

## **SEGUNDA SECCION**

### **SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA**

**PROCEDIMIENTO Técnico PT-VRO para la elaboración de trabajos valuatorios en donde se solicite dictaminar el valor de realización ordenada de bienes inmuebles.**

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

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-VRO PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS EN DONDE SE SOLICITE DICTAMINAR EL VALOR DE REALIZACION ORDENADA DE BIENES INMUEBLES.

#### **INDICE**

#### **1. Introducción**

- 1.1. Generalidades
- 1.2. Criterios técnicos en que aplica
- 1.3. Premisas a la valuación para determinar el Valor de Realización Ordenada de bienes inmuebles
- 1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico
  - 1.4.1. Condiciones especiales
    - 1.4.1.1. Bienes catalogados (inmuebles catalogados)
    - 1.4.1.2. Bienes de interés paleontológico
    - 1.4.1.3. Bienes reservados a la Nación
    - 1.4.1.4. Monumentos arqueológicos
    - 1.4.1.5. Usos dañinos
    - 1.4.1.6. Usos improcedentes
    - 1.4.1.7. Usos ineficientes
  - 1.4.2. Edad cronológica
  - 1.4.3. Criterio técnico
  - 1.4.4. Depreciación
  - 1.4.5. Enfoque Comparativo de Mercado
  - 1.4.6. Enfoque de Ingresos
  - 1.4.7. Enfoque de Costos
  - 1.4.8. Factor de ajuste
  - 1.4.9. Fecha de inspección
  - 1.4.10. Fecha de valores
  - 1.4.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio
  - 1.4.12. Finalidad del dictamen
  - 1.4.13. Homologación
  - 1.4.14. Propósito del avalúo
  - 1.4.15. Uso del dictamen
  - 1.4.16. Valor Comercial
  - 1.4.17. Valor de Realización Ordenada
  - 1.4.18. Vida útil remanente
  - 1.4.19. Vigencia legal

## **2. Procedimiento técnico**

- 2.1 Recepción de la solicitud
- 2.2 Identificación del avalúo
  - 2.2.1 Parámetros del avalúo
    - 2.2.1.1. Revisión de la documentación procedente (base informativa)
    - 2.2.1.2. Uso del dictamen
    - 2.2.1.3. Propósito del avalúo
    - 2.2.1.4. Finalidad del dictamen
    - 2.2.1.5. Criterio técnico
    - 2.2.1.6. Fecha de inspección
    - 2.2.1.7. Condiciones especiales
    - 2.2.1.8. Condiciones hipotéticas
    - 2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias
    - 2.2.1.10. Fecha de valores
    - 2.2.1.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio
    - 2.2.1.12. Vigencia legal
  - 2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico
- 2.3. Inspección física y descripción del bien inmueble y su entorno (trabajo de campo)
- 2.4. Recopilación de información de bienes comparables (datos del mercado inmobiliario)
- 2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)
  - 2.5.1. Enfoque de Ingresos
- 2.6. Cálculo del Valor de Realización Ordenada
- 2.7. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)
- 2.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio correspondiente (informe de avalúo)

### **Transitorios**

#### **Hoja de Trabajo 1**

#### **Hoja de Trabajo 2**

## **3. Ejercicio Ilustrativo**

JUAN PABLO GOMEZ MORIN RIVERA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), con fundamento en los artículos 142 de la Ley General de Bienes Nacionales, 5 fracción V del Reglamento del INDAABIN y las Normas séptima y novena de las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **PROCEDIMIENTO TECNICO PT-VRO PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS EN DONDE SE SOLICITE DICTAMINAR EL VALOR DE REALIZACION ORDENADA DE BIENES INMUEBLES**

#### **1. Introducción**

##### **1.1. Generalidades**

En el presente procedimiento se establecen en forma documental las bases que permitan unificar y clarificar la utilización de conceptos y técnicas, así como las directivas básicas para la ejecución de trabajos de valuación que permitan estimar el Valor de Realización Ordenada de Bienes Inmuebles.

En la práctica valuatoria el Valor de Realización Ordenada, del bien inmueble sujeto de estudio se estima como el Valor Comercial el cual conlleva al ajuste del mismo concluido con base a condiciones normales de tiempo de exposición para su venta en el mercado, en donde a solicitud expresa del promovente se debe calcular el Valor de Realización Ordenada del bien en estudio, entendiéndose por éste, al estimado de Valor Comercial del inmueble en condiciones restringidas de tiempo.

Como concepto general del Valor de Realización Ordenada, se entiende al proceso de estimar el Valor Comercial de un bien inmueble sujeto de estudio en condiciones normales de exposición en el mercado inmobiliario para su venta, afectado por consideraciones que integran condiciones de exposición restringidas de tiempo, como es el costo del dinero en el tiempo estimado de exposición y los gastos inherentes al mantener la posesión de la propiedad durante el tiempo requerido para su comercialización. Dentro de estos gastos se consideran: la depreciación de la parte que corresponde a las mejoras del terreno, los gastos inherentes por administración, comisiones por venta y pago de gravámenes correspondientes durante el tiempo necesario para realizar la operación de compra venta.

