

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

### **CONSIDERANDO**

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales, éste Instituto proporciona a la Administración Pública Federal y demás Instituciones Públicas, previamente a la celebración de los actos jurídicos previstos en dicho ordenamiento, entre otros servicios, la emisión de dictámenes valuatorios de valor de regularización fundado en el artículo 147.

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 en donde de manera específica se contempla la metodología para la estimación de valor de regularización fundado en el artículo 147.

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la determinación de valor de regularización fundado en el artículo 147, y 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 AVALUOS DE BIENES NACIONALES PARA ESTIMAR EL VALOR DE REGULARIZACIÓN, CONFORME A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 147 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.**

## **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.

Con el objeto de garantizar la adecuada valuación en los actos jurídicos que se relacionan con las anteriores disposiciones legales mencionadas, se hace necesario 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 y enfoques establecidos, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo y estimación del valor de regularización fundado en el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales y en el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) y demás disposiciones aplicables.

Esta metodología es una herramienta de trabajo obligatoria para el INDAABIN a través de los peritos valuadores de bienes nacionales estableciendo los lineamientos a seguir para la práctica valuatoria 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**

Su ámbito de aplicación es obligatorio para el INDAABIN a través de los peritos 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**

- **Definiciones**

- Valor de regularización fundado en el Artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales

Es el precio mínimo dictaminado por el INDAABIN, obtenido a partir del valor comercial, en que se puede enajenar un bien inmueble por parte del ente regularizador en favor de los ocupantes irregulares que cumplan los supuestos del Artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales.

- Valor comercial

Es el precio más probable por el cual un activo se intercambiaría en una fecha determinada y se dé la transferencia del título del vendedor al comprador, actuando por voluntad propia, debidamente informados y motivados, en una transacción sin intermediarios, con condiciones de una venta justa, donde el pago sea hecho en términos de contado en moneda nacional o en términos de un arreglo comparable a este, sin ser afectado por un financiamiento especial o creativo o concesiones de venta otorgadas por cualquiera que esté asociado con dicha venta; considerando un plazo adecuado de exposición en un mercado competitivo y abierto, en el que ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia, sin compulsión y sin un estímulo indebido.

- Condiciones especiales

Son aquellas características excepcionales de índole legal, física, económica y/o social, que afectan o benefician en parte o a la totalidad del bien en su valor, condiciones que no sean consideradas típicas del mercado donde sea que se ubique el bien.

- Predios jurídicamente irregulares

Son los predios ocupados irregularmente que, por su condición jurídica se encuentran en lo individual en un mercado restringido cuya demanda, eventualmente, ofrece adquirirlos a menores precios debido a las implicaciones monetarias y de tiempo vinculadas por llevar a cabo los procesos judiciales respectivos.

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**

Los activos objeto de esta metodología son:

- Bienes inmuebles.

- **Actos jurídicos en los que aplica**

Esta metodología podrá utilizarse cuando el uso del servicio valuatorio corresponda a los siguientes actos jurídicos: Enajenación y Atención a diligencias judiciales, que requieran la estimación del valor de regularización.

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.

- **Consideraciones para la solicitud**

Las dependencias y las entidades podrán solicitar al INDAABIN la reducción a los valores comerciales que determine ese Instituto, a través del dictamen correspondiente, mediante solicitud escrita debidamente firmada por un servidor público con nivel mínimo de Director General o equivalente en la cual deberá atender lo siguiente:

- a. Exponer y justificar que la regularización se ubica en alguno de los supuestos a que se refiere el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales.
- b. Exponer que se cumple con el criterio señalado en el Acuerdo por el que se establecen los criterios para la determinación de los porcentajes y montos de incremento o reducción a los valores comerciales determinados en los dictámenes valuatorios emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

## **V.- GENERALIDADES DE LA METODOLOGÍA**

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

- **Características del informe**

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

- **Requerimientos básicos**

1. **Uso.**

Es el acto para el cual se pretende utilizar el dictamen valuatorio expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y en este caso exclusivamente se refiere a uno de los siguientes: enajenación y atención a diligencias judiciales.

2. **Propósito**

Estimar el valor de regularización de acuerdo a la solicitud.

### 3. Finalidad

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.

## VII.- GUÍA TÉCNICA

La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para estimar el valor de regularización, 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 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.

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

Para poder identificar el problema, el promovente deberá entregar al INDAABIN, la solicitud de servicio valuatorio y la documentación e información procedente o solicitada a través del sistema de avalúos, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:

- Descripción de las condiciones del bien inmueble prevalecientes al momento de la ocupación irregular.
- Descripción de la infraestructura y urbanización realizada por el Municipio o Delegación, el Estado o el Gobierno Federal. Desglosado

en: agua (a), alumbrado público (ap), banquetas y guarniciones (bg), drenaje y/o alcantarillado (da), energía eléctrica (ee), pavimentación (p) y otros en su caso.

- Fecha de la ocupación irregular.
- Fotos aéreas, decreto de expropiación, declaratoria de terreno nacional o algún documento oficial referente a la propiedad que describa las condiciones originales físicas y jurídicas del terreno ocupado de manera irregular.
- Levantamiento topográfico del terreno o terrenos ocupados, que contengan linderos, colindancias y superficie de cada lote.
- Plano de ubicación del bien a valorar.
- Servicios públicos existentes al momento de la ocupación.
- Soporte documental de la infraestructura y urbanización realizada por los ocupantes. Desglosado en: agua (a), alumbrado público (ap), banquetas y guarniciones (bg), drenaje y/o alcantarillado (da), energía eléctrica (ee), pavimentación (p) y otros en su caso.
- Uso del suelo o destino del bien inmueble prevaleciente al momento de la supuesta ocupación.
- Uso del suelo actual autorizado.

También como los documentos e información que considere necesarios el perito valuador de bienes nacionales y/o el INDAABIN, según sea el caso.

Con la información presentada el perito valuador de bienes nacionales y/o el INDAABIN procederá a identificar:

- a) El promovente y los usuarios, donde los promoventes serán los señalados en la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones aplicables y los usuarios serán aquellos que declaren los promoventes en su solicitud.
- b) El uso de los dictámenes valuatorios, que será para 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 regularización a estimar.
- e) La fecha que se requiere de valores contenidos en los dictámenes valuatorios por emitir y puede ser aquella del momento de la visita, de los valores de la investigación o de acuerdo a la solicitud.

- f) Las características de cada 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 condiciones 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:

<b>Paso 2</b>	<b>Determinación del Alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio</b>
---------------	--

Una vez que se ha identificado el problema, es necesario definir el alcance del trabajo a realizar, el perito valuator 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 INDAABIN a través del perito valuator 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 valuator 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:

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

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

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

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

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

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

Para efectos de esta metodología para estimar el valor de regularización de inmuebles, se obtendrá información para atender el siguiente factor:

- **VALOR ACTUALIZADO**

Es el valor comercial del inmueble en la fecha y en las condiciones en que se encontraba al momento de la ocupación irregular, actualizado a valor presente.

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

<b>Paso 4</b>	<b>Análisis de la Información al momento de la supuesta ocupación</b>
<p><b>Análisis del Mercado</b> <b>1.- Para inmuebles</b> <b>Estudios de la Demanda</b> Periodo de absorción Análisis de precio de venta en pago de contado. <b>Estudios de la Oferta</b> Volumen de comparables en un mercado abierto y competitivo Rango de precios de venta de comparables. <b>Estudios de Mercado</b> Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta y la demanda, así como de las características externas e internas de los bienes.</p>	<p><b>Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles)</b> <b>1. Estudio del terreno</b> Es aquel estudio que genere un análisis para saber si su mejor uso es como está actualmente (con mejoras) o como terreno vacío. Se analizarán distintos escenarios que sean físicamente posibles, legalmente permitidos, financieramente viables y brinde el máximo rendimiento.</p>

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

<b>Paso 5</b>	<b>Opinión de Valor del Terreno al momento de la ocupación irregular</b>
---------------	--

El valor del terreno se puede obtener por alguno de los siguientes cinco procedimientos con datos de la fecha de ocupación irregular y tomando en cuenta las condiciones de ese momento:

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 perito valuador de bienes nacionales, se procederá a la aplicación de los enfoques de valuación, esta actividad se detalla a continuación.

