

## **SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO**

### **METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor de oportunidad de inmuebles para proyectos energéticos, de asociaciones público privadas y el establecimiento de zonas económicas especiales.**

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

SORAYA PÉREZ MUNGUÍA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 17, 26 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en Materia de Control Interno del Ejecutivo Federal, 2o. Apartado D, fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público publicado mediante el DECRETO por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales publicado el 12 de enero de 2017, 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 1, 3 fracción V y 6, fracción V, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y 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 el artículo 2o. Apartado D, fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público publicado mediante el DECRETO por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales publicado el 12 de enero de 2017 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 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Hidrocarburos, la Ley de la Industria Eléctrica, Ley de Asociaciones Público Privadas, Ley Federal de Zonas Económicas Especiales y demás disposiciones aplicables, los Valuadores de Bienes Nacionales proporcionan a la Administración Pública Federal, Instituciones Públicas, personas físicas o morales, previamente a la celebración de los actos jurídicos previstos en dichos ordenamientos, servicios valuatorios de valor de oportunidad de inmuebles para proyectos energéticos, de asociaciones público privadas y para establecimiento de zonas económicas especiales.

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 estimar el valor de oportunidad de inmuebles para proyectos energéticos, de asociaciones público privadas y el establecimiento de zonas económicas especiales.

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la determinación del valor de oportunidad de inmuebles para proyectos energéticos, de asociaciones público privadas y el establecimiento de zonas económicas, 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 ESTIMAR EL VALOR DE OPORTUNIDAD DE INMUEBLES PARA PROYECTOS ENERGÉTICOS, DE ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS Y EL ESTABLECIMIENTO DE ZONAS ECONÓMICAS ESPECIALES.**

#### **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, Ley de Asociaciones Público Privadas, Ley Federal de Zonas Económicas Especiales y demás disposiciones aplicables, confieren al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

órgano desconcentrado de la Secretaría, facultades para emitir lineamientos de los servicios valuatorios previstos en las mismas.

Con el objeto de garantizar la adecuada valuación en los actos jurídicos que se relacionan con las 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, técnicas, principios básicos y enfoques establecidos, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo y estimación del valor de oportunidad para inmuebles que serán utilizados para proyectos energéticos, en proyectos de asociaciones público privadas o en el establecimiento de zonas económicas especiales, que se fundamenta en el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) y demás disposiciones aplicables.

Esta metodología es una herramienta de trabajo obligatoria para los Valuadores de Bienes Nacionales estableciendo los lineamientos a seguir para la práctica de Servicios Valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

La aplicación de esta metodología, permitirá la emisión de Dictámenes Valuatorios o Reportes Conclusivos con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.

## **III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Su ámbito de aplicación es obligatorio para todos los Valuadores de Bienes Nacionales en los servicios valuatorios, en los casos que se requiera estimar el valor de oportunidad de inmuebles para proyectos energéticos, de asociaciones público privadas o para el establecimiento de zonas económicas especiales, regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales que soliciten las distintas Dependencias, Entidades, las Instituciones Públicas y las Instituciones destinatarias, así como personas físicas o morales autorizadas, con apego a la Ley General de Bienes Nacionales, Ley de Hidrocarburos, Ley de la Industria Eléctrica, Ley de Asociaciones Público Privadas, Ley Federal de Zonas Económicas Especiales y las demás disposiciones vigentes aplicables.

## **IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGÍA**

- **Definiciones.**

- Valor de oportunidad

Es el máximo precio aceptable a pagar por un bien, expresado en términos monetarios, en función del beneficio que se espera generará.

- Valor Comercial.

Es el precio más probable por el cual un activo se intercambiaría en una fecha determinada y se dé la transferencia del título del vendedor al comprador, actuando por voluntad propia, debidamente informados y motivados, en una transacción sin intermediarios, con condiciones de una venta justa, donde el pago sea hecho en términos de contado en moneda nacional o en términos de un arreglo comparable a este, sin ser afectado por un financiamiento especial o creativo o concesiones de venta otorgadas por cualquiera que esté asociado con dicha venta; considerando un plazo adecuado de exposición en un mercado competitivo y abierto, en el que ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia, sin compulsión y sin un estímulo indebido.

- Lucro cesante

Es el monto estimado a valor presente, de los beneficios futuros pronosticados que se dejaron de producir derivado de la afectación temporal a causa de la disminución o pérdida parcial o total de la capacidad de generación de utilidades, derivadas de la producción de bienes o la prestación de servicios.

