Sobre el particular y en relación a los comentarios recibidos en la Comisión Federal de Mejora Regulatoria (COFEMER), B000172163, de fecha 16 de junio del año en curso, mediante los cuales el Subdirector de Administración del Portafolio de Petróleos Mexicanos, Joel Trejo Fuentes emite diversas observaciones relativas al anteproyecto en cita, ya que se encuentra en el proceso de consulta pública ante la COFEMER, con la finalidad de oír y recibir opiniones durante el plazo establecido en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, a efecto de obtener el dictamen correspondiente para proceder a la publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Aunado a lo anterior, me permito dar respuesta a los mismos de la siguiente manera:

"Cometarios generales al Anteproyecto:

El anteproyecto presentado genera costos de cumplimiento. De manera particular, establece obligaciones adicionales y acciones regulatorias que, en coordinación con otras ya existentes en otros instrumentos en lo particular "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", establece acciones regulatorias y, por ello, costos de cumplimiento adicionales a los ya existentes.

De manera particular, se puede visualizar el siguiente párrafo, "Para poder identificar el problema, el promovente deberá de registrar ante el INDAABIN a través del Sistema de Avalúos la Solicitud de Servicio Valuatorio y, adjuntando en archivo electrónico la documentación e información procedente o solicitada". Por ello, puede observarse que los interesados tienen que entregar una solicitud de servicio valuatorio y, por tanto, es un trámite para los particulares.

En adición a lo anterior, no son claros los elementos que harían viable el cumplimiento del Anteproyecto, como se especifica en términos del artículo 69-M de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo. Las autoridades deben proporcionar la información, para la inscripción, en relación con cada trámite que aplican. Dicho lo anterior, se considera que la MIR no es de impacto moderado, debido a que genera costos de cumplimiento." [sic]

RESPUESTA.-

La Metodología de los Servicios Valuatorios Regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para determinar y emitir tabuladores sobre valores promedio de la tierra para uso, ocupación o adquisición en proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, así como para la prestación del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que, por las características del proyecto, se requiera de una ubicación específica, no genera costos de cumplimiento adicionales, toda vez que estos servicios valuatorios de acuerdo a los artículos 76 y 77 de la Ley de la Industria Eléctrica y 103 y 104 de la Ley de Hidrocarburos deben ser solicitados por la Secretaría de energía, mediante el procedimiento que comúnmente realiza para ello.
Así también, al ser un documento con valores promedio, pero con los cuales se puede negociar la adquisición, renta u ocupación temporal del terreno, no genera obligaciones ni costos adicionales.

RESPUESTA A LA MATRIZ DE LA METODOLOGÍA:

Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
METODOLOGÍA DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES PARA DETERMINAR Y EMITIR TABULADORES SOBRE VALORES PROMEDIO DE LA TIERRA PARA USO, OCUPACIÓN O ADQUISICIÓN EN PROYECTOS DE EXPLORACIÓN Y EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS, ASÍ COMO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE TRANSMISIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PLANTAS DE GENERACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN AQUELLOS CASOS EN QUE, POR LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO, SE REQUIERA DE UNA UBICACIÓN ESPECÍFICA.		
I.- INTRODUCCIÓN		
La Ley General de Bienes Nacionales, en su artículo 142, establece la facultad de la Secretaría para emitir las normas, procedimientos, criterios y metodologías, de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios previstos en la misma.		

En forma adicional a lo previsto en la Ley General de Bienes Nacionales, La Ley de Hidrocarburos, la Ley de la Industria Eléctrica y demás disposiciones legales aplicables, confieren al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría, 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 y técnicas, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo y estimación de los valores promedio de la tierra para uso, goce, ocupación o adquisición en proyectos de Exploración y Extracción de Hidrocarburos, en las áreas contractuales seleccionadas por la Secretaría de Energía y en las áreas de Asignación adjudicadas a empresas productivas del Estado; así como para la prestación del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que, por las características del proyecto, se requiera de una ubicación específica, que se fundamenta en el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) y demás disposiciones aplicables.		

