

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para determinar y emitir tabuladores sobre valores promedio de la tierra para uso, ocupación o adquisición en proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, así como para la prestación del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que, por las características del proyecto, se requiera de una ubicación específica.

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 Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 17, 26 y 31, fracciones XXIX, XXX y XXXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 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, 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 administrativo 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 de la Ley General de Bienes Nacionales, éste Instituto proporciona a la Administración Pública Federal y demás Instituciones Públicas, previamente a la celebración de los actos jurídicos previstos en dicho ordenamiento, entre otros servicios, la emisión de dictámenes valuatorios sobre valores promedio de la tierra.

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 y en donde de manera específica se contempla la Metodología para tabuladores sobre los valores promedio de la tierra.

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la determinación y emisión de tabuladores sobre valores promedio de la tierra, y con fundamento en la fracción V del artículo 6 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, he tenido a bien expedir la siguiente:

METODOLOGÍA DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES PARA DETERMINAR Y EMITIR TABULADORES SOBRE VALORES PROMEDIO DE LA TIERRA PARA USO, OCUPACIÓN O ADQUISICIÓN EN PROYECTOS DE EXPLORACIÓN Y EXTRACCIÓN DE HIDROCARBUROS, ASÍ COMO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE TRANSMISIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PLANTAS DE GENERACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN AQUELLOS CASOS EN QUE, POR LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO, SE REQUIERA DE UNA UBICACIÓN ESPECÍFICA.

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.

En forma adicional a lo previsto en la Ley General de Bienes Nacionales, La Ley de Hidrocarburos, la Ley de la Industria Eléctrica y demás disposiciones legales aplicables, confieren al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría, facultades para realizar los servicios valuatorios previstos en las mismas.

Con el objeto de garantizar la adecuada valuación en los actos jurídicos que se relacionan con las anteriores disposiciones legales mencionadas, se hace necesario contar con un marco normativo que permita unificar la utilización de conceptos, técnicas y procedimientos valuatorios congruentes con las normas internacionales de valuación, así como consolidar el ejercicio profesional de valuación que demanda la Ley General de Bienes Nacionales.

II- OBJETO DE LA METODOLOGÍA

En la presente metodología se establecen las bases que permiten la utilización de conceptos y técnicas, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo y estimación de los Valores Promedio de la Tierra para uso, goce, ocupación o adquisición en proyectos de Exploración y Extracción de Hidrocarburos, en las áreas contractuales seleccionadas por la Secretaría de Energía y en las áreas de Asignación adjudicadas a empresas productivas del Estado; así como para la prestación del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que, por las características del proyecto, se requiera de una ubicación específica, 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, la cual solamente es aplicable por el INDAABIN, 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 con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.

III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su ámbito de aplicación es obligatorio para el INDAABIN a través de los Peritos del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN en los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales que solicite la Secretaría de Energía de acuerdo a lo establecido en el artículo Décimo Primero Transitorio del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos, con apego a la Ley General de Bienes Nacionales, Ley de Hidrocarburos, Ley de la Industria Eléctrica y las demás disposiciones vigentes aplicables.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGÍA.

- **Definiciones**
- **Asignatario**

Petróleos Mexicanos, cualquier otra empresa productiva del Estado que sea titular de una Asignación o el Operador de un Área de Asignación, por una duración específica.

- **Asignación**

El acto jurídico administrativo mediante el cual el Ejecutivo Federal otorga exclusivamente a un Asignatario el derecho para realizar actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos en el Área de Asignación, por una duración específica.

- **Área de Asignación**

La superficie y profundidad determinadas por la Secretaría de Energía, así como las formaciones geológicas contenidas en la proyección vertical en dicha superficie para dicha profundidad, en las que se realiza la Exploración y Extracción de Hidrocarburos a través de una Asignación.

- **Bienes Distintos a la Tierra**

Son aquellos considerados en la Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor de los bienes distintos a la tierra.

- **Contrato para la Exploración y Extracción**

Acto jurídico que suscribe el Estado Mexicano, a través de la Comisión Nacional de Hidrocarburos, por el que se conviene la Exploración y Extracción de Hidrocarburos en un Área Contractual y por una duración específica.