#### **1.2. Criterios técnicos en que aplica:**

Por ser un procedimiento técnico relacionado con casos en que se requiere obtener el Valor de Realización Ordenada, es aplicable a los siguientes criterios técnicos:

- I. AD-BI Adquisición de Bienes Inmuebles**
- II. EN-BI Enajenación de Bienes Inmuebles**
- III. DJ- BI Diligencias Judiciales de Bienes Inmuebles**

#### **1.3. Premisas a la valuación para determinar el Valor de Realización Ordenada de bienes inmuebles.**

- a)** El valuador de bienes nacionales, para la estimación del Valor de Realización Ordenada, tomará como base el Valor Comercial concluido en el trabajo valuatorio el cual ha sido determinado, después de aplicar los enfoques correspondientes, de costos, de ingresos y comparativo de mercado; de acuerdo a las metodologías, criterios y procedimientos técnicos establecidos por el INDAABIN.
- b)** El valuador de bienes nacionales debe tener información lo más completa posible relacionada con el bien inmueble sujeto de estudio, como es: copia de las boletas del impuesto predial, del pago por el servicio de agua y electricidad, gastos de vigilancia, administración, mantenimiento, pagos de gravámenes, presupuestos, entre otros; conocer de manera oficial la situación legal. De presentarse alguna situación irregular, el valuador de bienes nacionales tendrá que hacer las estimaciones necesarias correspondientes a la regularización de la situación legal y fiscal del inmueble con objeto de ser consideradas en los gastos necesarios a efectuar para la realización de la propiedad.
- c)** Todos los componentes y las acciones consideradas en este procedimiento han sido incorporadas, vigilando que se apeguen al marco legal vigente.
- d)** Todos los términos utilizados en este procedimiento se apegan al Glosario de Términos de Valuación de Bienes Nacionales que emite el INDAABIN.
- e)** La vigencia legal de los trabajos valuatorios elaborados bajo este procedimiento técnico, considera las condiciones físicas, técnicas, económicas, políticas y sociales imperantes a la fecha de valores

#### **1.4. Conceptos y definiciones a usar en este procedimiento técnico.**

**1.4.1. Condiciones especiales.-** Son aquellas características excepcionales de índole legal, física, económica y/o social, que afectan en parte o a la totalidad del bien en su valor, condiciones que no son características típicas del mercado donde se ubica el bien. Son ejemplo de estas condiciones:

**1.4.1.1. Bienes catalogados (inmuebles catalogados).-** Son todos aquellos inmuebles, construcciones o sitios clasificados por el INAH, el INBA u otra autoridad federal o estatal con atribuciones, mediante un proceso técnico administrativo en que se declare que debido a su identificación, ubicación y cuantificación de edificaciones representativas con carácter histórico, artístico, cultural, social, político o religioso el inmueble en cuestión forma parte de la identidad del país, de una ciudad, población o barrio y por consiguiente, debe ser preservado.

**1.4.1.2. Bienes de interés paleontológico.-** Son vestigios o restos fósiles de seres orgánicos que habitaron en épocas pretéritas y cuya investigación, conservación, restauración, recuperación o utilización revisten interés paleontológico y que se encuentran fuera del mercado.

**1.4.1.3. Bienes reservados a la Nación.-** Son aquellos bienes que corresponden al dominio directo de la Nación con apego al artículo 27 Constitucional, por lo que son de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable.

**1.4.1.4. Monumentos arqueológicos.-** Son aquellos bienes muebles e inmuebles de culturas anteriores al establecimiento de la cultura hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas y que se encuentran fuera del mercado.

**1.4.1.5. Usos dañinos.-** Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valorar, que deterioran al bien y que de ser considerados en los enfoques comparativo de mercado, de ingresos y costos (obsolescencias), tal como están, provocarían un sesgo positivo o negativo en el valor resultante.

**1.4.1.6. Usos improcedentes.-** Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valorar, que conforme a derecho no proceden, por causas ajenas a las características del propio bien y que de ser considerados en los enfoques comparativo de mercado, de ingresos y costos (obsolescencias), tal como están, provocarían un sesgo positivo o negativo en el valor resultante.

**1.4.1.7. Usos ineficientes.-** Son aquellos usos actuales a los que está dedicado el bien a valorar, que no consiguen el rendimiento óptimo esperado por causas ajenas a las características del propio bien y que de ser considerados en los enfoques comparativo de mercado, de ingresos y costos (obsolescencias), tal como están, provocarían un sesgo positivo o negativo en el valor resultante.

**1.4.2. Edad cronológica.-** Es el número de años que han transcurrido desde la construcción o puesta en marcha original de un bien.