Esta metodología es una herramienta de trabajo obligatoria, la cual solamente es aplicable por el INDAABIN, estableciendo los lineamientos a seguir para la realización de servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.		
La aplicación de esta metodología, permitirá la emisión de dictámenes valuatorios con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.		
III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN		

Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
Se dirige para el INDAABIN a través de los peritos del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN en los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales que solicite la Secretaría de Energía de acuerdo a lo establecido en el artículo Decimo Primero Transitorio del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, con apego a la Ley General de Bienes Nacionales, Ley de Hidrocarburos, Ley de la Industria Eléctrica y las demás disposiciones vigentes aplicables.		
IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGÍA.		
· Definiciones		
· Asignatario Petróleos Mexicanos, cualquier otra empresa productiva del Estado que sea titular de una asignación o el operador de un área de asignación, por una duración específica.		
· Asignación El acto jurídico administrativo mediante el cual el Ejecutivo Federal otorga exclusivamente a un Asignatario el derecho para realizar actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos en el área de asignación, por una duración específica.		
· Área de Asignación La superficie y profundidad determinadas por la Secretaría de Energía, así como las formaciones geológicas contenidas en la proyección vertical en dicha superficie para dicha profundidad, en las que se realiza la Exploración y Extracción de Hidrocarburos a través de una asignación.		
· Bienes Distintos a la Tierra Cultivos cíclicos y no cíclicos, árboles, maderas preciosas, así como cercas y otras mejoras al terreno, incluyendo construcciones existentes, que resultan afectados por obras de infraestructura considerando su condición en el		

Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
momento en que sucedió el daño, tomando en cuenta la edad, condición y vida útil remanente.		
· Contrato para la Exploración y Extracción Acto jurídico que suscribe el Estado Mexicano, a través de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, por el que se conviene la Exploración y Extracción de Hidrocarburos en un área contractual y por una duración específica.		
· Contratista Petróleos Mexicanos, cualquier otra empresa productiva del Estado o Persona Moral, que suscriba con la Comisión Nacional de Hidrocarburos un Contrato para la Exploración y Extracción, ya sea de manera individual o en consorcio o asociación en participación, en términos de la Ley de Ingresos sobre Hidrocarburos.		
· Integrantes de la Industria Eléctrica El CENACE, los Transportistas, Distribuidores, Generadores, Comercializadores, Suministradores y Usuarios calificados participantes del mercado, así como los Importadores y Exportadores.		
· Solicitante El Generador, Generador exento, Usuario final o el representante de éstos que presenta una solicitud al Transportista o Distribuidor para que ejecute una obra específica o la ampliación o modificación en las instalaciones existentes de la Red nacional de transmisión o las Redes generales de distribución para la interconexión o conexión.		
Asimismo, la metodología contempla las demás definiciones del Glosario de Términos que forma parte de la normativa técnica emitida por el INDAABIN.		
· Activos objeto de la Metodología		
· Bienes inmuebles		
· Actos jurídicos en los que aplica		
Esta metodología podrá utilizarse cuando el uso del servicio valuatorio corresponda a los siguientes actos		

