada

#### **6.1.1.6. Cálculo de indicadores de valor**

El cálculo de valor conclusivo de los inmuebles para su enajenación es mediante la aplicación de los enfoques comparativo de mercado, de costos y de ingresos, así como de otros parámetros valuatorios que procedan, de acuerdo con los procedimientos técnicos correspondientes a bienes inmuebles, utilizando según sea el caso:

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

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

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

#### **6.1.1.7. Ponderación y obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)**

El valuador de bienes nacionales deberá basarse en el resultado de la ponderación para estimar el valor con el que se debe concluir su estimación.

#### **6.1.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio**

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

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

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

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

El valuador de bienes nacionales deberá realizar el dictamen (informe valuatorio con el apartado del certificado) en un formato que contenga los siguientes rubros, listados de manera enunciativa mas no limitativa:

Dictamen valuatorio (informe de avalúo y certificado):

- a)** Antecedentes, personas e instituciones involucradas, fundamento jurídico y del avalúo
- b)** Datos descriptivos del bien. Datos generales del entorno o la zona donde se ubica el bien o los bienes valuados
- c)** Uso, Propósito, Finalidad y fecha del avalúo
- d)** Descripción y resultados de los procedimientos técnicos aplicados
- e)** Consideraciones previas a la conclusión, condiciones limitantes y declaraciones
- f)** Ponderación de indicadores de valor para obtener el valor conclusivo
- g)** Nombres y firmas de los servidores públicos, funcionarios, personal técnico, peritos valuadores y representantes en los cuerpos colegiados de avalúos que hayan intervenido en el dictamen valuatorio (trabajo del perito y certificado o conclusión)
- h)** Fecha de emisión del dictamen valuatorio
- i)** Fotografías, gráficas, croquis y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo valuatorio
- j)** Anexos que resulten pertinentes

#### **6.1.2. Dictaminación**

Para dictaminar el valor de los bienes inmuebles, el informe de avalúo deberá incluir un apartado específico (certificado o conclusión) que será firmado por los responsables de su emisión, en los siguientes casos:

- a)** El INDAABIN emitirá un documento denominado dictamen valuatorio que será firmado por los integrantes del cuerpo colegiado de avalúos correspondiente y el perito valuador o el personal técnico asignado del propio Instituto
- b)** Las instituciones de crédito emitirán un documento denominado dictamen valuatorio que será firmado por el funcionario responsable del área de avalúos, así como por el perito valuador encargado de su realización

- c) Los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente emitirán un documento denominado dictamen valuatorio que será firmado exclusivamente por éste

#### **6.1.3. Fundamento legal**

Para el caso de dependencias:

Artículos 143, fracciones II, XVIII y último párrafo, 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; Normas Generales para el Registro, Afectación, Disposición Final y Baja de Bienes Muebles de la Administración Pública Federal Centralizada; artículo 36, de la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público.

Para el caso de entidades:

Artículos 132, penúltimo párrafo, 144, fracciones II y IX, y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; Normas Generales para el Registro, Afectación, Disposición Final y Baja de Bienes Muebles de la Administración Pública Federal Centralizada.

Para el caso de TESOFE:

Artículos 144, fracción IV y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, 26 y 27 de la Ley del Servicio de Tesorería de la Federación.

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

#### **6.1.4. Vigencia legal del dictamen**

El dictamen valuatorio tendrá una vigencia legal de hasta un año a partir de su fecha de dictaminación si la conclusión es el Valor Comercial, y de hasta seis meses si la conclusión es el Valor de Realización Ordenada.

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

**6.2. Criterio Técnico EN-UE, EN-UI y EN-I, dictaminación del valor comercial de unidades económicas (empresas), unidades instaladas, derechos y/o bienes intangibles.**

#### **6.2.1. Proceso valuatorio**

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

##### **6.2.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación precedente)**

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

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

#### **6.2.1.2. Identificación del bien a valuar**

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

Para realizar esta revisión y análisis se debe:

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

#### **6.2.1.3. Inspección del bien a valuar (unidad económica)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **6.2.1.5. Selección del procedimiento técnico**

El objetivo principal de los trabajos valuatorios que contempla este Criterio Técnico es establecer el valor de las unidades económicas.

