

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor de realización ordenada y valor de liquidación forzada de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles: maquinaria y equipo o propiedad personal 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 y 144 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 a valor de realización ordenada o valor de liquidación forzada.

Que con fecha 25 de julio de 2016, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, en donde se prevé que será éste Instituto, quien emitirá las metodologías que considere necesarias y adecuadas para la elaboración del dictamen valuatorio y en donde de manera específica se contempla la metodología para el valor de realización ordenada y valor de liquidación forzada.

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la estimación del valor de realización ordenada y valor de liquidación forzada, 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 REALIZACIÓN ORDENADA Y VALOR DE LIQUIDACIÓN FORZADA DE LOS ACTIVOS: BIENES INMUEBLES (URBANOS, EN TRANSICIÓN Y AGROPECUARIOS), BIENES MUEBLES: MAQUINARIA Y EQUIPO O PROPIEDAD PERSONAL 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, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación y demás disposiciones legales aplicables, confieren al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría, facultades para realizar los servicios valuatorios previstos en las mismas.

Con el objeto de garantizar la adecuada valuación en los actos jurídicos que se relacionan con las anteriores disposiciones legales mencionadas, se 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 de los valores de realización ordenada y de liquidación forzada de bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles: maquinaria y equipo o propiedad personal y 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 a través de los peritos del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto, 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, las Instituciones Públicas y las Instituciones destinatarias, así como personas físicas o morales autorizadas, con apego a la Ley General de Bienes Nacionales y las demás disposiciones vigentes aplicables.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGÍA

• Definiciones

Para efectos de la presente metodología se atenderá por:

• Valor de realización ordenada.

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

• Valor de liquidación forzada.

Es la cantidad bruta, expresada en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo en el mercado abierto, en la que el vendedor se ve en la obligación de vender de inmediato por mandato judicial "tal como está y donde se ubica" el activo. En algunos casos, puede involucrar un vendedor no deseoso y un comprador o compradores que compran con conocimiento de la desventaja para el vendedor.

• Flujo de efectivo.

Es el ingreso neto periódico que se estima será producido por los ingresos menos los gastos / salidas en la operación y la reversión de un bien que produce ingresos. El flujo de efectivo neto se define también como el efectivo disponible para el accionista o para el capital invertido.

• Tasa de descuento.

Es un ajuste utilizado para convertir una cantidad de dinero pagadero o cobrable en el futuro a valor presente.

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: Enajenación, Atención a diligencias judiciales que requieran la estimación del valor de realización ordenada o del valor de liquidación forzada, ya sea para concluir el dictamen valuatorio o para utilizarlo en la estimación de otros tipos de valores.

El servicio valuatorio surtirá efectos legales únicamente para un solo uso, propósito y finalidad señalados en la solicitud, por lo que en caso de requerir un uso distinto u otro propósito, se deberá elaborar una nueva solicitud.

V.- GENERALIDADES DE LA METODOLOGÍA

Es indispensable que el dictamen valuatorio cumpla con los siguientes apartados:

• **Características del Informe**

El dictamen valuatorio deberá elaborarse de conformidad con lo establecido en el capítulo X estándares de valuación y revisión de avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016.

• **Requerimientos básicos**

1. **Uso.**

Es el 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: enajenación y atención a diligencias judiciales.

2. **Propósito**

Estimar los valores de realización ordenada o valor de liquidación forzada de acuerdo a la solicitud.

3. **Finalidad**

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen valuatorio como el valor mínimo, 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 perito valuador de bienes nacionales.

• **Para la aplicación de la presente metodología se considerarán los siguientes criterios:**

La elaboración de dictámenes valuatorios de valor de realización ordenada o de valor de liquidación forzada se lleva a cabo a solicitud de parte, por lo que la solicitud de servicio valuatorio deberá indicar claramente que requiere que se aplique la metodología correspondiente.

Adicionalmente, toda solicitud de servicio deberá ir acompañada de un dictamen valuatorio de valor comercial del bien, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, o en su defecto, una solicitud de servicio de valor comercial simultánea.

No se deberá emitir un dictamen valuatorio de valor de realización ordenada o de valor de liquidación forzada, sin un dictamen valuatorio de valor comercial del mismo bien vigente.