**1.4.3. Criterio técnico.-** Es la directriz que involucra el proceso valuatorio y le permite al valuador de bienes nacionales vincular por tipo de bien la metodología que resulte aplicable con el procedimiento técnico correspondiente.

**1.4.4. Depreciación.-** Es la pérdida de valor de un bien coaccionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolescencia económica (externa). En contabilidad depreciación se refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la recuperación real o supuesta del costo de un bien durante un periodo establecido.

**1.4.5. Enfoque Comparativo de Mercado.-** Es el método para estimar el valor de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. El enfoque de mercado incorpora los conceptos contenidos en los principios de Sustitución, de la Oferta y la Demanda, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación, de Competencia y de Mayor y Mejor Uso.

**1.4.6. Enfoque de Ingresos.-** Es el método para estimar el indicador de valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un periodo proyectado). El enfoque de ingresos incorpora los conceptos contenidos en los principios de Anticipación, de la Oferta y la Demanda, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación, de Competencia y de Mayor y Mejor Uso.

**1.4.7. Enfoque de Costos.-** Es el método para estimar el indicador de valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador. El enfoque de costos refleja el principio de Sustitución, de Homogeneidad o Conformidad, de Cambio, de Progresión y Regresión, de Crecimiento, Equilibrio y Declinación y de Mayor y Mejor Uso.

**1.4.8. Factor de ajuste.-** Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí, y que es la considerada en una homologación.

**1.4.9. Fecha de inspección.-** Es la fecha en la cual el valuador de bienes nacionales realiza la visita de inspección al bien valuado.

**1.4.10. Fecha de valores.-** Es la fecha que el valuador de bienes nacionales determina para el valor conclusivo y la asienta en el trabajo y dictamen valuatorio, asumiendo que se conservan las mismas condiciones del bien a la fecha de la inspección.

**1.4.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio.-** Es la fecha en que se firma el dictamen valuatorio por los responsables de su emisión, y que sirve de base para determinar el periodo de su vigencia y también para computar el plazo de 60 días correspondiente a la solicitud de reconsideración que en su caso presente el promovente, puede ser igual o diferente a la fecha de valores.

**1.4.12. Finalidad del dictamen.-** Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen como el monto máximo o mínimo, según sea el caso para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria según lo establece el artículo 145 de la Ley, derivada de un acto jurídico, en el que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades de la Administración Pública Federal.

**1.4.13. Homologación.-** Es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas que las diferencian, tales como: conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado.

**1.4.14. Propósito del avalúo.-** Es la intención expresa de determinar un tipo de valor que será estimado en función de los bienes a valuar y al Uso del avalúo señalado por el promovente. A manera de ejemplo: estimar el Valor Comercial, estimar el Valor de Realización Ordenada, estimar el Valor en Uso, estimar el Valor Neto de Reposición, entre otros.

**1.4.15. Uso del dictamen.-** Es el Uso que se pretende dar al dictamen y que expresamente señala el solicitante del servicio (promovente) y se refiere a uno de los ocho actos jurídicos que se encuentran previstos en los artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales.

**1.4.16. Valor Comercial.-** Es el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios que toman en cuenta indicadores de mercado, a saber: indicador de valor físico o neto de reposición (Enfoque de Costos), indicador de valor de capitalización de rentas (Enfoque de Ingresos) e indicador de valor comparativo de mercado (Enfoque Comparativo de Mercado), con base en el mayor y mejor uso del bien.

**1.4.17. 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.

**1.4.18. Vida útil remanente.-** Es el periodo probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

**1.4.19. Vigencia legal.-** Es el plazo máximo que de acuerdo a la Ley General de Bienes Nacionales sin perjuicio de lo que dispongan otros ordenamientos jurídicos en materias específicas, el dictamen de valor emitido por un valuador de bienes nacionales, conserva validez legal para efectos de celebrar actos jurídicos.

## **2. Procedimiento técnico**

### **2.1. Recepción de la solicitud**

El promovente debe entregar al valuador de bienes nacionales, el oficio y la solicitud de servicio, en los cuales debe señalar claramente, el Uso, Propósito y Finalidad del dictamen requerido, así como al servidor público que será el responsable del pago por el trabajo valuatorio por parte de la dependencia o entidad solicitante. A dicho oficio de solicitud y/o servicio, debe acompañárseles con la documentación procedente (base informativa) necesaria para la realización del trabajo valuatorio. Esta base informativa, puede entregarse por vía electrónica o impresa en papel.

### **2.2. Identificación del avalúo**

El valuador de bienes nacionales debe identificar el objetivo, los alcances y demás parámetros del trabajo valuatorio de acuerdo a la solicitud de servicio y documentación procedente, considerando entre otros:

#### **2.2.1. Parámetros del avalúo**

**2.2.1.1. Revisión de la documentación procedente (base informativa).-** El valuador de bienes nacionales recibe el expediente técnico (la documentación procedente, solicitud de servicio y orden de trabajo), y realiza una revisión y análisis preliminar de la información en gabinete, con el fin de considerar los alcances de la investigación y recopilación de todos los elementos necesarios para lograr una mejor inspección de campo.