<b>Paso 6</b>	<b>Aplicación de los Enfoques de Valuación</b>	
Enfoque de mercado	Enfoque de ingresos	Enfoque de costos

Para la aplicación de los enfoques, a los que se refiere esta metodología se considerará el siguiente criterio:

- I. El valor actualizado del inmueble en las condiciones en que estaba en el momento de la ocupación; aplicando el mecanismo previsto en el artículo 6 fracción II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que se transcribe a continuación:

“Para determinar el valor de un bien o de una operación al término de un periodo, se utilizará el factor de actualización que se obtendrá dividiendo el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes más reciente del periodo, entre el citado índice correspondiente al mes más antiguo de dicho periodo.”

En el entendido de que para conocer el valor de las obligaciones contraídas antes del 1º de enero de 1993, es necesario convertir su monto a pesos actuales, considerando para ello que un peso actual equivale a mil pesos de los anteriores, ya que de conformidad con el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de junio de 1992, por el que se crea una nueva unidad del Sistema Monetario de los Estados Unidos Mexicanos, la nueva unidad monetaria equivale a mil de la unidad anterior.

En caso de que ya no se publique el INPC, se deberá de aplicar el índice de precios que lo sustituya.

En aquella época en que no existía el Índice Nacional de Precios al Consumidor, se deberá utilizar el instrumento normativo jurídicamente aplicable o la metodología que para el efecto publique el INDAABIN.

Componentes a considerar:

- Identificación de las condiciones físicas, económicas, de ubicación relativa con respecto a la mancha urbana, de la topografía, de las vías de acceso y de las dimensiones en que se encontraba el terreno al momento de la ocupación irregular.
- Identificación de los terrenos comparables con el terreno sujeto al momento de la ocupación y colocados para su venta en el mercado libre.
- Investigación de mercado de los terrenos comparables identificados al momento de la ocupación.
- Determinación de la superficie vendible de la ocupación irregular.

Con lo anterior se determinará el valor comercial del inmueble a la fecha de la ocupación irregular y en las condiciones en que estaba, considerando el enfoque de mercado.

### **Enfoque de Mercado**

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

Este enfoque tiene su fundamento en el principio de sustitución y su objetivo es el comparar el bien en estudio contra otros bienes similares existentes en el mercado, aplicando en los bienes siguientes:

### **1.- Para Inmuebles**

Para iniciar con el cálculo del indicador de valor de mercado, primeramente es indispensable que el valuador de bienes nacionales conozca perfectamente las características físicas y legales del bien motivo del avalúo al momento de la afectación, para lo cual, debe, analizar la información legal del mismo y realizar las actividades necesarias hasta asegurarse de tener plenamente identificadas todas las características físicas y legales del mismo.

Posteriormente deberá realizar una exhaustiva investigación de mercado con el fin de detectar bienes similares al sujeto, en cuanto a sus características físicas y legales que se hayan expuesto en el mercado o que hayan sido parte de una operación de compra, venta o arrendamiento en su caso en la época de la ocupación irregular.

El valuador de bienes nacionales deberá asegurarse de conocer perfectamente las características físicas y legales de los bienes similares al sujeto que se investigaron.

A partir de la información obtenida en la investigación de mercado realizada por el valuador de bienes nacionales, se definirán cuáles serán los comparables que se utilizarán en los procedimientos de análisis de tendencia central, como podrá ser la homologación, mismos que serán los que presenten las características físicas y legales más similares al bien sujeto de valuación.

