

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 los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales, los valuadores de bienes nacionales proporcionan 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 aseguramiento contra daños y servicios valuatorios 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 o el reporte conclusivo del servicio valuatorio y en donde de manera específica se contempla la Metodología para aseguramiento contra daños.

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la estimación del valor de aseguramiento contra daños, 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 VALOR DE ASEGURAMIENTO CONTRA DAÑOS DE LOS BIENES INMUEBLES (URBANOS, EN TRANSICIÓN Y AGROPECUARIOS), BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO O PROPIEDAD PERSONAL) Y NEGOCIOS.

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, 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, técnicas, principios básicos, enfoques establecidos, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo, técnicas y demás actividades aplicadas para la estimación del valor para aseguramiento contra daños de bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal, negocios, 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 los valuadores de bienes nacionales 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 o reportes conclusivos con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.

III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se dirige a todos los valuadores de bienes nacionales 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

Para efectos de la presente metodología se entenderá por:

- **Definiciones**

- **Aseguramiento.**

Es el acto para tomar medidas provisionales, que a través de la contratación de un seguro, permita resguardar bienes contra cualquier riesgo o pérdida, por siniestros o eventualidades.

- **Seguro**

Es el mecanismo económico mediante el cual aquellos que se encuentran sujetos a determinados peligros similares contribuyen a un fondo común, con el cual se paga cualquier pérdida sufrida por cualquiera o cualesquiera de los contribuyentes.

- **Asegurado.**

Es la persona física o moral que obtiene el beneficio de las coberturas del contrato de seguro y que asume las obligaciones derivadas del mismo así como el derecho a la indemnización.

- **Siniestro.**

Es la ocurrencia de cualquier eventualidad cuyos gastos puedan ser motivo de indemnización de acuerdo con las condiciones amparadas en la póliza.

- **Póliza.**

Es el documento que transcribe las condiciones del contrato de seguro, en el que se reflejan las normas que de forma regular, particular o especial, regulan las relaciones contractuales convenidas entre la empresa aseguradora y el contratante y/o asegurado.

- **Costo de Reposición Nuevo.**
Es el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería, instalación e indirectos, en condiciones de operación, a precios de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones similares. Puede ser calculado como costo de reemplazo o bien como costo de reproducción.
- **Costo Neto de Reposición.**
Valor que tiene un activo 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.
- **Costo de Reposición Nuevo Asegurable.**
Es el costo de reemplazo o de reproducción nuevo de un activo, después de deducir el costo de las partidas específicamente excluidas en la póliza de seguros.
- **Costo o Valor Neto de Reposición Asegurable o Valor Real.**
Es la estimación de valor en términos monetarios, que se hace a partir del costo o valor de reproducción o del costo o valor de reposición asegurable, disminuyendo los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia interna que tenga el activo asegurado a la fecha del avalúo.
- **Valor asegurable.**
Es el costo neto de reposición de un activo, menos el costo de las partes específicamente excluidas en la póliza de seguro.

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.
 - Maquinaria y Equipo o Propiedad Personal (Bienes muebles).
 - Negocios

- **Actos jurídicos en los que aplica**

Esta metodología podrá utilizarse cuando el uso del servicio valuatorio corresponda a los siguientes actos jurídicos: atención a diligencias judiciales y aseguramiento contra daños que requieran la estimación del valor de aseguramiento contra daños, ya sea para la conclusión del servicio valuatorio de valor o para utilizarlo en la estimación de otros tipos de valores.

El servicio valuatorio surtirá efectos legales únicamente para un solo uso, propósito y finalidad señalados en la solicitud, por lo que en caso de requerir un uso distinto u otro propósito, se deberá elaborar una nueva solicitud.

V.- GENERALIDADES DE LA METODOLOGÍA

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

- **Características del informe**

El dictamen valuatorio o reporte conclusivo 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 o reporte conclusivo expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y en este caso exclusivamente se refiere a uno de los siguientes: aseguramiento contra daños y atención a diligencias judiciales.

2. **Propósito**

Estimar el valor de aseguramiento contra daños de acuerdo a la solicitud.

