

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 estimar el valor para fines contables (valor razonable) de los inmuebles para registro en contabilidad gubernamental.

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, los valuadores de bienes nacionales proporcionan a la Administración Pública Federal y demás instituciones públicas, previamente a la celebración de los actos jurídicos previstos en dicho ordenamiento, entre otros servicios, la emisión de servicios valuatorios y además 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 o el reporte conclusivo del servicio valuatorio y en donde de manera específica se contempla la metodología de valor para fines contables.

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la determinación de valores para fines contables, 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 PARA FINES CONTABLES (VALOR RAZONABLE) DE LOS INMUEBLES PARA REGISTRO EN CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL.

I.- INTRODUCCIÓN

Reconociendo la importancia de los bienes nacionales como parte del patrimonio gubernamental que requieren una administración integral y responsable de cada uno de los tres órdenes de Gobierno, se ha requerido establecer los lineamientos para integrar el inventario de bienes inmuebles, efectuar su valoración y llevar a cabo su registro contable.

En este sentido, el 31 de diciembre de 2008 se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) la Ley General de Contabilidad Gubernamental, que de acuerdo a su artículo 1, es de observancia obligatoria para los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial de la Federación, los estados y el Distrito Federal; los ayuntamientos de los municipios; los órganos político-administrativos de las demarcaciones territoriales del Distrito Federal; las entidades de la administración pública paraestatal, ya sean federales, estatales o municipales y los órganos autónomos federales y estatales.

Además de los anteriores, con base a la actual legislación, se deberán considerar a las empresas productivas del Estado, que se encuentran mencionadas en la relación de Entidades Paraestatales de la Administración Pública Federal publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de agosto de 2016.

Con este preámbulo y específicamente enfocado a los bienes inmuebles, propiedad respectiva de los entes públicos mencionados en los párrafos anteriores, es indiscutible la necesidad de contar con un servicio valuatorio oportuno, con certeza jurídica y confiabilidad técnica, que permita atender esta actividad en forma adecuada dada la cantidad de activos de propiedad pública a los que aplica la Ley.

Por ello, el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), ha generado el servicio valuatorio paramétrico, con el que se estima el valor para fines contables (valor razonable) que permite coadyuvar con los entes públicos en el cumplimiento del registro de valores en la contabilidad gubernamental.

II.- OBJETO DE LA METODOLOGÍA

En la presente metodología se establecen las bases que permiten utilizar conceptos, técnicas, principios básicos y enfoques valuatorios, así como establecer las directrices a seguir para el cálculo y estimación del valor razonable utilizado para fines contables, por ser éste uno de los conceptos de valor autorizados por las principales reglas de registro y valoración del patrimonio (Elementos Generales), publicadas en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 27 de diciembre de 2010. Por su definición el valor razonable ofrece el adecuado sustento técnico con base en el enfoque de costos utilizado con esta metodología.

Asimismo, esta metodología sirve de guía y apoyo a los valuadores de bienes nacionales para llevar a cabo el servicio valuatorio paramétrico, 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 (Normas) que cumplen con los estándares internacionales de valuación y que servirá a los entes públicos para cumplir con la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se dirige a los casos en que los entes públicos soliciten el servicio valuatorio paramétrico, siendo obligatoria para los valuadores de bienes nacionales, quienes con apego a lo previsto en las Normas que cumplen con los estándares internacionales de valuación, bajo criterios de calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia, emitirán los dictámenes valuatorios o reportes conclusivos, del servicio valuatorio para fines contables (valor razonable).

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGÍA

- **Definiciones**

- **Bien raíz**

Es una porción de tierra bien definida que incluye cualquier mejora, si esta existe.

- **Normas**

Se refiere a las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. Publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 25 de julio de 2016.

- **Servicio valuatorio paramétrico**

Es aquel trabajo, solo para fines de registro en la contabilidad gubernamental, realizado en gabinete y sin visita de inspección del valuador de bienes nacionales con el que se emite el valor razonable de bienes inmuebles, con base en parámetros de valor para el terreno y de costos para las construcciones. Esto es, solo utilizando el enfoque de costos.

- **Valor razonable**

Representa el monto de efectivo o equivalentes que participantes en el mercado estarían dispuestos a intercambiar para la compra o venta de un activo, o para asumir o liquidar un pasivo, en una operación entre partes interesadas, dispuestas e informadas, en un mercado de libre competencia.

