

SORAYA PÉREZ MUNGUÍA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Órgano 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 fracción XXX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en Materia de Control Interno del Ejecutivo Federal, 2o. Apartado D, fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público publicado mediante el Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales publicado el 12 de enero de 2017, 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 1, 3 fracción V y 6, fracción V, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales 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 y,

CONSIDERANDO

Que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), es un órgano desconcentrado de dicha 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 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 actualización de valor.

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, el cual prevé que será este 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 la actualización de valor.

Por lo que, para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la determinación de la actualización de valor, 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 LA ACTUALIZACIÓN DE VALOR DE LOS ACTIVOS: BIENES INMUEBLES (URBANOS, EN TRANSICIÓN Y AGROPECUARIOS).

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.

Asimismo en la Ley General de Bienes Nacionales y demás disposiciones aplicables, confieren al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, las facultades para emitir lineamientos de los servicios valuatorios previstos en las mismas.

Con el objeto de garantizar la adecuada valuación en los actos jurídicos que se relacionan con las 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, enfoques establecidos, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo y demás actividades y técnicas aplicadas para la actualización de valor de activos, 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

Esta Metodología es de carácter obligatorio para 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 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.

Esta metodología es de aplicación en aquellos casos en los que se tenga por objeto actualizar el valor de un activo, ya sea actualizando un monto predeterminado o se requiera estimar el valor en una fecha determinada y posteriormente actualizarlo.

Esta metodología es de aplicación supletoria para estimar el monto de indemnización en aquellos casos en los que se tenga por objeto aplicar el mecanismo previsto en el artículo 6 fracción II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, o el que lo sustituya, así como los coeficientes de actualización previstos en la presente metodología.

Lo anterior tiene sustento en los criterios jurisprudenciales números P. XXVII/2003 y P. XX/2004, que ha emitido el Pleno de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, donde se indica lo siguiente:

Criterio Jurisprudencial P. XXVII/2003:

"SENTENCIAS DE AMPARO. CUANDO SU CUMPLIMIENTO CONLLEVE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR EL VALOR DE UN BIEN INMUEBLE, EL MONTO A CUBRIR SERÁ EL QUE RESULTE DE ACTUALIZAR EL VALOR QUE TENÍA, DESDE EL MOMENTO EN QUE SE REALIZÓ EL ACTO RECLAMADO HASTA LA FECHA EN QUE SE EFECTÚE EL PAGO, CONFORME AL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 7o., FRACCIÓN II, DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

De conformidad con el artículo 80 de la Ley de Amparo, cuando se trata de actos de carácter positivo, la sentencia que concede el amparo tendrá por objeto restituir al gobernado en el pleno goce de sus garantías violadas, restableciendo las cosas al estado que guardaban antes de la violación, por lo que en el supuesto de que el cumplimiento del fallo protector conlleve la obligación de pagar al quejoso el valor del bien inmueble materia de la litis, la cantidad de dinero que las autoridades responsables deberán pagar será la que resulte de actualizar el valor que tenía el referido bien, desde el momento en que se realizó el acto declarado inconstitucional hasta la fecha en que se efectúe el pago correspondiente, ya que la restitución al quejoso en el pleno goce de sus garantías individuales violadas lleva implícito el deber de actualizar ese valor, para que el monto resultante tenga un poder adquisitivo análogo al que tenía en la época en que se emitió el acto reclamado. Ahora bien, ante la falta de norma expresa que establezca la forma en que debe actualizarse el monto de las obligaciones monetarias que deben cubrirse en cumplimiento de una ejecutoria de amparo debe aplicarse, por identidad de razón, el mecanismo de actualización que prevé el artículo 7o., fracción II, de la Ley del Impuesto sobre la Renta, conforme al cual, para determinar el valor de un bien o de una operación que ha variado por el transcurso del tiempo y con motivo de los cambios de precios en el país en un periodo determinado, se utilizará el factor de actualización que se obtiene de dividir 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 con anterioridad al 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."

Criterio Jurisprudencial P.XX/2004:

"SENTENCIAS DE AMPARO. SI SU CUMPLIMIENTO SUSTITUTO CONSISTE EN PAGO DE NUMERARIO EN LUGAR DE LA DEVOLUCIÓN DEL BIEN AFECTADO, EL CÁLCULO DEL AVALÚO DEBE RETROTRAERSE A LA ÉPOCA EN QUE LA AUTORIDAD RESPONSABLE VIOLÓ LAS GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DEL QUEJOSO.

A través del incidente de pago de daños y perjuicios o cumplimiento sustituto, se concede al quejoso el derecho a obtener la suma de dinero que corresponda al valor económico de las prestaciones originarias de dar, hacer o no hacer que la sentencia impuso a la responsable, como si ésta se hubiera acatado, sin comprender prestaciones diversas como sería el pago de ganancias lícitas dejadas de percibir con motivo de los actos reclamados o cualquier otro concepto diverso al equivalente de la obligación esencial; pero esta regla se encuentra acotada en el tiempo por el artículo 80 de la Ley de Amparo, conforme al cual, las cosas deben volver al estado en el que

se encontraban antes de la violación. Por tanto, si el cumplimiento sustituto consiste en pagar un monto de dinero en vez de la devolución del bien originalmente afectado, el cálculo del avalúo debe retrotraerse, y tomar en cuenta el valor que dicho bien tenía en la época en que se violaron las garantías constitucionales del quejoso, valor que una vez determinado, debe actualizarse.

Incidente de inejecución 62/2000. Sucesión testamentaria a bienes de Ángel Veraza Villanueva. 23 de marzo de 2004. Unanimidad de ocho votos. Ausentes: Margarita Luna Ramos y Humberto Román Palacios. Impedido: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Roberto Rodríguez Maldonado.”

Respecto al Índice Nacional de Precios al Consumidor, es conveniente señalar que fue elaborado y difundido por Banco de México a partir de enero de 1969 y hasta el 1 de julio de 2011, a partir de esa fecha el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) tiene la facultad exclusiva de elaborar y publicar los índices nacionales de precios. Esta información es pública y está disponible en la página del INEGI <http://www.inegi.org.mx/>.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGÍA

Definiciones

- **Actualización de Valor**

Es el procedimiento a través del cual los valores anteriores, son expresados a fecha más reciente utilizándose como parámetro de medida el Índice Nacional de Precios al Consumidor o el Coeficiente de Actualización definido en la presente metodología, reflejando los efectos causados por la inflación, es decir, contabilizando ese efecto traducido en términos de unidades monetarias.

- **Índice Nacional De Precios Al Consumidor (INPC, por sus siglas)**

Es un indicador económico global cuya finalidad es la de medir, a través del tiempo, la variación de los precios de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo de los hogares mexicanos urbanos. El INPC es el instrumento estadístico por medio del cual se mide el fenómeno económico que se conoce como inflación.

- **Coeficiente de Actualización**

Es un indicador construido mediante la metodología de Índices Encadenados, generado con la finalidad de mantener una serie continua previa a la creación del índice Nacional de Precios al Consumidor, basado en los índices antecesores referentes del poder adquisitivo de la moneda en sus respectivos periodos.

- **Época de Referencia**

Es el período de tiempo en el cual se estima se mantuvieron, en lo general, las condiciones de mercado que prevalecían en la Fecha de Referencia del valor por actualizar.

- **Fecha de Referencia**

Es la fecha en que se debió encontrar vigente el valor que se desea actualizar, esta

puede ser, por ejemplo, la fecha de afectación o fecha de expropiación.

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

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: Adquisición, Enajenación, Indemnización (incluyendo Daños y Perjuicios), Concesión, Arrendamiento, Reexpresión de Estados Financieros, Contabilidad Gubernamental y Atención a Diligencias Judiciales, que requieran la estimación de la actualización de valor, ya sea para la conclusión del servicio valuatorio 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 o propósito adicional a la solicitud inicial, se deberá solicitar un nuevo servicio valuatorio.

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: adquisición, enajenación, indemnización, arrendamiento, reexpresión de estados financieros, concesión, atención a diligencias judiciales, estimación de daños y perjuicios, registro en contabilidad gubernamental y aseguramiento contra daños.

2. Propósito

Dictaminar la actualización de valor 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 como monto, derivado del uso definido por el promovente.

4. Alcance del servicio valuatorio

Es el apartado en el cual se genera la definición de la amplitud del trabajo en términos de 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.

En este apartado es imprescindible definir claramente si el servicio valuatorio consistirá en alguno de los siguientes casos:

Caso 1. Se requiere actualizar un monto predeterminado.

Caso 2. Se requiere determinar el valor a una fecha determinada y posteriormente actualizarlo.

VII.- GUÍA TÉCNICA

La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para estimar la actualización del valor 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 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:

- a) Ubicación legal y física del inmueble a valorar.

- b)** Plano topográfico del terreno con superficie, medidas y colindancias de la poligonal envolvente.
- 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)** Documento que especifique la Fecha de Referencia o afectación para la actualización.
- h)** Valor catastral del inmueble en la Época de Referencia.
- i)** Documento que especifique la fecha a la que debe actualizarse el valor histórico.
- j)** Decreto expropiatorio, avalúo antecedente y/o resolución judicial que señale el monto de la indemnización que debió cubrirse en la Fecha de Referencia (en caso que aplique).
- k)** En caso de existir un contrato promesa de compra- venta o convenio, suscrito por un servidor público con las facultades conferidas por la Ley, así como, por el (los) propietario (s) o representante legal.
- l)** Valor o monto por actualizar emitido por la autoridad competente (en caso de que aplique).
- m)** Constancia de uso del suelo.

Así 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)** El promovente y los usuarios, donde los promoventes 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 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 la actualización de valor.
- e)** La fecha que se requiere de valores contenidos en los Dictámenes Valuatorios o Reportes Conclusivos por emitir, es decir, la fecha a la que debe actualizarse el valor histórico.
- 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 posesionario, los derechos y/u obligaciones 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, establecer 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.

Como se mencionó anteriormente, el alcance del trabajo puede consistir en alguno de los siguientes casos:

Caso 1. Se requiere actualizar un monto predeterminado.

Caso 2. Se requiere determinar el valor en una fecha determinada y posteriormente actualizarlo.

El alcance del trabajo en ambos casos es distinto, situación que se reflejará en el desarrollo de los seis pasos restantes.

Una vez definido el alcance del trabajo y dependiendo del caso, el Valuador de Bienes Nacionales deberá recolectar información complementaria como parte de su labor como profesional de la valuación, a continuación se explica esta actividad a detalle:

Paso 3	Recolección de Información y Descripción del Activo
Caso 1. Se requiere actualizar un monto predeterminado.	

<p>Información de la Zona</p> <p>1.- Para inmuebles Características generales de la región, actuales y/o de la época de referencia.</p> <p>2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica</p> <p>3.- Para Negocios No aplica</p>	<p>Información sobre el Sujeto a valorar (información proporcionada por el Promovente).</p> <p>1.- Para inmuebles Características del sujeto, superficie, ubicación, forma, uso de suelo, valor catastral, servicios públicos, tipo de construcción y área construida (en caso que aplique); todos de la época de afectación.</p> <p>2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica</p> <p>3.- Para Negocios No aplica</p>	<p>Información sobre los comparables.</p> <p>1.- Para inmuebles No aplica.</p> <p>2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica</p> <p>3.- Para Negocios No aplica</p>
<p>Caso 2. Se requiere determinar el valor en una fecha determinada y posteriormente actualizarlo.</p>		
<p>Información de la Zona</p> <p>1.- Para inmuebles Características generales de la región y ubicación del predio, actuales y/o de la Época de Referencia o afectación.</p> <p>2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica</p> <p>3.- Para Negocios No aplica</p>	<p>Información sobre el Sujeto a valorar.</p> <p>1.- Para inmuebles Características del sujeto, superficie, forma, ubicación, uso de suelo, valor catastral, servicios públicos, tipo de construcción y área construida (en caso que aplique); todos de la época de afectación.</p> <p>2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica</p> <p>3.- Para Negocios No aplica</p>	<p>Información sobre los comparables.</p> <p>1.- Para inmuebles Ventas realizadas en la época de afectación, ofertas de periódicos de la época, registros de Diarios Oficiales y/o Decretos presidenciales.</p> <p>2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica</p> <p>3.- Para Negocios No aplica</p>

La recolección de información que el Valuador de Bienes Nacionales obtendrá se divide en dos: información general e información específica.

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

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

Una vez obtenida esta información por parte del Valuador de Bienes Nacionales, se procederá al Análisis de la Información, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 4	Análisis de la Información	
Caso 1. Se requiere actualizar un monto predeterminado.		
<p>Análisis del Mercado 1.- Para inmuebles No aplica. Estudios de Mercado No aplica. 2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica 3. Para Negocios No aplica</p>	<p>Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles) Estudio del terreno No aplica No aplica 2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica 3.- Para Negocios No aplica</p>	
Caso 2. Se requiere determinar el valor en una fecha determinada y posteriormente actualizarlo.		
<p>Análisis del Mercado 1.- Para inmuebles Valor fiscal con que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras en la época de afectación, Monto de indemnización por expropiación decretada, contrato promesa de compra- venta o convenio (siempre y cuando exista un dictamen valuatorio elaborado por INDAABIN que lo avale); todos de la época de afectación; en caso de no existir estos elementos: Estudios de Mercado Análisis integral de la información recabada relativa a los mercados, así como de los activos en la época de afectación. 2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica 3. Para Negocios No aplica</p>	<p>Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles) Estudio del terreno Es aquel estudio que genere un análisis para saber si su mejor uso es como está actualmente (con mejoras) o como terreno sin mejoras. Se analizarán distintos escenarios que sean físicamente posibles, legalmente permitidos, financieramente viables y brinde el máximo rendimiento. 2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica 3.- Para Negocios No aplica</p>	

Una vez analizada la información por parte del Valuador de Bienes Nacionales, únicamente para inmuebles el caso en que se requiera determinar el valor en una

fecha determinada y posteriormente actualizarlo, se procederá a obtener el valor del terreno de conformidad con su mayor y mejor uso, esta actividad se detalla a continuación:

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

En los casos en que no se cuente con el valor a actualizar, será necesario proceder como a continuación se indica:

En primera instancia, para indemnizaciones, de conformidad con el Criterio de la Corte, se debe considerar el valor fiscal con que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras en la época de afectación.

En caso de no contar con el valor catastral, tal y como indica el Criterio de la Corte, se deberá determinar el valor comercial del terreno en la época de afectación.

El valor comercial del terreno se puede obtener mediante alguno de los procedimientos previstos a tal efecto en la METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor comercial de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de junio de 2017, con datos de la Época de Referencia o afectación y tomando en consideración las características generales y particulares del bien en ese momento. La aplicación del procedimiento seleccionado deberá realizarse considerando la cantidad y calidad de la información recopilada.

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 Costos	Enfoque de Ingresos	

En los casos en que el alcance del trabajo lo requiera (Caso 2. Se requiere determinar el valor en una fecha determinada y posteriormente actualizarlo.), para determinar el valor por actualizar, se aplicarán los enfoques de Mercado, Costos y/o Ingresos, de conformidad con la METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor comercial de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de junio de 2017, con base en información de la Época de Referencia o afectación. La aplicación de los distintos enfoques deberá realizarse considerando la cantidad y calidad de la información recopilada.

Una vez determinado el valor por actualizar, se realizará la actualización como se describe a continuación.

La actualización de valor del activo se obtendrá a partir del valor que tenía en la Época de Referencia, 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.”

$$\text{Factor de Actualización} = \frac{\text{Índice del mes más reciente del periodo}}{\text{Índice del mes más antiguo del periodo}}$$

Lo anterior, en el entendido de que para conocer el valor de las obligaciones contraídas con anterioridad al 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, de conformidad con el **DECRETO por el que se crea una nueva unidad del Sistema Monetario de los Estados Unidos Mexicanos el cual menciona:**

ART. 1º. Se crea una nueva unidad del sistema monetario de los Estados Unidos Mexicanos equivalente a mil pesos actuales. La nueva unidad conservará el nombre de "peso" y se dividirá en cien "centavos".

Es importante señalar que el INPC inicia su publicación en enero de 1969, por lo que, con la finalidad de brindar certeza en la elaboración de los trabajos valuatorios, se construyeron los Coeficientes de Actualización, basados en los índices antecesores referentes del poder adquisitivo de la moneda en sus respectivos periodos.

El objetivo de los Coeficientes de Actualización, es mantener una serie continua de datos que permita la actualización de montos desde 1886 hasta la actualidad. Estos coeficientes se presentan en la siguiente tabla.

TABLA DE COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN												
AÑO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
1886							0.000413330					
1887							0.000507421					
1888							0.000416690					
1889							0.000443573					
1890							0.000430132					
1891							0.000430132					
1892							0.000493979					
1893							0.000524223					
1894							0.000467096					
1895							0.000467096					
1896							0.000514142					
1897							0.000517502					
1898							0.000436853					
1899							0.000420051					
1900							0.000487259					
1901							0.000598152					
1902							0.000614954					
1903							0.000611594					
1904							0.000601512					
1905							0.000665360					
1906							0.000658639					
1907							0.000651919					
1908							0.000675441					
1909							0.000719127					
1910							0.000843462					
1911							0.000799776					
1912							0.000793055					
1913							0.000786335					
1914							SIN DATO					
1915							SIN DATO					
1916							SIN DATO					
1917							SIN DATO					
1918							0.001764212					
1919							0.001411370					
1920							0.001481938					
1921							0.001350883					
1922							0.001132456					
1923							0.001216466					
1924							0.001162700					
1925							0.001223187					
1926							0.001199664					
1927							0.001169421					
1928							0.001125736					
1929							0.001119015					
1930							0.001125736					
1931							0.001008121					
1932							0.000917390					
1933							0.000974517					
1934							0.001008121					
1935	0.000942315	0.000941453	0.001012098	0.000990656	0.000985104	0.001035263	0.001042730	0.001032487	0.001078052	0.001077095	0.001038997	0.001001856
1936	0.000985104	0.000979552	0.001016693	0.001028754	0.001065034	0.001092028	0.001135679	0.001135679	0.001187753	0.001230446	0.001213790	0.001214652
1937	0.001231404	0.001257263	0.001288048	0.001300362	0.001331147	0.001402569	0.001475221	0.001465370	0.001493693	0.001481378	0.001461676	0.001476453
1938	0.001498618	0.001498618	0.001510932	0.001514626	0.001520783	0.001550337	0.001561420	0.001581122	0.001609444	0.001620527	0.001625453	0.001582354
1939	0.001577428	0.001618064	0.001576197	0.001573734	0.001587279	0.001592205	0.001637767	0.001694411	0.001754750	0.001776915	0.001752287	0.001753519
1940	0.001696874	0.001721502	0.001753519	0.001785535	0.001765833	0.001786767	0.001775684	0.001765833	0.001763370	0.001780610	0.001815089	0.001844643
1941	0.001824940	0.001791692	0.001804006	0.001831097	0.001829866	0.001853262	0.001855725	0.001847105	0.001871733	0.001914833	0.001933304	0.001932072
1942	0.001845874	0.001838486	0.001973940	0.001682097	0.001983791	0.001970246	0.002061370	0.002077378	0.002085998	0.002097080	0.002125403	0.002157419
1943	0.002136485	0.002195593	0.002262088	0.002457882	0.002572402	0.002624211	0.002829765	0.002919658	0.003014476	0.003023096	0.003076046	0.003135153
1944	0.003193029	0.003252137	0.003345723	0.003525508	0.003777946	0.003957731	0.004095648	0.004125202	0.004301293	0.004377640	0.004309912	0.004152293
1945	0.004123971	0.003933566	0.004048855	0.004099342	0.004142442	0.004136285	0.004421970	0.004541416	0.004525408	0.004616532	0.004687953	0.004676871
1946	0.004687953	0.004695342	0.004766763	0.004814788	0.005035209	0.005311044	0.005429258	0.005370151	0.005329515	0.005403399	0.005362763	0.005341829
1947	0.005334440	0.005319663	0.005201449	0.005126333	0.005118945	0.005098011	0.005042598	0.005247011	0.005271639	0.005282721	0.005231002	0.005398473
1948	0.005206374	0.005134953	0.005178052	0.005112788	0.005128796	0.005251936	0.005361531	0.005397242	0.005334440	0.005387391	0.005286416	0.005231002
1949	0.005213763	0.005217457	0.005296267	0.005347986	0.005368920	0.005352911	0.005551167	0.005611506	0.005625051	0.005627514	0.005916894	0.005921820
1950	0.005730952	0.005599192	0.005721101	0.005778977	0.005705093	0.005755580	0.005913200	0.006153324	0.006248142	0.006326952	0.006576926	0.006547671
1951	0.006377439	0.006569538	0.006722232	0.006954967	0.007426595	0.007856355	0.009024957	0.008420338	0.008504073	0.008448660	0.008380933	0.008249172
1952	0.008265181	0.008348916	0.008459742	0.008662924	0.008645684	0.008643222	0.008440040	0.008702329	0.008832054	0.008460974	0.008536090	0.008192528
1953	0.007744297	0.007682727	0.007798479	0.007840346	0.007835421	0.007844041	0.007975801	0.008038602	0.008122338	0.008191297	0.008092784	0.008049685
1954	0.008022594	0.007975801	0.008050917	0.008193759	0.008569337	0.008534858	0.008504073	0.008826701	0.008605048	0.008710949	0.009031114	0.008515156
1955	0.008927085	0.008952470	0.009477095	0.009705561	0.009671714	0.009764793	0.009900180	0.010247109	0.010610962	0.010856351	0.010890198	0.010814043
1956	0.010678656	0.010399420	0.010297879	0.010297879	0.010314803	0.010314803	0.010289418	0.010500960	0.010526345	0.010433266	0.010331726	0.010390958
1957	0.010433266	0.010374035	0.010424805	0.010517883	0.010991738	0.010746349	0.011042508	0.011228666	0.011169434	0.011380976	0.011431746	0.011524825
1958	0.011592518	0.011600980	0.011567133	0.011617903	0.011677135	0.011719444	0.011837907	0.012354071	0.012354071	0.012489458	0.013022544	0.013225625
1959	0.013064853	0.012726385	0.012650230	0.012514843	0.012447149	0.012286377	0.012337147	0.012590998	0.012421764	0.012218684	0.012294839	0.012548690
1960	0.012362532	0.012303300	0.012413302	0.012701000	0.012607921	0.012717923	0.012921004	0.013183316	0.013225625	0.013132546	0.013157931	0.013327165
1961	0.013276395	0.013073314	0.013149470	0.013200240	0.013124085	0.013259472	0.013487937	0.013462552	0.013284857	0.013166393	0.013462552	0.013530246
1962	0.013521784	0.013301780	0.013225625	0.013208702	0.013208702	0.013115623	0.012729626	0.013251010	0.013361012	0.013344089	0.013445629	0.013377935
1963	0.013225625	0.013242548	0.013225625	0.013377935	0.013369474	0.013276395	0.013242548	0.013191778	0.013259472	0.013200240	0.013149470	0.013234087
1964	0.013614863	0.013699480	0.013970254	0.013944869	0.013834867	0.013699480	0.013733326	0.013750250	0.013792558	0.013927945	0.014122564	0.014257951
1965	0.014080256	0.014012562	0.013995639	0.013927945	0.014046409	0.013953330	0.013944869	0.014029486	0.014164873	0.014190258	0.014266413	0.014401800
1966	0.014291798	0.014351030	0.014384877	0.014486417	0.014545649	0.014511802	0.014681036	0.014875655	0.015137967	0.014824885	0.014647189	0.014714883
1967	0.014926425	0.014858732	0.014960272	0.014875655	0.014858732	0.014799500	0.014985657	0.014901040	0.014985657	0.015137967	0.015222584	0.015366433
1968	0.015510282	0.015467973	0.015451050	0.015408742	0.015467973	0.015341048	0.015374895	0.015823364	0.015654131	0.015324125	0.015231046	0.015518744