3. **Finalidad**

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen valuatorio o reporte conclusivo 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 valor asegurable contra daños 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. Para el caso del INDAABIN la entrega de la documentación se realizará a través del sistema de avalúos, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:

Para Inmuebles

- a) Ubicación legal y física del inmueble a valorar.
- b) Plano topográfico del terreno con superficie, medidas y colindancias de la poligonal envolvente, en su caso.
- c) Planos arquitectónicos actualizados, preferentemente aprobados por autoridad competente y en formato electrónico.
- d) Escrituras y/o título de propiedad.
- e) Usuarios del servicio valuatorio
- f) Los derechos del inmueble ligados al uso del servicio valuatorio.
- g) Constancia de uso del suelo, en su caso.
- h) Listado de bienes distintos a la tierra y de máquinas o equipos anexos a las construcciones.
- i) Dictamen de seguridad estructural.

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

Para bienes muebles o propiedad personal

- a) Documento que acredite reparaciones mayores realizadas (en su caso).
- b) Dictámenes o evaluaciones de estado de conservación.

- c) Bitácoras de mantenimiento de los bienes muebles.
- d) Copias de facturas, pedimento de importación, fletes, embalaje e instalación, documentación de adquisición de los bienes muebles o documentos legales de propiedad.
- e) Datos de ubicación de los bienes muebles.
- f) Usuarios del servicio valuatorio.
- g) Relación y número de inventario del activo conforme a catálogo o cuenta que proceda, en hoja de cálculo.
- h) Ficha de catálogo incluyendo tema, autor, técnica, seriación, fecha y dimensiones, (para obras de arte).

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

Para Negocios

- a) Descripción general, objetivos, operaciones y situación actual del negocio.
- b) Plan de negocios.
- c) Estados financieros dictaminados de los últimos cinco años.
- d) Otra documentación jurídica relevante del negocio:
 - Información documental sobre la situación operativa y de costos de producción.
 - Información documental sobre la situación comercial y de mercado.
 - Inventario de maquinaria, mobiliario y equipo a contemplar.
 - Copias de facturas y documentación de adquisición, en su caso.
 - Derecho de patente sobre marcas y otros activos intangibles.
- e) Proyección financiera según el alcance del servicio.
- f) Cartera de clientes y contratos vigentes.
- g) Pasivos laborales.
- h) Capacidad instalada y de producción.

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 o reportes conclusivos, que deberá corresponder con el acto establecido en la solicitud.
- c) La finalidad del servicio valuatorio, que será la aplicación del resultado del servicio 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 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 valor de aseguramiento contra daños a estimar.
- e) La fecha que se requiere de valores, contenidos en los dictámenes valuatorios o reportes conclusivos 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 identifiquen por su: tipo, utilización o actividad, ubicación (domicilio o localización), el régimen de propiedad, propietario o poseionario, 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.

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 certeros 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 Bien	
Información de Mercado de la Zona	Información sobre el Sujeto a valorar.	Información sobre los comparables.
1.- Para inmuebles Características generales de la región, ciudad, colonia y ubicación	1.- Para inmuebles Características del sujeto, superficie, forma, ubicación, uso de suelo, servicios públicos, tipo de	1.- Para inmuebles Ventas realizadas, condiciones de los cierres efectuados, ofertas, listas de venta,