- Condiciones especiales

Son aquellas características excepcionales de índole legal, física, económica y/o social, que demeritan o benefician en parte o a la totalidad del bien en su valor, condiciones que no se consideren típicas del mercado donde se ubique el bien.

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 uno de los siguientes actos jurídicos: Adquisición, Enajenación, Justipreciación, Concesión, Indemnización y Atención a Diligencias Judiciales, que requieran la estimación del valor de oportunidad, ya sea para la conclusión del servicio valuatorio o para utilizarlo en la estimación de otros tipos de valores.

Para los casos de los servicios valuatorios conforme a la Ley de Hidrocarburos y la Ley de la Industria Eléctrica tendrán dos usos y dos propósitos que son compra-venta y arrendamiento, para los demás casos 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 o Reporte Conclusivo cumpla con los siguientes apartados:

• **Características del informe**

El Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo 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 o Reporte Conclusivo expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y en este caso exclusivamente se refiere a uno de los siguientes: Adquisición, Enajenación, Justipreciación, Concesión, Indemnización y Atención a Diligencias Judiciales.

2. **Propósito**

Estimar el Valor de Oportunidad del bien de acuerdo a la solicitud.

3. **Finalidad**

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio como el valor máximo o monto, 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 Valuador de Bienes Nacionales.

**VI.- GUÍA TÉCNICA**

La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para estimar el valor de oportunidad de los bienes inmuebles, que se relacionan en el apartado IV de esta metodología, mismas que deben ser atendidas por el 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 estandares internacionales de valuación.

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

<b>Paso 1</b>	<b>Identificación del Problema</b>				
<b>Identificar el promovente y los usuarios</b>	<b>Identificar el Uso (Uso y Finalidad)</b>	<b>Identificar el Propósito del Servicio Valuatorio (Tipo</b>	<b>Identificar la fecha que se requiere de</b>	<b>Identificar las características del bien</b>	<b>Identificar las condiciones del servicio</b>

		<b>y definición de valor)</b>	<b>valores</b>		<b>valuatorio</b>
--	--	-------------------------------	----------------	--	-------------------

Para poder identificar el problema, el promovente deberá entregar al Valuador de Bienes Nacionales, la Solicitud del servicio valuatorio y la documentación e información procedente o solicitada, como copias y documentos en archivo físico o electrónico para realizar el servicio valuatorio, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:

- Alternativas de reubicación de residentes.
- Atributos que identifican al predio o predios por afectar como el lugar idóneo para la realización del proyecto. (Localización geográfica, topografía, hidrografía, mecánica de suelos, disponibilidad de servicios, características agrológicas y otros).
- Cambios potenciales en uso de suelo del área afectada.
- Características particulares condicionantes del proyecto.
- Costo de la no solución oportuna del conflicto, como puede ser equipo o maquinaria parada, reclamaciones del contratista, entre otros; así como plazo máximo de tiempo para la conclusión del mismo.
- Costos de reubicación del proyecto como: adquisición de otros predios, adecuaciones al proyecto, construcción de caminos de acceso, obras complementarias e instalaciones de apoyo, aspectos colaterales, impactos económicos por retrasos en la conclusión del proyecto.
- Descripción de la imagen futura del área afectada considerando el proyecto a realizarse, incluyendo desarrollos inmobiliarios que pudieran generarse considerando el proyecto a realizarse.
- En su caso mejoras consideradas del inmueble en estudio.
- Identificación de productos agrícolas, producción anual, precios de comercialización, costos de producción y gastos anuales de mantenimiento, administración y comercialización.
- Identificar aspectos productivos de la porción remanente.
- Identificar el alcance de los daños causados en la porción remanente (afectación total o parcial).
- Análisis de la situación en la zona sin proyecto, en su caso.
- Análisis del costo beneficio del proyecto.
- Inversión correspondiente al proyecto original que ya fue erogada en el área en estudio.
- Avance de las negociaciones con todos los afectados que involucran el proyecto.
- Montos ejercidos en el proyecto (estudios preliminares, proyecto, caminos de acceso, obras e instalaciones de apoyo, compras y requisiciones de equipo especializado, entre otros) que de llevarse a cabo la reubicación se perderían.
- Observaciones y comentarios relativos al impacto macroeconómico y social.
- Plano de macro y micro localización del bien a valuar.
- Plano topográfico con la poligonal del bien a valuar.
- Ubicaciones alternas, señalando ventajas y desventajas de cada alternativa.
- Ahorros generados por la realización del proyecto.
- Tabuladores sobre el valor promedio de la tierra, en su caso.
- Daños y perjuicios personales.

