

SEGUNDA SECCION PODER EJECUTIVO

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para dictaminar el monto de las rentas de los activos: bienes inmuebles, muebles y negocios.

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, 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 2o. Apartado D, fracción VI y 98-C, del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 1, 3 fracción V y 6, fracción V, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de enero de 2017 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.

CONSIDERANDO

Que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), es un órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (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 los artículos 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 de justipreciaciones de rentas y servicios valuatorios a nivel de consultoría.

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 justipreciaciones de rentas.

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la determinación de montos de rentas, 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 DICTAMINAR EL MONTO DE LAS RENTAS DE LOS ACTIVOS: BIENES INMUEBLES, MUEBLES Y NEGOCIOS.

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 Minera, la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión y demás disposiciones aplicables, confieren al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 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 requiere 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 del monto de renta de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal), negocios, 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

Se dirige para el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, a través de los peritos pertenecientes al Padrón de Peritos Valuadores del INDAABIN, en los servicios valuatorios que soliciten las distintas Dependencias, Entidades y las Instituciones Públicas, así como personas físicas o morales autorizadas, con apego a la Ley General de Bienes Nacionales y las demás disposiciones vigentes aplicables.

La presente metodología aplica en todos los casos donde:

1. Las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades tengan el carácter de arrendatarias. Para estos casos, la justipreciación de rentas significará el monto máximo que éstas podrán pagar por el arrendamiento.
2. Las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades tengan el carácter de arrendadoras. En estos casos, la justipreciación de rentas significará el monto mínimo que éstas deberán cobrar por el arrendamiento.
3. Los particulares requieran del monto de renta de un activo de acuerdo a lo que señala la Ley Minera.
4. Cuando el promovente requiera el monto de renta, ya sea máximo o mínimo, en calidad de consultoría de acuerdo a la solicitud.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGÍA

• Definiciones

Para efectos de la presente metodología de justipreciaciones de renta se entenderá por:

- Depreciación
En valuación es la pérdida del valor del activo por cualquier causa. Existiendo tres categorías: deterioro físico, obsolescencia interna y obsolescencia externa.
- Ingreso bruto
Es el ingreso o renta que genera un activo en un período determinado, antes de deducir algún gasto o pago.
- Justipreciación de rentas
Es el resultado del proceso de estimar el monto más probable para la renta de un activo, expresado en términos monetarios, a pagar o cobrar por dicho arrendamiento.
- Justipreciación de rentas por el método de flujo de efectivo descontado
Es el resultado del proceso de estimar el monto más probable para la renta de un activo, a través de un modelo económico y financiero, que considera la capacidad de pago en función de los ingresos y de los egresos, el monto de la inversión, el capital de trabajo y la rentabilidad de

mercado sobre el tipo de activo, expresado en términos monetarios, a pagar o cobrar por dicho arrendamiento.

- Tasa de descuento

Es la tasa de interés para calcular el valor presente de flujos futuros.

- Tasa de productividad

Es la relación que existe entre la renta bruta que genera un activo y el resultado del enfoque de costos o monto de inversión.

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**
- Bienes inmuebles.
- Maquinaria y Equipo o Propiedad Personal (Bienes muebles).
- Negocios
- **Actos jurídicos en los que aplica**

Esta metodología podrá utilizarse cuando el uso del servicio valuatorio corresponda a los siguientes actos jurídicos: Justipreciación de Rentas, Atención a diligencias judiciales y todo tipo de trabajo a nivel de consultoría, ya sea para concluir el dictamen valuatorio o para utilizarlo en la estimación de otros tipos de valores.

El dictamen 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:

- **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: justipreciación de rentas, atención a diligencias judiciales o servicios valuatorios a nivel consultoría.

2. Propósito

Dictaminar el monto de renta del periodo determinado en el análisis de acuerdo a la solicitud.

3. Finalidad

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen valuatorio como el monto mínimo (arrendador), monto máximo (arrendatario) o monto de renta, 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 el monto de renta de los distintos activos, 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 presente 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) se toma o se da en arrendamiento	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 levantar 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:

Inmuebles

- a) Ubicación legal y física del inmueble a valorar.
- b) Plano topográfico del terreno con superficie, medidas y colindancias de la poligonal envolvente.
- c) Planos arquitectónicos actualizados, preferentemente aprobados por autoridad competente.
- d) Escrituras y/o título de propiedad.
- e) Constancia de uso del suelo.
- f) Informe de costos anuales de operación del inmueble (mantenimiento, impuestos, personal, agua, energía eléctrica, entre otros), según sea el caso.
- g) Listado de bienes distintos a la tierra y de máquinas o equipos anexos a las construcciones afectadas.
- h) Dictamen de seguridad estructural.

