ÍNDICE: Pag.

1. INTRODUCCIÓN 2
1.1. Generalidades 2
1.2. Criterios Técnicos en que aplica 2
1.3. Premisas a la ponderación de indicadores de valor 3
1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico 4
1.4.1. Criterio técnico 4
1.4.2. Enfoque Comparativo de Mercado 4
1.4.3. Enfoque de Ingresos 5
1.4.4. Enfoque de Costos 5
1.4.5. Finalidad del dictamen 5
1.4.6. Mayor y mejor uso del bien 5
1.4.7. Propósito del avalúo 6
1.4.8. Uso del dictamen 6
1.4.9. Valor Comercial 6
1.4.10. Valor de Realización Ordenada 6
1.4.11. Valor residual 7
2. PROCEDIMIENTO TÉCNICO 7
2.1. Recepción de la solicitud 7
2.2. Identificación del avalúo 7
2.2.1. Parámetros de la ponderación 7
2.2.1.1. El procedimiento técnico 7
2.2.1.2. Condiciones especiales 7
2.3. Enfoques de Valuación 8
2.4. Bases de mercado para aplicar los tres enfoques 8
2.5. Fortaleza y debilidades 11
2.6. Criterios recomendados para la ponderación por medio de indicadores de valor 11
TRANSITORIOS 16
3. EJERCICIOS ILUSTRATIVOS 17

JUAN PABLO GÓMEZ MORIN RIVERA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), con fundamento en los artículos 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 5 fracción V del Reglamento del INDAABIN, y Normas séptima y novena de las Normas conforme a las cuales se llevaran a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, he tenido a bien emitir el siguiente;

PROCEDIMIENTO TÉCNICO PT-PIV PARA LA APLICACIÓN DE LA PONDERACIÓN DE INDICADORES DE VALOR QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR CONCLUSIVO EN LOS TRABAJOS VALUATORIOS

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Generalidades

En el presente procedimiento se establecen en forma documental las bases que permiten unificar y clarificar la utilización de conceptos y técnicas, así como las directivas básicas para la aplicación de la ponderación de indicadores de valor que permitan dictaminar el valor conclusivo en los trabajos valuatorios.

Dado que los tres enfoques valuatorios: a) Costos, b) Ingresos y c) Comparativo de Mercado, se basan en el análisis del mercado y como resultado de ello, cada enfoque valuatorio contiene un nivel de certidumbre más no de manera total, es que se propone la ponderación de los indicadores de valor obtenidos por cada uno de dichos enfoques para la determinación del valor conclusivo.

Por ponderación se entiende el resultado de multiplicar cada uno de los indicadores de valor obtenidos con los distintos enfoques, por el porcentaje de confiabilidad que determine el valuador de bienes nacionales según el Uso, Propósito y Finalidad del trabajo y dictamen valuatorio.

1.2. Criterios técnicos en que aplica

Por ser un procedimiento técnico de uso general, aplica en los siguientes criterios técnicos:

I. AD-BI, Adquisición de Bienes Inmuebles

II. AD-BM, Adquisición de Bienes Muebles

III. EN-BI, Enajenación de Bienes Inmuebles

IV. EN-BM, Enajenación de Bienes Muebles

V. IN-BI, Indemnización por Expropiación de Bienes Inmuebles

VI. REF-BI, Reexpresión de Estados Financieros de Bienes Inmuebles

VII. REF-BM, Reexpresión de Estados Financieros de Bienes Muebles

VIII. ARR-BI, Arrendamiento de Bienes Inmuebles

IX. ARR-BM Arrendamiento de Bienes Muebles

X. CO-BI, Concesión de Bienes Inmuebles

XI. DJ-BI, Diligencias Judiciales de Bienes Inmuebles

XII. DJ-BM, Diligencias Judiciales de Bienes Muebles

XIII. AS-BI, Aseguramiento de Bienes Inmuebles

XIV. AS-BM, Aseguramiento de Bienes Muebles

1.3. Premisas a la ponderación de indicadores de valor

a) Normalmente en la práctica valuatoria se aplica más de un enfoque y cada uno produce un indicador de valor. Por lo tanto, si se utilizan dos o más enfoques, el valuador de bienes nacionales debe ponderar los indicadores de valor obtenidos por cada enfoque, con el fin de determinar un resultado congruente a la realidad del mercado en estudio, al repartir los riesgos que implica la aplicación de cada enfoque. Es decir, la ponderación es el análisis de las conclusiones alternativas para llegar a una estimación única del valor