Así como la demás información que el valuador de bienes nacionales considere necesario para cada caso individual.

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

- a) El promovente y los usuarios, donde el promovente será el señalado en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Asociaciones Público Privadas, la Ley de Hidrocarburos, la Ley de la Industria Eléctrica, Ley Federal de Zonas Económicas Especiales y demás disposiciones aplicables y los usuarios serán aquellos que declaren los promoventes en su solicitud.

- b) El uso de los Dictámenes Valuorios o Reportes Conclusivos, que será para el acto jurídico establecido en la solicitud.
- c) La finalidad del servicio valuatorio, que será la aplicación del resultado del Servicio Valuatorio en función del artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales; es decir, en los casos en que la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades deban cubrir una prestación pecuniaria, ésta no podrá ser superior al valor dictaminado, y si le corresponde a la contraparte el pago de la prestación pecuniaria, ésta no podrá ser inferior al valor dictaminado, salvo las excepciones que la Ley establece. En el caso de los particulares, persona física o moral, la finalidad sera el valor maximo o monto.
- d) El propósito del servicio valuatorio, que será el valor de oportunidad y exclusivamente cuando sean casos fundamentados en la Ley de Hidrocarburos o en la Ley de la Industria Eléctrica y además la renta del mismo.
- e) La fecha que se requiere de valores contenidos en los Dictámenes Valuorios o Reportes Conclusivos por emitir, puede ser aquella del momento de la visita, de los valores de la investigación o de acuerdo a la solicitud.
- f) Las características del inmueble, 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:

<b>Paso 2</b>	<b>Determinación del Alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio</b>
---------------	--

Una vez que se ha identificado el problema, es necesario definir el alcance del trabajo a realizar, el 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 Valuador de Bienes Nacionales, generar la definición de la amplitud del trabajo en términos de los tiempos de entrega, lo extenso de la investigación y el reporte, la fundamentación normativa, técnica y teórica, la calidad de la información y demás aspectos que se puedan considerar.

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

<b>Paso 3</b>	<b>Recolección de Información y Descripción del bien</b>	
<b>Información de Mercado de la Zona</b>  <b>1.- Para inmuebles</b>  Características generales de la región, ciudad, colonia y ubicación del predio, entre otros.	<b>Información sobre el Sujeto a valorar.</b>  <b>1.- Para inmuebles</b>  Características del sujeto, superficie, forma, ubicación, uso de suelo, servicios públicos, tipo de construcción, área construida, edad efectiva, estado de conservación, elementos de la construcción, mejoras, entre otros.	<b>Información sobre los comparables.</b>  <b>1.- Para inmuebles</b>  Ventas realizadas, condiciones de los cierres efectuados, ofertas, listas de venta, vacantes, costos y depreciación, ingresos y gastos, intereses de capitalización, etc...

La recolección de información que el Valuador de Bienes Nacionales obtendrá se divide en dos: información general e información específica.

La información general consiste en datos sobre factores que pueden influir en el valor, estos se derivan de fuerzas sociales, tendencias económicas (oferta y demanda, absorción del mercado, etc.) y leyes gubernamentales que son originadas fuera del bien a valorar.

La información específica se refiere a los datos concretos sobre el bien a valuar, ventas u ofertas comparables y características del mercado local relevantes.

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

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.

En esta metodología para estimar el Valor de Oportunidad de inmuebles, se obtendrá información para considerar los siguientes factores de conformidad con la ley aplicable a cada caso:

#### 1. PLUSVALÍA

Este criterio considera la previsión de que el proyecto a desarrollar generará dentro de su zona de influencia, un incremento de valor a los inmuebles, bienes o derechos de que se trate por arriba de la actualización del valor por el paso del tiempo.

#### 2. IDONEIDAD

Este criterio considera la existencia de características en los inmuebles, bienes o derechos que, sin reflejarse en su valor comercial, los hace técnica y económicamente ideales para el desarrollo del proyecto de que se trate.