Una vez teniendo recopilados e identificados todos los documentos base, procederá a realizar un análisis de cada uno de ellos.

**2.2.1.2. Uso del dictamen.-** El promovente siempre debe indicar el Uso en la solicitud que formule y en ningún caso el valuador de bienes nacionales iniciará el proceso de emisión de dictámenes valuatorios cuando el promovente deje de señalarlo.

**2.2.1.3. Propósito del avalúo.-** Es de suma importancia que el valuador de bienes nacionales antes de iniciar el trabajo valuatorio, identifique plenamente el valor por estimar.

**2.2.1.4. Finalidad del dictamen.-** El valuador de bienes nacionales una vez identificado el Uso y el Propósito, determinará la aplicación del resultado del dictamen como el valor máximo o valor mínimo para efectos del pago o cobro de una prestación pecuniaria.

**2.2.1.5. Criterio técnico.-** El valuador debe identificar qué criterio técnico es el que aplica en el caso, para apegarse al procedimiento técnico correspondiente y corroborarlo en el momento que se efectúe la inspección física.

**2.2.1.6. Fecha de inspección.-** El valuador de bienes nacionales deberá de asentar esta fecha en el trabajo valuatorio y/o en el dictamen correspondiente.

**2.2.1.7. Condiciones especiales.-** El valuador de bienes nacionales debe hacer constar en su trabajo valuatorio las condiciones especiales que afecten al valor del bien.

Cuando el valuador señale la existencia de alguna condición especial, debe informarlo de inmediato y por escrito al promovente del servicio para que éste complemente los faltantes o bien autorice el trabajo valuatorio considerando la existencia de las condiciones especiales que se le mencionen.

El valuador debe dar prioridad a la información que emitan las instituciones oficiales de los tres niveles de gobierno.

**2.2.1.8. Condiciones hipotéticas.-** El valuador de bienes nacionales deberá indicar si se consideran en el trabajo valuatorio situaciones diferentes a lo que realmente existe, pero que se contemplan así para lograr la finalidad del avalúo.

**2.2.1.9. Suposiciones extraordinarias.-** El valuador debe explicar si en el avalúo se consideran supuestos por alguna razón no totalmente verificados que influyan en el trabajo, los cuales en caso de resultar falsos, podrían cambiar la conclusión del valor.

**2.2.1.10. Fecha de valores.-** El valuador debe asentar esta fecha al momento del cierre de valores en el trabajo valuatorio.

**2.2.1.11. Fecha de emisión del dictamen valuatorio.-** El valuador de bienes nacionales debe asentar la fecha en que se firma el dictamen valuatorio por los responsables de su emisión.

**2.2.1.12. Vigencia legal.-** El valuador de bienes nacionales deberá de emitir el dictamen resultante de la aplicación de los procedimientos técnicos con un periodo de vigencia de seis meses a partir de la fecha de emisión, en apego al artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales.

#### **2.2.2. Valores que se estiman en este procedimiento técnico.**

De acuerdo al Uso que solicite el promovente para el acto jurídico de Adquisición, Enajenación o Diligencias Judiciales, se estimará el:

##### **a) Valor de Realización Ordenada**

Es importante señalar que esta conclusión de valor, aplica solamente a solicitud expresa de las entidades de la Administración Pública Federal (APF) en los casos que motiven y justifiquen que la enajenación se hará dentro de la vigencia del dictamen o que la enajenación no se perfeccionó con el dictamen de valor comercial.

Tratándose de adquisición por dación en pago será a solicitud expresa de las dependencias y entidades de la APF.

#### **2.3. Inspección física y descripción del bien inmueble y su entorno (trabajo de campo)**

La inspección de la zona donde se ubica el bien inmueble, se debe realizar considerando lo marcado en el procedimiento técnico que le corresponda según el tipo de bien por valuar:

- a) PT-TU.-** Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos urbanos.
- b) PT-TCH.-** Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción habitacional.
- c) PT-TCC.-** Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción comercial.
- d) PT-TR.-** Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos rurales de uso agropecuario.
- e) PT-TRC.-** Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos rurales con construcción de uso agropecuario.
- f) PT-TT.-** Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos en transición.

#### **2.4. Recopilación de información de bienes comparables (datos del mercado inmobiliario)**

La investigación de mercado y recopilación de información se debe realizar considerando lo marcado en el procedimiento técnico que le corresponda según el tipo de bien por valuar:

- a) PT-TU.-** Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos urbanos.

- b) PT-TCH.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción habitacional.
- c) PT-TCC.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de terrenos con construcción comercial.
- d) PT-TR.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos rurales de uso agropecuario.
- e) PT-TR.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos rurales con construcción de uso agropecuario.
- f) PT-TT.- Procedimiento Técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos en transición.

