

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor referido de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios).

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

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, 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), de acuerdo con los artículos 2o. Apartado D, fracción VI y 98-C del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público adicionado mediante 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 y 1 de su propio Reglamento, 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, en donde se prevé que será éste Instituto, quien emitirá las metodologías que considere necesarias y adecuadas para la elaboración del Dictamen Valuatorio o el Reporte Conclusivo del servicio valuatorio y en donde de manera específica se contempla la Metodología para referir valores.

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la determinación de valores referidos, he tenido a bien expedir la siguiente:

METODOLOGÍA DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES PARA ESTIMAR EL VALOR REFERIDO 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, 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 estimación de valor referido 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 que soliciten, las distintas Instituciones Públicas y las Instituciones destinatarias, personas físicas o morales autorizadas, con apego a la Ley General de Bienes Nacionales, o cualquier otro ordenamiento jurídico aplicable.

Esta metodología es de aplicación en aquellos casos en que se requiera determinar un valor a una fecha anterior a la fecha en que el avalúo se realiza, como es el caso de los avalúos referidos previstos en el artículo 3 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación.

Esta metodología es de aplicación supletoria para estimar el monto de indemnización en aquellos casos en los que se tenga que determinar el valor referido aplicando el inverso del 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.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGÍA

- **Definiciones**
- **Valor referido**

Es aquel valor a una fecha anterior a la fecha en que fue determinado, se obtiene dividiendo la cantidad resultante entre el factor que se consigue de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes inmediato anterior a aquél en que se practique el avalúo o de determinación del valor a referir, entre el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes al cual es referido el mismo.

- **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.

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, ya sea para concluir el dictamen 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 distinto u otro propósito, se deberá elaborar una nueva solicitud.

V.- GENERALIDADES DE LA METODOLOGÍA

Es indispensable que el Dictamen Valuatorio cumpla con los siguientes apartados:

Características del informe

El Dictamen Valuatorio deberá elaborarse de conformidad con lo establecido en el Capítulo X Estándares de Valuación y Revisión de Avalúos del ACUERDO por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

Requerimientos básicos

1. Uso.

Es el uso que se pretende dar al Dictamen Valuatorio expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y se refiere a uno de los actos jurídicos que se encuentran previstos en las leyes aplicables así como a servicios valuatorios a nivel consultoría, como pueden ser: indemnización y diligencias judiciales.

2. Propósito

Es la intención expresa de calcular un tipo de valor que será estimado a solicitud del promovente y en función del uso. En el caso de esta Metodología es dictaminar el valor referido.

3. Finalidad

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del Dictamen Valuatorio como el valor o monto referido.

4. Alcance del servicio valuatorio

Es el apartado en el cual se describen supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y limitantes del servicio valuatorio, con base en el uso, propósito y finalidad expresados en la solicitud del promovente y considerados por el Perito Valuador de Bienes Nacionales.

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

Caso 1. Se requiere referir un monto predeterminado.

Caso 2. Se requiere estimar el valor en una fecha determinada y posteriormente referirlo.

VI.- GUÍA TÉCNICA

La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para obtener el valor referido de los distintos activos, que se relacionan en el apartado V de esta metodología, mismas que deben ser atendidas por el Perito Valuador de Bienes Nacionales, de acuerdo con la solicitud 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 cliente 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 activo	Identificar las condiciones del servicio valuatorio	Identificar las condiciones del servicio valuatorio	

Para poder identificar el problema, el promovente deberá entregar al Perito 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, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:

Inmuebles

- a) Plano de ubicación del inmueble a valorar.
- b) Plano topográfico del terreno con superficie, medidas y colindancias de la poligonal envolvente.
- c) Planos arquitectónicos (de ser el caso), preferentemente aprobados por autoridad competente.
- d) Escrituras y/o título de propiedad.
- e) Usuarios del servicio valuatorio.
- f) Los derechos del inmueble ligados al uso del servicio valuatorio.
- g) Constancia de uso del suelo.
- h) Listado de bienes distintos a la tierra y de máquinas o equipos anexos a los bienes afectados.
- i) Valor catastral del inmueble.
- j) Valor del activo del que se requiere su valor referido y la fecha del mismo (en caso que aplique).
- k) Fecha a la que se requiere referir el valor del activo.

Más 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 estimación del valor referido.

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 expresarse el valor a referir.

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, la meta del valuador es determinar el alcance que sea suficiente para producir un servicio valuatorio con resultados certeros y creíbles.

Es responsabilidad del promovente, en conjunto con el Valuador de Bienes Nacionales, generar la definición de la amplitud del trabajo en términos de los tiempos de entrega, lo extenso de la investigación y el reporte, la fundamentación normativa, técnica y teórica, la calidad de la información y demás aspectos que se puedan considerar.

