

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 oportunidad conforme a lo previsto en el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales de Inmuebles.

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 el artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales, éste Instituto proporciona a la Administración Pública Federal y demás Instituciones Públicas, previamente a la celebración de los actos jurídicos previstos en dicho ordenamiento, entre otros servicios, la emisión de dictámenes valuatorios de valor de oportunidad fundado en el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales de inmuebles.

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 oportunidad fundado en el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales de inmuebles

Por lo que para cumplir con lo anterior y para dar mayor certeza jurídica a la determinación de valor de oportunidad fundado en el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales de inmuebles, 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 CONFORME A LO PREVISTO EN EL ARTICULO 147 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES DE INMUEBLES

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.

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 sean de utilidad para los entes públicos, que se fundamenta en el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales y 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 peritos valuadores de bienes nacionales estableciendo los lineamientos a seguir para la práctica valuatoria de servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

La aplicación de esta metodología, permitirá la emisión de dictámenes valuatorios con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia.

III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su ámbito de aplicación es obligatorio para el INDAABIN a través de los peritos valuadores de bienes nacionales en los servicios valuatorios 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, y las demás disposiciones vigentes aplicables.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA METODOLOGÍA

- **Definiciones.**

- Valor de oportunidad

Es el máximo precio aceptable a pagar de 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 sean consideradas típicas del mercado donde sea que 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 los siguientes actos jurídicos: Adquisición, 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.

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.

- **Consideraciones para la solicitud**

Las dependencias y las entidades podrán solicitar al INDAABIN el incremento a los valores comerciales que determine el Instituto, a través del dictamen correspondiente, mediante solicitud escrita debidamente firmada por un servidor público con nivel mínimo de Director General o equivalente en la cual deberá atender lo siguiente:

- a. Exponer y justificar que el programa o proyecto de inversión se ubica en alguno de los supuestos a que se refiere el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales.
- b. En el caso de adquisición de inmuebles, demostrar mediante documentación original que en el proceso para dicha adquisición, no se logró un acuerdo para la contraprestación respectiva conforme al valor comercial dictaminado por un servicio valuatorio emitido previamente por el INDAABIN.

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 uno de los siguientes: adquisición, 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 como el valor máximo, derivado del uso definido por el promovente.

4. Alcance del servicio valuatorio

Es el apartado en el cual se describen supuestos extraordinarios, condiciones hipotéticas y limitantes del servicio valuatorio, con base en el uso, propósito y finalidad expresados en la solicitud del promovente y considerados por el perito valuador de bienes nacionales.

VI.- GUÍA TÉCNICA

La presente guía técnica tiene por objeto establecer las directrices generales a seguir para estimar el valor de oportunidad de los distintos bienes, que se relacionan en el apartado IV de esta metodología, mismas que deben ser atendidas por el perito valuador de bienes nacionales, de acuerdo con la solicitud de servicios valuatorios regulados por el INDAABIN que al efecto haga el promovente.

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

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

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

Para poder identificar el problema, el promovente deberá entregar al INDAABIN, la solicitud de servicio valuatorio y la documentación e información procedente o solicitada a través del sistema de avalúos, como a continuación se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa:

- Alternativas de reubicación de residentes.
- Atributos que identifican al predio o predios para 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 parado, reclamaciones del contratista, entre otros; así como plazo máximo para la solución del mismo.
- Costos de reubicación del proyecto como: adquisición de predios, adecuaciones al proyecto, caminos de acceso, obras e instalaciones de apoyo, construcción, aspectos colaterales, pérdida de tiempo por reubicación y pérdidas económicas.
- Descripción de la imagen futura del área afectada 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.
- Impacto macroeconómico (análisis sin proyecto), en su caso.
- Inversión correspondiente al proyecto original que ya fue erogada en el área en estudio.
- Monto máximo asignado al bien inmueble a valorar en el estudio de costo beneficio presentado por la dependencia o entidad de la Administración Pública Federal.
- Monto que demandan los afectados.
- Montos ejercidos en el proyecto (estudios preliminares, proyecto, caminos de acceso, obras e instalaciones de apoyo, compras y requisiciones de equipo especializado, 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 valorar.
- Plano topográfico con la poligonal del bien a valorar.
- Productos inmobiliarios futuros que pudieran generarse considerando el proyecto a realizarse.
- Superficie del bien en estudio.
- Ubicaciones alternas, señalando ventajas y desventajas de cada alternativa.
- Ahorros generados por la realización del proyecto.

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

Con la información presentada el perito 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 y demás disposiciones aplicables y los usuarios serán aquellos que declaren los promoventes en su solicitud.
- b) El uso de los dictámenes valuatorios, 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 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.

- d) El propósito del servicio valuatorio, que será el valor de oportunidad.
- e) La fecha que se requiere de valores contenidos en los dictámenes valuatorios 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 poseionario, los derechos inherentes, etc.
- g) Las condiciones del servicio valuatorio incluyendo en todas, las suposiciones extraordinarias, condiciones hipotéticas y todas aquellas limitantes que incidan sobre el análisis del valor que se esté calculando.

El segundo paso de esta guía técnica es la determinación del alcance del trabajo 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 perito valuador de bienes nacionales deberá determinar el alcance que sea suficiente para producir un servicio valuatorio con resultados certeros y creíbles.

Es responsabilidad del promovente, en conjunto con el INDAABIN a través del perito valuador de bienes nacionales, generar la definición de la amplitud del trabajo en términos de los tiempos de entrega, lo extenso de la investigación y el reporte, la fundamentación normativa, técnica y teórica, la calidad de la información y demás aspectos que se puedan considerar.