Cuando no se tenga un valor de intercambio accesible de la operación debe realizarse una estimación del mismo mediante técnicas de valuación, por consiguiente, es el valor de intercambio de una operación o una estimación de éste.

El valor razonable puede considerarse tanto un valor de entrada como de salida, atendiendo a los atributos de la partida considerada y a las circunstancias presentes en el momento de su valorización.

El valor razonable, como valor atribuible a activos, pasivos o activos netos, según corresponda, representa un valor ideal para las cuantificaciones contables en términos monetarios, el cual puede determinarse a partir de:

1. Cotizaciones observables en los mercados;
2. Valores de mercado de activos, pasivos o activos netos similares en cuanto a sus rendimientos, riesgos y beneficios; y
3. Técnicas de valuación (enfoques o modelos) reconocidos en el ámbito financiero, para obtener valores tales como, valor presente esperado, valor presente estimado, modelos de precios de opción, modelos de valuación de acciones, opciones o derivados, entre otros. Fuente: principales reglas de registro y valoración del patrimonio (Elementos Generales) (DOF 27 de diciembre de 2010), en su apartado IV.- Valores de Activos y Pasivos.

- Entes públicos

Los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial de la Federación y de las entidades federativas; los entes autónomos de la Federación y de las entidades federativas; los ayuntamientos de los municipios; los órganos político-administrativos de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México; y las entidades de la administración pública paraestatal, ya sean federales, estatales o municipales. Fuente: Ley General de Contabilidad Gubernamental en su artículo 4, fracción XII.

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

- **Activos objeto de la metodología**

- Bienes inmuebles.

I. Los inmuebles destinados a un servicio público conforme a la normativa aplicable; excepto los considerados como monumentos arqueológicos, artísticos o históricos conforme a la Ley de la materia.

Los inmuebles destinados a un servicio público, a que se refieren las fracciones I, III y IV, señalados en la Norma Décima Sexta del "Acuerdo por el cual se emiten las Normas y Procedimientos para la Integración y Actualización del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal", publicado en el DOF el 26 de julio de 2012.

- **Actos jurídicos en los que puede aplicar**

La metodología para estimar el valor para fines contables (valor razonable) de los bienes inmuebles, es única y exclusiva para registro de valores en la contabilidad gubernamental. En caso de que la normativa así lo establezca podrá ser utilizada para la Reexpresión de Estados Financieros en Contabilidad Gubernamental.

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 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 que siguientes: registro en contabilidad gubernamental y en su caso, reexpresión de estados financieros para contabilidad gubernamental.

2. Propósito

Estimar el valor razonable de acuerdo a la solicitud.

3. Finalidad

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen valuatorio o reporte conclusivo como el valor mínimo, valor máximo o como 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 razonable de los activos que se relacionan en 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 presente metodología para estimar el valor para fines contables (valor razonable) cuenta con ocho pasos, que se describen como sigue:

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

Paso 1	Identificación del Problema				
Identificar el promovente y los usuarios	Identificar el Uso (Uso y Finalidad)	Identificar el Propósito del Servicio Valuatorio (Tipo y definición de valor)	Identificar la fecha que se requiere de valores	Identificar las características del bien	Identificar las condiciones del servicio valuatorio

Para poder identificar el problema, el promovente deberá entregar al valuador de bienes nacionales, la solicitud de servicio valuatorio y la documentación e información procedente o solicitada, como copias y documentos en archivo físico o electrónico para realizar el servicio valuatorio. Para el caso del INDAABIN la entrega de la documentación se realizará a través del sistema de avalúos, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:

- a) Solicitud del servicio valuatorio;
- b) Nombre y cargo del Responsable Inmobiliario o responsable de la solicitud y pago;
- c) Número de Registro Federal Inmobiliario (obligatorio para inmuebles federales) o número de activo o control (opcional para inmuebles no federales);
- d) Cédula de Inventario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal (obligatorio para inmuebles federales);
- e) Datos del propietario;
- f) Datos de escrituras (título de propiedad en su caso);
- g) Datos del terreno con superficie, medidas y colindancias;
- h) Indicar si el activo es urbano o rural;
- i) Constancia de uso del suelo;
- j) Boleta catastral o predial, o documento que informe del valor catastral del activo;
- k) Descripción del activo con datos del terreno: topografía, forma y ubicación en la zona, en la población o en la manzana;
- l) Descripción del activo con datos de las construcciones, bienes distintos a la tierra, instalaciones y obras complementarias (en caso de existir): utilización o actividad económica en que se desempeña (n) la (s) edificación (es) y su calidad, edad y estado de conservación; y
- m) En caso de haberse realizado obra y/o remodelaciones, o demoliciones que afecten el valor del activo, el ente público debe aportar la información, por medio de presupuestos, proyectos, planos ejecutivos o memorias descriptivas.