b) Para realizar la ponderación, el valuador de bienes nacionales debe analizar todo el trabajo valuatorio asegurándose que la

información disponible, las técnicas analíticas, las suposiciones y la lógica empleada en cada enfoque conduzcan a juicios congruentes

c) El valuador de bienes nacionales debe sopesar la significación relativa, utilidad y veracidad de cada indicador de valor

d) Todos los componentes y las acciones consideradas en este procedimiento han sido incorporadas, vigilando que se apeguen al marco legal vigente

e) Todos los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales que emite el INDAABIN

1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico

1.4.1. Criterio técnico.- Es la directriz que involucra el proceso valuatorio y le permite al valuador de bienes nacionales vincular por tipo de bien la metodología que resulte aplicable con el procedimiento técnico correspondiente.

1.4.2. Enfoque Comparativo de Mercado.- Es el método para estimar el indicador de valor de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la oferta y la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador de bienes nacionales estimar un indicador de valor comparativo de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método, se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable y disponible en el mercado. El enfoque comparativo de mercado refleja los principios de Sustitución, de la Oferta y la Demanda, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación, de Competencia y de Mayor y Mejor Uso.

1.4.3. Enfoque de Ingresos.- Es el método para estimar el indicador de valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor presente. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja los principios de Anticipación, de la Oferta y la Demanda, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación, de Competencia y de Mayor y Mejor Uso.

1.4.4. Enfoque de Costos.- Es el método para estimar el indicador de valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del valuador de bienes nacionales se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador. El enfoque de costos refleja los principios de Sustitución, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación y de Mayor y Mejor Uso.

1.4.5. Finalidad del dictamen.- Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen como el monto máximo o mínimo, para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria según lo establece el artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, derivada de un acto jurídico, en el que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades de la Administración Pública Federal.

1.4.6. Mayor y mejor uso del bien.- Es el uso más probable y procedente para un bien cuando es permitido legalmente, físicamente posible,

económicamente viable y técnicamente factible, y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando. La estimación del valor comercial de un bien debe ser realizada considerando el escenario del mayor y mejor uso del bien.

1.4.7. Propósito del avalúo.- Es la intención expresa de determinar un tipo de valor que será estimado en función de los bienes a valuar y al Uso del avalúo señalado por el promovente. A manera de ejemplo: estimar el Valor Comercial, estimar el Valor de Realización Ordenada, estimar el Valor en Uso, estimar el Valor Neto de Reposición, entre otros.

1.4.8. Uso del dictamen.- Es el uso que se pretende dar al dictamen y que expresamente señala el solicitante del servicio (promovente) y se refiere a uno de los ocho actos jurídicos que se encuentran previstos en los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales.

1.4.9. Valor Comercial.- Es el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios que toman en cuenta indicadores de mercado, a saber: indicador de valor físico o neto de reposición (Enfoque de Costos), indicador de valor de capitalización de rentas (Enfoque de Ingresos) e indicador de valor comparativo de mercado (Enfoque Comparativo de Mercado), con base en el mayor y mejor uso del bien.

1.4.10. Valor de Realización Ordenada.- Es el precio estimado que podría ser obtenido a partir de una venta en el mercado libre, en un periodo de tiempo apenas suficiente para encontrar un comprador o compradores, en donde el vendedor tiene urgencia de vender, donde ambas partes actúan con conocimiento y bajo la premisa de que los bienes se venden en el lugar y en el estado en que se encuentran.

1.4.11. Valor residual.- Es el que resulta del análisis de la diferencia entre los beneficios y los costos de un inversionista que adquiere un bien inmueble, ya sea un terreno con construcciones o bien un terreno en breña urbano, o con vocación urbana, para desarrollar en él un proyecto específico, considerando el mayor y mejor uso para el aprovechamiento del mismo, de acuerdo con las características físicas del terreno, del uso del suelo permitido y de la viabilidad técnica, jurídica, social, económica y financiera del proyecto, así como el tiempo que razonablemente se puede esperar para que el mercado absorba el proyecto.