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

Paso 3	Recolección de Información y Descripción del Activo	
Información de Mercado de la Zona	Información sobre el Sujeto a valorar.	Información sobre los comparables.
1.- Para inmuebles Características generales de la región, ciudad, colonia y ubicación del predio.	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), estado.	1.- Para inmuebles Ventas realizadas, ofertas de periódicos, información de mercado.
2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica	2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica	2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica
3.- Para Negocios No aplica	3.- Para Negocios No aplica	3.- Para Negocios No aplica

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.

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

Inmuebles

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

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 referir un monto predeterminado.	
Análisis del Mercado	Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles)
1.- Para inmuebles No aplica.	Estudio del terreno No aplica
Estudios de Mercado No aplica.	No aplica

<p>2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica</p> <p>3. Para Negocios 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 referirlo.</p>	
<p>Análisis del Mercado</p> <p>1.- Para inmuebles</p> <p>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:</p> <p>Estudios de Mercado</p> <p>Análisis integral de la información recabada relativa a los mercados, así como de los activos en la época de afectación.</p> <p>2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica</p> <p>3. Para Negocios No aplica</p>	<p>Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles)</p> <p>Estudio del terreno</p> <p>Es aquel estudio que genere un análisis para saber si su mejor uso es como está actualmente (con mejoras) o como terreno sin mejoras.</p> <p>Se analizarán distintos escenarios que sean físicamente posibles, legalmente permitidos, financieramente viables y brinde el máximo rendimiento.</p> <p>2.- Para bienes muebles o propiedad personal No aplica</p> <p>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 referirlo, se procederá a obtener el valor del terreno de conformidad con su mayor y mejor uso, esta actividad se detalla a continuación:

<p>Paso 5</p>	<p>Opinión de Valor del Terreno (solo para inmuebles)</p>
----------------------	--

En los casos en que no se cuente con la documentación que ampare el valor actual a referir, será necesario obtener el valor del terreno, el cual se puede obtener por alguno de los siguientes cinco procedimientos:

1. Considerando al terreno como vacío, mediante la investigación directa del mercado de terrenos vendidos en la época de afectación y aplicando factores de homologación.
2. Por el procedimiento de desagregación, que parte de la investigación de mercado de inmuebles similares en venta en la época de afectación, a los cuales se les aplica un método residual estático y se obtiene el valor del terreno.
3. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, la renta de terreno es una cantidad conocida y el ingreso puede ser capitalizado en el valor del terreno.
4. Con base en el procedimiento de capitalización de renta del terreno, cuando la renta de terreno con construcción es una cantidad conocida, se debe extraer el ingreso exclusivamente del terreno y éste puede ser capitalizado en el valor del terreno.

5. Cuando la información de mercado es insuficiente, errática, o heterogénea, o las características del inmueble no permiten afirmar con certeza que el valor obtenido por el enfoque comparativo de mercado es realmente el más representativo, se hace necesaria la utilización del método residual dinámico (enfoque de ingresos), basado en el mayor y mejor uso del inmueble.

Una vez obtenido el valor del terreno por parte del Valuador de Bienes Nacionales, se procederá a la aplicación de los enfoques de valuación, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 6	Aplicación de los Enfoques de Valuación	
Enfoque de Mercado	Enfoque de Ingresos	Enfoque de Costos

En los casos en que el alcance del trabajo lo requiera (Caso 2. Se requiere determinar el valor en una fecha determinada y posteriormente referirlo.), 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).

Una vez determinado el valor por referir, se procederá como se describe a continuación.

Para los casos sujetos al artículo 3 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación se procede así:

“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.”

Este mecanismo se puede presentar de la siguiente manera:

$$\text{Factor de actualización} = \frac{\text{INPC más reciente del periodo}}{\text{INPC mes más antiguo del periodo}}$$

El valor obtenido con la metodología de valor comercial se dividirá entre el factor que se obtenga de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes inmediato anterior a aquél en que se practique el avalúo, entre el índice del mes al cual es referido el mismo, y el resultado será el valor referido

En los demás casos se podrá utilizar el procedimiento anterior o el que a continuación se presenta:

El mecanismo de valor referido, al ser el inverso del factor de actualización, sería descrito por la siguiente ecuación:

$$\text{Factor de valor referido} = \frac{\text{INPC mes más antiguo del periodo}}{\text{INPC mes más reciente del periodo}}$$

El valor obtenido con la metodología de valor comercial se multiplicará por el factor que se obtenga de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del índice del mes al cual es referido el mismo, entre el índice del mes inmediato anterior a aquél en que se practique el avalúo y el resultado será el valor referido