- **Contratista**

Petróleos Mexicanos, cualquier otra empresa productiva del Estado o Persona Moral, que suscriba con la Comisión Nacional de Hidrocarburos un Contrato para la Exploración y Extracción, ya sea de manera individual o en consorcio o asociación en participación, en términos de la Ley de Ingresos sobre Hidrocarburos.

- **Integrantes de la Industria Eléctrica**

El CENACE, los Transportistas, Distribuidores, Generadores, Comercializadores, Suministradores y Usuarios Calificados Participantes del Mercado, así como los Importadores y Exportadores.

- **Solicitante**

El Generador, Generador Exento, Usuario Final o el representante de éstos que presenta una solicitud al Transportista o Distribuidor para que ejecute una obra específica o la ampliación o modificación en las instalaciones existentes de la Red Nacional de Transmisión o las Redes Generales de Distribución para la interconexión o conexión.

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

- **Activos objeto de la Metodología**

Los activos objeto de esta metodología son:

- **Bienes inmuebles**

- **Actos jurídicos en los que aplica**

Esta metodología podrá utilizarse cuando el uso del Servicio Valuatorio corresponda a los siguientes actos jurídicos: Adquisición, Indemnización, Arrendamiento y Atención a Diligencias Judiciales que requieran los Valores Promedio de la Tierra para concluir el Dictamen Valuatorio.

El Dictamen valuatorio surtirá efectos legales únicamente para los siguientes usos, que son Adquisición, Indemnización, Arrendamiento y Atención a Diligencias Judiciales, así como para dos propósitos que son Valor Promedio de la Tierra y Monto Promedio de renta.

V.- GENERALIDADES DE LA METODOLOGÍA.

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

- **Características del Informe**

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

- **Requerimientos básicos**

1. Uso.

Es el acto para el cual se pretende utilizar el Dictamen Valuatorio expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y en este caso exclusivamente se refiere a los siguientes: Adquisición, Indemnización, Arrendamiento y Atención a Diligencias Judiciales.

2. Propósito.

Estimar los valores promedio de la tierra de acuerdo a la solicitud.

3. Finalidad.

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del Dictamen Valuatorio como el valor mínimo, derivado del uso definido por el promovente.

4. Alcance del servicio Valuatorio.

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

VI.- GUÍA TÉCNICA.

La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para determinar valores mínimos de negociación (valor piso), a través de estudios regionales para diferentes tipos de terreno (agostadero, agrícola de temporal, agrícola de riego, agrícola con influencia urbana y transición), bienes o derechos, que formen parte de las áreas contractuales seleccionadas por la Secretaría de Energía, de las áreas de asignación y contratos y de las ubicaciones para la prestación del Servicio Público de Transmisión y Distribución de Energía Eléctrica, y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que por las características del proyecto, se requiera de una ubicación específica de los distintos bienes, que se relacionan en el apartado IV de esta metodología, mismas que deben ser atendidas por el Perito Valuador de Bienes Nacionales, de acuerdo con la solicitud de servicios valuatorios regulados por el INDAABIN que al efecto haga el promovente.

La Metodología cuenta con ocho pasos, los cuales cumplen con los estándares internacionales de valuación.

El primer paso de esta guía técnica es la Identificación del Problema, que se detalla a continuación.

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 de registrar ante el INDAABIN a través del Sistema de Avalúos la Solicitud de Servicio Valuatorio y, adjuntando en archivo electrónico la documentación e información procedente o solicitada, para realizar el servicio valuatorio, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:

- a) Región de estudio, corresponde al municipio en el que se realizará el estudio de valor promedio de la tierra.
- b) Bienes Distintos a la Tierra encontrados en la micro-región en la que se desarrollará el proyecto de energía.

Más los documentos e información que considere necesarios el Perito Valuador de Bienes Nacionales y/o el INDAABIN según sea el caso.

Con la información presentada el Perito Valuador de Bienes Nacionales procederá a identificar:

- a) El promovente y los usuarios, donde los promoventes serán los señalados en la Ley General de Bienes Nacionales, La Ley de Hidrocarburos, la Ley de la Industria Eléctrica y demás normativas aplicables y los usuarios serán aquellos que declaren los promoventes en su solicitud.