VII.- GUÍA TÉCNICA

La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para estimar el valor de realización ordenada o valor de liquidación forzada 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	Identificar la fecha que se requiere de	Identificar las características del bien	Identificar las condiciones del servicio valuatorio	

		Valuatorio (Tipo y definición de valor)	valores		
--	--	-----------------------------------------	---------	--	--

Para poder identificar el problema, el promovente deberá entregar al INDAABIN la documentación requerida a través del sistema de avalúos, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:

Para Inmuebles

- a) Dictamen valuatorio del bien, o solicitud de servicio del mismo.
- b) Tiempo estimado de venta del bien
- c) Gastos mensuales de mantenimiento del bien
- d) Gastos de servicios y administrativos mensuales del bien
- e) Gastos de vigilancia mensuales del bien
- f) Gasto predial anual del bien
- g) Gasto de comisión por venta del bien

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

Para Bienes muebles o propiedad personal

- a) Dictamen valuatorio del activo, o solicitud de servicio del mismo.
- b) Tiempo estimado de venta del activo
- c) Gastos mensuales de mantenimiento del activo
- d) Gastos administrativos mensuales del activo
- e) Gastos de vigilancia mensuales del activo
- f) Gasto de comisión por venta del activo

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

Para Negocios

- a) Dictamen valuatorio del activo, o solicitud de servicio del mismo.
- b) Tiempo estimado de venta del activo
- c) Gastos mensuales de mantenimiento del activo
- d) Gastos administrativos mensuales del activo
- e) Gastos de vigilancia mensuales del activo
- f) Gasto de comisión por venta del activo

También 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 valuador de bienes nacionales procederá a identificar:

- a) Los promoventes que serán los señalados en la Ley General de Bienes Nacionales, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación 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 la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades deban cubrir una prestación pecuniaria, ésta no podrá ser superior al valor dictaminado, y si le corresponde a la contraparte el pago de la prestación pecuniaria, ésta no podrá ser inferior al valor dictaminado, salvo las excepciones que la Ley establece.

- d) El propósito del servicio valuatorio, que será el valor de realización ordenada o valor de liquidación forzada a estimar.
- e) La fecha que se requiere de valores contenidos 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 y/o obligaciones inherentes, etc.
- g) Las condiciones del servicio valuatorio incluyendo en todas, las suposiciones extraordinarias, condiciones hipotéticas y todas aquellas limitantes que incidan sobre el análisis del valor que se esté calculando.

El segundo paso de esta guía técnica es la determinación del alcance del trabajo para atender el servicio valuatorio, el cual se detalla a continuación:

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

Una vez que se ha identificado el problema, es necesario definir el alcance del trabajo a realizar, el INDAABIN deberá determinar el alcance que sea suficiente para producir un servicio valuatorio con resultados ciertos y creíbles.

Es responsabilidad del promovente, en conjunto con el INDAABIN, 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 que el INDAABIN 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 bien	
Información de Mercado de la Zona 1.- Para inmuebles Se deberá tomar en consideración la información del servicio valuatorio de referencia (Valor comercial). 2.- Para bienes muebles o propiedad personal Se deberá tomar en consideración la información del servicio valuatorio de referencia (Valor comercial). 3.- Para negocios Se deberá tomar en consideración la información del servicio valuatorio de referencia (Valor comercial).	Información sobre el Sujeto a valuar. 1.- Para inmuebles Se deberá tomar en consideración la información del servicio valuatorio de referencia (Valor comercial). 2.- Para bienes muebles o propiedad personal Se deberá tomar en consideración la información del servicio valuatorio de referencia (Valor comercial). 3.- Para negocios Se deberá tomar en consideración la información del servicio valuatorio de referencia (Valor comercial).	Información sobre los comparables. 1.- Para inmuebles Se deberá tomar en consideración la información del servicio valuatorio de referencia (Valor comercial). 2.- Para bienes muebles o propiedad personal Se deberá tomar en consideración la información del servicio valuatorio de referencia (Valor comercial). 3.- Para negocios Se deberá tomar en consideración la información del servicio valuatorio de referencia (Valor comercial).

