

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

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

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

**INDICE**

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

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

## 7. Interpretación

### Transitorios

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

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

### 1. Introducción

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

Por su parte el artículo 143, fracción X, de la Ley General de Bienes Nacionales señala que previamente a la celebración de los actos jurídicos en los que intervengan las dependencias, la

Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y, en su caso, las entidades, éstas podrán solicitar a la Secretaría de la Función Pública a través del INDAABIN, el avalúo para determinar el valor de los inmuebles federales materia de concesión para el efecto de determinar el monto de los derechos que deberá pagar el concesionario, de conformidad con las prescripciones de la Ley Federal de Derechos y cuyo análisis es el motivo de esta Metodología.

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

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

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

## **2. Objeto**

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

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

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

## **3. Ambito de Aplicación**

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

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

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

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

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

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

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

Los bienes inmuebles de acuerdo al Código Civil Federal son:

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

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

En los casos en que los bienes inmuebles contengan instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias que estén fuera del alcance de la especialidad de bienes inmuebles, con el objetivo de garantizar la certeza técnica, estos bienes deberán ser valuados por peritos especialistas en valuación

de maquinaria y equipo o agropecuarios de ser el caso, ya sea en asociación con el perito especialista en valuación de inmuebles o de manera separada; pero siempre firmando el dictamen quienes participen en el avalúo.

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

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

Se puede mencionar como ejemplo de unidad económica a una embotelladora de refrescos con una marca prestigiada. La unidad económica es en esencia comercial y está conformada por terreno + construcciones + instalaciones especiales + maquinaria + activos + intangibles (marca + recursos

humanos + crédito comercial + cartera de clientes + tecnología) y que cuenta con activos circulantes, pasivos y un capital de trabajo para generar utilidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Cuadro número 1

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

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

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

#### 4.4. Aspectos legales

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

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

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

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

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

##### a) Principio de Anticipación

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

##### b) Principio de Sustitución

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

**c) Principio de Homogeneidad o Conformidad**

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

**d) Principio de Mayor y Mejor Uso**

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

**e) Principio de la Oferta y la Demanda**

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

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

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

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

**f) Principio de Cambio**

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

**g) Principio de Progresión y Regresión**

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

edificios circundantes. La progresión consiste en la manera en que se beneficia el valor del primer edificio al estar asociado con los edificios de mayor valor.

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

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

**h) Principio de Crecimiento, Equilibrio y Declinación**

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

**i) Principio de Equilibrio**

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

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

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

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

**j) Principio de Contribución**

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

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

**k) Principio de Competencia**

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

**l) Principio de Productividad Excedente**

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

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

**m) Principio de Uso Consistente**

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

**4.6. Aspectos Técnicos**

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

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

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

**4.6.1.1. Enfoque Comparativo de Mercado**

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

Se basa igualmente en los principios de:

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

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

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

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

Los peritos valuadores encargados de realizar los avalúos, deben estar conscientes de que el uso indiscriminado de factores de ajuste para poner en relación de igualdad y semejanza la información del mercado puede ocasionar alteraciones al indicador de valor resultante, su razonable aplicación debe estar basada en hechos reales del mercado, debidamente comprobables y en función de la experiencia y conocimientos de quien los utilice además de que estos factores sean aplicados con la salvedad de cada caso y dependiendo de las características del bien valuado. Para este propósito se debe 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 Indicador de Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.). Si el bien no es nuevo, su Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) se afectará por los diversos factores de depreciación y obsolescencia aplicables, según sea el caso, y así se obtiene el Indicador de Valor Físico también llamado Indicador de Valor Neto de Reposición. (V.N.R.).

Se fundamenta en la teoría económica del Principio de Sustitución.

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

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

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

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

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

#### 4.6.1.3. Enfoque de Ingresos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Generalidades de la Metodología**

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

### **5.1. Uso del dictamen de avalúo para concesionar**

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

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

### **5.2. Propósito**

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

### **5.3. Finalidad**

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

Cuadro "A"

Uso, Propósito y Finalidad

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

#### 5.4. Alcance de la valuación

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

En el caso de inmuebles:

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

Para unidades económicas:

- a) plan de negocios,
- b) plano de las construcciones,

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

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

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

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

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

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

#### **5.6. Fecha de inspección**

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

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

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

### **6. Criterios Técnicos**

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

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

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

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



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

#### 6.1.1. Proceso valuatorio

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

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

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

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

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

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

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

Para realizar esta revisión y análisis se debe:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La comparación que se realiza del inmueble que se valúa con los investigados debe ser lo más objetiva posible, por lo que deben analizarse independientemente todas las características propias (tipo, área, ubicación, número de niveles, edad, conservación, entre otros), tanto del inmueble a 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 dictaminar el valor materia de concesión que servirá de base para determinar el monto por la contraprestación a cobrar por el uso, aprovechamiento, explotación y goce de un bien del dominio público.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe de Avalúo:

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

#### **6.1.2. Dictaminación**

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

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

**6.1.2.1. Fundamento Legal**

Tratándose de dependencias y entidades de la Administración Pública Federal:

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

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

**6.1.2.2. Vigencia legal del dictamen**

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

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

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

**6.2.1. Proceso valuatorio**

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

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

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

- a) Plano de ubicación del bien a 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 pro-forma
- g) Documentación jurídica relevante
- h) Información documental sobre la situación operativa y de costos de producción
- i) Información documental sobre la situación comercial y de mercado
- j) Inventario de maquinaria, mobiliario y equipo a 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 federal 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 solicita 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 y verificar la proporcionada y en su caso determinar lo faltante
- c) Establecer el Uso, Propósito y Finalidad del avalúo, así como la fecha de valores
- d) Especificar y describir el alcance de la valuación, incluyendo primordialmente los bienes a valuar
- e) Concertar cita con el funcionario autorizado por el promovente, para la inspección física del bien por valuar

**6.2.1.3. Inspección de la unidad económica**

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

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

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

Así mismo se debe investigar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Antecedentes, personas e instituciones involucradas, y fundamento jurídico del acto legal y del avalúo
- b) Uso, Propósito, Finalidad y fecha del avalúo, ubicación y dirección oficial
- c) Descripción y resultados de los procedimientos técnicos aplicados
- d) Determinación de él o de los enfoques pertinentes y cálculo del valor para cada uno

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

#### 6.2.2. Dictaminación

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

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

##### 6.2.2.1. Fundamento legal

Tratándose de dependencias y entidades de la Administración Pública Federal:

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

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

##### 6.2.2.2. Vigencia legal del dictamen

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

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

## 7. Interpretación

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

### TRANSITORIOS

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

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

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

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

Sufragio Efectivo. No Reelección.

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