2. PROCEDIMIENTO TÉCNICO

2.1. Recepción de la solicitud

El promovente debe entregar al valuador de bienes nacionales, el oficio y la solicitud de servicio, en los cuales debe señalar claramente, el Uso, del dictamen requerido, así como al servidor público que será el responsable del pago por el trabajo y dictamen valuatorio por parte de la dependencia o entidad solicitante. A dicho oficio de solicitud y/o servicio, debe acompañárseles con la documentación procedente (base informativa) necesaria para la realización del trabajo valuatorio. Esta base informativa, puede entregarse por vía electrónica o impresa en papel.

2.2. Identificación del avalúo

El valuador de bienes nacionales debe identificar el objetivo, los alcances y demás parámetros del trabajo valuatorio de acuerdo a la solicitud de servicio y documentación procedente, considerando entre otros:

2.2.1. Parámetros de la ponderación

2.2.1.1. El procedimiento técnico es de orden general y de apoyo, aplicable a la mayoría de los procedimientos técnicos emitidos por el INDAABIN.

2.2.1.2. Condiciones especiales.- El valuador de bienes nacionales debe hacer constar en su trabajo valuatorio las condiciones especiales que afecten al valor del bien.

2.3. Enfoques de Valuación

a) Enfoque Comparativo de Mercado
b) Enfoque de Ingresos
c) Enfoque de Costos

2.4. Bases de mercado para aplicar los tres enfoques:

a) Comparativo de Mercado.- Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la oferta y demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador de bienes nacionales estimar un indicador de valor comparativo de mercado.

b) Ingresos.- Este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada. Este proceso puede considerar una capitalización directa en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos inherentes, se aplican al ingreso de un solo año, o bien considerar tasas de rendimiento o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre la inversión) que se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado, a lo que se llama flujo de caja descontado.

Se basa en los montos de rentas (netas o brutas), ingresos, costos de operación y tasas de capitalización y tiene como resultado un indicador de valor por ingresos.

c) Costos.- Se basa en el principio de sustitución, es decir que un comprador bien informado, no pagará más por un bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se estudia. El Enfoque de

Costos se basa en los precios de los materiales, el costo de mano de obra, indirectos de construcción y del promotor y tiene como resultado un indicador de valor por costos.

Por estar basados en el mercado los resultados de los tres enfoques son relativamente similares, y esa relatividad o diferencia es debida a las fortalezas y debilidades de cada enfoque.

2.5. Fortalezas y debilidades

a) Enfoque Comparativo de Mercado

I. Fortalezas:
El Enfoque Comparativo de Mercado resulta aplicable a cualquier tipo de bienes inmuebles si existen suficientes transacciones u ofertas recientes que señalen indicadores de valor o tendencias del mercado. En el caso de inmuebles que se compran y venden con regularidad y se cuenta con suficiente información, el enfoque comparativo de mercado es el enfoque más directo y sistemático para estimar el valor.

II. Debilidades:
Cuando el mercado es débil y el número de transacciones es insuficiente la aplicación del enfoque puede verse restringida.
Cambios en las condiciones económicas y en la legislación, así como la inflación o deflación acelerada restringen la confiabilidad de este enfoque y de los ajustes.
Las diferencias entre los factores que afectan el valor del inmueble no siempre pueden identificarse y cuantificarse correctamente.

b) Enfoque de Ingresos

I. Fortalezas:
Este enfoque resulta óptimo en el caso de propiedades con adecuada información de ingresos y gastos, y cuando se tienen

los datos necesarios para calcular una tasa de capitalización de mercado.

II. Debilidades:
No se puede utilizar cuando los ingresos o los gastos son desconocidos. La tasa requiere de una plena justificación, ya que se ve afectada por muchos factores incluyendo el grado de riesgo aparente, posturas del mercado hacia la inflación futura, la tasa de rendimiento esperada para inversiones alternas, la fluctuación de oferta y demanda y las medidas fiscales, entre otros aspectos.

c) Enfoque de Costos

I. Fortalezas:
El Enfoque de Costos resulta confiable en el caso de inmuebles nuevos por que se encuentra más estrechamente relacionado con el mercado, este enfoque es especialmente concluyente cuando el valor del terreno esta bien fundamentado y las construcciones son nuevas o solo han sufrido una mínima depreciación acumulada y por lo mismo tienden a satisfacer el mayor y mejor uso del terreno como si estuviera baldío.
También es importante el enfoque de costos en el caso de inmuebles destinados a un fin especial como pueden ser centros comerciales, hospitales, refinerías, escuelas, plantas industriales, inmuebles catalogados entre otros, y otras propiedades no frecuentemente intercambiadas en el mercado, ya que en general no es posible obtener datos fidedignos, pues no se cuenta con información de ventas u ofertas comparables.
Cuando las características físicas de propiedades comparables difieren significativamente, los valores relativos de dichas características pueden identificarse en forma más precisa mediante el enfoque de costos.