Para la recolección de información que el perito valuador de bienes nacionales respecto al mercado de la zona y del sujeto a valorar, este deberá emplear aquella recabada para el servicio valuatorio de valor comercial.

Esta información deberá complementarse con el tiempo estimado de venta de activos, gastos mantenimiento, servicios, administrativos, vigilancia, predial anual y comisión por venta del activo, entre otros.

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>Se deberá tomar en consideración la información del servicio valuatorio de referencia (Valor comercial).</p> <p>Estudios de la Oferta</p> <p>Se deberá tomar en consideración la información del servicio valuatorio de referencia (Valor comercial).</p> <p>Estudios de Mercado</p> <p>Se deberá tomar en consideración la información del servicio valuatorio de referencia (Valor comercial).</p> <p>2.- Para bienes muebles o propiedad personal</p> <p>Estudios de la Demanda</p> <p>Se deberá tomar en consideración la información del servicio valuatorio de referencia (Valor comercial).</p> <p>Estudios de la Oferta</p> <p>Se deberá tomar en consideración la información del servicio valuatorio de referencia (Valor comercial).</p> <p>Estudios de Mercado</p> <p>Se deberá tomar en consideración la información del servicio valuatorio de referencia (Valor comercial).</p>	<p>Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles)</p> <p>No aplica</p>

Una vez analizada la información 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 5	Opinión de Valor del Terreno (solo para inmuebles)
--------	----------------------------------------------------

Para la estimación de los valores de realización ordenada y de liquidación forzada, el valor del terreno proviene del valor determinado en el dictamen valuatorio de valor comercial del bien.

Con el valor del terreno determinado en el dictamen valuatorio de valor comercial del bien, 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

Para la estimación del valor de realización ordenada y el valor de liquidación forzada se tomará como base el valor comercial del activo en estudio, mismo que deberá ser calculado atendiendo a la metodología de valor comercial que forma parte de esta normativa en un dictamen valuatorio separado.

Para esta metodología aplica solamente el enfoque de ingresos.

Enfoque de Ingresos

El valor de realización ordenada es el proceso de estimar a partir del valor comercial de un bien, el valor para venta rápida que es afectado por consideraciones que integran condiciones de exposición restringida de tiempo, como es el costo del dinero en el tiempo y los gastos inherentes al mantener la posesión del bien durante el tiempo requerido para su comercialización.

Dentro de estos gastos se considera la depreciación, mantenimiento, los gastos de administración, servicios, vigilancia, comisión por ventas y pago de gravámenes correspondientes durante el tiempo necesario para ejecutar la operación de compra venta, estos gastos preferentemente deberán ser proporcionados por el promovente, en caso contrario podrán ser estimados por el valuador.

1.- Para Inmuebles

El tiempo estimado de venta, es decir el periodo que durará en exposición el bien inmueble, en los casos en que el acto jurídico sea enajenación o atención a diligencias judiciales deberá ser calculado por el INDAABIN a través del perito valuador del padrón nacional de peritos valuadores del Instituto de acuerdo a la tabla que a continuación se presenta:

ELEMENTOS DE CALIFICACIÓN COMERCIAL										Secuencial: Plaza:	
Perspectivas De La Zona	Calif.	Valor Característico De La Zona	Calif.	Características Del Entorno	Calif.	Disponibilidad Mercado	Calif.	Demanda Del Bien En El	Calif.		
DECRECIENTE	1	DECRECIENDO	1	BUENO	3	BALANCEADA	2.5	BUENA	3		
EN DESARROLLO	4	EN DESARROLLO	4	MUY BUENO	4	MUCHA	1	MUY BUENA	4		
ESTABLE	2.5	ESTATICO	2	POBRE	1	POCA	4	POCA	1		
		INCREMENTANDO	3	REGULAR	2			REGULAR	2		
Ponderación										TOTAL	
15%		15%		15%		20%		35%		100%	
TIEMPO ESTIMADO DE REALIZACIÓN EN MESES											
Calificación máxima	Calificación mínima	Habitacional	Comercial	Industrial	Oficina	Hospedaje	C. Agropecuaria	Predio Urbano	Predio Rustico	Otros espec.	
4	2.8	12	12	18	12	18	24	12	24	24	
2.7	1.8	18	18	24	18	24	36	18	36	36	
1.7	0	24	24	36	24	36	42	24	48	48	
CALIFICACIONES DEL INMUEBLE Completar											
Perspectivas De La Zona	Calif.	Valor Característico De La Zona	Calif.	Características Del Entorno	Calif.	Disponibilidad Mercado	Calif.	Demanda Del Bien En El	Calif.		
ESTABLE	2.5	DECRECIENDO	1.0	MUY BUENO	4.0	BALANCEADA	2.5	POCA	1.0		
Tipo de Inmueble	Calificación		Meses								
Habitacional	1.975		18								
Nota importante: Colóquese sobre la celda señalada en color AZUL, de click sobre el icono de opciones y seleccione la más adecuada al inmueble en estudio.											