#### 2.5. Descripción del procedimiento técnico (método de valuación)

Considerando que la aplicación del Valor de Realización Ordenada es posterior a la estimación del Valor Comercial; el valuador de bienes nacionales debe utilizar el enfoque de ingresos.

##### 2.5.1. Enfoque de ingresos

También conocido como método de capitalización de ingresos, considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien por valuar y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.

En tal caso el valuador de bienes nacionales, atenderá necesariamente a lo dispuesto en el Procedimiento Técnico Tasas de Capitalización (PT-TC).

#### 2.6. Cálculo del Valor de Realización Ordenada

Dentro de los datos e información necesarios para calcular el Valor de Realización Ordenada se señalan los siguientes pasos, mismos que se deben asentar en la hoja de trabajo número 1:

- a) Valor comercial: corresponde al valor concluido del bien inmueble en el trabajo valuatorio, después de la aplicación del procedimiento técnico correspondiente al tipo de bien por valuar.
- b) Valor físico: corresponde a la indicación del valor del bien inmueble alcanzada mediante la aplicación única del enfoque de costos y cuyo valor ha sido asentado dentro del avalúo en la sección correspondiente.
- c) Valor de la tierra: corresponde al valor asignado al terreno en el desarrollo del trabajo valuatorio y deberá asentarse en la hoja de trabajo número 1 como porcentaje, en función del valor total del enfoque de costos.
- d) Edad: corresponde a la edad promedio asignada a las construcciones incluidas en el cálculo del enfoque de costos.
- e) Vida útil remanente: corresponde a la edad promedio obtenido de las construcciones incluidas en el enfoque de costos.
- f) Valor de la construcción: corresponde al valor neto de la construcción calculado en el desarrollo del enfoque de costos del inmueble.
- g) Depreciación: es el monto estimado de multiplicar el factor de depreciación anual de acuerdo a la vida útil total ( $1/VUT$ ) por el Valor Neto de la construcción.
- h) Administración: corresponde al gasto en que se incurre por la administración del bien inmueble durante el tiempo de su pertenencia hasta su enajenación. Este importe deberá ser investigado o calculado por el valuador de bienes nacionales dependiendo de todos los factores que puedan incurrir para determinar su importe (tipo de inmueble, tamaño, localización, con vigilancia o sin ella, entre otros). Generalmente este importe se calcula en forma anual, pero debe tenerse cuidado de incluirse de acuerdo al periodo en que se esté trabajando (años, semestres, trimestres o mensual).

- i) Comisión de ventas: corresponde al pago a realizar a un corredor inmobiliario designado para la promoción y venta del inmueble. Generalmente el mercado reconoce que fluctúa entre 4% a 6%, dependiendo en cierta forma del valor del inmueble a comercializar.
- j) Impuesto predial: corresponde al monto asignado por la autoridad para la propiedad a cubrir en forma bimestral.
- k) Pago por el servicio de agua: corresponde al monto asignado por la autoridad por el servicio de agua, para cubrir en forma bimestral.
- l) Otros: corresponderá a cualquier importe adicional a incluir en el periodo estimado de comercialización como pueden ser los gastos necesarios en caso de que el inmueble presente alguna problemática jurídica, para lo cual el valuador deberá investigar el tiempo estimado de su resolución e incluir en los periodos el monto de los honorarios de abogados por la solución de esta situación.
- m) Tasa de descuento: es la tasa que descontará los flujos netos determinados para el tiempo estimado de comercialización y será calculada de acuerdo a las siguientes premisas.
  - I. Se debe utilizar una tasa de rendimiento, para determinar un costo de capital para empresas públicas comercializadoras de productos inmobiliarios. El costo de capital resultante se corrige por concepto de tamaño y liquidez de empresa privada, así como por el riesgo inherente al sector inmobiliario mexicano.
  - II. El costo ponderado de capital que se obtiene es en términos reales.
  - III. Para el cálculo de la tasa remitirse al Procedimiento Técnico para Cálculo de Tasa de Descuento (PT-TD).
- n) Tiempo estimado de realización: corresponde al tiempo que asigna el valuador de bienes nacionales para el cálculo del valor basado en el tipo de inmueble, así como en las condiciones del mercado dentro de las cuales el valuador de bienes nacionales debe analizar y calificar de acuerdo a la observación crítica de los siguientes parámetros: características del entorno, disponibilidad del tipo de bien en el mercado, y demanda del bien en el mercado.

Para la determinación del Valor de Realización Ordenada éste se calculará tomando como base el valor comercial concluido y aplicando el descuento que se muestra en la tabla anexa habiendo introducido la información requerida que se señala.

#### **2.7. Obtención del valor conclusivo (estimación final del valor)**

El valuador de bienes nacionales debe asentar como valor conclusivo el resultado de la ponderación de los indicadores de valor obtenidos de la aplicación de dos o más enfoques; en el caso de ser un solo enfoque se asentará el resultado de éste. Como es el caso del Valor de Realización Ordenada.