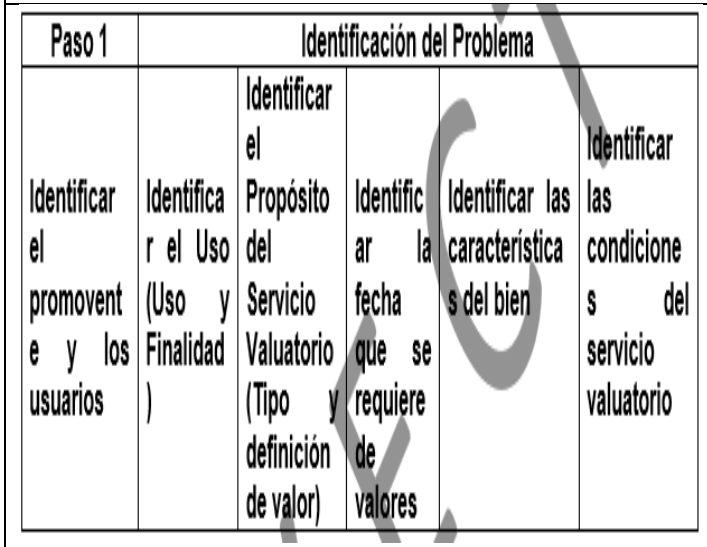
Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
jurídicos: Adquisición, Indemnización, Arrendamiento y Atención a diligencias judiciales que requieran los valores promedio de la tierra para concluir el dictamen valuatorio.		
El Dictamen valuatorio surtirá efectos legales únicamente para los siguientes usos, que son Adquisición, Indemnización, Arrendamiento y Atención a diligencias judiciales, así como para dos propósitos que son valor promedio de la tierra y monto promedio de renta.		Se recomienda incluir como parte de los propósitos para los que surtirá efecto el Dictamen Técnico, el monto promedio por indemnización **Respuesta INDAABIN** **No es dable la modificación a la redacción, toda vez que, los cambios sugeridos son de forma y no de fondo, en virtud de que dicha metodología está alineada a los estándares internacionales.**
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.	El dictamen valuatorio deberá elaborarse de conformidad con lo establecido en el **Capítulo** X 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.	Se propone iniciar en mayúscula la palabra en negrita **Respuesta INDAABIN** **Se realizó el cambio en el anteproyecto, como lo sugiere el promovente.**
· Requerimientos básicos		
1. Uso.		
Es el acto para el cual se pretende utilizar el dictamen valuatorio expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y en este caso exclusivamente se refiere a los siguientes: Adquisición, Indemnización, Arrendamiento y Atención a diligencias judiciales.		
2. Propósito.		
Estimar los valores promedio de la tierra de acuerdo a la solicitud.		Se propone detallar de qué forma se estimaran los valores promedio de la tierra para evitar ambigüedades. **Respuesta INDAABIN** **En la solicitud elaborada por la Secretaría de Energía, se especifica en cuál municipio del país es en el que se debe realizar el tabulador.** **Como este es un documento que está dirigido a los valuadores de bienes nacionales, y ellos tienen la pericia para realizar el tabulador, únicamente se les indica cómo debe proceder, más no una receta de cocina.**
3. Finalidad.		

Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen valuatorio como el valor mínimo, derivado del uso definido por el promovente.		
4. Alcance del servicio valuatorio.		
Es el apartado en el cual se describen, supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y limitantes del servicio valuatorio, con base en el uso, propósito y finalidad expresados en la solicitud del promovente y considerados por el perito valuador de bienes nacionales.		
VI.- GUÍA TÉCNICA.		

La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para determinar valores mínimos de negociación (valor piso), a través de estudios regionales para diferentes tipos de terreno (agostadero, agrícola de temporal, agrícola de riego, agrícola con influencia urbana y transición), bienes o derechos, que formen parte de las áreas contractuales seleccionadas por la Secretaría de Energía, de las áreas de asignación adjudicadas a asignatarios y contratistas y de las ubicaciones para la prestación del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que por las características del proyecto, se requiera de una ubicación especifica de los distintos bienes, que se relacionan en el apartado IV de esta metodología, mismas que deben ser atendidas por el perito valuador de bienes nacionales, de acuerdo con la solicitud de servicios valuatorios regulados por el INDAABIN que al efecto haga el promovente.	La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para determinar valores mínimos de negociación, (valor piso) a través de estudios regionales para diferentes tipos de terreno, (agostadero, agrícola de temporal, agrícola de riego, agrícola con influencia urbana y transición), bienes o derechos, que formen parte de las áreas contractuales seleccionadas por la Secretaría de Energía, **de las áreas de asignación adjudicadas a asignatarios y contratistas** y de las ubicaciones para la prestación del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que por las características del proyecto, se requiera de una ubicación especifica de los distintos bienes, que se relacionan en el apartado IV de esta metodología, mismas que deben ser atendidas por el perito valuador de bienes nacionales, de acuerdo con la solicitud de servicios valuatorios regulados por el INDAABIN que al efecto haga el promovente	Se considera necesario modificar la redacción de lo marcado en letras negritas debido a que las áreas de asignación solo son adjudicadas a los asignatarios. **Respuesta INDAABIN** **No es dable las modificaciones propuestas por el particular, toda vez que, en virtud de que dicha metodología está alineada a los estándares internacionales.** **Asimismo, en referencia al comentario del tercer párrafo le comento que de conformidad con lo señalado en el Artículo 15 de la Ley de Hidrocarburos, que a la letra dice: Sólo el Estado Mexicano, por conducto de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, podrá otorgar Contratos para la Exploración y Extracción. La selección del Contratista tendrá lugar a través de un proceso de licitación, en términos de lo dispuesto por el artículo 23 del presente ordenamiento. Por lo cual también se le adjudican áreas a los contratistas**