#### 3. LA AFECTACIÓN EN LA PORCIÓN REMANENTE

Este criterio considera la afectación en la porción restante de los inmuebles del cual forme parte la fracción por adquirir, usar o gozar.

#### 4. REUBICACIÓN

Este criterio considera los gastos complementarios no previstos en el valor comercial, para que los afectados sustituyan los terrenos, bienes o derechos por adquirir, cuando sea necesaria la emigración de los afectados.

#### 5. OTROS DAÑOS Y PERJUICIOS

En los casos de otorgamiento del uso o goce de los terrenos, bienes o derechos, la previsión de los daños y perjuicios, las molestias o afectaciones que sus titulares podrían sufrir con motivo del proyecto a desarrollar, incluyendo aquellos correspondientes a bienes o derechos distintos de la tierra, o el eventual perjuicio por el tiempo que la propiedad será afectada, calculado en función de la actividad habitual de dicha propiedad.

Además de estos factores, en el caso de proyectos de energía, el Valuador de Bienes Nacionales que forme parte de la Sección Específica del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN podrá evaluar la procedencia de incluir cualquier otro análisis proveniente de deméritos o beneficios que incidan derivados del proyecto, contando previamente con una autorización por parte del INDAABIN.

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

Paso 4	Análisis de la Información
<p><b>Análisis del Mercado</b></p> <p><b>1.- Para inmuebles</b></p> <p><b>Estudios de la Demanda</b></p> <p>Periodo de absorción</p> <p>Análisis de precio de venta en pago de contado.</p> <p><b>Estudios de la Oferta</b></p> <p>Volumen de comparables en un mercado abierto y competitivo</p> <p>Rango de precios de venta de comparables.</p> <p><b>Estudios de Mercado</b></p> <p>Análisis integral de los mercados de acuerdo a la</p>	<p><b>Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles)</b></p> <p><b>1. Estudio del terreno</b></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>

oferta y la demanda, así como de las características externas e internas de los bienes.	
---	--

Una vez analizada la información por parte del Valuador de Bienes Nacionales, se procederá a obtener el valor del terreno de conformidad con su mayor y mejor uso, esta actividad se detalla a continuación:

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

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

1. Considerando al terreno sin mejoras, 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.

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

<b>Paso 6</b>	<b>Aplicación de los Enfoques de Valuación</b>	
Enfoque de Mercado	Enfoque de Ingresos	Enfoque de Costos

Una vez obtenido el valor comercial, a través de los enfoques aplicables antes señalados, de acuerdo a la metodología de valor comercial, este valor servirá de base para el cálculo del valor de oportunidad. Para los casos de servicios valuatorios fundados en la Ley de Hidrocarburos o la Ley de la Industria Eléctrica se tomará como base el valor más alto entre el valor promedio de la tierra obtenido de los tabuladores sobre el valor promedio de la tierra y el valor comercial, de acuerdo a lo siguiente:

- La previsión de que el proyecto a desarrollar generará, dentro de su zona de influencia, una plusvalía de los terrenos, bienes o derechos de que se trate;
- La existencia de características en los inmuebles, bienes o derechos que, sin reflejarse en su valor comercial, los hace técnicamente idóneos para el desarrollo del proyecto de que se trate;
- La afectación en la porción remanente de los inmuebles del cual forme parte la fracción por adquirir, usar o gozar;
- Los gastos complementarios no previstos en el valor comercial, para que los afectados sustituyan los terrenos, bienes o derechos por adquirir, cuando sea necesaria la emigración de los afectados, y
- Para los servicios valuatorios de proyectos energéticos, los casos de otorgamiento del uso o goce de los terrenos, bienes o derechos, la previsión de los daños y perjuicios, las molestias o afectaciones que sus titulares podrían sufrir con motivo del proyecto a desarrollar, incluyendo aquellos correspondientes a bienes o derechos distintos de la tierra, o el eventual perjuicio por el tiempo que la propiedad será afectada, calculado en función de la actividad habitual de dicha propiedad.

En ningún caso el valor de oportunidad será inferior al valor comercial correspondiente.

Los servicios valuatorios que se practiquen para proyectos energéticos podrán considerar los demás elementos que a juicio del Instituto resulten convenientes.

En esta metodología para estimar el Valor de Oportunidad de los inmuebles, se obtendrá información para atender los siguientes factores:

### **1. PLUSVALÍA**

Este criterio considera la previsión de que el proyecto a desarrollar generará dentro de su zona de influencia, un incremento de valor a los inmuebles, bienes o derechos de que se trate por arriba de la actualización del valor por el paso del tiempo.