También como los documentos e información que considere necesarios el perito valuador de bienes nacionales y/o el INDAABIN, según sea el caso.

Bienes muebles o propiedad personal

- a) Reparaciones mayores.
- b) Dictámenes o evaluaciones de estado de conservación.
- c) Bitácoras de mantenimiento de los bienes muebles.
- d) Copias de facturas, pedimento de importación, fletes, embalaje e instalación, documentación de adquisición de los bienes muebles o documentos legales de propiedad.
- e) Datos de ubicación de los bienes muebles.
- f) Usuarios del servicio valuatorio.
- g) Relación y número de inventario del bien mueble conforme a catálogo o cuenta que proceda, en hoja de cálculo.
- h) Ficha de catálogo incluyendo tema, autor, técnica, seriación, fecha y dimensiones, (para obras de arte)

Más los documentos e información que considere necesarios el perito valuador de bienes nacionales y/o el INDAABIN, según sea el caso.

Negocios

- a) Descripción general, objetivos, operaciones y situación actual del negocio.
- b) Plan de negocios.
- c) Estados financieros dictaminados de los últimos cinco años.
- d) Otra documentación jurídica relevante del negocio:
 - Información documental sobre la situación operativa y de costos de producción.
 - Información documental sobre la situación comercial y de mercado.
 - Inventario de maquinaria, mobiliario y equipo a contemplar.
 - Copias de facturas y documentación de adquisición, en su caso.
 - Derecho de patente sobre marcas y otros activos intangibles.

e) Proyección financiera según el alcance del servicio.

También como 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) Los promoventes que serán los señalados en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley Minera, la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión y demás normativas aplicables y los usuarios serán aquellos que declaren los promoventes en su solicitud.
- b) El uso de los dictámenes valuatorios, que deberá corresponder con 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. Para los usos de atención a diligencias judiciales y servicios valuatorios a nivel consultoría la finalidad será establecer el monto de renta.
- d) El propósito del servicio valuatorio, que será el monto de renta en el periodo determinado.
- e) La fecha que se requiere de la renta contenida en los dictámenes valuatorios 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 posesionario, 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 para atender el servicio valuatorio, el cual se detalla a continuación:

Paso 2	Determinación del Alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio
---------------	--

Una vez que se ha identificado el problema, es necesario definir el alcance del trabajo a realizar, el INDAABIN 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 INDAABIN, es 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:

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	1.- Para inmuebles	1.- Para inmuebles
Características generales de la región, ciudad, colonia y ubicación del predio, entre otros.	Características del sujeto, geográficas y geológicas del terreno, superficie, forma, ubicación, uso de suelo, servicios públicos, tipo de construcción, área construida, edad efectiva, estado de conservación, elementos de la	Rentas realizadas, condiciones de los cierres efectuados, ofertas, listas de rentas, vacantes, costos y depreciación, ingresos y gastos, intereses de capitalización, etc.
2.- Para bienes muebles o		

<p>propiedad personal</p> <p>Características generales del mercado nacional o internacional, del sector industrial, comercial o de servicios del bien, tanto usado como nuevo, entre otros.</p> <p>3.- Para negocios</p> <p>Análisis del ambiente externo, que se divide en dos, el análisis del macro ambiente (factores económicos, políticos, sociales, entre otros) y el análisis del sector industrial.</p>	<p>construcción, mejoras, historial de los propietarios, información de costos y depreciación, y datos de ingresos y gastos entre otros.</p> <p>2.- Para bienes muebles o propiedad personal</p> <p>Marca, modelo, número de serie, datos de placa, tamaño, capacidad, año de manufactura, accesorios, estado de conservación, país de manufactura, unidad mínima indivisible, vidas efectiva, útil y remanente, mantenimiento, reparaciones, bitácoras, costos de desinstalación y fletes, disponibilidad de refacciones, estado de conservación, obsolescencias, aspectos ambientales, autor o creador, publicador, asunto o tema, imagen, ornamentos u otros agregados, entre otros.</p> <p>3.- Para negocios</p> <p>Análisis del ambiente interno del negocio, se realiza un análisis que permitan diagnosticar sus características técnicas, operativas, comerciales, administrativas, legales y financieras, equipo, propiedad personal o negocio, entre otros</p>	<p>2.- Para bienes muebles o propiedad personal</p> <p>Marca, modelo, número de serie, datos de placa, tamaño, capacidad, año de manufactura, accesorios, estado de conservación, país de manufactura, mercado de venta normal, de remates o de subastas, entre otros, Características de los comparables, capacidades, edades, reparaciones que se hayan hecho, aspectos ambientales, autor o creador, publicador, asunto o tema, imagen, ornamentos u otros agregados, etc.</p> <p>3.- Para negocios</p> <p>Rentas realizadas, condiciones de los cierres efectuados, ofertas, publicaciones especializadas, información sobre mercados bursátiles, vacantes, entre otros.</p>
--	--	--

La recolección de información que el perito 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 monto de renta, 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 justipreciar.