del activo, entre otros.	construcción, área construida, edad efectiva, estado de conservación, elementos de la construcción, mejoras, entre otros	vacantes, costos y depreciación, ingresos y gastos, intereses de capitalización, etc...
2.- Para bienes muebles o propiedad personal Características generales del mercado nacional o internacional, del sector industrial, comercial o de servicios del bien, tanto usado como nuevo, entre otros.	2.- Para bienes muebles o propiedad personal Marca, modelo, número de serie, datos de placa, tamaño, capacidad, año de manufactura, accesorios, estado de conservación, país de manufactura, unidad mínima indivisible, vidas efectiva, útil y remanente, mantenimiento, reparaciones, bitácoras, costos de desinstalación y fletes, disponibilidad de refacciones, estado de conservación, obsolescencias, aspectos ambientales, autor o creador, publicador, asunto o tema, imagen, ornamentos u otros agregados, entre otros.	2.- Para bienes muebles o propiedad personal Marca, modelo, número de serie, datos de placa, tamaño, capacidad, año de manufactura, accesorios, estado de conservación, país de manufactura, mercado de venta normal, de remates o de subastas, entre otros, Características de los comparables, capacidades, edades, reparaciones que se hayan hecho, aspectos ambientales, autor o creador, publicador, asunto o tema, imagen, ornamentos u otros agregados, etc.
3.- Para negocios Análisis del ambiente externo, que se divide en dos, el análisis del macro ambiente (factores económicos, políticos, sociales, entre otros) y el análisis del sector industrial específico.	3.- Para negocios Análisis del ambiente interno del negocio, se realiza un análisis que permita diagnosticar sus características técnicas, operativas, comerciales, administrativas, legales y financieras, equipo, propiedad personal o negocio, entre otros.	3.- Para negocios Ventas realizadas de empresas similares, condiciones de los cierres efectuados, ofertas, publicaciones especializadas, información sobre mercados bursátiles, entre otros.

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 activo 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.

Inmuebles

Para el caso de inmuebles, la información del sujeto se enfoca en características geográficas y geológicas en dónde se encuentra el activo, características de las mejoras (tipo de edificación, componentes físicos, legales y propiedad personal), historia de los propietarios, información de costos, depreciación, datos de ingresos y gastos, tasa de capitalización, oferta y demanda de los comparables, absorción del mercado.

Muebles

La información general consiste en datos sobre el tipo de industria o giro, factores que pueden influir en el valor, estos se derivan de fuerzas sociales, tendencias económicas (tipo de industria, oferta y demanda, absorción del mercado, aspectos ambientales, etc.) y leyes gubernamentales que son originadas fuera del activo 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.

La información del sujeto se enfoca en condiciones de operación y ubicación del activo, información de costos, depreciación (vida útil, edad efectiva, estado de conservación) y plan de producción.

En el caso particular de propiedad personal, obras de arte y joyas, la información del sujeto se enfoca en condiciones de resguardo y ubicación del activo, documentos legales de propiedad, tema, autor, técnica, seriación, peso de la joya, quilataje, material, engastes, fecha y dimensiones, entre otros; supervisado por un experto en la materia.

Negocios

Para el caso de negocios se deberá recolectar la información suficiente que nos permita describir y analizar el negocio, considerando información del ambiente externo e interno que influye en la misma.

Ambiente externo

El ambiente externo lo constituyen el macro ambiente y el sector industrial, el macro ambiente envuelve al sector industrial y éste a su vez al negocio, por lo que la generación de valor del negocio dependerá inicialmente de las condiciones prevalecientes en el sector industrial y en el macro ambiente.

En lo que se refiere al macro ambiente, la recolección de información nos debe ayudar a describir los factores económicos, políticos y socioculturales que impactan en el negocio.

Por otro lado, el sector industrial se encuentra conformado por aquellos factores externos al negocio que determinan la naturaleza y fortaleza de la competencia en la industria. Los factores claves a investigar en el sector industrial son: competidores del sector, proveedores, demanda del producto o servicio, sustitutos del producto o servicio, competidores potenciales entre otros.

Ambiente interno

El análisis interno del negocio está conformado por el estudio de diversos elementos de la empresa, para lo cual se obtendrá información que nos permita describir los aspectos físicos, técnicos, operativos, comerciales, administrativos, legales y financieros.

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

Paso 4	Análisis de la Información
Análisis del Mercado 1.- Para inmuebles No aplica 2.- Para bienes muebles o propiedad personal Estudios de la Demanda Análisis de tiempo de exposición para una venta en el mercado correspondiente. Análisis de precios por pago de contado, es decir que las operaciones se realicen de contado y con pago en efectivo o su equivalente. Estudios de la oferta Considerar los comparables ofrecidos en las comercializadoras especializadas para cada tipo de mueble.	Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles) 1. Estudio del terreno No aplica 2. Para bienes muebles o propiedad personal No aplica 3. Para negocios No aplica

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 realizando una homologación considerando como base el activo valuado. 3. Para negocios Análisis del Ambiente Externo (Macroambiente y Sector Industrial) e Interno (Diagnóstico físico, diagnóstico técnico, diagnóstico operativo, diagnóstico comercial y diagnóstico administrativo-legal-financiero).	
---	--

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, esta actividad se detalla a continuación:

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

En esta metodología, generalmente se excluye la valuación del terreno y de aquellos elementos que se indiquen en la póliza de seguro, salvo que el promovente manifieste por escrito lo contrario, o la póliza así lo señale.