- b) El uso de los Dictámenes Valuorios, que será para el acto establecido en la solicitud.
- c) La finalidad del servicio valuatorio, que será la aplicación del resultado del Dictamen 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 monto dictaminado, y si le corresponde a la contraparte el pago de la prestación pecuniaria, ésta no podrá ser inferior al monto dictaminado, salvo las excepciones que la Ley establece.
- d) Los propósitos del servicio valuatorio, que serán el valor promedio de la tierra y el monto promedio de renta.
- e) La fecha que se requiere de los valores promedio de la tierra contenida en los Dictámenes Valuorios por emitir y puede ser aquella del momento de la visita, de los valores de la investigación o de acuerdo a la solicitud.
- f) Las características del activo, debiendo ser aquellas que se identifiquen por su: tipo, utilización o actividad, ubicación (domicilio o localización), el régimen de propiedad, propietario o poseionario, los derechos 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, 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, el proceso de valuación lleva a definir el alcance del trabajo a realizar, el Perito 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 Perito 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 Perito 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 en el siguiente paso:

Paso 3	Recolección de Información y Descripción de los Activos.	
Información de Mercado de la Zona	Información sobre los activos a valorar.	Información sobre los comparables.
Características generales de la región, usos de suelo reportados en la región.	No se considera la información específica de ningún activo, ya que el estudio se realiza a nivel regional.	Ventas, ofertas, listas de venta, ingresos y gastos, intereses de capitalización, etc.

La recolección de información que el INDAABIN a través del Perito Valuador de Bienes Nacionales obtendrá se divide en dos: información general e información específica.

La general consiste en información 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 activo a valorar.

La específica se refiere a los datos de ventas u ofertas comparables y características del mercado local relevantes.

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

Paso 4	Análisis de la Información
<p>Análisis del Mercado:</p> <p>1.- Para inmuebles.</p> <p>Estudios de la Demanda.</p> <p>Periodo de absorción.</p> <p>Análisis de precio de venta en pago de contado.</p> <p>Estudios de la Oferta.</p> <p>Volumen de comparables en un mercado abierto y competitivo</p> <p>Rango de precios de venta de comparables.</p> <p>Estudios de Mercado.</p> <p>Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta y la demanda, así como de las características externas e internas de los bienes.</p>	

Una vez analizada la información por parte del INDAABIN a través del Perito Valuador de Bienes Nacionales, se procederá a obtener los valores promedio de la tierra, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 5	Opinión de Valores Promedio de la Tierra
--------	--

Los valores promedio de la Tierra se obtienen de un estudio de mercado, el cual por sus propias características garantiza la obtención de valores representativos para distintos conceptos.

BASES DE CÁLCULO.

1.1. REGIONALIZACIÓN.

Se considera como nivel mínimo de regionalización al municipio, por lo que, los valores se reportan a nivel municipal.

CLASIFICACIÓN DE LA TIERRA.

La clasificación de la tierra se realiza considerando dos parámetros:

1. Uso de suelo.
2. Potencial.

1.2. Uso de Suelo.

Se clasifican en cinco grupos:

- Agostadero.
- Agrícola de Temporal.
- Agrícola de Riego.
- Agropecuario con influencia urbana.
- Transición.

1.2.1. Agostadero.

Superficie que utilizan las unidades de producción ganadera para pastoreo con vegetación natural o inducida.

La capacidad para mantener una explotación ganadera en forma económica y productiva permanente, sin deteriorar el recurso natural; esto es, la superficie necesaria para mantener una unidad animal en explotación

y producción animal máxima y permanente en un área dada, compatible con la perpetuación de los recursos naturales es lo que determina el potencial productivo en cada una de las regiones.

La medición de la capacidad productiva para explotación ganadera se expresa como Coeficiente de Agostadero, indicador que será analizado para clasificar estas tierras en cada una de las regiones.

1.2.2. Agrícola.

Para el caso de la agricultura se incluyen todos aquellos conceptos referentes al uso que el hombre da a los suelos o soportes inertes que sostienen cultivos. La clasificación de los tipos de agricultura se hace teniendo en cuenta la disponibilidad de agua para los cultivos, en temporal y riego.

1.2.2.1. Agrícola de Temporal.

Se clasifica como tal al tipo de agricultura de todos aquellos terrenos en donde el ciclo vegetativo de los cultivos que se siembran depende del agua de lluvia, sea independiente del tiempo que dura el cultivo en el suelo, un año o más de diez como los frutales. O bien son por periodos dentro de un año como los cultivos de verano. Incluye los que reciben agua invernal como el garbanzo.