Para el caso de inmuebles federales se deberá adjuntar la cédula que emite el sistema de inventario del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal, cuyos datos deberán coincidir con los del resto de los documentos presentados; en caso de no coincidir, el valuador de bienes nacionales no deberá continuar con el proceso y requerirá al ente público promovente, por conducto del Responsable Inmobiliario, se actualice la

información en dicho sistema. Posterior a este cumplimiento el valuador de bienes nacionales podrá continuar con el desarrollo del servicio valuatorio.

Con la información presentada el valuador de bienes nacionales procederá a identificar:

- a) Los promoventes serán los entes públicos que señala el artículo 4, fracción XII, de la Ley General de Contabilidad Gubernamental y demás normativas aplicables y los usuarios serán aquellos que declaren los promoventes en su solicitud.
- b) El uso de los dictámenes valuatorios o reportes conclusivos, que será para el registro de valores en la contabilidad gubernamental.
- c) La finalidad del servicio valuatorio, que será la aplicación del resultado del servicio valuatorio, en función del artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales; es decir, en los casos en que las Dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades deban cubrir una prestación pecuniaria, ésta no podrá ser superior al valor dictaminado, y si le corresponde a la contraparte el pago de la prestación pecuniaria, ésta no podrá ser inferior al valor dictaminado, salvo las excepciones que la Ley establece. Para el servicio valuatorio paramétrico se determina únicamente el valor razonable.
- d) El propósito del servicio valuatorio, que será el valor para fines contables (valor razonable) a estimar.
- e) La fecha que se requiere de valores contenidos en los dictámenes valuatorios o reportes conclusivos por emitir será acorde al periodo en que los entes públicos soliciten el respectivo servicio valuatorio.
- f) Las características de cada activo, debiendo ser aquellas que identifiquen por su: tipo de bien y utilización o actividad económica en que se desempeña, ubicación (domicilio o localización), el régimen de propiedad (para esta metodología siempre será público), propietario o posesionario.
- g) Las condiciones del servicio valuatorio que sustentan la estimación del valor para fines contables (valor razonable) con el objeto de que los entes públicos solicitantes registren el valor de los bienes inmuebles.

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
---------------	--

Al tratarse de un servicio valuatorio realizado mediante parámetros de valor con base a la información y datos del activo, proporcionados por cada ente público solicitante, no será obligatoria la visita de inspección por parte del valuador de bienes nacionales.

En virtud de aplicarse directamente el enfoque de costos, se requiere el sustento adecuado para el valor del terreno soportado por el respectivo estudio o análisis de mercado; y, en caso de existir, también sustentar el valor de reposición nuevo adecuado al tipo o tipos constructivos y sus instalaciones y obras complementarias. Lo anterior, siempre bajo la consigna de estimar el valor para fines contables (valor razonable) que será para uso único y exclusivo del registro de valores de los bienes inmuebles.

El servicio valuatorio que presten los valuadores de bienes nacionales deberá cumplir con las características de calidad técnica, certeza jurídica, confiabilidad, oportunidad y transparencia, acorde a las Normas que cumplen con los estándares internacionales de valuación.

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

Paso 3	Recolección de Información y Descripción del Bien	
Información de Mercado de la Zona. 1.- Para inmuebles. a) Características generales de la región; b) Ciudad, colonia y ubicación del predio;	Información sobre el Sujeto a valorar. 1.- Para inmuebles. a) Tipo o clasificación del terreno sujeto; b) Superficie del terreno; c) Forma; d) Ubicación;	Información sobre los comparables. 1.- Para inmuebles. a) Ventas, ofertas, listas de venta; b) vacantes; c) Costos y depreciación, e