La información específica se refiere a los datos concretos sobre el activo a justipreciar, rentas 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.

Para el caso de inmuebles, la información de los comparables sobre sus características físicas y componentes legales, ofertas, rentas, información de costos y depreciación, ingresos y gastos, tasa de capitalización, oferta y demanda de los comparables, absorción del mercado.

Muebles

La información general consiste en datos sobre el tipo de industria o giro, factores que pueden influir en el monto de renta, estos se derivan de fuerzas sociales, tendencias económicas (tipo de industria, oferta y demanda, absorción del mercado, aspectos ambientales, etc.) y leyes gubernamentales que son originadas fuera del activo a justipreciar.

La información específica se refiere a los datos concretos sobre el activo a justipreciar, rentas 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.

La información del sujeto se enfoca en condiciones de operación y ubicación del activo, información de costos, depreciación (vida útil, edad efectiva, estado de conservación) y plan de producción.

En el caso particular de propiedad personal, obras de arte y joyas, la información del sujeto se enfoca en condiciones de resguardo y ubicación del activo, documentos legales de propiedad, tema, autor, técnica, seriación, peso de la joya, quilataje, material, engastes, fecha y dimensiones, entre otros; supervisado por un experto en la materia.

Negocios

Para el caso de negocio se deberá recolectar la información suficiente que nos permita describir y analizar la unidad, considerando información del ambiente externo e interno que influye en la misma.

Ambiente externo

El ambiente externo lo constituyen el macro ambiente y el sector industrial, el macro ambiente envuelve al sector industrial y éste a su vez al negocio, por lo que la generación de valor del negocio dependerá inicialmente de las condiciones prevalecientes en el sector industrial y en el macro ambiente.

En lo que se refiere al macro ambiente, la recolección de información nos debe ayudar a describir los factores económicos, políticos y socioculturales que impactan en el negocio.

Por otro lado, el sector industrial se encuentra conformado por aquellos factores externos al negocio que determinan la naturaleza y fortaleza de la competencia en la industria. Los factores claves a investigar en el sector industrial son: competidores del sector, proveedores, demanda del producto o servicio, sustitutos del producto o servicio, competidores potenciales entre otros.

Ambiente interno

El análisis interno del negocio está conformado por el estudio de diversos elementos de la empresa, para lo cual se obtendrá información que nos permita describir los aspectos físicos, técnicos, operativos, comerciales, administrativos, legales y financieros.

Una vez obtenida esta información por parte 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 renta 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 renta 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> <p>2.- Para bienes muebles o propiedad personal</p> <p>Estudios de la Demanda</p> <p>Análisis de tiempo de exposición para una renta en</p>	<p>Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles)</p> <p>1. 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 vacío.</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</p> <p>No aplica</p> <p>3.- Para negocios</p> <p>No aplica.</p>

<p>el mercado correspondiente.</p> <p>Análisis de precios por pago de contado, es decir que las operaciones se realicen de contado y con pago en efectivo o su equivalente.</p> <p>Estudios de la Oferta</p> <p>Considerar los comparables ofrecidos en las comercializadoras especializadas para cada tipo de mueble.</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 realizando una homologación considerando como base el activo valuado.</p> <p>3. Para negocios</p> <p>Análisis del Ambiente Externo (Macroambiente y Sector Industrial) e Interno (Diagnóstico físico, diagnóstico técnico, diagnóstico operativo, diagnóstico comercial y diagnóstico administrativo-legal-financiero).</p>	
--	--

Una vez analizada la información por parte del perito valuador de bienes nacionales, únicamente para el caso de inmuebles y para el enfoque de costos, se procederá a obtener el valor del terreno, esta actividad se detalla a continuación.

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

El valor del terreno se puede obtener por alguno de los siguientes cinco procedimientos:

1. Considerando al terreno como vacío, mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres y aplicando factores de homologación.
2. Por el procedimiento de desagregación, que parte de la investigación de mercado de inmuebles similares en venta, 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, aplicando un proyecto al terreno.

Una vez obtenido el valor del terreno por parte del perito 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 la realización de justipreciaciones de rentas es factible la aplicación de los enfoques comúnmente aceptados en la práctica valuatoria, es decir, el análisis de mercado de rentas, el de costos y el de ingresos.

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

Enfoque de Mercado

El monto de renta obtenido a través del enfoque de mercado es un indicador que se obtiene a partir del análisis del monto de renta de otros activos similares al activo en estudio.