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

1. Considerando al terreno sin mejoras, 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

Derivado de que el objetivo principal de un seguro contra daños es el reponer y/o reparar los activos por los daños causados a los mismos, el enfoque de valuación aplicable es el enfoque de costos, a excepción de que en la póliza de seguros o solicitud expresa del promovente se especifique una situación diferente, como puede ser valorar un terreno o negocios, entre otros activos, pudiendo utilizar el valuador de bienes nacionales, el enfoque comparativo de mercado y/o de ingresos.

De acuerdo a las condiciones de la póliza de seguro, así como de las características del activo en el servicio valuatorio se deberán estimar uno o ambos de los siguientes valores:

- I. Costo o Valor de reposición nuevo asegurable
- II. Costo o Valor neto de reposición asegurable o Valor real.

Se utilizará para el servicio valuatorio para aseguramiento contra daños el enfoque de costos.

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 activo en estudio contra otros activos similares existentes en el mercado, aplicable en los activos siguientes:

1.- Para Inmuebles

Solo se aplica este enfoque cuando se solicite asegurar el terreno.

2.- Para Bienes muebles o propiedad personal

Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente de activos comparables al activo valuado en un mismo mercado, analizando la oferta y demanda, y ajustando los comparables al valuado y homologándolos a manera

de lograr obtener el índice o indicador de valor que permita establecer el precio más probable de venta o compra en un mercado libre.

Cuando existe un mercado activo y se pueden encontrar comparables adecuados, este enfoque es el más recomendable, debido a que se descuentan todas las obsolescencias funcionales y económicas relacionadas directamente con los activos, cuando aplique.

Si el valuador de bienes nacionales selecciona el enfoque de mercado procederá de la siguiente forma:

A la información del sondeo de mercado previamente registrada se le aplicarán los factores de ajuste (ajustando los datos de cada oferta de mercado para homologarla con el activo por valorar).

I. Homologación

Este procedimiento se aplica para realizar ajustes por diferencias entre las características de los activos comparables obtenidos de la investigación de mercado y el activo por valorar. Se recomienda que la homologación se realice en forma directa, es decir, ajustando cada oferta contra el activo por valorar

II. Factor de ajuste.

Cuando existan activos comparables similares se recomienda que los factores de ajuste se hagan de forma directa, es decir ajustando cada oferta contra el activo sujeto a valorar; para el caso de no encontrar activos similares o idénticos al activo por valorar, es práctica común trabajar con comparables sustitutos. Las diferencias entre ellos pueden atribuirse a muchas causas como son bienes discontinuados, capacidades, obsolescencias funcionales, desgaste, entre otros.

Para el caso de bienes muebles, se usa el sistema de ajustes aditivos, porque la mayoría de las diferencias son independientes entre sí.

III. Obtención de valor por el enfoque de mercado.

Es un indicador de valor del sujeto basándose en la recopilación de información de valores de mercado de bienes idénticos, similares o sustitutos, con funciones similares a las del sujeto y con ello establecer el precio más probable de venta para los activos que se están valuando.

El valuador de bienes nacionales deberá considerar lo siguiente:

- a) Identificar las diferencias más representativas y que como condición ineludible, a juicio del valuador de bienes nacionales, impacten en el valor.
- b) Se recomienda utilizar la menor cantidad posible de factores de ajuste a los sustitutos, incluyendo el factor de negociación. Lo anterior resulta de la premisa de que los mejores sustitutos son aquellos que requieren la menor cantidad de factores de ajuste.
- c) Cada factor de ajuste utilizado deberá describirse y justificarse en la memoria de cálculo.
- d) El factor de ajuste resultante se deberá encontrar dentro de un 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 los ajustes 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.