II. Debilidades:
Cuando las construcciones no son muy recientes o no representan el mayor o mejor uso del terreno, resulta difícil estimar la depreciación física, la obsolescencia funcional y la

obsolescencia económica de las mismas, además de carecer de datos comparables o la información disponible esta demasiado diversificada como para estimar la utilidad empresarial apropiada.

La exactitud de un trabajo valuatorio se mide por la confianza del valuador en la precisión de los datos y en los ajustes hechos a cada propiedad comparable que ha sido analizada de acuerdo con los enfoques de valuación empleados.

Aún cuando estén respaldados por análisis técnicos, los ajustes reflejan subjetividades, pequeñas inexactitudes que pueden incrementarse al agregar o multiplicar diversos factores, por lo tanto, cada uno de los indicadores de valor obtenidos con los distintos enfoques, multiplicados por el porcentaje de confiabilidad, deben sustentar el valor estimado por el valuador.

Con base en lo anterior se propone la aplicación de la ponderación a los indicadores de valor, para la conciliación y determinación del valor conclusivo.

2.6. Criterios recomendados para la ponderación por medio de indicadores de valor

a) Que los resultados de los tres enfoques tiendan a ser relativamente similares
b) Que los indicadores de valor se hayan obtenido del mismo mercado
c) Que los costos y tiempos de exposición en oferta estén acordes con el mercado en los enfoques a utilizar
d) Analizar lo razonable del resultado del indicador de valor de cada uno de los enfoques utilizados, los cuales no deben presentar un amplio margen de dispersión
e) Sopesar las fortalezas y debilidades de cada uno
f) En función de su grado de confiabilidad, aplicar el porcentaje de ponderación a cada uno de los indicadores de valor obtenidos por cada enfoque, atendiendo al Uso, Propósito y Finalidad del trabajo valuatorio
g) Esta ponderación deberá realizarse dando un peso específico a cada enfoque de modo que la suma de estos sea del cien por ciento

De acuerdo a los anteriores criterios, se proponen según los diversos Propósitos de cada trabajo valuatorio las siguientes aplicaciones:

PRIMERA APLICACIÓN: VALOR MÁXIMO DE COMPRA

PROPÓSITO	Enfoque de Costos (%)	Enfoque Comparativo de Mercado (%)	Enfoque de Ingresos (%)	USO DEL AVALÚO
Valor Comercial	33.333	33.333	33.333	Adquisición

Si los criterios para ponderación mencionados en el punto 2.6. se cumplen y los resultados tienden a ser relativamente similares, y considerando que los tres enfoques están basados en datos fidedignos de mercado, se les asigna el mismo peso específico a cada uno de los indicadores de valor. De considerarse que en alguno de los enfoques la información no resulta suficientemente confiable o no está debidamente respaldada, el valuador de bienes nacionales aplicará los porcentajes de ponderación que considere pertinentes en función de la mayor confianza y en la exactitud de la información y cálculos utilizados en un enfoque u otro.

SEGUNDA APLICACIÓN: VALOR MÍNIMO DE VENTA

PROPÓSITO	Enfoque de Costos (%)	Enfoque Comparativo de Mercado (%)	Enfoque de Ingresos (%)	USO DEL AVALÚO
Valor Comercial	33.333	33.333	33.333	Enajenación (onerosa) Licitación pública

Si los criterios para ponderación mencionados en el punto 2.6. se cumplen y los resultados tienden a ser relativamente similares y considerando que los tres enfoques están basados en datos fidedignos de mercado, se les asigna el mismo peso específico a cada uno de los indicadores de valor. De considerarse que en alguno de los enfoques la información no resulta suficientemente confiable o no está debidamente respaldada, el valuador de bienes nacionales aplicará los porcentajes de ponderación que considere pertinentes en función de la mayor confianza y en la exactitud de la información y cálculos utilizados en un enfoque u otro.