Partiendo de la información proporcionada por el promovente, se identificará el posible cambio sobre el inmueble por la ejecución del proyecto, destacando aspectos como: urbanización, dotación de servicios, imagen urbana, áreas de servicios, cambios de uso de suelo, entre otros aspectos que no se hayan considerado en la determinación del valor comercial del inmueble ya que en la actualidad no existen. Esta posibilidad deberá estar soportada por análisis y proyecciones de crecimiento de fuentes oficiales y estudios realizados en la zona que demuestren viabilidades reales y tiempos de ocurrencia sobre el inmueble analizado.

Una vez identificado los posibles cambios del inmueble suponiendo la ejecución del proyecto, se realizará una investigación exhaustiva de mercado de inmuebles con características similares a las posibles características del bien en estudio una vez ejecutado el proyecto y se homologarán los comparables hacia nuestro sujeto. (Enfoque de Mercado).

### **2. IDONEIDAD**

Este criterio considera la existencia de características en los inmuebles, bienes o derechos que, sin reflejarse en su valor comercial, los hace técnica y económicamente ideales para el desarrollo del proyecto de que se trate.

Partiendo de la información proporcionada por el promovente, se identificarán los atributos idóneos para la realización del proyecto en cuanto a sus condiciones de ubicación geográfica, características topográficas, hidrográficas, climatológicas, factibilidad de dotación de servicios, paisaje, entre otros.

Una vez identificados estos atributos, se determinará el Valor de Oportunidad de los inmuebles en estudio incluyendo:

- El monto de las erogaciones que se han realizado en el proyecto con respecto a la ubicación original. (Enfoque de Costos)
- El costo de reubicación del proyecto. (Enfoque de Costos)
- Costos adicionales derivados del retraso en el proyecto por su eventual reubicación. (Enfoque de Costos)
- Cualquier otra erogación que incida en la modificación de la ubicación.
- Estudio del costo beneficio total del proyecto, estimando la parte correspondiente unitaria.

### **3. AFECTACIÓN EN LA PORCIÓN REMANENTE**

Este criterio considera la afectación en la porción restante de los inmuebles del cual forme parte la fracción por adquirir, usar o gozar.

A partir de la información proporcionada por el promovente, se hará una identificación de la fracción restante del predio originalmente afectado y de las actividades productivas que se realizan en ésta.

En primera instancia, debe analizarse la fracción remanente para medir el efecto que en su valor tendrá el proyecto u obra, con base en el enfoque de mercado; si el efecto es negativo en su valor, será necesario definir el monto de dichos daños adicionales causados a la parte remanente del inmueble, para dictaminar el valor total de los daños causados, entonces la pérdida económica se resarcirá al propietario como parte del valor de oportunidad del inmueble objeto de la operación.



Estos daños a la parte remanente deberán cuantificarse y compararse contra los beneficios que, al mismo tiempo, dicha parte remanente pudiera recibir como resultado del proyecto; si el total del daño resulta más que el total de beneficios, el saldo resultante se considerará en la valuación como parte complementaria del valor de oportunidad.

Adicionalmente, se hará una investigación de las condiciones económicas que rigen la actividad productiva identificada en términos de ingresos, costos, gastos, vida productiva remanente, entre otros.

Con estas variables, en caso de proceder, se hará un análisis de **Lucro Cesante**, que resulta de la aplicación del enfoque de ingresos por la metodología de valor comercial del área remanente para determinar el monto que al sumarse al valor comercial del inmueble original permitirá determinar el Valor de Oportunidad. (Enfoque de Ingresos).

#### **4. REUBICACIÓN**

Este criterio considera los gastos complementarios no previstos en el valor comercial, para que los afectados puedan afrontar por conceptos de menaje de casa, aumentos de costos por traslados, costos de construcción nuevos, lucros cesantes, etc..., cuando sea necesaria la emigración de los afectados.

Tomando como base la información proporcionada por el promovente, se identificarán las alternativas de reubicación de los afectados, y de los costos de ésta.