El valor conclusivo debe de satisfacer el Uso y Propósito del trabajo valuatorio, así como la Finalidad del dictamen.

#### **2.8. Elaboración del trabajo y dictamen valuatorio correspondiente (informe de avalúo)**

El valuador de bienes nacionales deberá realizar el informe del trabajo y/o dictamen valuatorio, de acuerdo a lo señalado en este procedimiento técnico correspondiente así como al formato de avalúo que contenga los siguientes rubros listados de manera enunciativa mas no limitativa:

- a) Antecedentes de la solicitud, servidor público responsable e institución solicitante.
- b) Datos descriptivos del bien, datos generales del entorno o la zona donde se ubica el bien o los bienes valuados.
- c) Uso, Propósito y Finalidad del avalúo.
- d) Fundamento jurídico.
- e) Definiciones de enfoques y conceptos de valor utilizados.
- f) Aplicación del o de los enfoques adecuados y cálculo del indicador de valor para cada uno de ellos.

- g) Consideraciones previas a la conclusión y condiciones limitantes.
- h) Ponderación de indicadores de valor para obtener el valor conclusivo.
- i) Nombres y firmas de los servidores públicos, funcionarios, personal técnico, peritos valuadores y representantes en los cuerpos colegiados de avalúos, que en su caso, intervengan en el documento valuatorio.
- j) Conclusión del avalúo.
- k) Reporte fotográfico, croquis de ubicación de muestras y del sujeto, planos y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento del trabajo valuatorio.
- l) Los anexos que resulten pertinentes.

El producto entregable al promovente por parte del valuador de bienes nacionales será el trabajo y dictamen valuatorio en original y con firmas autógrafas y/o electrónica en su caso.

El valuador de bienes nacionales conservará en sus archivos o en respaldo magnético, el expediente completo del trabajo y dictamen valuatorio por un plazo mínimo de cinco años, contados a partir de la fecha de emisión del mismo.

El INDAABIN conservará en sus archivos en papel y en archivo electrónico, el expediente completo del trabajo y dictamen valuatorio por el plazo que la normatividad institucional señale al respecto.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El presente Procedimiento entrará en vigor a los 30 días naturales, siguientes a su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**SEGUNDO.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Procedimiento.

**TERCERO.-** En tanto se publican las Metodologías, Criterios, Procedimientos de Carácter Técnico y demás disposiciones relacionadas con este Procedimiento, se continuarán aplicando las disposiciones reglamentarias, técnicas y administrativas vigentes en lo que no se opongan a este ordenamiento.

**CUARTO.-** Los asuntos que a la fecha de entrada en vigor de presente Procedimiento se encuentren en trámite, serán resueltos conforme a la normatividad técnica vigente en el momento de su recepción por el INDAABIN.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 25 de agosto de 2008.- El Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Juan Pablo Gómez Morin Rivera.**- Rúbrica.

#### HOJA DE TRABAJO NUMERO 1

PASOS	CONCEPTO	INSTRUCCIONES
1	VALOR COMERCIAL	
2	VALOR FISICO	
3	VALOR DE LA TIERRA	% DEL VALOR TOTAL EN ENFOQUE DE COSTOS
4	EDAD	
5	VIDA UTIL REMANENTE	
6	VALOR DE LA CONSTRUCCION	
7	DEPRECIACION	ANUAL Y MENSUAL
8	ADMINISTRACION	ANUAL Y MENSUAL

<b>9</b>	<b>COMISION DE VENTAS</b>	<b>%</b>
<b>10</b>	<b>IMPUESTO PREDIAL</b>	<b>DATO DE BOLETA</b>
<b>11</b>	<b>AGUA</b>	<b>DATO DE BOLETA</b>
<b>12</b>	<b>OTROS:</b>	<b>ESPECIFICAR</b>
<b>13</b>	<b>TASA DE DESCUENTO</b>	<b>ANUAL NOMINAL CAPITALIZABLE MENSUALMENTE TASA DEL PERIODO</b>
<b>14</b>	<b>TIEMPO ESTIMADO DE REALIZACION:</b>	<b>SEÑALAR LOS PERIODOS EN QUE SE TRABAJE</b>

**MODELO PARA EL CALCULO DEL VALOR DE REALIZACION ORDENADA**

HOJA DE TRABAJO Núm. 2

CONCEPTO														
Periodos Mensuales	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
<b>INGRESOS</b>														
Venta	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>GASTOS</b>														
Depreciación	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Administración	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Comisión de Venta	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Impuesto Predial	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Agua	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Otros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>TOTAL GASTOS</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>FLUJO NETO</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
<b>VP DEL FLUJO NETO % DE DESCUENTO</b>		<b>VALOR DE REALIZACION ORDENADA</b>												

**Nota:** En caso de que el tiempo estimado de realización sea mayor a 12 periodos modifique los periodos a bimestres, trimestres o semestres, cuidando de asentar los datos de cálculo de acuerdo a los periodos de trabajo.