1.2.2.2. Agrícola de Riego.

Considera los diferentes sistemas de riego (método con el que se proporciona agua suplementaria a los cultivos, durante el ciclo agrícola, en el sitio de información), básicamente, es la manera de cómo se realiza la aplicación del agua, por ejemplo la aspersión, goteo, o cualquier otra técnica, es el caso del agua rodada, son los surcos que van de un canal principal y mediante la mano de obra se distribuye directamente a la planta; así existe otro método que parte de un canal principal y con sifones se aplica el agua a los surcos.

También con el uso de mano de obra, generalmente se le llama riego por gravedad cuando va directamente a un canal principal desde aguas arriba de una presa o un cuerpo de agua natural.

La agricultura de riego considera la forma de transporte de agua como bombeo o gravedad, en general implica el suministro del agua para los cultivos. Es independiente de la duración del cultivo sea por meses, años o décadas.

1.2.3. Agropecuario con influencia urbana.

Influencia Urbana.

Entre un núcleo urbano y una cierta extensión del territorio circundante se establecen múltiples lazos, que corresponden a las distintas formas de relación y tutela. Estos vínculos se superponen y combinan, y el conjunto representa el área de influencia, que se extiende hasta donde penetran las distintas formas de relación con la ciudad. El área de influencia se puede definir como el territorio organizado por una ciudad y que se halla vinculado social, económica, legal y políticamente a ella. En el área de influencia juega un papel decisivo la distancia, de modo que la intensidad de los flujos de relación decae al alejarnos del núcleo urbano hacia la periferia del área, pero esto no puede considerarse de manera lineal, sino por la actividad propia del ser humano y su interrelación con la sociedad.

1.2.4. Transición.

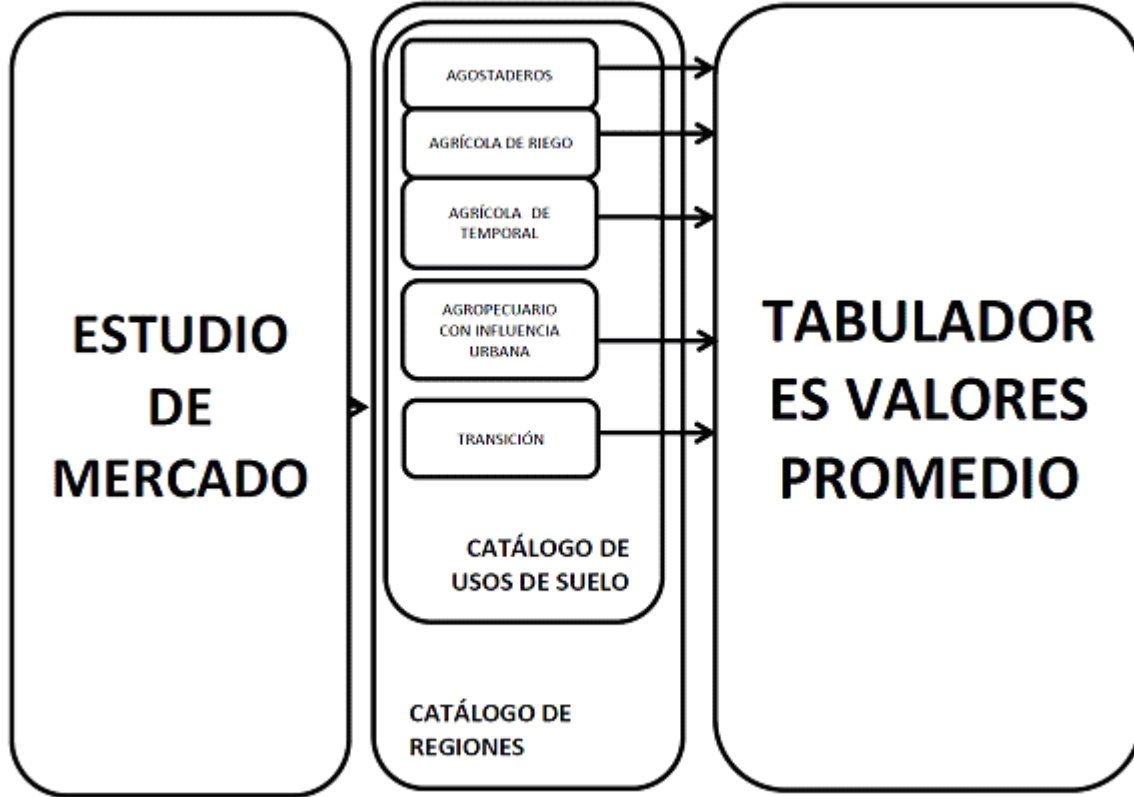
Son los que están cambiando su uso de suelo de rural a urbano, motivado por presiones de crecimiento poblacional y baja rentabilidad de la tierra rural, mediando un proceso legal de autorización y que cuentan cuando menos con un servicio público, como puede ser energía eléctrica, agua potable, drenaje o alcantarillado, vialidades, entre otros.