3.- Para negocios

El enfoque de mercado para negocios puede ser utilizado siempre y cuando se cuente con información suficiente que permita realizar comparaciones entre las condiciones físicas, operativas, legales y financieras del sujeto y de los comparables, es decir se requiere una base razonable para la comparación entre empresas similares.

El enfoque de mercado proporciona una indicación de valor comparando, sea por negocio integrado o por sus múltiplos de razones financieras, el valor de su activo total operativo en estudio, con otras unidades similares, de los cuáles se dispone de información suficiente.

Los negocios similares deben de estar dentro del mismo sector que el negocio sujeto de estudio o en un sector muy similar que responda a las mismas variables económicas.

Una vez que se cuenta con información de las características cualitativas y cuantitativas de las empresas similares al negocio motivo de estudio, se podrá realizar un análisis comparativo de dichas características, pudiéndose apoyar entre otras cosas de ratios de valuación, es decir de ratios calculados a partir del precio de venta de la unidad comparable entre alguna medida de ingresos o valor de activos.

Para el cálculo y selección de los ratios que servirán de comparación, se debe de tener en cuenta que deberán proporcionar información significativa sobre el valor del negocio y considerar además que se pueden requerir algunos ajustes para que los ratios sean adecuados a la empresa en estudio.

Enfoque de Costos

El enfoque de costos se basa en el principio de sustitución ya que considera que un comprador bien informado no pagará más por un activo, que el precio de adquirir o reproducir un sustituto igual o semejantemente deseable.

1.- Para Inmuebles

En este sentido en el caso de bienes inmuebles, el enfoque de costos se obtiene a partir de la suma del valor individual de cada uno de los componentes que conforman el bien, es decir construcciones, instalaciones especiales, obras complementarias y accesorios, así como otros indirectos, en su caso.

El valor neto de reposición de las construcciones, instalaciones, obras complementarias y accesorios se obtendrá a partir del valor de reposición

nuevo menos las depreciaciones totales acumuladas, pudiendo ser por edad, estado de conservación y las obsolescencias internas que se detecten.

El valor de reposición nuevo deberá ser obtenido por el valuador de bienes nacionales considerando costos de construcción o fabricación vigentes, o costos de adquisición actuales para el caso de instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios que deberán incluir los costos de instalación y puesta en sitio, dichos análisis de costos o cotizaciones deberán permanecer en la memoria de cálculo de los valuadores de bienes nacionales.

En aquellas construcciones en que sea necesario que se utilice el valor de reproducción, lo deberá realizar el valuador de bienes nacionales e indicarlo en su dictamen valuatorio o reporte conclusivo.

Para el cálculo de las depreciaciones el valuador de bienes nacionales deberá analizar los deméritos por edad, estado de conservación, obsolescencias internas y cualquier otro demérito que el valuador de bienes nacionales considere que afecte el costo de las construcciones.

El indicador de valor del enfoque de costos de un bien inmueble resultará de la suma del valor neto de reposición de las construcciones, instalaciones especiales, obras complementarias y accesorios.

2.- Para Bienes muebles o propiedad personal

En este enfoque se parte del costo o valor de reposición o reproducción nuevo de los bienes por valuar, de acuerdo a su capacidad nominal (para el caso de valores en intercambio), rebajando del precio cotizado los descuentos normales aplicables, y los deméritos por edad, estado de conservación, obsolescencia funcional y económica que pudiera tener dicho activo, así como los costos de instalación o montaje.

Preferentemente no se parte del costo de reproducción para eliminar de entrada el costo por exceso de capital, pero puede haber casos en los que en función de la dificultad de obtener información y/o de la disponibilidad de la misma, pueda ser necesario usar costos de reproducción (por ejemplo aplicando índices a facturas), y si éste es el caso deberá de verificarse si se requiere hacer el ajuste adicional correspondiente, porque puede haber un costo por exceso de capital.

I. Cotización del equipo sustituto.

Se deberá obtener la cotización del activo equiparable al sujeto, con el fabricante original o distribuidor correspondiente.

En caso que el fabricante no esté produciendo el mismo tipo de activo, deberá cotizarse el sustituto o equivalente.