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	0.001574728	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	0.001853622	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	0.002624121	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	0.003935566	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	0.006554761
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	0.008646584	0.008643222	0.008440040	0.008702329	0.008320594	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	0.010442508	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	0.017520727	0.017577590	0.017594788	0.017623441	0.017707502
1972	0.017785826	0.017841228	0.017938661	0.018051375	0.018087668	0.018221594	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	0.027146787	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	0.046012566	0.046099867	0.046737941
1978	0.047771999	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	0.081046816	0.082452877	0.084615448
1981	0.087341590	0.089486970	0.091401185	0.093462510	0.094876204	0.096202023	0.097896547	0.099913932	0.101772751	0.104030846	0.106032942	0.108887079
1982	0.114297332	0.118788688	0.123127202	0.129800232	0.137096053	0.143477012	0.151050518	0.168061726	0.177032969	0.186210533	0.194629485	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	0.597578921	0.629258590
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	2.593255021	2.820119431	3.032724052	3.252120148	3.515516574	3.802838856	4.053368746	4.391180629	4.739467965	5.439478729
1988	6.280551530	6.804396640	7.152836449	7.372994794	7.515648197	7.668971189	7.796977554	7.868707350	7.913693455	7.974056367	8.080769414	8.249371787
1989	8.451312551	8.566001517	8.658862254	8.788353003	8.909317634	9.017518878	9.107720335	9.194488804	9.282422617	9.419703978	9.519246990	9.874283133
1990	10.350838773	10.585225780	10.771835580	10.935778489	11.126616007	11.371676415	11.579059912	11.776352672	11.944221449	12.115933958	12.437616696	12.829619358
1991	13.156630206	13.386308076	13.577210547	13.719437933	13.855353757	13.998919931	14.122629813	14.220917994	14.362585630	14.529631026	14.890406288	15.240897864
1992	15.517902071	15.701758987	15.861556329	16.002952687	16.108466006	16.217494452	16.319893816	16.420153531	16.562988422	16.682527998	16.820858068	17.060370670
1993	17.274369884	17.455026210	17.516998352	17.618012675	17.718712135	17.818102267	17.903728314	17.999553985	18.132863626	18.207023453	18.287329033	18.426767235
1994	18.569623144	18.656129781	18.761104466	18.852987077	18.944076869	19.038869019	19.123304890	19.212436519	19.349075986	19.450651969	19.546533143	19.726193919
1995	20.468620186	21.336132926	22.593921331	24.394282499	25.413863095	26.220434065	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	44.299550565
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	53.871020616	54.594080220	55.101291477	55.606974416	55.941485494	56.309046499	56.681192466	57.000229297	57.550997683	57.915502045	58.430545944	59.015892575
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	65.354409467	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	72.167322930	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	77.616489556	77.875087061	78.226090075	78.504685787	78.307462090	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	83.937991766	84.294511527	84.637929013	85.295111473	85.627495466	86.231579238	86.588098988
2008	86.989442326	87.248039831	87.880396930	88.080379001	87.985251119	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	93.417141911	93.671601856	93.895719694	94.366711950	94.652203596	95.143194058	95.536951859
2010	96.575479440	97.134050051	97.823643397	97.511947205	96.897519533	96.867177425	97.077503396	97.347134395	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 el Índice base segunda quincena de diciembre 2010 = 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

El valor referido de un activo se obtiene a partir de la conciliación del resultado de los tres enfoques valoratorios: de mercado, de costos y de ingresos, o bien de los enfoques que en su caso se apliquen, 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 valoratorios aplicados de acuerdo a la cantidad y calidad de la información recopilada.

El valor referido 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

Características del dictamen valuatorio 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 activo a ser valuado;
- e) Cualquier propiedad personal, accesorios comerciales, partidas intangibles que no son bienes inmuebles pero que están incluidas en la valuación;
- f) Cualquier servidumbre, restricción, gravamen, préstamos, reserva legal, convenios, contratos, declaraciones, cualquier reglamentación específica u otros ordenamientos de naturaleza similar;
- g) Especificar la fecha del valor de los activos que se reflejan en el servicio valuatorio;
- h) Mencionar si el activo en cuestión es valuado parcialmente en sus derechos, está segmentado físicamente o posesión parcial;
- i) El Valuador de Bienes Nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el Promovente;
- j) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio; e
- k) Incluir una certificación firmada según lo señalado en los estándares internacionales de valuación, de acuerdo al formato que corresponda con base en la Norma Trigésima Quinta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Adicionalmente, el Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio deberá contemplar lo establecido en el Capítulo X Estándares de Valuación y Revisión de Avalúos del ACUERDO por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

La vigencia del Dictamen Valuatorio podrá ser de hasta un año.

Será obligatorio para el Valuador de Bienes Nacionales agregar en el Dictamen Valuatorio 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-TR para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos rurales de uso agropecuario 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 1 de marzo de dos mil dieciocho.- La Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Soraya Pérez Munguía**.- Rúbrica.