Se podrá utilizar la técnica de homologación para ajustar las diferencias existentes entre los comparables y el bien sujeto, por lo que la homologación se realizará una vez que el valuador de bienes nacionales conozca perfectamente las características de los comparables, lo que asegurará que se realicen los ajustes correctos tanto en las características ajustadas como en el rango del factor de ajuste.

El valuador de bienes nacionales deberá asegurarse que las características a ajustar sean las que impacten en el valor de mercado y que el factor de ajuste se encuentre debidamente analizado a fin de que siempre este dentro de un rango que ajuste la característica de manera suficiente y correcta, dicho análisis deberá permanecer en la memoria de cálculo del valuador de bienes nacionales.

Es necesario que la homologación presente cuando menos tres comparables, el valuador de bienes nacionales deberá analizar la razonabilidad de los factores de homologación y los tendrá que explicar de manera suficiente y correcta. Se recomienda utilizar la menor cantidad posible de factores de ajustes a los comparables, incluyendo el factor de negociación. Lo anterior resulta de la premisa de que los mejores comparables son aquellos que requieren la menor cantidad de factores de ajuste.

Los factores resultantes de la homologación se deberán encontrar dentro de un rango razonable y la dispersión final de valores unitarios deberá ser menor a la inicial; en virtud de que los bienes intercambiados en un mercado eficiente son esencialmente homogéneos que pueden ser fácilmente sustituidos entre sí. Cuando las homologaciones se encuentren fuera de rango o no exista una reducción en la desviación, debe incluirse en la memoria de cálculo la justificación o explicación correspondiente; de no ser justificable, se desechará el análisis.

Es responsabilidad del valuator de bienes nacionales identificar y seleccionar correctamente la unidad de comparación a utilizar en la homologación.

El valor unitario del enfoque de mercado se obtendrá del promedio aritmético de los valores resultantes de cada comparable ya ajustado, siempre y cuando el resultado de la dispersión sea menor a la inicial.

El valor comparativo de mercado será el resultado de multiplicar el valor de mercado unitario de acuerdo a la unidad de comparación utilizada por la cantidad respectiva.

Al resultado de este enfoque se le aplica el factor de actualización de acuerdo al mecanismo previsto en el artículo 6 fracción II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y se obtiene el valor de regularización.

<b>Paso 7</b>	<b>Conciliación de Valores y Opinión Final de Valor</b>
---------------	---

El valor de regularización de un bien se obtiene a partir de la conciliación del resultado de los tres enfoques valuatorios: de mercado, de costos y de ingresos, o bien de los enfoques que en su caso se apliquen.

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.

El valor de regularización conclusivo se obtendrá tomando en consideración aquellos factores o condiciones particulares que influyan en su estimación definiendo cuál de los enfoques empleados es más representativo derivado de la calidad de la información obtenida, explicando las razones por las que se descartan o no se emplean los otros enfoques. Dicho valor conclusivo deberá redondearse para reflejar el grado de precisión asociado con la valoración, de tal forma que se evite dar a entender una mayor precisión a la requerida.

Una vez realizada la conciliación de valor se procederá a la emisión del dictamen valuatorio.

### **Características del dictamen valuatorio**

El contenido del dictamen valuatorio debe ser consistente con el uso del mismo, 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 bien 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 bienes que se reflejan en el servicio valuatorio;
- h)** Mencionar si el bien en cuestión es valuado parcialmente en sus derechos, está segmentado físicamente o posesión parcial;
- i)** El perito valuador de bienes nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promovente;
- j)** De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio; e
- k)** Incluir una certificación firmada según lo señalado en los estándares internacionales de valuación, de acuerdo al formato que corresponda con base en la Norma Trigésima quinta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

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

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

Será obligatorio para el perito valuador de bienes nacionales agregar en el cuerpo del documento se consignará 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 valuatorio, serán: el perito valuador del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN o el personal técnico del propio Instituto que hubiere realizado el respectivo servicio valuatorio y los integrantes del respectivo cuerpo colegiado de avalúos o el representante de la Dirección General de Avalúos y Obras.

## **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.**