La presente metodología cuenta con ocho pasos, los cuales cumplen con los estándares internacionales de valuación.	La presente Guía cuenta con ocho pasos, los cuales cumplen con los estándares internacionales de valuación.	Se recomienda modificar la redacción para evitar confusiones por parte de los interesados. **Respuesta INDAABIN** **Las 15 metodologías tienen la misma redacción, es decir que se hace entender que la guía es parte de la metodología y por tanto la metodología cuenta con 8 pasos que cumplen con los estándares internacionales de valuación; por consiguiente, no es procedente la propuestas del particular.**

Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
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 de registrar ante el INDAABIN a través del sistema de avalúos la solicitud de servicio valuatorio y, adjuntando en archivo electrónico la documentación e información procedente o solicitada, para realizar el servicio valuatorio, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:		En términos del artículo 69-M de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo las dependencias deben proporcionar la información, para la inscripción, en relación con cada trámite que aplican, por lo que se sugiere completar el referido numeral con los elementos que hagan viable el cumplimiento de este apartado. **RESPUESTA DE INDAABIN** 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* se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el 25 de julio de 2016. Al respecto, a través de la disposición Vigésima Primera de dicho Acuerdo se creó el trámite de "solicitud de servicio valuatorio" y, a su vez, dicho ordenamiento precisa que el INDAABIN establecerá el procedimiento administrativo al que deberá sujetarse el promovente para dicho fin. Bajo dichas consideraciones, este Instituto considera que no es procedente el comentario del particular, en virtud que la metodología no crea el trámite y los elementos previstos en el 69-M de la LFPA estarán dispuestos en otro instrumento jurídico. Finalmente, se hace del conocimiento del interesado que el procedimiento administrativo de la Solicitud de Servicio Valuatorio ya fueron enviados por el INDAABIN a la COFEMER, a efecto de que inicien el proceso de mejora regulatoria, previsto en el Titulo Tercero A de la LFPA.

a) Región de estudio, corresponde al municipio en el que se realizará el estudio de valor promedio de la tierra		
. b) Bienes distintos a la tierra encontrados en la micro-región en la que se desarrollará el proyecto de energía.		
Más los documentos e información que considere necesarios el perito valuador de bienes nacionales y/o el INDAABIN según sea el caso.		Se recomienda describir que otra información puede considerar necesaria el perito valuador de bienes nacionales y/o el INDAABIN, para dar certeza jurídica a los interesados. **RESPUESTA DE INDAABIN** **En este punto ya están considerados tanto los documentos como la información necesaria para la realización del tabulador, sin embargo se reserva la posibilidad de que en algún caso atípico se requiera de otros datos que en este momento no se consideran necesarios.**
Con la información presentada el perito valuador de bienes nacionales procederá a identificar:		
a) Los promoventes que serán los señalados en la Ley General de Bienes Nacionales, La Ley de Hidrocarburos, la Ley de la Industria Eléctrica y demás		

Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
normativas aplicables y los usuarios serán aquellos que declaren los promoventes en su solicitud.		
b) El uso de los dictámenes valuatorios, que deberá corresponder con el acto establecido en la solicitud.		
c) La finalidad del servicio valuatorio, que será la aplicación del resultado del dictamen valuatorio, en función del artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales; es decir, en los casos en que las Dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades deban cubrir una prestación pecuniaria, ésta no podrá ser superior al monto dictaminado, y si le corresponde a la contraparte el pago de la prestación pecuniaria, ésta no podrá ser inferior al monto dictaminado, salvo las excepciones que la Ley establece.		
d) El propósito del servicio valuatorio, que será el valor promedio de la tierra.	d) Los propósitos del servicio valuatorio, que serán el valor promedio de la tierra **y el monto promedio de renta.**	Se propone anexar lo marcado en negritas debido a que en el presente anteproyecto se hace mención de la existencia de dos propósitos. **RESPUESTA DE INDAABIN** **Se realizó el cambio en el anteproyecto, como lo sugiere el promovente**
e) La fecha que se requiere de los valores promedio de la tierra contenida en los dictámenes valuatorios por emitir y puede ser aquella del momento de la visita, de los valores de la investigación o de acuerdo a la solicitud.		
f) Las características del activo, debiendo ser aquellas que se identifiquen por su: tipo, utilización o actividad, ubicación (domicilio o localización), el régimen de propiedad, propietario o posesionario, los derechos inherentes, etc.		
g) Las condiciones del servicio valuatorio incluyendo en todas, las suposiciones extraordinarias, condiciones hipotéticas y todas aquellas limitantes que incidan sobre el análisis del valor que se esté calculando.		

Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
El segundo paso de esta guía técnica es la determinación del alcance del trabajo, el cual se detalla a continuación:		Se recomienda tener una estructura utilizar la siguiente estructura 1. I. a. i. **RESPUESTA DE INDAABIN** No es dable la modificación a la redacción, toda vez que, los cambios sugeridos son de forma y no de fondo, en virtud de que dicha metodología está alineada a los estándares internacionales.
Una vez que se ha identificado el problema, el proceso de valuación lleva a definir el alcance del trabajo a realizar, el perito valuador de bienes nacionales deberá determinar el alcance que sea suficiente para producir un servicio valuatorio con resultados certeros y creíbles.		
Es responsabilidad del promovente, en conjunto con el perito valuador de bienes nacionales, generar la definición de la amplitud del trabajo en términos de los tiempos de entrega, lo extenso de la investigación y el reporte, la fundamentación normativa, técnica y teórica, la calidad de la información y demás aspectos que se puedan considerar.		
Una vez definido el alcance del trabajo el perito valuador de bienes nacionales deberá recolectar información complementaria como parte de su labor como profesional de la valuación, a continuación, se explica esta actividad a detalle en el siguiente paso:		

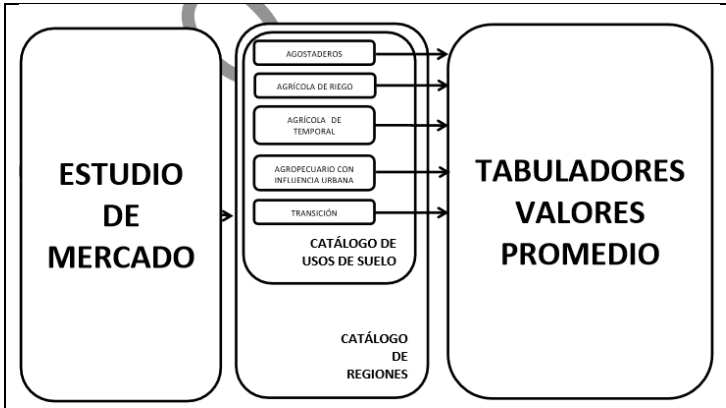
Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
<table><tr><td>**Paso 3**</td><td colspan="2">**Recolección de Información y Descripción de los Activos.**</td></tr><tr><td>**Información de Mercado de la Zona** Características generales de la región, usos de suelo reportados en la región.</td><td>**Información sobre los activos a valuar.** No se considera la información específica de ningún activo, ya que el estudio se realiza a nivel regional.</td><td>**Información sobre los comparables.** Ventas, ofertas, listas de venta, ingresos y gastos, intereses de capitalización, etc.</td></tr></table>		
La recolección de información que el INDAABIN a través del perito valuador de bienes nacionales obtendrá se divide en dos: información general e información específica.		
La general consiste en información sobre factores que pueden influir en el valor, estos se derivan de fuerzas sociales, tendencias económicas (oferta y demanda, absorción del mercado, etc.) y leyes gubernamentales que son originadas fuera del activo a valuar.		
La específica se refiere a los datos de ventas u ofertas comparables y características del mercado local relevantes.		
Una vez obtenida esta información por parte del INDAABIN a través del perito valuador de bienes nacionales, se procederá al análisis de la información, esta actividad se detalla a continuación.		

Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
Paso 4 **Análisis de la Información** **Análisis del Mercado:** **1.- Para inmuebles.** **Estudios de la Demanda.** Periodo de absorción. Análisis de precio de venta en pago de contado. **Estudios de la Oferta.** Volumen de comparables en un mercado abierto y competitivo Rango de precios de venta de comparables. **Estudios de Mercado.** Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta y la demanda, así como de las características externas e internas de los bienes.		
Una vez analizada la información por parte del INDAABIN a través del perito valuador de bienes nacionales, se procederá a obtener los valores promedio de la tierra, esta actividad se detalla a continuación.		
Paso 5 **Opinión de valores promedio de la tierra**		
Los valores promedio de la tierra se obtienen de un estudio de mercado, el cual por sus propias características garantiza la obtención de valores representativos para distintos conceptos.		
BASES DE CÁLCULO.		
1.1. REGIONALIZACIÓN. Se considera como nivel mínimo de regionalización al municipio, por lo que, los valores se reportan a nivel municipal.		
CLASIFICACIÓN DE LA TIERRA.		
La clasificación de la tierra se realiza considerando dos parámetros:		
1. Uso de suelo.		
2. Potencial.		
1.2. Uso de Suelo.		

Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
Se clasifican en cinco grupos:		
· Agostadero.		
· Agrícola de Temporal.		
· Agrícola de Riego.		
· Agropecuario con influencia urbana.		
· Transición.		
1.2.1. Agostadero.		
Superficie que utilizan las unidades de producción ganadera para pastoreo con vegetación natural o inducida.		
La capacidad para mantener una explotación ganadera en forma económica y productiva permanente, sin deteriorar el recurso natural; esto es, la superficie necesaria para mantener una unidad animal en explotación y producción animal máxima y permanente en un área dada, compatible con la perpetuación de los recursos naturales es lo que determina el potencial productivo en cada una de las regiones.		
La medición de la capacidad productiva para explotación ganadera se expresa como coeficiente de agostadero, indicador que será analizado para clasificar estas tierras en cada una de las regiones.		
1.2.2. Agrícola.		
Para el caso de la agricultura se incluyen todos aquellos conceptos referentes al uso que el hombre da a los suelos o soportes inertes que sostienen cultivos. La clasificación de los tipos de agricultura se hace teniendo en cuenta la disponibilidad de agua para los cultivos, en temporal y riego.		
1.2.2.1. Agrícola de Temporal.		
Se clasifica como tal al tipo de agricultura de todos aquellos terrenos en donde el ciclo vegetativo de los cultivos que se siembran depende del agua de lluvia, sea independiente del tiempo que dura el cultivo en el		

Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
suelo, un año o más de diez como los frutales. O bien son por periodos dentro de un año como los cultivos de verano. Incluye los que reciben agua invernal como el garbanzo.		
1.2.2.2. Agrícola de Riego.		
Considera los diferentes sistemas de riego (método con el que se proporciona agua suplementaria a los cultivos, durante el ciclo agrícola, en el sitio de información), básicamente, es la manera de cómo se realiza la aplicación del agua, por ejemplo la aspersión, goteo, o cualquier otra técnica, es el caso del agua rodada, son los surcos que van de un canal principal y mediante la mano de obra se distribuye directamente a la planta; así existe otro método que parte de un canal principal y con sifones se aplica el agua a los surcos.		
También con el uso de mano de obra, generalmente se le llama riego por gravedad cuando va directamente a un canal principal desde aguas arriba de una presa o un cuerpo de agua natural.		
La agricultura de riego considera la forma de transporte de agua como bombeo o gravedad, en general implica el suministro del agua para los cultivos. Es independiente de la duración del cultivo sea por meses, años o décadas.		
1.2.3. Agropecuario con influencia urbana.		
Influencia Urbana.		
Entre un núcleo urbano y una cierta extensión del territorio circundante se establecen múltiples lazos, que corresponden a las distintas formas de relación y tutela. Estos vínculos se superponen y combinan, y el conjunto representa el área de influencia, que se extiende hasta donde penetran las distintas formas de relación con la ciudad. El área de influencia se puede definir como el territorio organizado por una ciudad y		

Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
que se halla vinculado social, económica, legal y políticamente a ella. En el área de influencia juega un papel decisivo la distancia, de modo que la intensidad de los flujos de relación decae al alejarnos del núcleo urbano hacia la periferia del área, pero esto no puede considerarse de manera lineal, sino por la actividad propia del ser humano y su interrelación con la sociedad.		
1.2.4. Transición.		
Son los que están cambiando su uso de suelo de rural a urbano, motivado por presiones de crecimiento poblacional y baja rentabilidad de la tierra rural, mediando un proceso legal de autorización y que cuentan cuando menos con un servicio público, como puede ser energía eléctrica, agua potable, drenaje o alcantarillado, vialidades, entre otros.		
Los terrenos que carezcan del uso de suelo urbano expedido por autoridad competente (en caso de existir Plan Municipal de Desarrollo Urbano), aunque tengan servicios públicos; se consideran terrenos en transición.		
2.1. Potencial.		
El potencial de cada región está determinado por las condiciones climáticas que se reflejan en mejores condiciones para la producción agropecuaria. Dado que estas características se reflejan en dos indicadores agropecuarios ampliamente usados en el sector, como son el coeficiente de agostadero y la precipitación pluvial, las clases se establecen para los terrenos con uso pecuario a partir del primero y para los terrenos agrícolas a partir del último.		

Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
		
Una vez obtenidas las muestras de mercado de tierra por parte del perito valuador de bienes nacionales, se procederá a la analizar dicha información y a la aplicación de los enfoques de valuación, esta actividad se detalla a continuación.	Una vez obtenidas las muestras de mercado de tierra por parte del perito valuador de bienes nacionales, se **procederá a analizar** dicha información y a la aplicación de los enfoques de valuación, esta actividad se detalla a continuación.	Se sugiere modificar la redacción de la parte marcada en letras negritas para evitar confusión por parte de los interesados. **Se realizó el cambio en el anteproyecto, como lo sugiere el promovente.**
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 tres indicadores de valor son las siguientes.		
Enfoque de Mercado.		
Para esta metodología se realizan las siguientes consideraciones		
El valor comparativo de mercado es un indicador de valor que se obtiene a partir del análisis del valor de otros activos similares a cada una de las clasificaciones.		
Este enfoque tiene su fundamento en el principio de sustitución y su objetivo es el comparar el activo en estudio contra otros activos similares existentes en el mercado, aplicando en los activos siguientes:		

Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
1.- Para Inmuebles.		
Dado que el estudio se realiza a nivel regional y no existe un sujeto específico, el análisis del mercado se lleva a cabo sin someter los datos de los comparables a homologación, sólo se segmentarán por los distintos usos de suelo considerados dentro de la normatividad.		
Es necesario que la muestra para cada uso de suelo agropecuario incluya información suficiente de la región en estudio y de las regiones cercanas con características comparables, y que la dispersión de los valores unitarios no presente desviaciones mayores al ± 30%, con respecto al promedio de los valores resultantes de las muestras. En caso de no cumplir con alguno de los anteriores criterios se deberá justificar la no aplicación de los mismos.		
Es responsabilidad del perito valuador de bienes nacionales identificar y seleccionar correctamente la muestra.		
El valor de mercado unitario del activo se obtendrá del promedio aritmético de los valores resultantes de cada comparable.		
2.- Para Bienes Distintos a la Tierra		
Los bienes distintos a la tierra incluidos en la solicitud del promovente deberán de ser obtenidos del tabulador vigente de bienes distintos a la tierra aplicable para la región de estudio.		

La elaboración de los tabuladores de valor comercial de los bienes distintos a la tierra se realiza utilizando una metodología específica generada por el INDAABIN.		Se recomienda mencionar cual es la metodología utilizada para la elaboración de los tabuladores de valor comercial de los bienes distintos a la tierra para brindar certeza jurídica a los interesados. **Respuesta INDAABIN** La metodología para determinar los tabuladores de bienes distintos a la tierra solamente los aplica el INDAABIN, por lo que los particulares son ajenos a su elaboración, siendo los peritos del padrón del propio Instituto quienes cuentan con la facultad de elaborar dicho trabajo.
3.- Para la obtención del valor promedio de la renta anual		

Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
Los montos promedio de renta se obtendrán a partir de los valores promedio de la tierra utilizando una tasa de capitalización considerando los riesgos inherentes que para el caso determine el perito valuador de bienes nacionales.		
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 Valores**		
La conciliación es un análisis de confiabilidad y de certeza de los enfoques valuatorios aplicados de acuerdo a la cantidad y calidad de la información recopilada, para la presente metodología sólo se consideró la opinión de valores promedio de la tierra con base en el estudio de mercado.		
Los valores promedio de la tierra conclusivos se obtendrán tomando en consideración las clasificaciones en su estimación.		
Una vez obtenida la conciliación de valor se procederá a la emisión del dictamen valuatorio .		
Paso 8 **Dictamen Valuatorio.**		
Características del Dictamen Valuatorio.		

Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
El contenido del dictamen valuatorio del servicio valuatorio debe ser consistente con el uso y como mínimo deberá contener lo siguiente:		
a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo; b) Identificar las clasificaciones de los activos que son relevantes para la definición del valor; c) Ubicación; d) Cualquier accesorio que no son activos inmuebles pero que están incluidas en la valuación; e) Especificar la fecha del valor de los activos que se reflejan en el servicio valuatorio; f) El INDAABIN a través del perito valuador de bienes nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promovente; g) 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 h) 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. 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		
Adicionalmente, el dictamen valuatorio deberá contemplar lo establecido en el capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.	Adicionalmente, el dictamen valuatorio deberá elaborarse de conformidad con lo establecido en el **Capítulo** X 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.	Se propone iniciar en mayúscula la palabra en negrita **Respuesta INDAABIN** **Se realizó el cambio en el anteproyecto, como lo sugiere el promovente.**

METODOLOGÍA DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES PARA DETERMINAR Y EMITIR TABULADORES SOBRE VALORES PROMEDIO DE LA TIERRA PARA USO, OCUPACIÓN O ADQUISICIÓN EN PROYECTOS DE EXPLORACIÓN Y EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS, ASÍ COMO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE TRANSMISIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PLANTAS DE GENERACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN AQUELLOS CASOS EN QUE, POR LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO, SE REQUIERA DE UNA UBICACIÓN ESPECÍFICA.

Como dice actualmente	Como debe decir	Comentarios o Justificación
La vigencia del dictamen valuatorio comenzará a partir de la fecha de su emisión y terminará el 31 de diciembre del mismo año. (Año de emisión).		Se sugiere modificar la vigencia del dictamen valuatorio debido que si su fecha de emisión fuera a finales de año se estaría dejando demasiado corto el periodo de aplicación, lo cual implicaría que los interesados vuelvan a realizar el trámite y les generaría mayores costos administrativos. **Respuesta INDAABIN** **Por cuestiones de consistencia de valores y por tratarse de valores promedio por municipio, es necesario considerar el año calendario como vigencia del tabulador, lo cual se especifica claramente en la metodología.**
Será obligatorio para el perito valuador de bienes nacionales agregar en el dictamen valuatorio la siguiente leyenda:		
“Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio, éste no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno”.		
Los responsables de emitir el Dictamen del Servicio Valuatorio, serán el Perito Valuador del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, los integrantes del respectivo Cuerpo Colegiado de Avalúos y el Perito Valuador o el Personal Técnico del propio Instituto que hubiere realizado el respectivo servicio valuatorio; y en el caso de que el perito sea persona moral integrante del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, el o los Peritos Responsables Técnicos de la especialidad que corresponda y que elabore el dictamen.		
VII.- INTERPRETACIÓN.		

La interpretación de la presente Metodología corresponde, conforme a sus facultades, a la Dirección General de Avalúos y Obras del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.		
TRANSITORIOS		
Como dice actualmente	**Como debe decir**	**Comentarios o Justificación**
PRIMERO.- La presente metodología entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.		
SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones de carácter técnico que se opongan a la presente metodología tales como: PROCEDIMIENTO Técnico PTUE para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor del patrimonio de las unidades económicas; y la METODOLOGÍA para determinar y emitir tabuladores sobre valores promedio de la tierra para uso, ocupación o adquisición en proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, así como para la prestación del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que, por las características del proyecto, se requiera de una ubicación específica.		
Ciudad de México, a de dos mil diecisiete.		
LA PRESIDENTE DEL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES		