

## SERVICIO VALUATORIO PARAMÉTRICO PARA LA CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL

### SOLICITUDES DE PARAMÉTRICOS

Los avalúos paramétricos son el servicio valuatorio que ofrece el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, instituciones de los poderes legislativo y judicial, organismos autónomos federales y otras instituciones públicas, inclusive del orden de gobierno estatal y municipal que así lo soliciten. Los dictámenes valuatorios que se generan de forma electrónica con este servicio, tienen por objeto que las instituciones solicitantes cuenten con el documento que sustente el valor de sus bienes inmuebles para efectos de registro en los términos que exige la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

El avalúo paramétrico es un servicio valuatorio realizado de gabinete y sin visita de inspección del valuador de bienes nacionales con el que se emite el valor razonable de los bienes inmuebles, con base en parámetros de valor para el terreno y de costos para las construcciones, en caso de existir. Esto es, en términos valuatorios solo utilizando el Enfoque de Costos.

**SISTEMA AVALÚOS PARAMÉTRICOS (Módulo de Captura de Solicitudes).**- Es la plataforma vía web a disposición de las instituciones solicitantes para que capturen las solicitudes de Paramétricos para los inmuebles de propiedad federal que son identificados con su número de Registro Federal Inmobiliario (R.F.I.) dentro del Sistema de Inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal.

**IMPORTANTE.**- Previo a la solicitud de Avalúos Paramétricos es necesario que el personal de la Institución verifique y actualice los datos de los inmuebles en el SISTEMA DE INVENTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL Y PARAESTATAL (**Sistema de Inventario**) y sean avalados con la FIRMA ELECTRÓNICA del Responsable Inmobiliario.

ÚNICAMENTE LOS REGISTROS INMOBILIARIOS CON DATOS ACTUALIZADOS Y FIRMADOS POR EL RESPONSABLE INMOBILIARIO SERÁN SUSCEPTIBLES DE SOLICITUD DE AVALÚO PARAMÉTRICO.

Posterior a la recepción del oficio de solicitud de servicio valuatorio paramétrico, se les **activará el acceso al Módulo de Paramétricos**, con el envío de la guía de usuario para que capturen cada solicitud, proporcionando los datos complementarios requeridos en el Sistema. Al Módulo de Paramétricos se ingresa con un vínculo por medio del Sistema de Inventario, en la página web del INDAABIN ([www.gob.mx/indaabin](http://www.gob.mx/indaabin)), utilizando las respectivas claves de usuario como Responsable Inmobiliario, Supervisor y/o Capturista.

**SISTEMA ALTERNO EN EXCEL.**- Para las solicitudes de paramétricos mediante el Sistema Alternativo en Excel, aplicables a los inmuebles que no cuenten con número de Registro Federal Inmobiliario, o de inmuebles que sean de propiedad de gobiernos o instituciones estatales o municipales; el INDAABIN proporcionará los formatos electrónicos para la captura de los datos de los bienes inmuebles.

Una vez que el INDAABIN valide los datos capturados para cada inmueble, y **que la información haya sido cargada debidamente en los sistemas electrónicos**, se procesarán los dictámenes valuatorios paramétricos respectivos.

Para ambos Sistemas, de manera paralela al proceso de los avalúos paramétricos, el INDAABIN enviará a la institución solicitante el oficio de NOTIFICACIÓN DE PAGO listando los dictámenes por emitir con el monto individual y el total a pagar. Una vez que el INDAABIN reciba vía correo electrónico el comprobante de pago que envíe la institución solicitante, se validará y se entregarán vía sistema los respectivos **dictámenes paramétricos electrónicos**, concluyendo de esta manera el servicio valuatorio.

## SOLICITUDES

En caso interesarse en el **Servicio Valuatorio Paramétrico para la Contabilidad Gubernamental**, será necesario realizar la solicitud formal por medio de oficio dirigido a:

Mtro. Pablo Israel Escalona Almeraya, Director General de Avalúos y Obras del INDAABIN.  
Oficinas ubicadas en Avenida México No. 151, tercer piso, Colonia Del Carmen, Coyoacán, C.P. 04100, Ciudad de México.

Para agilizar el proceso, en lugar de hacer la entrega en papel, el oficio podrá ser enviado vía correo electrónico a: [ssalazar@indaabin.gob.mx](mailto:ssalazar@indaabin.gob.mx) donde recibirán acuse y respuesta económica.

En el oficio de solicitud deberán especificar lo siguiente:

- ❖ Cantidad aproximada de servicios valuatorios paramétricos requeridos para **inmuebles federales que cuenten con Registro Federal Inmobiliario (R.F.I.)** dentro del Sistema de Inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal (SIPIFP). Esto en el entendido que dicha cantidad puede variar de acuerdo a los movimientos de altas y bajas de inmuebles que se presenten. Se sugiere argumentar que requieren este servicio con la finalidad de cumplir con lo ordenado en el artículo 23, fracción I, de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.
- ❖ Para el caso de **inmuebles federales que no tengan un número de R.F.I.** asignado, o bien, **que las instituciones solicitantes pertenezcan a gobiernos estatales o municipales**; además de la cantidad aproximada de inmuebles deberán indicar que desean el servicio por medio del Sistema Alterno en Excel.
- ❖ Nombre, cargo, domicilio de oficina, correo electrónico y teléfono, del servidor público que funge como Responsable Inmobiliario de la institución pública solicitante (o responsable de la solicitud). Y mismos datos del servidor público encargado del pago por el servicio, a quien debemos enviar la Notificación de los dictámenes paramétricos que se emitan (trabajos terminados), para que se proceda al pago del monto y envío de comprobante por este servicio.