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, aplica en los activos siguientes:

1.- Para Inmuebles

Para iniciar con el cálculo del indicador del enfoque de mercado, primeramente es indispensable que el perito valuador de bienes nacionales conozca las características físicas y legales del inmueble motivo del servicio valuatorio, para lo cual deberá llevar a cabo una inspección física detallada al activo a justipreciar, analizar la información legal del mismo proporcionada por el Promovente y realizar las actividades necesarias hasta asegurarse de tener plenamente identificadas todas las características del mismo.

Posteriormente deberá realizar una exhaustiva investigación de mercado con el fin de detectar inmuebles similares al sujeto, en cuanto a sus características físicas y legales que se encuentren expuestos en el mercado o que hayan sido parte de una operación de arrendamiento.

El perito valuador de bienes nacionales deberá asegurarse de conocer las características de los inmuebles similares al sujeto que se investigaron, así como conocer los esquemas de negociación los cuales deberán obtenerse directamente con el oferente.

A partir de la información obtenida en la investigación de mercado realizada por el perito valuador de bienes nacionales, se definirán cuáles serán los comparables que se utilizarán en los procedimientos de análisis de tendencia central, como podrá ser la homologación, mismos que serán los que presenten las características que más se asemejen al inmueble sujeto de valuación.

Se podrá utilizar la técnica de homologación para ajustar las diferencias existentes entre los comparables y el inmueble sujeto, por lo que la homologación se realizará una vez que el perito valuador de bienes nacionales conozca perfectamente las características de los comparables, lo que asegurará que se realicen los ajustes correctos tanto en las características ajustadas como en el rango del factor de ajuste.

El perito valuador de bienes nacionales deberá asegurarse que las características a ajustar sean las que impacten en el monto de renta de mercado y que el factor de ajuste se encuentre debidamente analizado a fin de que siempre se encuentre en un rango que ajuste la característica de manera suficiente y correcta, dicho análisis deberá permanecer en la memoria de cálculo del perito valuador de bienes nacionales.

Es necesario que la homologación presente cuando menos 3 comparables, el perito valuador de bienes nacionales deberá analizar la razonabilidad de los factores de homologación y los tendrá que explicar de manera suficiente y correcta. Se recomienda utilizar y justificar solo la cantidad necesaria de factores de ajuste a los comparables, incluyendo el factor de negociación. Lo anterior resulta de la premisa de que los mejores comparables son aquellos que requieren la menor cantidad de factores de ajuste.

Los factores resultantes de la homologación se deberán encontrar dentro de un rango razonable y la dispersión de los valores unitarios deberá ser menor a la inicial; en virtud de que los inmuebles intercambiados en un mercado eficiente son esencialmente homogéneos que pueden ser fácilmente sustituidos entre sí. Cuando las homologaciones se encuentren fuera de rango o no exista una reducción en la desviación, debe incluirse en la memoria de cálculo la justificación o explicación correspondiente; de no ser justificable, se desechará el análisis.

Es responsabilidad del perito valuador de bienes nacionales identificar y seleccionar correctamente la unidad de comparación a utilizar en la homologación.

El valor unitario del enfoque de mercado de renta se obtendrá del promedio aritmético del valor resultante de cada comparable ya ajustado, siempre y cuando el resultado de la dispersión sea menor a la inicial.

El monto de renta resultante del enfoque comparativo de mercado será el resultado de multiplicar el valor unitario de acuerdo a la unidad de comparación utilizada por la cantidad respectiva.

2.- Para Bienes muebles o propiedad personal

Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del mercado de los activos comparables al activo justipreciado, analizando la oferta y demanda, y ajustando los comparables al justipreciado y homologándolos a manera de obtener el índice o indicador de valor que permita establecer el monto más probable de renta en un mercado libre.

Cuando existe un mercado activo y se pueden encontrar comparables adecuados, este enfoque es el más recomendable, debido a que se descuentan todas las obsolescencias funcionales y económicas relacionadas directamente con los activos, cuando aplique.

Si el perito valuador de bienes nacionales selecciona el enfoque de mercado procederá de la siguiente forma:

A la información del sondeo de mercado previamente registrada se le aplicarán los factores de ajuste (ajustando los datos de cada oferta de mercado para homologarla con el activo por justipreciar).

I. Homologación

Este procedimiento se aplica para realizar ajustes por diferencias entre las características de los activos comparables obtenidos de la investigación de mercado y el activo por justipreciar. Se recomienda que la homologación se realice en forma directa, es decir, ajustando cada oferta contra el activo por justipreciar.