CETES 28 DIAS AL: 19-10-06	7.05%	
PUNTOS ADICIONALES	2.50%	
	9.55%	
<b>PUNTOS ADICIONALES</b>		
Riesgo Implicado:	1.0%	El cálculo de puntos adicionales. Deberá ser analizado por el valuador en función del tipo de bien inmueble, valor, tamaño y posibilidades de comercialización, que sean congruentes con lo asentado en hoja de cálculo de tiempo de realización
Liquidez:	1.0%	
Administración:	0.5%	
Otros.	0.0%	
	2.5%	

**3. Ejercicio ilustrativo**

En este ejemplo se parte de la hipótesis de que el valuador de bienes nacionales ha aplicado los enfoques correspondientes y se ha concluido como valor comercial para un inmueble de oficinas con un valor de \$4,000,000.00, luego entonces a partir de aquí se requiere aplicar el procedimiento de Cálculo de Valor de Realización Ordenada, el cual se efectúa, siguiendo los siguientes pasos:

<b>1.- VALOR COMERCIAL (\$)</b>	<b>4,000,000.00</b>		<b>1.-</b>	Corresponde al valor concluido del bien inmueble en el trabajo valuatorio, después de la aplicación del procedimiento técnico correspondiente al tipo de bien por valorar. Vaciar en esta celda el Valor Comercial Concluido.
<b>2.- VALOR FISICO (\$)</b>	<b>3,800,000.00</b>		<b>2.-</b>	Corresponde a la indicación del valor del bien inmueble alcanzada mediante la aplicación única del enfoque de costos y cuyo valor ha sido asentado dentro del avalúo en la sección correspondiente. Vaciar en esta celda el Valor Físico calculado del bien inmueble.
<b>3.- VALOR TIERRA (\$)</b>	<b>20%</b>	<b>% Del Valor total en enfoque de costos</b>	<b>3.-</b>	Corresponde al valor asignado al terreno en el desarrollo del trabajo valuatorio y deberá asentarse como porcentaje, en función del valor total del enfoque de costos.
<b>4.- EDAD (años)</b>	<b>20</b>		<b>4.-</b>	Corresponde a la edad promedio asignada a las construcciones incluidas en el cálculo del enfoque físico.
<b>5.- VIDA UTIL REMANENTE (años)</b>	<b>50</b>		<b>5.-</b>	Corresponde al promedio obtenido de las construcciones incluidas en el enfoque de costos.
<b>6.- VALOR CONSTRUCCION (\$)</b>	<b>3,040,000.00</b>		<b>6.-</b>	Corresponde al valor neto de la construcción calculado en el desarrollo del enfoque físico del inmueble.
<b>7.- DEPRECIACION</b>	<b>43,428.57</b>	<b>ANUAL</b>	<b>7.-</b>	Es el monto estimado de multiplicar el factor de depreciación anual de acuerdo a la vida útil total (en este caso $1/70 = 0.01429$ ) por el Valor Neto de la construcción asentado en el punto (6).
	<b>3,619.05</b>	<b>MENSUAL</b>	<b>7a.-</b>	Depreciación Mensual, corresponde en este caso a la división del punto anterior (7) entre doce ya que se estará trabajando en periodos mensuales.
<b>8.- ADMINISTRACION (\$)</b>	<b>160,000.00</b>	<b>ANUAL 4%</b>	<b>8.-</b>	Corresponde al gasto en que se incurre por la administración de la propiedad durante el tiempo de su pertenencia hasta su enajenación. Este importe deberá ser investigado o calculado por el valuador dependiendo de todos los factores que puedan incurrir para determinar su importe (tipo de inmueble, tamaño, localización, con vigilancia o sin ella, entre otros). Generalmente este importe se calcula en forma anual, pero debe tenerse cuidado para este cálculo, de incluirse de acuerdo al periodo en que se esté trabajando. (años, semestres, trimestres o mensual).