<p>c) Estudios de la Oferta; Mercado abierto y competitivo Probable precio de venta Comprador y vendedor bien informados, y d) Estudios de Mercado Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta, la demanda y las características externas e internas de los activos para determinar su deseabilidad.</p>	<p>e) Uso de suelo; f) Servicios públicos; g) Tipo de construcción; h) Área construida; i) Edad efectiva; j) Estado de conservación; k) Elementos de la construcción, l) Presupuestos, proyectos, planos ejecutivos y memorias descriptivas en caso de remodelación u obra que modifique el valor del inmueble, y m) Boleta catastral, entre otros.</p>	<p>d) Ingresos y gastos, intereses de capitalización, entre otros.</p>
--	--	---

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>Análisis de Mercado 1.- Para inmuebles Estudios de la Demanda Tiempo de exposición razonable, y Venta en efectivo y de contado. Estudios de la Oferta Mercado abierto y competitivo, Probable precio de venta, y Comprador y vendedor bien informados. Estudios de Mercado Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta, la demanda y las características externas e internas de los activos para determinar su deseabilidad.</p>	<p>Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles) 1.- Para inmuebles No aplica.</p>	

Una vez analizada la información por parte del valuador de bienes nacionales, se procederá a obtener el valor del terreno, esta actividad se detalla a continuación:

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

Con la recopilación de información de terrenos comparables ofrecidos en venta, o bien, de ventas cerradas (datos del mercado inmobiliario), el valuador de bienes nacionales deberá realizar los análisis respecto a los factores a utilizar para llevar a cabo una homologación de las características que identifique como aquellas que requiere acotar y que sustenten técnicamente la estimación del valor unitario por metro cuadrado de terreno por aplicar.

Paso 6	Aplicación de los Enfoques de Valuación		
Enfoque de mercado	Enfoque de ingresos	Enfoque de costos	

En el desarrollo de un servicio valuatorio de bienes inmuebles, el valuador de bienes nacionales deberá reunir, verificar y analizar toda la información necesaria para obtener resultados confiables.

Enfoque de Mercado:

No aplica.

Enfoque de Ingresos:

No aplica.

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 bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones.

En este sentido en el caso de bienes inmuebles, el enfoque de costos se obtiene a partir de la suma del valor individual de cada uno de los componentes que conforman el activo, es decir terreno, construcciones, instalaciones especiales y obras complementarias.

En la aplicación del enfoque de costos para obtener un resultado confiable, el valuador de bienes nacionales deberá:

Desarrollar una opinión del valor de la tierra por un método o técnica de valuación apropiada.

Analizar los datos de costos comparables que estén disponibles para estimar el valor de reposición nuevo de las construcciones, si es que existen. Se debe justificar la aplicación de estos valores con base a las fuentes de consulta como publicaciones periódicas de manuales de costos paramétricos (publicaciones de no más de tres meses a la fecha de estimación de valores) y sustentar el método aplicado.

El valor neto de reposición de las construcciones, instalaciones y obras complementarias se obtendrá a partir del valor de reposición nuevo menos el deterioro total acumulado, pudiendo ser por edad, estado de conservación y las obsolescencias internas y/o externas que se detecten.

Con base a lo anterior, además del valor del terreno, se calcula el valor de reposición nuevo, demérito en los casos que aplique, valor neto de reposición, vida útil remanente y el deterioro anual, para cada bien inmueble solicitado en el servicio valuatorio.

Finalmente, el valor razonable de los bienes inmuebles se estimará considerando el resultado del enfoque de costos, más un porcentaje adicional aplicado al valor neto de reposición de las construcciones y sus instalaciones y obras complementarias, como factor por concepto de indirectos de administración o inversión (Costo Financiero, Utilidad Empresarial, Administración).

• **Consideración de modificaciones al inmueble que afectan su valor:**

Es muy importante tomar en cuenta que la contabilidad gubernamental debe reflejar en su registro las variaciones de valor en el inmueble, que pueden provenir de inversiones en obra, remodelaciones o demoliciones que se realicen en los inmuebles gubernamentales. Para efectos del servicio valuatorio que se solicite, los entes públicos promoventes deberán aportar la información mediante presupuestos, proyectos, planos ejecutivos y memorias descriptivas necesarias, que permitan al valuador de bienes nacionales detectar el tipo de modificaciones que se realicen al inmueble; no solamente como adición, renovación o remodelación de construcciones, instalaciones y obras complementarias; sino también, para reducción de éstas en el caso de demoliciones.