Los terrenos que carezcan del uso de suelo urbano expedido por autoridad competente (en caso de existir Plan Municipal de Desarrollo Urbano), aunque tengan servicios públicos; se consideran terrenos en transición.

2.1. Potencial.

El potencial de cada región está determinado por las condiciones climáticas que se reflejan en mejores condiciones para la producción agropecuaria. Dado que estas características se reflejan en dos indicadores agropecuarios ampliamente usados en el sector, como son el coeficiente de agostadero y la precipitación pluvial, las clases se establecen para los terrenos con uso pecuario a partir del primero y para los terrenos agrícolas a partir del último.

MODELO DE LA METODOLOGÍA



Una vez obtenidas las muestras de mercado de tierra por parte del perito valuador de bienes nacionales, se procederá a analizar dicha información y 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

Las directrices básicas a considerar para calcular cada uno de los tres indicadores de valor son las siguientes.

Enfoque de Mercado.

Para esta metodología se realizan las siguientes consideraciones

El valor comparativo de mercado es un indicador de valor que se obtiene a partir del análisis del valor de otros activos similares a cada una de las clasificaciones.

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

1.- Para Inmuebles.

Dado que el estudio se realiza a nivel regional y no existe un sujeto específico, el análisis del mercado se lleva a cabo sin someter los datos de los comparables a homologación, sólo se segmentarán por los distintos usos de suelo considerados dentro de la normatividad.

Es necesario que la muestra para cada uso de suelo agropecuario incluya información suficiente de la región en estudio y de las regiones cercanas con características comparables, y que la dispersión de los valores unitarios no presente desviaciones mayores al $\pm 30\%$, con respecto al promedio de los valores resultantes de las muestras. En caso de no cumplir con alguno de los anteriores criterios se deberá justificar la no aplicación de los mismos.

Es responsabilidad del Perito Valuador de Bienes Nacionales identificar y seleccionar correctamente la muestra.

El valor de mercado unitario del activo se obtendrá del promedio aritmético de los valores resultantes de cada comparable.

2.- Para Bienes Distintos a la Tierra

Los Bienes Distintos a la Tierra incluidos en la solicitud del Promovente deberán de ser obtenidos del Tabulador Vigente de Bienes distintos a la Tierra aplicable para la región de estudio.

La elaboración de los Tabuladores de Valor Comercial de los Bienes Distintos a la Tierra se realiza utilizando la Metodología de los servicios valuatorios regulados por el instituto de administración y avalúos de bienes nacionales para estimar el valor de los bienes distintos a la tierra.

3.- Para la obtención del valor promedio de la renta anual

Los montos promedio de renta se obtendrán a partir de los valores promedio de la tierra utilizando una tasa de capitalización considerando los riesgos inherentes que para el caso determine el Perito Valuador de Bienes Nacionales.

Si fuera el caso que el promovente solicite el monto de la renta de un cierto periodo futuro para pago en una sola exhibición adelantada, este monto total solo podrá ser igual o inferior al valor promedio de la tierra total del inmueble.

En los casos en que la adquisición de derechos de uso por ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres sea por un plazo menor a 10 años, el pago único corresponderá al monto proporcional del valor promedio de la tierra en función del plazo que dure la ocupación temporal o constitución de servidumbres, sin que dicho monto pueda ser mayor al valor promedio del terreno afectado por la ocupación temporal o servidumbres.