TERCERA APLICACIÓN: ASEGURAMIENTO CONTRA DAÑOS

PROPÓSITO	Enfoque de Costos (%)	Enfoque Comparativo de Mercado (%)	Enfoque de Ingresos (%)	USO DEL AVALÚO
Valor de Reposición Nuevo	80	10	10	Aseguramiento

Al ser la finalidad del trabajo valuatorio determinar el valor para aseguramiento contra daños (valor de reposición nuevo de un bien), sin considerar las partes específicamente excluidas en la póliza de seguro del inmueble, y realizando los tres enfoques, se da mayor peso específico al indicador de valor de costos, debido a que estas especificaciones se identifican en forma más precisa mediante el enfoque de costos. La diferencia se distribuye entre los indicadores de mercado e ingresos que también se fundamentan en el mercado, dependiendo de las características del inmueble valuado, en función de la mayor confianza y en la exactitud de la información y cálculos utilizados en un enfoque u otro.

CUARTA APLICACIÓN: MONTO DE INDEMNIZACIÓN

PROPÓSITO	Enfoque de Costos (%)	Enfoque Comparativo de Mercado (%)	Enfoque de Ingresos (%)	USO DEL AVALÚO
Monto de indemnización a Valor Comercial	33.333	33.333	33.333	Expropiación

Si los criterios para ponderación mencionados en el punto 2.6. se cumplen y los resultados tienden a ser relativamente similares y considerando que los tres enfoques están basados en datos fidedignos de mercado, se les asigna el mismo peso específico a cada uno de los indicadores de valor. De considerarse que en alguno de los enfoques la información no resulta suficientemente confiable o no está debidamente respaldada, el valuador de bienes nacionales aplicará los porcentajes de ponderación que considere pertinentes en función de la mayor confianza y en la exactitud de la información y cálculos utilizados en un enfoque u otro.

QUINTA APLICACIÓN: VALOR PARA USO CONTINUADO

PROPÓSITO	Enfoque de Costos (%)	Enfoque Comparativo de Mercado (%)	Enfoque de Ingresos (%)	USO DEL AVALÚO
Valor Neto de Reposición.	50	25	25	Estados Financieros

Al ser la finalidad del trabajo valuatorio determinar el valor para uso continuado y realizando los tres enfoques, se da mayor peso específico al indicador del enfoque de costos, ya que mediante el enfoque de costos se determinan el valor de reposición nuevo, el valor neto de reposición, la depreciación anual y la vida útill remanente, en función del uso continuado del bien formando parte de un negocio en marcha. La diferencia se distribuye entre los indicadores de mercado e ingresos que, en este caso, también se fundamentan en el mercado de negocios en operación, dependiendo de las características del bien valuado, en función de la mayor confianza y en la exactitud de la información y cálculos utilizados en un enfoque u otro.

SEXTA APLICACIÓN: VALOR PATRIMONIAL

PROPÓSITO	Enfoque de Costos (%)	Enfoque Comparativo de Mercado (%)	Enfoque de Ingresos (%)	USO DEL AVALÚO
Valor Patrimonial	80	20	0	Administración de Bienes Catalogados

El mayor peso corresponderá al indicador del enfoque de costos, ya que en este caso es particularmente importante, debido a una ausencia de actividad en el mercado, lo que limita la aplicación de los enfoques comparativo de mercado y de ingresos. La diferencia se distribuye con el indicador de mercado, dependiendo de las características del inmueble valuado, en función de la mayor confianza y en la exactitud de la información y cálculos utilizados en un enfoque u otro.
El enfoque de ingresos no aplica en este caso por que normalmente los bienes inmuebles patrimoniales no son sujeto de usufructo comercial.

SÉPTIMA APLICACIÓN: JUSTIPRECIACIONES DE RENTAS

PROPÓSITO	Enfoque de Costos (%)	Enfoque Comparativo de Mercado (%)	Enfoque de Ingresos (%)	USO DEL AVALÚO
Monto de Renta máxima o mínima	30	70	n.a.	Justipreciación de Renta

En el caso de inmuebles que se tomen o se den en arrendamiento con regularidad y se cuente con suficiente información, el enfoque comparativo de mercado es el enfoque más directo y sistemático para estimar el monto de la renta y al que se le dará el mayor peso específico, ya que este representa las rentas de mercado, la diferencia se aplica al enfoque de costos (en su método de capitalización inversa) No aplica el enfoque de ingresos, en virtud de que éste se emplea para obtener el valor del inmueble y no el monto de la renta.