Si la calidad del activo cotizado es relevantemente diferente de la del objeto, hay que hacer un ajuste en proporción directa a lo que serían los costos de cotización para esas calidades diferentes (obtenidos de la experiencia del mercado).

II. Fletes, embalaje, seguros, instalación, impuestos y gastos de importación (en su caso).

Debe de verificarse cuáles fletes son aplicables (nacionales y/o en el extranjero), cuál es la fracción arancelaria y dependiendo del origen del activo sustituto cuáles serían los seguros, impuesto y gastos de importación aplicables.

III. Mejoras del activo por valorar (comparado con el cotizado).

Si el activo que se valúa tuviera algunas mejoras o accesorios que el sustituto no tiene (o el sustituto tuviera unas que el activo sujeto no tiene), deberá obtenerse el costo de estas diferencias, el cual deberá agregarse (o deducirse) al del activo cotizado.

IV. Costos de Instalación.

En caso que el servicio valuatorio deba incluir instalación, deberán considerarse todos los costos y gastos, incluyendo ingeniería de detalle, instalación electromecánica; cimentación u obra civil, gastos de pruebas y arranque en caso de ser aplicables.

V. Inspección del activo.

Durante la inspección en campo, debe identificarse lo siguiente: unidad mínima indivisible, edad cronológica y edad efectiva, vida útil total y vida útil remanente, adiciones, instalación, aplicación, mantenimiento, reparaciones mayores y avances tecnológicos.

Identificación del mercado aplicable para la comercialización: la zona, fletes, maniobras, accesos y medio ambiente en que opera.

Recopilación de información de activos sustitutos: Características, capacidades, edades, reparaciones, mejoras adicionales, actualizaciones, precios, descuentos aplicables, funcionando o desinstalado, lugar de ubicación, nivel de oferta y número de serie.

VI. Demérito por edad.

De la información que se obtenga de los proveedores del activo por valorar y la opinión del valuador de bienes nacionales, se estimará la vida útil remanente por considerar.

En función del uso que se le ha dado al sujeto (puede ser mayor o menor al normal) deberá estimarse la edad efectiva del mismo y compararla con la vida útil total, cuyo análisis deberá incluirse en la memoria de cálculo.

VII. Demérito por estado de conservación.

Dependiendo del estado observado del activo, habrá casos en los que se requerirán reparaciones para corregir algún problema para llevar al activo a la condición de buen estado de funcionamiento correspondiente a su edad efectiva (el problema es económicamente curable), u otros en los que no es factible económicamente hacer la corrección (el problema no es económicamente curable).

VIII. Obsolescencia Funcional (por causas internas).

Es una forma de depreciación en la que se considera que la pérdida de valor es debida a factores inherentes al activo mismo, es decir por causas internas.

IX. Obsolescencia Económica (por causas externas).

Es una forma de depreciación en la cual la pérdida de valor es causada por condiciones externas desfavorables al entorno económico en el que se desempeña el activo.

Así pues, por medio del enfoque de costos se podrá obtener una estimación del indicador de valor, considerando la obsolescencia funcional y económica inherentes al activo en estudio y partiendo de su costo de reposición (o costo de reproducción) nuevo.

El indicador de valor del enfoque de costos de un activo (bien mueble) será el equivalente a su valor neto de reposición.

3.- Para negocios

No aplica.

Enfoque de Ingresos

A través de este enfoque se obtiene el indicador de valor fundamentado en el principio económico de anticipación el cual señala que el valor presente de los beneficios futuros o ingresos futuros derivados de un activo, entendiendo que cualquier persona está dispuesta a pagar por un activo un monto equivalente a los beneficios futuros que recibirá de dicho activo. Puede ser mediante el proceso de flujos descontados o de una capitalización directa.

1.- Para Inmuebles

No aplica.

2.- Para Bienes muebles (Maquinaria y equipo o propiedad personal)

Cuando se pueden identificar los flujos de efectivos atribuibles a los activos, puede ser posible usar el enfoque del ingreso. Sin embargo, los flujos de efectivo atribuibles a los bienes intangibles pueden ser difíciles de identificar y separarlos de los atribuibles a los bienes muebles. Este enfoque puede no ser práctico, especialmente para valorar una sola pieza de equipo.