El Valor de Oportunidad será la suma del valor comercial del inmueble afectado más los costos de reubicación identificados. (Enfoque de Costos)

#### **5. DAÑOS Y PERJUICIOS**

En los casos de otorgamiento del uso o goce de los terrenos, bienes o derechos, la previsión de los daños y perjuicios, las molestias o afectaciones que sus titulares podrían sufrir con motivo del proyecto a desarrollar, incluyendo aquellos correspondientes a bienes o derechos distintos de la tierra, o el eventual perjuicio por el tiempo que la propiedad será afectada, calculado en función de la actividad habitual de dicha propiedad.

A partir de la información proporcionada por el promovente, se identificarán los posibles daños (daño directo) y perjuicios (daño indirecto).

Los daños corresponderán a la suma del valor de reposición nuevo de todos los bienes distintos a la tierra consistente en construcciones, instalaciones y obras complementarias afectados, independientemente que la afectación sea temporal, para el caso de los bienes distintos a la tierra consistentes en cultivos, el valor del daño se obtendrá a partir del análisis de lucro cesante o algún otro daño no considerado en el valor comercial reclamado por el propietario. (Enfoques de Costos e Ingresos).

Los perjuicios, corresponderán a los daños indirectos que corresponden al monto en términos monetarios equivalente al detrimento, perjuicio o menoscabo causado a la fracción afectada, que aun no siendo directamente afectada sufre también un daño por el acto de afectación o desposesión, mismo que será calculado a partir del análisis de lucro cesante o los costos respectivos de resarcimiento. (Enfoque de Ingresos).

Además de estos factores el Valuador de Bienes Nacionales para los servicios valuatorios para proyectos energéticos podrá evaluar la procedencia de incluir cualquier otro análisis proveniente de deméritos o beneficios que incidan por el proyecto y que autorice el INDAABIN.

Para estimar el monto de renta mensual en los servicios valuatorios fundados en la ley de hidrocarburos o de la industria eléctrica, se considerará lo siguiente:

A partir del valor de oportunidad del inmueble utilizando una tasa de capitalización adecuada y considerando los riesgos inherentes que para el caso determine el Valuador de Bienes Nacionales, se obtendrá el monto de renta.

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	$VPT \times (A) = B$

\* $K=VPT$

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.

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 de oportunidad total del inmueble.

<b>Paso 7</b>	<b>Conciliación de Valores y Opinión Final de Valor</b>
---------------	---

El valor de oportunidad de un inmueble se obtiene adicionando los factores aplicables, tales como: Plusvalía, Idoneidad, Lucro Cesante de la porción remanente, Reubicación, Otros Daños y Perjuicios u otros análisis efectuados cuando aplique.

Dicho valor conclusivo deberá redondearse para reflejar el grado de precisión asociado con la valoración. Cantidades conclusivas en millones, se deberán redondear al millar; y conclusivas en miles, se deberán redondear a la centena.

El Valor de Oportunidad que resulte de la aplicación de uno o varios de estos factores, no deberá ocasionar que el beneficio neto del proyecto resulte negativo, de acuerdo con el análisis costo-beneficio que presente el promovente.

Una vez realizada la conciliación de valor se procederá a la Emisión del Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo del servicio valuatorio.

<b>Paso 8</b>	<b>Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo</b>
---------------	---

#### **Características del dictamen valuatorio o reporte conclusivo**

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

- a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo;

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

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

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

Será obligatorio para el Valuador de Bienes Nacionales agregar en el Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio la siguiente leyenda:

“Una vez terminada la vigencia del presente Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo, este tendrá la condición de cancelado y no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno”.

Los responsables de emitir el Dictamen Valuatorio, serán: el Perito Valuador del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN o el Personal Técnico del propio Instituto que hubiere realizado el respectivo servicio valuatorio y los integrantes del respectivo Cuerpo Colegiado de Avalúos o el representante de la Dirección General de Avalúos y Obras.

Los responsables de emitir el Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio para el caso de avalúos para proyectos de energía, serán los miembros de la Sección Específica de Proyectos Energéticos del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN.

Para el caso de los servicios valuatorios para las Asociaciones Público Privadas y Zonas Económicas Especiales los responsables de emitir el Reporte Conclusivo del Servicio Valuatorio, serán:

1. En las instituciones de crédito, el funcionario responsable por la Institución y el valuador encargado de su realización.
2. Cuando se trate de profesionistas con posgrado en valuación y en el caso de los corredores públicos, exclusivamente ellos.

## **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-TGF para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos urbanos, en transición o rurales de gran fondo, por el método de franjas; PROCEDIMIENTO Técnico PT-UIM para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial de unidades de inmueble mayor.

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