	13,333.33	MENSUAL	8a.-	Administración Mensual, corresponde en este caso a la división del punto anterior (8) entre doce ya que se estará trabajando en periodos mensuales.
9.- COMISION DE VENTAS (\$)	200,000.00	5%	9.-	Corresponde al pago a realizar a un corredor inmobiliario designado para la promoción y venta del inmueble. Generalmente el mercado reconoce que fluctúa entre 4% a 6%, dependiendo en cierta forma del valor del inmueble a comercializar.
10.- IMPUESTO PREDIAL (\$)	12,000.00	DATO DE BOLETA	10.-	Corresponde al monto asignado por la autoridad para la propiedad a cubrir en forma bimestral. (En algunas ocasiones se paga anualmente, por lo que se debe tener cuidado de que el dato obtenido puede ser bimestral o anual y se debe asentar de acuerdo al periodo en que se esté trabajando; meses, bimestres, trimestres, semestres, entre otros).
11.- AGUA (\$)	3,500.00	DATO DE BOLETA	11.-	Corresponde al monto asignado por la autoridad por el servicio de agua, para cubrir en forma bimestral y al igual que el impuesto predial, se debe tener cuidado de anotar el monto que corresponda de acuerdo al periodo en que se esté trabajando.
12.- OTROS:	-	ESPECIFICAR	12.-	Corresponderá a cualquier importe adicional a incluir en el periodo estimado de comercialización como pueden ser los gastos necesarios en caso de que el inmueble presente alguna problemática jurídica, para lo cual el valuador deberá investigar el tiempo estimado de su resolución a incluir en los periodos el monto de los honorarios de abogados por la solución de esta situación.
13.- TASA DE DESCUENTO (%)	9.55	ANUAL NOMINAL CAPITALIZABLE MENSUALMENTE	13.-	Corresponde a la tasa que descontará los flujos netos determinados para el tiempo estimado de comercialización y será calculada de acuerdo al procedimiento técnico establecido para tasas de descuento. *(ver ejercicio de cálculo)
	0.80	TASA DEL PERIODO	13a.-	Tasa del periodo, corresponde a asentar la tasa determinada de acuerdo al periodo en que se esté trabajando. (mensual, bimestral, trimestral, semestral, entre otros).
14.- TIEMPO ESTIMADO DE REALIZACION: (meses)	12.00	SEÑALAR LOS PERIODOS EN QUE SE TRABAJE	14.-	Corresponde al tiempo que asigna el perito basado en el tipo de inmueble, así como en las condiciones del mercado dentro de las cuales el perito debe analizar y calificar de acuerdo a la observación crítica de los siguientes parámetros: Características del entorno, disponibilidad del tipo de bien en el mercado, y demanda del bien en el mercado. (Ver tabla de cálculo de tiempo de realización).



**ELEMENTOS DE CALIFICACION COMERCIAL**

Características del entorno y valor característicos	Calificación.	Disponibilidad en el Mercado	Calificación	Demanda del Bien en el Mercado	Calificación
BUENO	3	BALANCEADA	2.5	BUENA	3
MUY BUENO	4	MUCHA	1	MUY BUENA	4
POBRE	1	POCA	4	POCA	1
REGULAR	2			REGULAR	2
<b>PONDERACION</b>					<b>TOTAL</b>
20%		30%		50%	100%

**TIEMPO ESTIMADO DE REALIZACION EN MESES**

Calificación Máxima	Calificación Mínima	Habitacional	Comercial	Industrial	Oficina	Hospedaje	Construcción Agropecuaria	Predio Urbano	Predio Rústico	Otros.
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	38	42	24	48	48

**CALIFICACIONES DEL INMUEBLE**

Características del entorno	Calificación	Disponibilidad en el Mercado	Calificación	Demanda del bien en el Mercado	Calificación.
MUY BUENO	4.0	POCA	4.0	MUY BUENA	4.0
Tipo de Inmueble		Calificación		Meses	
Oficina		4		12	

**PROCEDIMIENTO PARA LA ESTIMACION DEL TIEMPO DE REALIZACION:**

1.- Seleccione el tipo de inmueble en estudio de acuerdo a la siguiente clasificación y asíntelo en la celda correspondiente:

Habitacional	Comercial	Industrial	Oficinas	Hospedaje
Construcción Agropecuaria.	Predio Urbano	Predio Rústico	Otro. (Especificar)	

**2.- Califique el inmueble en estudio de acuerdo a los tres parámetros señalados:**

Características del entorno y valor característico	Calificación	Disponibilidad en el Mercado	Calificación	Demanda del bien en el Mercado	Calificación
BUENO	3	BALANCEADA	2.5	BUENA	3
MUY BUENO	4	MUCHA	1	MUY BUENA	4
POBRE	1	POCA	4	POCA	1
	2			REGULAR	2

PONDERACION					TOTAL
20%		30%		50%	100%

En este ejercicio se han señalado los siguientes parámetros

Características del entorno y valor característico	Calificación	Disponibilidad en el Mercado	Calificación	Demanda del bien en el Mercado	Calificación
MUY BUENO	4	POCA	4	MUY BUENA	4
PONDERACION					TOTAL
20%		30%		50%	100%

**3.- Multiplicando la calificación asignada por el porcentaje (%) de ponderación tenemos:**

<b>Ponderación</b>				<b>Suma</b>		
	0.8	+	1.2	+	2.0	4.0

**4.- Ubicando la calificación obtenida dentro de la tabla de tiempo estimado tenemos:**

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Tiempo estimado de 12 meses</div>										
↓										
TIEMPO DE REALIZACION EN MESES										
Calificación Máxima	Calificación Mínima	Habitacional	Comercial	Industrial	Oficina	Hospedaje	C. Agropecuaria	Predio Urbano	Predio Rústico	Otros.
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	38	42	24	48	48