3.- Para negocios:

Dentro del enfoque de ingresos, el método más utilizado para la valuación de negocios es el método de flujo de efectivo descontado, el cual consiste en realizar un análisis de los flujos de efectivo futuros del negocio. Para ello se debe partir del análisis del ambiente externo y el ambiente interno que afectan al negocio.

El ambiente externo se compone de todos aquellos factores que afectan al negocio, pero que están fuera de su control; el ambiente interno, se compone de los factores que conforman el negocio, por lo que están dentro de su control.

Respecto al ambiente externo, éste se divide en dos, el análisis del macro ambiente (factores económicos, políticos y socioculturales) y el análisis del sector industrial (mercado, segmento, proveedores, compradores, competidores del sector y potenciales, sustitutos y perfil del usuario).

Para el análisis del ambiente interno del negocio, se realizará un análisis que permita diagnosticar sus características técnicas, operativas, comerciales, administrativas, legales, fiscales y financieras (diagnóstico técnico que incluye: proceso de producción, capacidad instalada de producción, equilibrio entre procesos, productos, subproductos, licencias, patentes y posicionamiento tecnológico; diagnóstico operativo que incluye: volúmenes de producción, niveles de operación, costos de operación y planta laboral; diagnóstico comercial que incluye: estrategia comercial, productos y servicios, ventas, mercado, precios, ciclos de vida del producto, cartera de clientes y análisis de contratos; diagnóstico administrativo-legal-fiscal y financiero que incluye: organización, plantilla de personal y salarios, política laboral, pasivo laboral, aspectos legales, seguros y fianzas, análisis de los estados financieros y planes estratégicos de negocios (incluyendo proyecciones financieras).

Como resultado de estos análisis se identifican las variables que crean valor al negocio, las oportunidades para incrementarlo y las amenazas de destrucción del mismo, las fortalezas y debilidades del negocio, para que a partir de ello, se definan los escenarios que se deben valorar financieramente; y a través de los cuales se estima el valor del negocio.

I. Valuación por flujos.

La valuación por flujos se realizará mediante un modelo económico construido a través del empleo del método de flujo de efectivo descontado.

I.I. Planteamiento de escenarios. - La valuación por flujos inicia con la construcción de proyecciones derivadas de la identificación de las oportunidades de creación de valor al negocio, identificadas en el análisis del macro ambiente y del sector industrial; y en los diagnósticos técnicos, operativos, comerciales y administrativo-legal-fiscal y financiero. A partir de la identificación de oportunidades, se plantean los escenarios a considerar en la valuación.

Los escenarios deberán considerar los posibles valores potenciales que puede adquirir el negocio: valor en condiciones actuales, con explotación de oportunidades internas, valor con explotación de oportunidades externas y con oportunidades de ingeniería financiera, seleccionando aquel o aquellos que

reflejen de mejor manera el valor del negocio en relación al contexto, uso, propósito y finalidad del servicio valuatorio.

I.II. Estructura del flujo de efectivo.- Se deberán definir claramente las premisas de valuación, dentro de las cuales se debe incluir el horizonte de valuación a considerar para cada escenario. El horizonte de valuación debe ser ampliamente justificado en la memoria de cálculo del valuador de bienes nacionales. De acuerdo con las premisas de cada escenario de valuación se planteará su flujo de efectivo.

El flujo de efectivo será estructurado partiendo de los ingresos proyectados para el negocio, restándole los costos de producción, además de los egresos por concepto de administración y ventas.

Dentro de la estructura del flujo de efectivo, se deberá tomar en cuenta la depreciación fiscal de los activos con que cuenta el negocio, las obligaciones por concepto de pago de impuestos, como son el Impuesto Sobre la Renta (ISR) y la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) y demás aplicables.

De igual manera, se deberán restar las inversiones para la adquisición de activo fijo y en capital de trabajo en el horizonte del flujo de efectivo. También se debe tomar en cuenta la venta de activos y la recuperación del capital de trabajo.

II. Valuación por flujos descontados.- Una vez que se ha determinado el flujo de efectivo libre, para determinar el valor presente de dichos flujos, se debe definir la tasa de descuento.