II. Factor de ajuste.

Cuando existan activos comprables similares se recomienda que los factores de ajuste se hagan de forma directa, es decir ajustando cada oferta contra el activo sujeto a justipreciar, es práctica común trabajar con comparables sustitutos. Las diferencias entre ellos pueden atribuirse a muchas causas como son activos discontinuados, capacidades, obsolescencias funcionales, desgaste, entre otros.

Para el caso de bienes muebles, se usa el sistema de ajustes aditivos, porque la mayoría de las diferencias son independientes entre sí.

III. Obtención de valor por el enfoque de mercado.

Es un indicador de valor del sujeto basándose en la recopilación de información de valores de mercado de activos idénticos, similares o sustitutos, con funciones similares a las del sujeto y con ello establecer el monto más probable de renta para los activos que se están justipreciando.

El perito valuador de bienes nacionales deberá considerar lo siguiente:

a) Identificar las diferencias más representativas y que como condición ineludible, a su juicio, impacten en el monto de renta.

b) Se recomienda utilizar y justificar solo la cantidad necesaria de factores de ajuste a los sustitutos, incluyendo el factor de negociación. Lo anterior resulta de la premisa de que los mejores sustitutos son aquellos que requieren la menor cantidad de factores de ajuste.

c) Cada factor de ajuste utilizado deberá describirse y justificarse en la memoria de cálculo.

d) El factor de ajuste resultante se deberá encontrar dentro de un rango razonable y la dispersión final de valores unitarios deberá ser menor a la inicial; en virtud de que los activos intercambiados en un mercado eficiente son esencialmente homogéneos que pueden ser fácilmente sustituidos entre sí. Cuando los ajustes se encuentren fuera de rango o no exista una reducción en la desviación debe incluirse en la memoria de cálculo la justificación o explicación correspondiente, en caso de no ser justificable se desechará el análisis.

3.- Para Negocios

El enfoque de mercado para negocios en renta, debe de ser utilizado con mucha precaución, garantizando que se cuente con información suficiente, adecuada y veraz, que permita realizar las comparaciones entre las condiciones físicas, operativas, legales y financieras del sujeto y de los comparables, es decir se requiere una base razonable para la comparación entre negocios similares. De no contar con la información, no deberá de aplicarse este enfoque para negocios.

El enfoque de mercado proporciona una indicación de renta comparando, sea por negocio integrado o por sus múltiplos de razones financieras, el valor de su activo total operativo en estudio, con otras unidades similares, de los cuáles se dispone de información suficiente.

Los negocios similares deben de estar dentro del mismo sector que el negocio sujeto de estudio o en un sector muy similar que responda a las mismas variables económicas.

Una vez que se cuenta con información de las características cualitativas y cuantitativas de las empresas similares al negocio motivo de estudio, se podrá realizar un análisis comparativo de dichas características, pudiéndose apoyar entre otras cosas de ratios de valuación.

Para el cálculo y selección de los ratios que servirán de comparación, se debe de tener en cuenta que la información proporcionada sea significativa sobre la renta del negocio y considerar además que se pueden requerir algunos ajustes para que los ratios sean adecuados a la empresa en estudio.

Enfoque de Costos

El enfoque de costos se basa en el principio de sustitución ya que considera que un comprador bien informado no pagará más por un activo, que el precio de adquirir o reproducir un sustituto igual o semejante deseable.

1.- Para Inmuebles

En este sentido en el caso de bienes inmuebles, el monto de renta por el enfoque de costos se obtiene a partir de la suma del valor individual de cada uno de los componentes que conforman el inmueble, es decir terreno, construcciones, instalaciones especiales, obras complementarias y accesorios así como otros indirectos, obsolescencias y apreciaciones, aplicándole a este valor una tasa de capitalización acorde al periodo determinado en el análisis.

Es el método para estimar el monto de renta a partir del 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 con el mismo costo. Tratándose de un bien inmueble el estimado del perito valuador de bienes nacionales se basará en el costo de reproducción o reposición 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 los otros indirectos del inversionista, como son: costo financiero, administración, supervisión, seguros contra daños, proyecto ejecutivo y costo de escrituración del terreno.

En este caso, el valor del terreno se deberá obtener utilizando el Paso 5 de esta Guía Técnica. Por otro lado, a partir de la clasificación de las construcciones del inmueble, se cuantifican los volúmenes de éstas, para determinar los correspondientes precios unitarios y de esta forma, el Valor de Reposición Nuevo (VRN). Considerando el estado de conservación del inmueble, así como la edad y las obsolescencias internas que se detecten, según el caso, se aplica un factor de demérito al VRN, obteniendo así el Valor Neto de Reposición (VNR) de las construcciones del inmueble. Con base en el valor del terreno y en el VNR de las construcciones, se obtiene el Valor Neto de Reposición total del inmueble.