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

- a) PT-UE                   Valuación de Unidades Económicas (Empresa)
- b) PT-UI                   Valuación de Unidades Instaladas
- c) PT- APT                Valuación de Acciones, Partes Sociales y títulos de Crédito
- d) PT-I                    Valuación de Intangibles
  - I.    Marcas
  - II.   Patentes
  - III.  Franquicias
  - IV.  Otros

#### **6.2.1.6. Cálculo de indicadores de valor**

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

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

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

El valuador de bienes nacionales se basará en el resultado de la ponderación de los indicadores de valor para estimar el valor con el que debe concluir su trabajo valuatorio de acuerdo a lo señalado en el Procedimiento Técnico para Ponderación de Indicadores de Valor (PT-PIV).

#### **6.2.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio**

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

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

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

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

El valuador de bienes nacionales deberá realizar el dictamen (informe valuatorio con el apartado del certificado) en un formato que contenga los siguientes rubros, listados de manera enunciativa mas no limitativa:

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

#### **6.2.2. Dictaminación**

Para dictaminar el valor de las unidades económicas, el informe de avalúo deberá incluir un apartado específico (certificado o conclusión) que será firmado por los responsables de su emisión, en los siguientes casos:

- a) El INDAABIN emitirá un documento denominado dictamen valuatorio que será firmado por los integrantes del cuerpo colegiado de avalúos correspondiente y el perito valuador o el personal técnico asignado del propio Instituto
- b) Las instituciones de crédito emitirán un documento denominado dictamen valuatorio que será firmado por el funcionario responsable del área de avalúos, así como por el perito valuador encargado de su realización

- c) Los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente emitirán un documento denominado dictamen valuatorio que será firmado exclusivamente por éste

#### **6.2.3. Fundamento legal**

En el caso de dependencias:

Artículo 143, fracciones III y XVIII, y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, artículo 36 de la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público.

En el caso de entidades:

Artículo 144, fracción III, y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

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

#### **6.2.4. Vigencia legal del dictamen**

Para el caso de enajenación de unidades económicas, el dictamen valuatorio tendrá una vigencia legal de hasta un año a partir de su fecha de dictaminación si la conclusión es el Valor Comercial, y de hasta seis meses si es el Valor de Realización Ordenada.

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

**6.3. Criterio Técnico EN-BM, dictaminación del valor comercial para la enajenación de bienes muebles usados**

##### **6.3.1. Proceso valuatorio**

La elaboración de un trabajo valuatorio para dictaminar el valor comercial de enajenación de bienes muebles usados, implica la aplicación del proceso valuatorio: (Figura 1).

##### **6.3.1.1. Recepción de solicitud y base informativa (documentación precedente)**

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

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

##### **6.3.1.2. Identificación del bien a valuar**

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

Para realizar esta revisión y análisis se debe:

- a) Analizar la solicitud del promovente que requiere el dictamen valuatorio para identificar el bien a valuar y confirmar el criterio técnico que resulte procedente
- b) Revisar la documentación precedente que el caso requiere, y verificar la proporcionada y, en su caso, determinar lo faltante
- c) Analizar el Uso solicitado y establecer el Propósito y Finalidad del dictamen valuatorio, así como la fecha de valores
- d) Especificar y describir el alcance de la valuación, incluyendo primordialmente los bienes a valuar, que se vayan a enajenar
  - I. Activos fijos (unidad instalada)
  - II. Maquinaria, equipo y/o herramientas
  - III. Mobiliario, equipo y menaje de oficina
  - IV. Equipo de transporte



- V. Alhajas, joyas y gemas
- VI. Obras de arte, objetos decorativos, libros, antigüedades
- VII. Semovientes

e) Concertar cita con el servidor público autorizado por el promovente

#### **6.3.1.3. Inspección del bien a valorar**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es importante que el valuador de bienes nacionales identifique todas las características especiales del bien mueble o del mercado, que representen un parámetro con influencia en el valor del bien, así como todas aquellas condiciones que sean limitantes en la estimación del valor.

#### **6.3.1.5. Selección del procedimiento técnico**

El objetivo principal de los trabajos valuatorios que contempla este Criterio Técnico es establecer el valor para la enajenación de bienes muebles usados.