De acuerdo al objetivo del estudio, el valuador de bienes nacionales debe determinar la tasa de descuento, conforme a los distintos métodos financieros generalmente aceptados, como pueden ser: el Modelo para la Valoración de los Activos de Capital (CAPM, por sus siglas en inglés), Teoría de Fijación de Precios por Arbitraje, el Costo de Capital Promedio Ponderado (CPC o WACC de sus siglas en inglés), Costo del Capital por Comparables de Negocios del mismo Sector, entre otros.

Al final del horizonte de valuación se debe establecer el valor de reversión del negocio, considerando en algunos casos un valor continuo del negocio, asumiendo su operación a perpetuidad, o en otros, considerando el valor de rescate de los activos menos los costos de cierre del negocio. El valor de reversión se aplica siempre y cuando la naturaleza del negocio lo requiera y debe determinarse mediante principios financieros generalmente aceptados.

III. Valor del negocio.

Se determina el valor del negocio restando del valor presente neto de los flujos de efectivo el valor de los pasivos financieros (deuda con bancos, proveedores con costo, deuda subordinada, acciones preferentes, entre otros), sumando el valor de los activos circulantes líquidos o disponibles (normalmente caja e inversiones temporales y en algunos casos cuentas de inventarios no considerados en los flujos de efectivo) y de los bienes no operativos (bienes no utilizados en la operación del negocio), y por otro lado restando los pasivos contingentes (ambientales, laborales, legales, entre otros).

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 cálculo de valor de aseguramiento contra daños se obtiene de la aplicación de al menos uno de los tres enfoques de valuación señalados en el paso 6, aplicado(s) por el valuador de bienes nacionales, de conformidad a los alcances que estén específicamente señalados en la correspondiente póliza o a solicitud expresa por el promovente, así como del análisis que realice el valuador de bienes nacionales del activo.

Cuando el propósito del trabajo sea estimar el costo o valor de reposición nuevo, para efecto de aseguramiento contra daños, el valuador de bienes nacionales deberá basarse en el resultado del enfoque de costos para determinar el valor de reposición asegurable después de deducir el costo de las partidas específicamente excluidas en la póliza de seguros.

En los casos en que el promovente así lo solicite o las condiciones y términos de la póliza lo señalen de manera expresa, el valuador de bienes nacionales determinará el valor de reposición nuevo del bien, deduciendo la depreciación propia por la pérdida gradual de su valor monetario por el desgaste sufrido y la obsolescencia funcional que el caso amerite.

La estimación final del avalúo para aseguramiento contra daños, se fundamenta en el resultado del enfoque de costos, por lo que el valor que se reportará será el costo o valor de reposición asegurable, señalando además el costo o valor neto de reposición asegurable o valor real.

Paso 8	Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo
---------------	---

Características del dictamen valuatorio o reporte conclusivo

El contenido del dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio debe ser consistente con el uso del servicio valuatorio, y como mínimo deberá contener lo siguiente:

- a)** Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;
- b)** Identificar las características de los bienes que son relevantes para su tipo y para la definición del valor;
- c)** Su ubicación, y sus atributos físicos, legales y económicos;
- d)** Los derechos del activo a ser valuado;
- e)** Cualquier propiedad personal, accesorios comerciales, partidas intangibles que no son bienes inmuebles pero que están incluidas en la valuación;
- f)** Cualquier servidumbre, restricción, gravamen, préstamos, reserva legal, convenios, contratos, declaraciones, cualquier reglamentación específica u otros ordenamientos de naturaleza similar;
- g)** Especificar la fecha del valor de los activos que se reflejan en el servicio valuatorio;
- h)** Mencionar si el activo en cuestión es valuado parcialmente en sus derechos, está segmentado físicamente o posesión parcial;
- 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 o reporte conclusivo 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 o reporte conclusivo del servicio valuatorio la siguiente leyenda:

“Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio, este 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.

Los responsables de emitir el reporte conclusivo del servicio valuatorio, serán:

1. En las instituciones de crédito, el funcionario responsable del área de avalúos, así como el valuador encargado de su realización.
2. Cuando se trate de profesionistas con posgrado en valuación y en el caso de los corredores públicos, exclusivamente ellos.

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.**