A partir del VNR total del inmueble y de una tasa de capitalización, se calcula el monto de la renta del inmueble.

2.- Para Bienes muebles o propiedad personal

En este enfoque se estima el monto de renta a partir del Costo Neto de Reposición de los activos por justipreciar, de acuerdo a su capacidad nominal (para el caso de valores en intercambio), rebajando del precio cotizado los descuentos normales aplicables, y los deméritos por edad, estado de conservación, obsolescencia funcional y económica que pudiera tener dicho activo, así como los costos de instalación o montaje.

Preferentemente no se parte del Costo de Reproducción para eliminar de entrada el costo por exceso de capital, pero puede haber casos en los que en función de la dificultad de obtener información y/o de la disponibilidad de la misma, pueda ser necesario usar costos de reproducción (por ejemplo aplicando índices a facturas), y si éste es el caso deberá de verificarse si se requiere hacer el ajuste adicional correspondiente, porque puede haber un costo por exceso de capital.

El costo de Reposición se obtiene de la siguiente manera:

I. Cotización del equipo sustituto.

Se deberá obtener la cotización del activo equiparable al sujeto, con el fabricante original o distribuidor correspondiente.

En caso que el fabricante no esté produciendo el mismo tipo de activo, deberá cotizarse el sustituto o equivalente.

Si la calidad del activo cotizado es relevantemente diferente de la del objeto, hay que hacer un ajuste en proporción directa a lo que serían los costos de cotización para esas calidades diferentes (obtenidos de la experiencia del mercado).

II. Fletes, embalaje, seguros, instalación, impuestos y gastos de importación (en su caso).

Debe de verificarse cuáles fletes son aplicables (nacionales y/o en el extranjero), cuál es la fracción arancelaria y dependiendo del origen del bien sustituto cuáles serían los seguros, impuesto y gastos de importación aplicables.

III. Mejoras del activo por justipreciar (comparado con el cotizado).

Si el bien que se valúa tuviera algunas mejoras o accesorios que el sustituto no tiene (o el sustituto tuviera unas que el activo sujeto no tiene), deberá obtenerse el costo de estas diferencias, el cual deberá agregarse (o deducirse) al del activo cotizado.

IV. Costos de Instalación.

En caso que el servicio valuatorio deba incluir instalación, deberán considerarse todos los costos y gastos, incluyendo ingeniería de detalle, instalación electromecánica; cimentación u obra civil, gastos de pruebas y arranque en caso de ser aplicables.

V. Inspección del activo.

Durante la inspección en campo, debe identificarse lo siguiente: unidad mínima indivisible, edad cronológica y edad efectiva, vida útil total y vida útil remanente, adiciones, instalación, aplicación, mantenimiento, reparaciones mayores y avances tecnológicos.

Identificación del mercado aplicable para la comercialización: La zona, fletes, maniobras, accesos y medio ambiente en que opera.

Recopilación de información de activos sustitutos: Características, capacidades, edades, reparaciones, mejoras adicionales, actualizaciones, precios, descuentos aplicables, funcionando o desinstalado, lugar de ubicación, nivel de oferta y número de serie.

VI. Demérito por edad.

De la información que se obtenga de los proveedores del activo por valuar y la opinión del Perito Valuador de Bienes Nacionales, se estimará la vida útil remanente por considerar.

En función del uso que se le ha dado al sujeto (puede ser mayor o menor al normal) deberá estimarse la edad efectiva del mismo y compararla con la vida útil total, cuyo análisis deberá incluirse en la memoria de cálculo.

VII. Demérito por estado de conservación.

Dependiendo del estado observado del activo, habrá casos en los que se requerirán reparaciones para corregir algún problema para llevar al activo a la condición de buen estado de funcionamiento correspondiente a su edad efectiva (el problema es económicamente curable), u otros en los que no es factible económicamente hacer la corrección (el problema no es económicamente curable).

VIII. Obsolescencia Funcional (por causas internas).

Es una forma de depreciación en la que se considera que la pérdida de valor es debida a factores inherentes al activo mismo, es decir por causas internas.

IX. Obsolescencia Económica (por causas externas).

Es una forma de depreciación en la cual la pérdida de valor es causada por condiciones externas desfavorables al entorno económico en el que se desempeña el activo.

Así pues, por medio del enfoque de costos se podrá obtener una estimación del indicador de valor, considerando las obsolescencias funcional y económica inherentes al activo en estudio y partiendo de su costo de reposición nuevo.

El indicador de valor del enfoque de costos de un bien mueble será el equivalente a su valor neto de reposición.

A partir del VNR total del activo y de una tasa de capitalización, se calcula el monto de la renta del activo.