En esta tabla deberán de registrar los datos o las características del bien a valorar para llevar a cabo la estimación del tiempo de exposición.

2.- Para bienes muebles

El perito valuador de bienes nacionales determinará de acuerdo a su experiencia y a las condiciones en que se encuentren los bienes muebles, los tiempos de exposición en el mercado.

3.- Para Negocios

El perito valuador de bienes nacionales determinará de acuerdo a su experiencia y a las condiciones en que opera el negocio, los tiempos de exposición en el mercado.

Para los 3 activos corresponde lo siguiente:

La forma de determinar el valor de realización ordenada es a partir de la construcción de un modelo (flujo de caja o efectivo) que considere como ingreso un importe único igual al valor comercial en el último periodo del horizonte de análisis y como egresos todos los gastos inherentes por mantener la posesión del bien los cuales podrán ser periódicos como gastos de administración, servicios, prediales y depreciaciones o únicos como el costo de venta. Los gastos se consideraran en el periodo que se estima ocurrirá la erogación.

El flujo de efectivo tendrá un horizonte igual al tiempo de exposición en el mercado que se considere para el activo analizado.

El valor de realización ordenada corresponderá al valor presente de los flujos de caja resultantes, los cuales se descontaran a una tasa real que considere el costo del capital y los riesgos propios de un inversión inmobiliaria o bien los relacionados con el activo en estudio.

El valor de liquidación forzada se estimará de la misma forma en que se calcula el valor de realización ordenada, las variantes son el tiempo de exposición en el mercado (horizonte de análisis), mismo que deberá tomar en cuenta una venta inmediata, para este caso se recomienda que no sea mayor a 3 meses, adicionalmente se deberán tomar en cuenta en la estimación de las variables de egresos y en la tasa de descuento el hecho de que la venta se deberá realizar inmediatamente, por ejemplo con costos de venta mayores a los normales y tasas de descuento que involucren mayores riesgos; y finalmente el valor comercial a utilizar en el flujo deberá considerar un descuento adicional que tome en cuenta la oferta y la demanda del tipo de bien analizado ya que se debe de encontrar un comprador en un periodo muy corto de tiempo.

El valor de liquidación forzada siempre deberá ser menor al valor de realización ordenada y este a su vez menor que el valor comercial.

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

El valor conclusivo 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.

En el caso particular de los valores de realización ordenada o liquidación forzada, dado que solamente se aplica el enfoque de ingresos, el valor conclusivo corresponderá al resultado de este enfoque. Dicho valor 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 obtenida la conciliación de valor se procederá a la emisión del dictamen valuatorio.

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

Características del dictamen valuatorio

El contenido del dictamen valuatorio debe ser consistente con el uso del mismo, y como mínimo deberá contener lo siguiente:

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

Adicionalmente, el dictamen valuatorio 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 será de seis meses a partir de su emisión.

Será obligatorio para el valuador de bienes nacionales agregar en el dictamen valuatorio la siguiente leyenda:

“Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio, este 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-VRO para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de realización ordenada de bienes inmuebles; PROCEDIMIENTO Técnico PT-LC para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de lucro cesante de inmuebles.

Ciudad de México, a 19 de mayo de dos mil diecisiete.- La Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Soraya Pérez Munguía**.- Rúbrica.