Tabla 1 Coeficientes de Actualización.

Bajo este contexto, en aquella época en que no existía el Índice Nacional de Precios al Consumidor, se deberán utilizar los Coeficientes de Actualización de la Tabla 1 y, como se señaló anteriormente, a partir de enero de 1969, se deberán considerar los índices de la serie del INPC que publica el INEGI.

A continuación, de manera ilustrativa, se enlista la serie de índices de Precios al Consumidor desde enero de 1969 hasta diciembre de 2016.

AÑO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
1969	0.015434127	0.015489522	0.015504810	0.015546834	0.015546834	0.015602236	0.015661458	0.015678656	0.015825754	0.015991959	0.015993870	0.016114224
1970	0.016236489	0.016234579	0.016282340	0.016303352	0.016337742	0.016437085	0.016517319	0.016593733	0.016633854	0.016639584	0.016729376	0.016870743
1971	0.017036948	0.017107632	0.017172585	0.017260466	0.017296766	0.017375091	0.017361719	0.017520277	0.017579590	0.017594788	0.017623441	0.017707502
1972	0.017785826	0.017841228	0.017938661	0.018051375	0.018087668	0.018221394	0.018290174	0.018410529	0.018494583	0.018507954	0.018628309	0.018691359
1973	0.018962631	0.019119286	0.019287402	0.019593064	0.019801301	0.019963679	0.020475668	0.020804259	0.021299049	0.021572238	0.021837787	0.022686001
1974	0.023497921	0.024029011	0.024214326	0.024542910	0.024735865	0.024980395	0.025341459	0.025608918	0.025899299	0.026413191	0.027146377	0.027358844
1975	0.027708447	0.027861275	0.028037031	0.028273920	0.028652183	0.029139332	0.029372401	0.029626489	0.029842359	0.029995194	0.030205340	0.030451780
1976	0.031040183	0.031620944	0.031930427	0.032153945	0.032379373	0.032509278	0.032784378	0.033097681	0.034226731	0.036154324	0.037787716	0.038735272
1977	0.039969396	0.040851999	0.041564577	0.042193100	0.042563715	0.043085254	0.043572411	0.044466475	0.045255474	0.045601256	0.046099867	0.046737941
1978	0.047777199	0.048463034	0.048967375	0.049511844	0.049997083	0.050684828	0.051544510	0.052058409	0.052652541	0.053290615	0.053838897	0.054295484
1979	0.056223077	0.057031177	0.057804886	0.058322606	0.059086772	0.059742037	0.060466075	0.061381159	0.062133857	0.063218967	0.064032797	0.065165661
1980	0.068342659	0.069922559	0.071361092	0.072608580	0.073793032	0.075256398	0.077357837	0.078960659	0.079837539	0.081040861	0.082452872	0.084615448
1981	0.087341590	0.089486970	0.091401185	0.093462510	0.094876204	0.096202023	0.097896547	0.099913932	0.101772751	0.104030846	0.106023294	0.108887079
1982	0.114297332	0.118788688	0.123127202	0.129800232	0.137096053	0.143790303	0.151105018	0.168061726	0.177032969	0.186210533	0.195624985	0.216515209
1983	0.240074262	0.252958004	0.265201761	0.281992263	0.294222649	0.305364105	0.320461993	0.332900609	0.343146090	0.354532070	0.375353527	0.391412349
1984	0.416278120	0.438247723	0.456979195	0.476748016	0.492556578	0.510382524	0.527113810	0.542097074	0.558245688	0.577750878	0.597537892	0.622958590
1985	0.669169261	0.696969403	0.723976733	0.746253908	0.763932751	0.783065408	0.810336370	0.845762835	0.879540620	0.912951611	0.955072111	1.020090675
1986	1.110276851	1.159637770	1.213537800	1.276894313	1.347852310	1.434370512	1.505939840	1.626004669	1.723549709	1.822069042	1.945171412	2.098822995
1987	2.268762649	2.432470572	2.593225021	2.820119431	3.032724052	3.252120148	3.515516574	3.802838856	4.053368746	4.391158069	4.739467965	5.439478729
1988	6.280551530	6.804396640	7.152836449	7.372994194	7.515648197	7.668971189	7.796977554	7.868707350	7.913693455	7.974056367	8.007694144	8.249371787
1989	8.451312551	8.566001517	8.658862254	8.788353003	8.909317634	9.017518878	9.107720335	9.194488804	9.282422617	9.419703978	9.551924690	9.874287533
1990	10.350838773	10.585225780	10.771835580	10.935778489	11.126616007	11.371676415	11.579959912	11.776352672	11.944221449	12.115933958	12.437616696	12.829619358
1991	13.156630206	13.386430807	13.577210547	13.719437933	13.853553757	13.998919931	14.122629813	14.220917994	14.362585630	14.522961026	14.890406288	15.240897864