3.- Para Negocios

El uso de este enfoque se tendrá que utilizar con la debida cautela y análisis por parte del perito valuador de bienes nacionales, dado que no es aplicable en todos los casos.

Enfoque de Ingresos

A través de este enfoque se obtiene el indicador de valor fundamentado en el principio económico de anticipación, el cual señala que el valor presente de los beneficios futuros o ingresos futuros derivados de un

activo, entendiéndose que cualquier persona está dispuesta a pagar por un activo un monto equivalente a los beneficios futuros que recibirá de dicho activo. Puede ser mediante el proceso de flujos descontados o de una capitalización directa.

1.- Para Inmuebles

Solo para el caso en que en el inmueble sea la base de un negocio, es aplicable el enfoque de ingresos para la obtención de la renta del inmueble, a través del método residual del negocio, que se puede obtener mediante el proceso de flujos descontados.

El método de flujos descontados requiere de la construcción de un modelo financiero del negocio basado en el inmueble, en el que, a partir de los ingresos y egresos provenientes del negocio (las inversiones y considerando el monto de renta como una variable) y de una tasa de descuento debidamente soportada y acorde a las características del activo analizado, riesgo, costos financieros, sector y costos administrativos (identificando el número de periodos de conformidad con el tipo de inmueble analizado), considerando el ingreso de operación y el valor de reversión al final del horizonte.

2.- Para Bienes muebles (Maquinaria y equipo o propiedad personal)

Solo para el caso en que el activo sea la base de un negocio, es aplicable el enfoque de ingresos para la obtención de la renta del bien mueble, a través del método residual del negocio, que se puede obtener mediante el proceso de flujos descontados.

El método de flujos descontados requiere de la construcción de un modelo financiero del negocio basado en el activo, en el que, a partir de los ingresos y egresos provenientes del negocio (las inversiones y considerando el monto de renta como una variable) y de una tasa de descuento debidamente soportada y acorde a las características del activo analizado, riesgo, costos financieros, sector y costos administrativos (identificando el número de periodos de conformidad con el tipo de inmueble analizado), considerando el ingreso de operación y el valor de reversión al final del horizonte.

3.- Para Negocios

Dentro del enfoque de ingresos, el método más utilizado para determinar el monto de renta de negocios es el método de flujo de efectivo descontado, el cual consiste en realizar un análisis de los flujos de efectivo futuros del negocio. Para ello se debe partir del análisis del ambiente externo y el ambiente interno que afectan al negocio.

El ambiente externo se compone de todos aquellos factores que afectan al negocio, pero que están fuera de su control; el ambiente interno, se compone de los factores que conforman el negocio, por lo que están dentro de su control.

Respecto al ambiente externo, éste se divide en dos, el análisis del macro ambiente (factores económicos, políticos y socioculturales) y el análisis del sector industrial (mercado, segmento, proveedores, compradores, competidores del sector y potenciales, sustitutos y perfil del usuario).

Para el análisis del ambiente interno del negocio, se realiza un análisis que permita diagnosticar sus características técnicas, operativas, comerciales, administrativas, legales, fiscales y financieras (diagnóstico técnico que incluye: proceso de producción, capacidad instalada de producción, equilibrio entre procesos, productos, subproductos, licencias, patentes y posicionamiento tecnológico; diagnóstico operativo que incluye: volúmenes de producción, niveles de operación, costos de operación y planta laboral; diagnóstico comercial que incluye: estrategia comercial, productos y servicios, ventas, mercado, precios, ciclos de vida del producto, cartera de clientes y análisis de contratos; diagnóstico administrativo-legal- fiscal y financiero que incluye: organización, plantilla de personal y salarios, política laboral, pasivo laboral, aspectos legales, seguros y fianzas, análisis de los estados financieros y planes estratégicos de negocios (incluyendo proyecciones financieras).

Como resultado de estos análisis se identifican las variables que crean valor al negocio, las oportunidades para incrementarlo y las amenazas de destrucción del mismo, las fortalezas y debilidades del negocio, para que a partir de ello, se definan los escenarios que se deben valorar financieramente; y a través de los cuales se estima el monto de renta por el negocio.

I. Valuación por flujos.

La valuación por flujos se realizará mediante un modelo económico construido a través del empleo del método de flujo de efectivo descontado.

I.I. Planteamiento de escenarios. - La valuación por flujos de efectivo descontado inicia con la construcción de proyecciones derivadas de la identificación de las oportunidades de creación de valor al negocio, identificadas en el análisis del macro ambiente y del sector industrial; y en los diagnósticos técnicos, operativos, comerciales y administrativo-legal- fiscal y financiero. A partir de la identificación de oportunidades, se plantean los escenarios a considerar en la valuación.

