

Referencia en la MIR	Dice	Información adicional	Comentarios
Apartado: <i>III.-</i> <i>Impacto de la</i> <i>Regulación.</i> Pregunta: <i>7.</i> <i>Selecione las</i> <i>disposiciones,</i> <i>Obligaciones y/o</i> <i>acciones distintas a los</i> <i>trámites que</i> <i>correspondan a la</i> <i>propuesta.</i>	Obligaciones#2: Otras Artículos aplicables#2: Capítulo VI Guía Técnica Aplicación de los Enfoques de Valuación Justificación#2: Las directrices básicas a considerar para calcular cada uno de los tres indicadores de valor son las siguientes. Enfoque de Mercado El enfoque comparativo de mercado es un indicador de valor que se obtiene a partir del análisis del precio de otros activos similares al activo en estudio. Este enfoque tiene su fundamento en el principio de sustitución y su objetivo es el comparar el bien en estudio contra otros activos similares existentes en el mercado, aplicable en los bienes siguientes: Para iniciar con el cálculo del indicador del enfoque de mercado, primeramente es indispensable que el Valuador de Bienes Nacionales conozca las características físicas y legales del inmueble motivo del servicio valuatorio, para lo cual deberá llevar a cabo una inspección física detallada al activo a 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. Posteriormente deberá realizar una exhaustiva investigación de mercado con el fin de detectar bienes similares al sujeto, en cuanto a sus características que se encuentren expuestos en el mercado o que hayan sido parte de una operación de compra, venta o arrendamiento en su caso. El Valuador de Bienes Nacionales deberá asegurarse de conocer las características de los bienes	Obligaciones#2: Otras Artículos aplicables#2, 3: Capítulo VI Guía Técnica Aplicación de los Enfoques de Valuación. Justificación#2: Ajustarse a los estándares internacionales en la materia, a efecto de evitar que se incurran en prácticas dañinas o no recomendables con la finalidad de prevenir una valuación errónea, entre otras razones. Por estas razones se considera conveniente el modificar la manera de presentar los enfoques en el presente ante proyecto.	Es importante destacar que la pregunta 7 de la MIR, se refiere específicamente a las disposiciones, obligaciones y restricciones que sean distintas a los trámites (dado que estos ya debieron haber quedado cubiertos en la pregunta 6), que sean establecidas en el anteproyecto; es decir aquellas nuevas acciones regulatorias que deberán cumplir los particulares sujetos a cumplimiento, una vez que se publique la regulación propuesta.

	comparables al sujeto que se investigaron, así como conocer los esquemas de negociación los cuales deberán obtenerse directamente con el oferente. A partir de la información obtenida en la investigación de mercado realizada por el Valuador de Bienes Nacionales, se definirán cuáles serán los comparables que se utilizarán en los procedimientos de análisis de tendencia central, como podrá ser la homologación, mismos que serán los que presenten las características que más se asemejen al activo sujeto de valuación. Se podrá utilizar la técnica de homologación para ajustar las diferencias existentes entre los comparables y el activo sujeto, por lo que la homologación se realizará una vez que el Valuador de Bienes Nacionales conozca perfectamente las características de los comparables, lo que asegurará que se realicen los ajustes correctos tanto en las características ajustadas como en el rango del factor de ajuste. El Valuador de Bienes Nacionales deberá asegurarse que las características a ajustar sean las que impacten en el valor de mercado y que el factor de ajuste se encuentre debidamente analizado a fin de que siempre se encuentre en un rango que ajuste la característica de manera suficiente y correcta, dicho análisis deberá permanecer en la memoria de cálculo del Valuador de Bienes Nacionales. Es necesario que la homologación presente cuando menos 3 comparables, el perito deberá analizar la razonabilidad de los factores de homologación y los tendrá que explicar de manera suficiente y correcta. Se recomienda utilizar la menor cantidad posible de factores de ajustes a los comparables, incluyendo el factor de negociación. Lo anterior resulta de la premisa de que los mejores comparables son aquellos que requieren la menor cantidad de factores de ajuste. Los factores resultantes de la homologación se deberán encontrar dentro de un		
--	--	--	--

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.

	rango razonable y la dispersión final de valores unitarios deberá ser menor a la inicial; en virtud de que los bienes intercambiados en un mercado eficiente son esencialmente homogéneos que pueden ser fácilmente sustituidos entre sí. Cuando las homologaciones se encuentren fuera de rango o no exista una reducción en la desviación, debe incluirse en la memoria de cálculo la justificación o explicación correspondiente; de no ser justificable, se desechará el análisis. Es responsabilidad del Valuador de Bienes Nacionales identificar y seleccionar correctamente la unidad de comparación a utilizar en la homologación. El valor unitario del enfoque de mercado se obtendrá del promedio aritmético del valor resultante de cada comparable ya ajustado, siempre y cuando el resultado de la dispersión sea menor a la inicial. El valor comparativo de mercado será el resultado de multiplicar el valor unitario, de acuerdo a la unidad de comparación utilizada por la cantidad respectiva.		
--	---	--	--