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

Paso 3	Recolección de Información y Descripción del Bien	
Información de Mercado de la Zona 1.- Para inmuebles Características generales de la región, ciudad, colonia y ubicación del predio, entre otros.	Información sobre el Sujeto a valorar. 1.- Para inmuebles 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.	Información sobre los comparables. 1.- Para inmuebles 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 perito valuador de bienes nacionales obtendrá se divide en dos: información general e información específica.

La información general consiste en datos sobre factores que pueden influir en el 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 valorar, 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), historial 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 atender los siguientes factores de conformidad con la ley aplicable a cada caso:

1. 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.

2. LA AFECTACIÓN EN LA PORCIÓN REMANENTE

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

3. 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.

4. DAÑOS Y PERJUICIOS

Daños y perjuicios que se puedan ocasionar, ya sea por la necesaria emigración o alguna otra afectación.

Además de estos cuatro factores el INDAABIN podrá evaluar la procedencia de incluir cualquier otro análisis proveniente de deméritos o ahorros que incidan por el proyecto.

Una vez obtenida esta información por parte del perito valuador de bienes nacionales, se procederá al Análisis de la Información, esta actividad se detalla a continuación.

Paso 4	Análisis de la Información
<p>Análisis del Mercado</p> <p>1.- Para inmuebles</p> <p>Estudios de la Demanda</p> <p>Periodo de absorción</p> <p>Análisis de precio de venta en pago de contado.</p> <p>Estudios de la Oferta</p> <p>Volumen de comparables en un mercado abierto y competitivo</p> <p>Rango de precios de venta de comparables.</p> <p>Estudios de Mercado</p> <p>Análisis integral de los mercados de acuerdo a la oferta y la demanda, así como de las características externas e internas de los bienes.</p>	<p>Mayor y Mejor Uso (Aplicable para inmuebles)</p> <p>1. Estudio del terreno</p> <p>Es aquel estudio que genere un análisis para saber si su mejor uso es como está actualmente (con mejoras) o como terreno vacío.</p> <p>Se analizarán distintos escenarios que sean físicamente posibles, legalmente permitidos, financieramente viables y brinde el máximo rendimiento.</p>

Una vez analizada la información por parte del perito 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.

Paso 5	Opinión de Valor del Terreno
--------	------------------------------

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 perito valuador de bienes nacionales, se procederá a la aplicación de los enfoques de valuación, esta actividad se detalla a continuación.

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

Para la aplicación de los enfoques, a los que se refiere esta metodología se considerarán, los siguientes criterios:

- I. La posibilidad de pago fundamentado en el estudio costo beneficio del proyecto presentado por el promovente dado que la existencia de características en los inmuebles, bienes o derechos que, sin reflejarse en su valor comercial, los hace técnica y económicamente idóneos para el desarrollo del proyecto de que se trate.
- II. El impedimento o la afectación que genere el proyecto, para las actividades económicas que se realizan en la porción remanente del inmueble del cual forme parte la fracción por adquirir, y
- III. La generación de gastos complementarios que no se contemplan en el valor comercial dictaminado, para que los afectados por el proyecto sustituyan el inmueble por adquirir, cuando dicho proyecto por su magnitud, características o especialidad, implique la necesaria emigración de los afectados fuera de la zona de influencia del mismo. Estos podrán incluir las afectaciones por lucro cesante a actividades económicas que se desarrollan en el bien.
- IV. Daños y perjuicios que se puedan ocasionar, ya sea por la necesaria emigración o alguna otra afectación.

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

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

1. 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.

2. LA AFECTACIÓN EN LA PORCIÓN REMANENTE

Este criterio considera la afectación en la porción remanente 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 remanente del predio originalmente afectado y de las actividades productivas que se realizan en ésta.

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 se hará un análisis de **Lucro Cesante** atendiendo al método de Indemnización por Lucro Cesante del área remanente para determinar el monto que al sumarse al valor comercial del inmueble permitirá determinar el valor de oportunidad. (Enfoque de ingresos)

3. 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.

4. DAÑOS Y PERJUICIOS

Este criterio considera los daños y perjuicios que se puedan ocasionar, ya sea por la necesaria emigración o alguna otra afectación.

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

Además de estos cuatro factores el INDAABIN podrá evaluar la procedencia de incluir cualquier otro análisis proveniente de deméritos o ahorros que incidan por el proyecto.

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

El valor de oportunidad de un inmueble se obtiene adicionando los factores aplicables, tales como: Idoneidad, Lucro cesante de la porción remanente, Reubicación y 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 criterios, no deberá ocasionar que el beneficio neto del programa o proyecto resulte negativo, de acuerdo con el análisis costo-beneficio que presente el promovente, o en su caso, si resultara menor el monto solicitado por el propietario se deberá concluir con este.

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

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

Características del dictamen valuatorio

El contenido del dictamen valuatorio 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 activos 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 perito 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 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 perito valuador de bienes nacionales agregar en el dictamen valuatorio del servicio valuatorio la siguiente leyenda:

“Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio del servicio valuatorio, éste 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.

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-VO que define los criterios que habrán de considerarse en la elaboración de trabajos valuatorios que permitan determinar el valor de oportunidad de bienes inmuebles en cumplimiento del artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales; y la Metodología y Criterios de Carácter Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de los bienes inmuebles y unidades económicas de los que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades pretendan dar en concesión.

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