Los escenarios deberán considerar los posibles valores potenciales que puede adquirir el negocio: valor en condiciones actuales, con explotación de oportunidades internas, valor con explotación de oportunidades externas y con oportunidades de ingeniería financiera, seleccionando aquel o aquellos que reflejen de mejor manera el valor del negocio en relación al contexto, uso, propósito y finalidad del servicio valuatorio.

I.II. Estructura del flujo de efectivo.- Se deberán definir claramente las premisas de valuación, dentro de las cuales se debe incluir el horizonte de valuación a considerar para cada escenario. El horizonte de valuación debe ser ampliamente justificado en la memoria de cálculo del perito valuador de bienes nacionales. De acuerdo con las premisas de cada escenario de valuación se planteará su flujo de efectivo.

El flujo de efectivo será estructurado partiendo de los ingresos proyectados para el negocio, restándole los costos de producción, además de los egresos por concepto de administración y ventas. El monto de renta debe considerarse como una incógnita y parte de los gastos en que incurre el negocio en su operación.

Dentro de la estructura del flujo de efectivo, se deberá tomar en cuenta la depreciación fiscal de los activos con que cuenta el negocio, las obligaciones por concepto de pago de impuestos, como son el Impuesto Sobre la Renta (ISR) y la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) y demás aplicables.

De igual manera, se deberán restar las inversiones para la adquisición de activo fijo y en capital de trabajo en el horizonte del flujo de efectivo. También se debe tomar en cuenta la venta de activos y la recuperación del capital de trabajo.

II. Valuación por flujos descontados.- Una vez que se ha determinado el flujo de efectivo libre, para determinar el valor presente de dichos flujos, se debe definir la tasa de descuento.

De acuerdo al objetivo del estudio, el perito valuador de bienes nacionales debe determinar la tasa de descuento, conforme a los distintos métodos financieros generalmente aceptados, como pueden ser: el Modelo para la Valoración de los Activos de Capital (CAPM, por sus siglas en inglés), Teoría de Fijación de Precios por Arbitraje, el Costo de Capital Promedio Ponderado (CPC o WACC de sus siglas en inglés), Costo del Capital por Comparables de Negocios del mismo Sector, entre otros.

Al final del horizonte de valuación se debe establecer el valor de reversión del negocio, considerando en algunos casos un valor continuo del negocio, asumiendo su operación a perpetuidad, o en otros, considerando el valor de rescate de los activos menos los costos de cierre del negocio. El valor de reversión se aplica siempre y cuando la naturaleza del negocio lo requiera y debe determinarse mediante principios financieros generalmente aceptados.

III. Monto de renta del negocio.- Mediante el modelo financiero y la tasa de descuento determinada, se itera hasta determinar el monto de renta a partir de la capacidad de pago del negocio.

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 Valor
---------------	---

El monto de la renta de un activo se obtiene a partir de la conciliación del resultado de los tres enfoques valuatorios: de mercado, de costos y de ingresos, o bien de los enfoques que en su caso se apliquen.

La conciliación es un análisis de confiabilidad y de certeza de los enfoques valuatorios aplicados de acuerdo a la cantidad y calidad de la información recopilada.

El monto de renta conclusivo se obtendrá tomando en consideración aquellos factores o condiciones particulares que influyan en su estimación definiendo cuál de los enfoques empleados es más representativo derivado de la calidad de la información obtenida, explicando las razones por las que se descartan o no se emplean los otros enfoques. Dicho monto conclusivo deberá redondearse para reflejar el grado de precisión asociado con la valoración, de tal forma que se evite dar a entender una mayor precisión a la requerida.

Cantidades conclusivas en millones, se deberán redondear al millar; y conclusivas en miles, se deberán redondear a la centena.

Una vez realizada la conciliación de valor se procederá a la emisión del dictamen valuatorio del servicio valuatorio.

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

Características del Dictamen Valuatorio

El contenido del dictamen 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 activos 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 justipreciado;
- e) Cualquier propiedad personal, accesorios comerciales, partidas intangibles que no son bienes inmuebles pero que están incluidas en la justipreciación;
- 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 justipreciado parcialmente en sus derechos, está segmentado físicamente o posesión parcial;
- i) Indicar que el monto de renta conclusivo no incluye IVA.
- j) El perito valuador de bienes nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el promovente;
- k) 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
- l) 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 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 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-ARREDU para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el monto de las rentas (justipreciación de rentas) de edificaciones urbanas; y la METODOLOGÍA y Criterios de Carácter Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el monto de las rentas de los bienes inmuebles, muebles y unidades económicas de los que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, deban cobrar cuando tengan el carácter de arrendadoras o pagar cuando tengan el carácter de arrendatarias.

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