Referencia en la MIR	Dice	Información adicional
Apartado: <i>III.- Impacto de la Regulación.</i> Pregunta: <i>9. Proporcione la estimación de los costos y beneficios que supone la regulación para cada particular o grupo de particulares</i>	9.1 Costos Grupo o industria al que le impacta la regulación#1: Centros de Asistencia Social. Describa o estime los costos#1: Los costos serán la capacitación para la realización de servicios valuatorios aplicando la Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor comercial de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y	9.1 Costos Grupo o industria al que le impacta la regulación#1: Centros de Asistencia Social. Describa o estime los costos#1: (...) (Ver cuadro de Excel)

	equipo o propiedad personal) y negocios. Dicha capacitación será de 8 horas y la proveerá el INDAABIN sin costo para los particulares. En cuanto a los costos de cumplimiento, el perito invertirá 8 horas en capacitación, para obtener beneficios superiores al realizar los servicios valuatorios solicitados en su calidad de Valuadores de bienes nacionales, con disminución de tiempos que le permitirán concluir el trabajo de manera pronta y expedita, lo cual para efecto de cuantificar costos asciende en promedio a 145 pesos por hora, se presume que el costo cuantificado en dinero para el particular es de \$1,160.00 para capacitarse en el uso de la nueva metodología.	
--	---	--

Referencia en la MIR	Dice	Información adicional	Comentarios
Apartado: <i>III.- Impacto de la Regulación.</i> Pregunta: <i>9. Proporcione la estimación de los costos y beneficios que supone la regulación para cada particular o grupo de particulares</i>	9.2 Beneficios Grupo o industria al que le impacta la regulación#1: El regulador no proporcionó información Describa de manera general los beneficios que implica la regulación propuesta#1: Grupo o industria al que le impacta la regulación Los Valuadores de Bienes Nacionales, que son el INDAABIN con los peritos valuadores que conforman su Padrón Nacional de Peritos Valuadores y su sección específica, sus Cuerpos Colegiados de Avalúos, los revisores y el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y Obras; las Instituciones de Crédito; los Corredores Públicos	9.2 Beneficios Grupo o industria al que le impacta la regulación#1: Los Valuadores de Bienes Nacionales, que son el INDAABIN con los peritos valuadores que conforman su Padrón Nacional de Peritos Valuadores y su sección específica, sus Cuerpos Colegiados de Avalúos, los revisores y el personal técnico de la Dirección General de Avalúos y Obras; las Instituciones de Crédito; los Corredores Públicos y los profesionistas con posgrado en valuación, que lleven a cabo servicios valuatorios regulados por el INDAABIN Describa de manera general los beneficios que implica la regulación propuesta#1:	En este apartado se necesita que el regulador pueda reconocer todas las áreas que serán impactadas de manera positiva en el accionar de la sociedad que están ligadas al ámbito de la regulación y hacer un desglose de beneficios lo más amplio posible. Por lo mismo, si no se tiene datos disponibles que permitan hacer un análisis de beneficios integral, puede buscarse evidencia internacional en la materia, a través de la cual se pueda “traspolar” la situación al caso mexicano, y así obtener un desglose de beneficios aproximado.

	y los profesionistas con posgrado en valuación, que lleven a cabo servicios valuatorios regulados por el INDAABIN. 1.- Los beneficios que implica la emisión de la Metodología propuesta son los siguientes: a) Obtener servicios valuatorios con Estándares Internacionales; b) Calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia; c) Ahorros significativos en la ejecución de proyectos; d) Confianza en el mercado internacional y atracción de inversión extranjera; e) Simplificación normativa; f) Valores certeros del patrimonio federal; y g) Evitar daños patrimoniales mediante una mala valoración los actos jurídicos en los que intervenga la Administración Pública Federal. Proporcione la estimación monetizada de los beneficios que implica la regulación#1: Los beneficios económicos estimados son los siguientes: a) Reducción de tiempos en la emisión de los servicios valuatorios; b) Protección de los más de 100,000 inmuebles propiedad de la nación, al contar con un valor comercial certero; c) Reducción del tiempo y cobro de honorarios de los particulares por la realización de servicios valuatorios expeditos de acuerdo a estándares internacionales.	Los beneficios que implica la emisión de la Metodología propuesta son los siguientes: a) Obtener servicios valuatorios con Estándares Internacionales; b) Calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia; c) Ahorros significativos en la ejecución de proyectos; d) Confianza en el mercado internacional y atracción de inversión extranjera; e) Simplificación normativa; f) Valores certeros del patrimonio federal; y g) Evitar daños patrimoniales mediante una mala valoración los actos jurídicos en los que intervenga la Administración Pública Federal. Proporcione la estimación monetizada de los beneficios que implica la regulación#1: (...) (Ejemplo) En este sentido, es importante indicar que una de las acciones de mejora que prevé el anteproyecto, radica en evitar daños patrimoniales mediante una mala valoración los actos jurídicos en los que intervenga la Administración Pública Federal. Por lo anterior, con el objetivo de coadyuvar a un análisis cuantitativo de los beneficios que se generarán con la emisión del anteproyecto, se observa que hay constancia de que existen bienes inmuebles nacionales que han sido valorados por medio de índices en \$1,000,000.00 pesos, cuando en realidad dicha valuación no se realizó conforme los mejores estándares, provocando de facto un perjuicio a la Nación, ya que bajo los estándares que propone el anteproyecto, dicho inmueble podría	
--	---	---	--

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.

		llegar a ser valuado en hasta \$4,000,000.00 pesos, lo cual se traduce en beneficios directos para la sociedad mexicana.	
--	--	--	--