1992	15.517902071	15.701758987	15.861556329	16.002952687	16.108466006	16.217494452	16.319893816	16.420153531	16.562988422	16.822527984	16.820858068	17.060370670
1993	17.274369884	17.415502610	17.516998352	17.618012675	17.718721335	17.818102267	17.903728314	17.999553985	18.132863626	18.207023453	18.287329033	18.426767235
1994	18.569623144	18.665129781	18.761104466	18.852987077	18.944076869	19.038869019	19.123304890	19.212436519	19.349075986	19.450651969	19.554633143	19.726139319
1995	20.468620186	21.336132926	22.593921331	24.394282499	25.413863095	26.220430665	26.754964051	27.198750022	27.761362885	28.332572549	29.031205913	29.977045058
1996	31.054701827	31.779507672	32.479096226	33.402392654	34.011237206	34.565062229	35.056417169	35.522363781	36.090325764	36.540798135	37.094432120	38.282127940
1997	39.266557171	39.926409412	40.423304504	40.860021998	41.232932116	41.598773765	41.961176681	42.334277844	42.861548309	43.204083068	43.687414321	44.299506555
1998	45.263303462	46.055737479	46.595234496	47.031187831	47.405817313	47.966137698	48.428645590	48.894210126	49.687217256	50.399223414	51.291762401	52.543265583
1999	53.870120616	54.594080220	55.101291477	55.606974416	55.941485494	56.309046499	56.681924666	57.000229297	57.550997683	57.915502045	58.430544944	59.015829575
2000	59.808326585	60.338844724	60.673355803	61.018565122	61.246666913	61.609451911	61.849780261	62.189640460	62.643933634	63.075302001	63.614607980	64.303307262
2001	64.659787943	64.616994980	65.026393744	65.354049467	65.504375884	65.659309338	65.488710598	65.876712888	66.489951356	66.790457311	67.042057016	67.134902471
2002	67.754636302	67.711079179	68.057434733	68.429198617	68.567893678	68.902213712	69.100011723	69.362746788	69.779950763	70.087509396	70.654355127	70.961913759
2003	71.248784592	71.446697882	71.897691931	72.020439547	71.788046589	71.847351617	71.951480212	72.167323930	72.596939585	72.863122617	73.467895982	73.783729735
2004	74.242309310	74.686407426	74.939488184	75.052581493	74.864322509	74.984311751	75.180845855	75.644942178	76.270403343	76.798631847	77.453745526	77.613731183
2005	77.616488556	77.875087061	78.226090075	78.504685787	78.307462860	78.232296415	78.538475861	78.632260556	78.947404715	79.141180446	79.710784550	80.200395827
2006	80.670698489	80.794135698	80.895505920	81.014115976	80.653458655	80.723107583	80.944467048	81.357533463	82.178839139	82.538117272	82.971181894	83.451138863
2007	83.882134705	84.116596443	84.298649087	84.248308772	83.837311138	83.937919766	84.294511527	84.637929013	85.295111473	85.627495466	86.231579238	86.588098998
2008	86.989442326	87.248039831	87.880396930	88.080379001	87.985215119	88.349320406	88.841690055	89.354747505	89.963658431	90.576706916	91.606269783	92.240695662
2009	92.454469599	92.658589230	93.191644887	93.517822540	93.245433168	93.417419111	93.671601856	93.895719694	94.366711950	94.652203596	95.143194058	95.536951859
2010	96.575479440	97.134050051	97.826433997	97.511947205	96.897519533	96.867177425	97.077503396	97.347143395	97.857433471	98.461517243	99.250412032	99.742092088
2011	100.228000000	100.604000000	100.797000000	100.789000000	100.046000000	100.041000000	100.521000000	100.680000000	100.927000000	101.608000000	102.707000000	103.551000000
2012	104.284000000	104.496000000	104.556000000	104.228000000	103.899000000	104.378000000	104.964000000	105.279000000	105.743000000	106.278000000	107.000000000	107.246000000
2013	107.678000000	108.208000000	109.002000000	109.074000000	108.711000000	108.645000000	108.609000000	108.918000000	109.328000000	109.848000000	110.872000000	111.508000000
2014	112.505000000	112.790000000	113.099000000	112.888000000	112.527000000	112.722000000	113.032000000	113.438000000	113.939000000	114.569000000	115.493000000	116.059000000
2015	115.954000000	116.174000000	116.647000000	116.345000000	115.764000000	115.958000000	116.128000000	116.373000000	116.809000000	117.410000000	118.051000000	118.532000000
2016	118.984000000	119.505000000	119.681000000	119.302000000	118.770000000	118.901000000	119.211000000	119.547000000	120.277000000	121.007000000	121.953000000	122.515000000