OCTAVA APLICACIÓN: MAQUINARIA Y EQUIPO

PROPÓSITO	Enfoque de Costos (%)	Enfoque Comparativo de Mercado (%)	Enfoque de Ingresos (%)	USO DEL AVALÚO
Valor Comercial	30	70	n.a.	Compra-Venta

El mayor peso corresponderá al indicador de valor de mercado, ya que éste se obtiene del mercado secundario y resulta más representativo. La diferencia del porcentaje de ponderación se aplicará al enfoque de costos dependiendo del tipo de maquinaria o equipo que se esté valuando y en función del Uso, Propósito y Finalidad del trabajo y dictamen valuatorio. No aplica el enfoque de ingresos, dada la dificultad de encontrar en el mercado datos de capitalización por renta de maquinaria o equipo (no siendo esta una práctica habitual).

Sobre estas aplicaciones, el valuador de bienes nacionales deberá analizar las circunstancias, condiciones especiales o cualquier otra característica o situación que lo lleve a determinar el porcentaje de ponderación por aplicar a cada indicador de valor de acuerdo al Uso y Propósito de cada trabajo y dictamen valuatorio.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO. El presente Procedimiento entrará en vigor a los 30 días naturales, siguientes a su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Procedimiento.

TERCERO. En tanto se publican las Metodologías, Criterios, Procedimientos de Carácter Técnico y demás disposiciones relacionadas con este Procedimiento, se continuarán aplicando las disposiciones reglamentarias, técnicas y administrativas vigentes en lo que no se opongan a este ordenamiento.

CUARTO. Los asuntos que a la fecha de entrada en vigor del presente Procedimiento se encuentren en trámite, serán resueltos conforme a la normatividad técnica vigente al momento de su recepción por el valuador de bienes nacionales.

"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN"
México, D.F., a de de 2008

EL PRESIDENTE DEL INDAABIN

JUAN PABLO GÓMEZ MORIN RIVERA

3. EJERCICIOS ILUSTRATIVOS

Ejemplos de ponderación de indicadores de valor en bienes inmuebles

Caso 1.- Para realizar los ejercicios que ejemplifiquen la manera de aplicar el Procedimiento Técnico de Ponderación de Indicadores de Valor PT-PIV en bienes inmuebles, se toma como base el supuesto de una casa habitación con 250.00 m^2 de área construida, una renta mensual unitaria de \$72.00/m^2 (dato que se obtiene por investigación de mercado de acuerdo a lo señalado en el Procedimiento Técnico para estimar el monto de Arrendamiento de Edificaciones Urbanas PT-ARREDU); un valor unitario de mercado de \$8,840.00/m^2 (dato que se obtiene por investigación de mercado y de la aplicación a lo señalado en el Procedimiento Técnico para estimar el valor de Terrenos con Construcciones Habitacionales PT-TCH), y una tasa neta de 6.5% (dato que se obtiene por investigación de mercado y de la aplicación a lo señalado en el Procedimiento Técnico para obtener la Tasa de Capitalización Inmobiliaria PT-TC). En este ejemplo se considera que se han aplicado los tres enfoques de valuación y se presenta a manera de resumen el resultado de cada uno de ellos.

Enfoque de Costos

a)	Terreno	\$ 420,000.00
b)	Construcción	\$1,660,000.00
c)	Instalaciones	\$ 93,000.00

Indicador de valor (a + b + c): \$2,173,000.00

Enfoque de Ingresos

-Renta anua l	250.00 m^2 x \$72.00/m^2 x 12 =	\$216,000.00
-Gastos		\$58,200.00
-Ingreso neto		\$157,800.00
-Ingreso neto/tasa	\$157,800.00 / 6.5% =	\$2,427,692.31

-Indicador de valor (redondeado) \$2,427,692.00

Enfoque Comparativo de Mercado

250.00 m^2 x $8,840.00/$m^2$ = $2,210,000.00

Indicador de valor: $2,210,000.00

De tal manera que conocidos los tres indicadores de valor de cada enfoque utilizado, se considera la ponderación de estos para diferente Uso y Propósito en distintos trabajos y dictámenes valuatorios:

Ejemplo 1

Ponderación para Valor Comercial y para Uso de adquisición:

Indicador de valor físico:
33.333% x $2,173,000.00 = $724,326.09

Indicador de valor de capitalización de ingresos:
33.333% x $2,427,692.00 = $809,222.57