Para mayor explicación a continuación se presenta la siguiente tabla:

PERIODO DE OCUPACIÓN	TASA DE RENTABILIDAD	VALOR PROMEDIO DE TIERRA	MONTO PROPORCIONAL
10 AÑOS	A	VPT	$((VPT-B)/9)+J=K$
9 AÑOS	A	VPT	$((VPT-B)/9)+I=J$
8 AÑOS	A	VPT	$((VPT-B)/9)+H=I$
7 AÑOS	A	VPT	$((VPT-B)/9)+G=H$
6 AÑOS	A	VPT	$((VPT-B)/9)+F=G$
5 AÑOS	A	VPT	$((VPT-B)/9)+E=F$
4 AÑOS	A	VPT	$((VPT-B)/9)+D=E$
3 AÑOS	A	VPT	$((VPT-B)/9)+C=D$
2 AÑOS	A	VPT	$((VPT-B)/9)+B=C$

1 AÑO	A	VPT	VPT x (A)= B
-------	---	-----	--------------

*K=VPT

En los casos en que la adquisición de derechos de uso por ocupación temporal (superficial) o constitución de servidumbres sea por un plazo igual o mayor a 10 años, el pago único estará dado por el Valor promedio del terreno afectado.

Enfoque de Costos.

No aplica.

Enfoque de Ingresos.

No aplica

Una vez concluido el paso 6 se procederá a la Conciliación de Valores y la Opinión Final de Valor.

Paso 7	Conciliación de Valores y Opinión Final de Valores
---------------	---

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, para la presente metodología sólo se consideró la Opinión de Valores Promedio de la Tierra con base en el estudio de mercado.

Los Valores Promedio de la Tierra conclusivos se obtendrán tomando en consideración las clasificaciones en su estimación.

Una vez obtenida la conciliación de valor se procederá a la Emisión del Dictamen Valuatorio .

Paso 8	Dictamen Valuatorio.
---------------	-----------------------------

Características del Dictamen Valuatorio.

El contenido del Dictamen Valuatorio del Servicio Valuatorio debe ser consistente con el uso y como mínimo deberá contener lo siguiente:

- a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;
- b) Identificar las clasificaciones de los activos que son relevantes para la definición del valor;
- c) Ubicación;
- d) Cualquier accesorio que no son activos inmuebles pero que están incluidas en la valuación;
- e) Especificar la fecha del valor de los activos que se reflejan en el servicio valuatorio;
- f) El INDAABIN a través del Perito Valuador de Bienes Nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el Promovente;
- g) 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
- h) 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.
- 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

Adicionalmente, el Dictamen 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, considerándose el año calendario, es decir, con vigencia a partir del momento de su emisión y hasta el 31 de Diciembre del mismo año de emisión; por lo tanto, para obtener los valores vigentes del 1 de Enero al 31 de Diciembre el promovente deberá solicitar dichos tabuladores antes del 31 de Octubre del año anterior; en caso de presentar la solicitud de tabuladores durante el año, si lo solicita antes del 30 de abril este se emitirá con vigencia del 1 de julio al 31 de diciembre, en caso de requerir los tabuladores en cualquier momento del año distinto a los citados, los tabuladores tendrán la vigencia del momento de su emisión hasta el 31 de diciembre del año calendario.

Será obligatorio para el Perito Valuador de Bienes Nacionales agregar en el Dictamen Valuatorio la siguiente leyenda:

“Una vez terminada la vigencia del presente Dictamen Valuatorio, éste no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno”.

Los responsables de emitir el Dictamen del Servicio 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.

VII.- INTERPRETACIÓN.

La interpretación de la presente Metodología corresponde, conforme a sus facultades, a la Dirección General de Avalúos y Obras del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - La presente metodología entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones de carácter técnico que se opongan a la presente metodología tales como: PROCEDIMIENTO Técnico PT-UE para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor del patrimonio de las unidades económicas; y la METODOLOGÍA para determinar y emitir tabuladores sobre valores promedio de la tierra para uso, ocupación o adquisición en proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, así como para la prestación del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que, por las características del proyecto, se requiera de una ubicación específica.

Ciudad de México, a once de septiembre de dos mil diecisiete. - La Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Soraya Pérez Munguía.**- Rúbrica.