### COSTO POR SERVICIO VALUATORIO PARAMÉTRICO

Los aranceles autorizados por la Unidad de Política de Ingresos No Tributarios de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), se determinan de acuerdo al tamaño del bien inmueble; es decir, con la cantidad que resulte mayor entre la superficie de terreno (m<sup>2</sup>) o el área construida de las edificaciones (m<sup>2</sup>) y ubicándola dentro de los siguientes rangos:

| TAMAÑO   | RANGO DE ÁREA                                 | MONTO A COBRAR |
|----------|---|----------------|
| Chico    | 1 m <sup>2</sup> hasta 500 m <sup>2</sup>     | \$ 1,714.04    |
| Mediano  | 501 m <sup>2</sup> hasta 2500 m <sup>2</sup>  | \$ 2,476.49    |
| Grande   | 2501 m <sup>2</sup> hasta 5000 m <sup>2</sup> | \$ 3,111.67    |
| Especial | Mayor a 5000 m <sup>2</sup>                   | \$3,746.86     |

Es importante recordar que los dictámenes paramétricos electrónicos que otorga el INDAABIN, podrán ser utilizados por el área central contable de la institución pública solicitante para registrar el valor razonable de cada inmueble en la contabilidad gubernamental. Para ello se sugiere consultar la normativa específica aplicable publicada en la página [www.conac.gob.mx](http://www.conac.gob.mx) o consultando directamente a la Unidad de Contabilidad Gubernamental de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).

Mayores informes del Servicio Valuatorio Paramétrico para la Contabilidad Gubernamental:  
Salvador Salazar Muñoz - Coordinación de Paramétricos - [ssalazar@indaabin.gob.mx](mailto:ssalazar@indaabin.gob.mx) Tel. 55 55 63 26 99 ext. 479



## FUNDAMENTO LEGAL QUE SUSTENTA LOS AVALÚOS PARAMÉTRICOS

### ANTECEDENTES

El 31 de diciembre de 2008 se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) la Ley General de Contabilidad Gubernamental, la cual determina que los entes públicos de los poderes de gobierno y organismos autónomos de los niveles de gobierno Federal, Estatal y Municipal, deberán cumplir, entre otros, con dos aspectos prioritarios:

1. REGISTRO DE INVENTARIO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, y
2. REGISTRO DE VALORES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

A efecto de llevar a cabo la regulación y normativa aplicable, se publicaron las reglas de operación que tienen por objeto establecer las bases de integración, organización y funcionamiento del Consejo Nacional de Armonización Contable, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley. Para mayor información respecto a la normativa que debe aplicarse, se recomienda ingresar al sitio oficial del Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC) [www.conac.gob.mx](http://www.conac.gob.mx)

### FUNDAMENTO LEGAL

**Ley General de Contabilidad Gubernamental** (publicada en el DOF el 31 de diciembre de 2008), artículos 1; 17; 23 fracción I; 26 y 27.

**Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio (Elementos Generales).** (publicadas en el DOF el 27 diciembre de 2010)

II. ENTORNO JURÍDICO IV. VALORES DE ACTIVOS Y PASIVOS

IV. VALORES DE ACTIVOS Y PASIVOS

“... A continuación se enlistan los valores que se le pueden asignar a los activos y pasivos con los que cuente el ente público:

- |                         |                              |                         |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------|
| a) Costo de adquisición | d) Recurso histórico         | g) Valor de liquidación |
| b) Costo de reposición  | e) Valor de realización      | h) Valor presente       |
| c) Costo de reemplazo   | f) Valor neto de realización | i) Valor razonable      |

**“ACUERDO que reforma las Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio (Elementos Generales) publicado el 27 de diciembre de 2010.”** (DOF 8 agosto 2013)

*Acuerdo ... “Para los bienes inmuebles de la Federación y sus entes públicos el valor catastral a que se refiere el artículo 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental será el determinado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales o en su caso por la autoridad catastral en el municipio o entidad federativa en el que se encuentre el inmueble.”*

(CONSIDERACIÓN PARA EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES)

### NEIFG 003—BIENES NACIONALES 2011

Norma Específica de Información Financiera Gubernamental (publicado en diciembre de 2011) Apartado “De valoración”, numerales 42, 43 y 44

**METODOLOGÍA de los servicios valuatorios** regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales **para estimar el valor para fines contables (valor razonable)** de los inmuebles para registro en contabilidad gubernamental. (DOF 9 junio 2017)