Indicador de valor comparativo de mercado:
33.333% x $2,210,000.00 = $736,659.30

Valor Comercial Ponderado: $2,270,207.96
Valor Comercial Ponderado (redondeado): $2,270,208.00

Ejemplo 2

Ponderación para Valor de Aseguramiento Contra Daños

Indicador de valor físico:
80% x $2,173,000.00 = $1,738,400.00

Indicador de valor de capitalización de ingresos
10% x $2,427,692.00 = $242,769.20

Indicador de valor comparativo de mercado:
10% x $2,210,000.00 = $221,000.00

Valor para aseguramiento contra daños $2,202,169.20
Valor para aseguramiento (redondeado): $2,202,169.00

Caso 2.- Ponderación de indicadores de valor en bienes muebles
Para realizar los ejercicios que ejemplifiquen la manera de aplicar el Procedimiento Técnico de Ponderación de Indicadores de Valor PT-PIV, en bienes muebles se tomará como base el supuesto de un automóvil usado (modelo 2002), con un valor de $45,000.00 (dato que se obtiene de la investigación del mercado secundario de automóviles, y de lo señalado en el Procedimiento Técnico para estimar el Valor de Maquinaria, Equipo y Herramienta PT-MEH) y con un costo en agencia como automóvil nuevo de $81,000.00.

Enfoque de Costos:

Costo de agencia (Valor de Reposición Nuevo)		$81,000.00
Factor de demérito por edad	0.75	
Factor de Conservación	0.80	
Factor resultante	0.60	
Total de demérito	40%	$32,400.00

Indicador de valor físico: $48,600.00

Enfoque Comparativo de Mercado
Indicador de valor Comparativo de Mercado: $45,000.00

Ejemplo 1

Ponderación para Valor Comercial y para Uso de adquisición

Indicador de valor físico:
30% x $48,600.00 = $14,580.00

Indicador de valor comparativo de mercado:
70% x $45,000.00 = $31,500.00

Valor Comercial Ponderado: $46,080.00

Caso 3.- Ejemplo de ponderación de indicadores de valor en justipreciaciones de rentas

Para realizar los ejercicios que ejemplifiquen la manera de aplicar el Procedimiento Técnico de Ponderación de Indicadores de Valor PT-PIV en justipreciaciones de rentas, se tomará como base el supuesto de una casa habitación con 250.00 m^2 de área construida, 240.00 m² de superficie de terreno, una renta mensual unitaria de $72.00/$m^2$ (dato que se obtiene por investigación de mercado de acuerdo a lo señalado en el Procedimiento Técnico para estimar el monto de Arrendamiento de Edificaciones Urbanas PT-ARREDU); un costo unitario de construcción de $6,640.00/$m^2$ (dato obtenido por investigación de costos paramétricos a través del análisis de los datos de una publicación especializada de acuerdo a lo señalado en el Procedimiento Técnico para estimar el valor de Terrenos con Construcciones Habitacionales PT-TCH), un valor unitario de terreno de $1,750.00/m² (dato obtenido por investigación de mercado y de acuerdo a lo señalado en el Procedimiento Técnico para estimar el valor de Terrenos con Construcciones Habitacionales PT-TCH) y una tasa bruta de 9.5% (dato que se obtiene por investigación de mercado y de la aplicación a lo señalado en el Procedimiento Técnico para obtener la Tasa de Capitalización Inmobiliaria PT-TC). En este ejemplo se considera que se han aplicado los tres enfoques de valuación y se presenta a manera de resumen el resultado de cada uno de ellos.

Enfoque de Costos

a) Terreno $420,000.00
b) Construcción $1,660,000.00
c) Instalaciones $93,000.00

Indicador de valor (a + b + c): $2,173,000.00

Capitalización del valor físico

Renta mensual ($2,173,000.00 x 9.5%)/12 = $17,202.91

Indicador de valor de capitalización (redondeado): $17,203.00

Enfoque Comparativo de Mercado (Rentas)

250.00 m^2 x $72.00/$m^2$ $18,000.00

Indicador de valor comparativo de mercado: $18,000.00

Ejemplo 1

Ponderación para renta máxima y uso de justipreciación de rentas

Indicador de valor de capitalización:
30% x $17,203.00 = $5,160.90

Indicador de valor comparativo de mercado:
70% x $18,000.00 = $12,600.00

Monto de renta máxima ponderada (redondeada): $17,761.00