El valor de los bienes muebles usados, deberá ser dictaminado de acuerdo con los procedimientos técnicos que le apliquen, según se establece a continuación:

- a) PT- MEH, Valuación de Maquinaria, Equipo y Herramientas
- b) PT-MEM, Valuación de Mobiliario, Equipo y Bienes Muebles Menores
- c) PT-AJG, Valuación de Alhajas, Joyas y Gemas
- d) PT-OA, Valuación de Obras de Arte, Libros y Objetos Decorativos
- e) PT-SE, Valuación de Semovientes

#### **6.3.1.6. Cálculo de indicadores de valor**

Se realizará el cálculo del valor comercial de los bienes muebles usados para su enajenación, mediante la aplicación de los Enfoques Comparativo de Mercado, de Costos, y de Ingresos, así como de otros parámetros valuatorios que procedan, de acuerdo con los procedimientos técnicos pertinentes, utilizando en cada caso, según proceda:

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

Conforme a la Norma vigésima cuarta, párrafo tercero de las Normas Generales para el Registro, Afectación, Disposición Final y Baja de bienes muebles de la Administración Pública Federal Centralizada, de la Secretaría de la Función Pública, las dependencias no deberán ordenar la práctica de avalúos respecto de los desechos de bienes comprendidos en la Lista de Valores Mínimos que publica bimestralmente la Secretaría de la Función Pública en el Diario Oficial de la Federación. Cuando se considere que el valor incluido en dicha lista no refleja las condiciones prevalecientes en el mercado, el responsable de los recursos materiales debe comunicarlo a la Secretaría.

Para tal efecto se entenderá como desecho, lo señalado en la fracción XII de la Norma segunda de las Normas Generales para el Registro, Afectación, Disposición Final y Baja de bienes muebles de la Administración Pública Federal Centralizada:

Desechos: Entre otros, los residuos, desperdicios, restos y sobras de los bienes.

#### **6.3.1.7. Ponderación y obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)**

El valuador de bienes nacionales se basará en el resultado de la ponderación de los indicadores de valor para estimar el valor con el que debe concluir su trabajo valuatorio de acuerdo a lo señalado en el Procedimiento Técnico para Ponderación de Indicadores de Valor (PT-PIV).

#### **6.3.1.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio**

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

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

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

El informe valuatorio debe presentar únicamente los datos de importancia, en forma clara y precisa, evitando aspectos sin importancia y situaciones contradictorias, pero sin convertirse en fuente de retórica.

Su sintaxis debe ser correcta y conviene evitar palabras que el valuador entienda pero su lector tal vez no, y en todo caso presentar una explicación breve de los términos técnicos empleados.

El valuador de bienes nacionales deberá realizar el dictamen (informe valuatorio con el apartado del certificado) en un formato que contenga los siguientes rubros, listados de manera enunciativa mas no limitativa:

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

#### **6.3.2. Dictaminación**

Para dictaminar el valor de los bienes muebles, el informe de avalúo deberá incluir un apartado específico (certificado o conclusión) que será firmado por los responsables de su emisión, en los siguientes casos:

- a) El INDAABIN emitirá un documento denominado dictamen valuatorio que será firmado por los integrantes del cuerpo colegiado de avalúos correspondiente y el perito valuador o el personal técnico asignado del propio Instituto
- b) Las instituciones de crédito emitirán un documento denominado dictamen valuatorio que será firmado por el funcionario responsable del área de avalúos, así como por el perito valuador encargado de su realización
- c) Los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente emitirán un documento denominado dictamen valuatorio que será firmado exclusivamente por éste
- d) Los Corredores Públicos de acuerdo al párrafo 6o. del artículo 132 de la Ley General de Bienes Nacionales, emitirán un documento denominado dictamen valuatorio que será firmado exclusivamente por ellos

#### **6.3.3. Fundamento legal**

Dependencias y entidades de la Administración Pública Federal:

Artículos 132, penúltimo párrafo, 144, fracción IX, y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales.

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

#### **6.3.4. Vigencia legal del dictamen**

Para el caso de enajenación de bienes muebles la vigencia será de hasta un año a partir de la fecha de su emisión.

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

### **7. Interpretación**

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

### **TRANSITORIOS**

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

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

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

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

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 19 de diciembre de 2008.- El Presidente del INDAABIN, **Juan Pablo Gómez Morin Rivera.**- Rúbrica.