Tabla 2. Índice Nacional del Precios al Consumidor. Fuente: INEGI.

Es importante señalar que los Coeficientes de Actualización se elaboraron considerando la base vigente del INPC, es decir que el Índice base segunda decena de diciembre de 2016 es 100, por lo que, en caso de que el Instituto Nacional de Estadística y Geografía emita una serie que sustituya al INPC o una nueva base de la misma, se deberá actualizar la tabla de Coeficientes de Actualización mediante la circular que emita el Director General de Avalúos y Obras del INDAABIN para tal efecto.

Paso 7 Conciliación de Valores y Opinión Final de Valor

Si el alcance del trabajo valuatorio consistió en actualizar un monto predeterminado (Caso 1), por tratarse de un valor único, no es necesario practicar una conciliación de valores.

Por otro lado, si el alcance del trabajo valuatorio fue determinar el valor en una fecha determinada y posteriormente actualizarlo (Caso 2), el valor o monto de indemnización de un activo se obtiene a partir de la conciliación del resultado de los enfoques valuatorios que en su caso se hayan aplicado: de mercado, de costos y/o de ingresos; esto con el fin de repartir los riesgos que implica la aplicación de cada enfoque.

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 o monto de indemnización conclusivo se obtendrá tomando en consideración aquellos factores o condiciones particulares que influyan en su estimación.

Una vez obtenida la conciliación de valor se procederá a la Emisión del Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo del trabajo valuatorio.

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 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 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 la siguiente leyenda:

“Una vez terminada la vigencia del presente Dictamen Valuatorio, este tendrá la condición de cancelado y 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, 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 por la Institución y 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.

VIII.- 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 abroga el procedimiento técnico PT-RES para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos urbanos y terrenos urbanos con construcción por el método residual y todas las disposiciones legales relativas que se contraponga con la presente metodología.

Tercero. Los asuntos que a la fecha de entrada en vigor de la presente metodología se encontraren en trámite, continuarán siendo atendidos hasta su resolución conforme a la normativa vigente.

Ciudad de México, a _____ de ____ de dos mil diecisiete.

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

SORAYA PÉREZ MUNGUÍA