

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

CONSIDERANDO

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

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

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

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

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

I.- INTRODUCCIÓN

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

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

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

II.- OBJETO DE LA METODOLOGÍA

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

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

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

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

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

III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGÍA

- **Definiciones**

Para efectos de la presente metodología se entenderá por:

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

Identificados en tramos localizados a lo largo del trazo de un proyecto de Infraestructura tales como; carretera o línea ferroviaria, derechos de vía propias de instalaciones eléctricas, extracción, traslado de hidrocarburos o gas, o en grandes extensiones afectadas por obras de infraestructura

que llevan a cabo dependencias o entidades de la Administración Pública Federal.

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

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

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

V.- GENERALIDADES DE LA METODOLOGÍA

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

- **Características del Informe**

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

- **Requerimientos básicos**

1. **Uso.**

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

2. **Propósito**

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

3. **Finalidad**

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

4. **Alcance del servicio valuatorio**

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

VI.- GUÍA TÉCNICA

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

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

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

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

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

Activo (Inmuebles)

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

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

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

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

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

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

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

Es responsabilidad del promovente, en conjunto con el valuador de bienes nacionales, generar la definición de la amplitud del trabajo en términos de los tiempos de entrega, lo extenso de la investigación y el reporte, la

fundamentación normativa, técnica y teórica, la calidad de la información y demás aspectos que se puedan considerar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.- Considerando al terreno como vacío, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres y aplicando factores de homologación.

2.- Por el procedimiento de desagregación, que parte de la investigación de mercado de inmuebles similares en venta, a los cuales se les aplica un método residual estático y se obtiene el valor del terreno.

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

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

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

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

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

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

Enfoque de Mercado

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfoque de Costos

No aplica

Enfoque de Ingresos

No aplica

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

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

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

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

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

Características del dictamen valuatorio

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

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

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

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

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

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

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

VII.- INTERPRETACIÓN

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

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones de carácter técnico que se opongan a la presente metodología.

Ciudad de México, a de de dos mil diecisiete.

**LA PRESIDENTE
DEL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.**