Según sea el caso, el valuador de bienes nacionales deberá analizar cuidadosamente el tipo de modificación de valor de las construcciones, instalaciones u obras complementarias, de la siguiente manera:

1. Cuando se trate de una adición en una construcción existente se podrá definir un nuevo tipo de construcción y usar otro valor de reposición nuevo en dicha adición, pero la edad efectiva será la de la construcción sobre la cual fue desplantada.
2. Cuando se trate de una remodelación, ésta deberá reflejarse en una disminución de su edad efectiva, al considerarla como una inversión al activo y nunca reflejarla en un cambio de valor de reposición nuevo.
3. La renovación solamente es aplicable a las instalaciones especiales y elementos accesorios como elevadores, sistemas contra incendio, aires acondicionados, sistemas hidroneumáticos y de bombeo,

escaleras eléctricas, etc. Los cuales son sustituidos por unos nuevos y en este caso se aplica de forma directa el costo del mismo con una edad efectiva cero.

4. En el caso de demolición, el impacto será de acuerdo a la cantidad de área construida disminuida.

- **Consideración del valor catastral:**

Es muy importante considerar que el ente público solicitante deberá cumplir con la normativa aplicable, cuando se trate de entes públicos deberá ser acorde al artículo 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, que les obliga a no establecer un valor inferior al catastral que le corresponda, para el caso de los bienes inmuebles.

El ente público solicitante deberá proporcionar el dato de valor catastral del inmueble al valuador de bienes nacionales y éste deberá considerarlo como dato meramente informativo.

Si como resultado del servicio valuatorio el valor razonable estimado, y sustentado técnicamente, es inferior al valor catastral del activo, el valuador de bienes nacionales deberá emitir el valor como fue obtenido con el uso de esta metodología y agregar en el dictamen una nota de aviso al ente público sobre la diferencia de valores, para que se tomen las medidas preventivas que se consideren pertinentes, quedando bajo la responsabilidad del promovente el uso que haga del dictamen valuatorio o reporte conclusivo.

Para los entes públicos que soliciten al INDAABIN el servicio valuatorio para registro de valores en la contabilidad gubernamental, se determinará la aplicación de la normatividad correspondiente al "Acuerdo que reforma las principales reglas de registro y valoración del patrimonio (Elementos Generales) publicado el 27 de diciembre de 2010", publicado en el DOF el 08 de agosto de 2013, que indica:

"Para los bienes inmuebles de la Federación y sus entes públicos el valor catastral a que se refiere el artículo 27 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental será el determinado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales o en su caso por la autoridad catastral en el municipio o entidad federativa en el que se encuentre el inmueble."

Es decir, para los casos que los entes públicos del Gobierno Federal no cuenten con el dato de valor catastral de sus activos, será suficiente solicitar al INDAABIN este servicio y obtener los respectivos dictámenes valuatorios para cumplir con la normatividad mencionada en el párrafo anterior.

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

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

Es decir, el valuador de bienes nacionales deberá conciliar la calidad de la información proporcionada y la recopilada, que haya sido analizada su aplicabilidad y relevancia en cada uno de los enfoques valuatorios utilizados para llegar al valor conclusivo.

Para el caso de la metodología para estimar el valor para fines contables (valor razonable) de los bienes inmuebles para registro en la contabilidad gubernamental, aplica únicamente el enfoque de costos, por lo que la ponderación queda determinada de antemano al 100% sobre este indicador de valor.

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

Paso 8	Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo
---------------	---

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

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

La vigencia del dictamen valuatorio podrá ser de hasta un año.

- **Actualizaciones de dictámenes valuatorios**

En la presente metodología se recomienda la actualización de los valores de los bienes inmuebles, de así requerirlo, al menos cada dos años y máximo cada tres, cuando no existan modificaciones al inmueble que afecten su valor.

Y cuando existan modificaciones realizadas al inmueble, que afecten su valor, los entes públicos podrán solicitar la actualización del dictamen valuatorio o reporte conclusivo, a manera de recomendación, al año siguiente de terminada dicha modificación.

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 del servicio 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.

Los responsables de emitir el reporte conclusivo del servicio valuatorio, serán:

1. En las instituciones de crédito, el funcionario responsable del área de avalúos, así como 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-TCH para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción habitacional; y PROCEDIMIENTO Técnico PT-ARRTU para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el monto de arrendamiento de terrenos urbanos.

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.