

NORMAS Y LINEAMIENTOS PARA PERITOS

Normas Profesionales de Valuación

C O N T E N I D O

Nota Preliminar

Prefacio

PRINCIPIOS GENERALES

Norma I - Aplicación de las Normas Profesionales

EL PERITO PROFESIONAL

Norma II - Definición de Valuador Profesional

BASES DE VALUACIÓN

Norma III - Valor de Mercado como Base de Valuación

Norma IV - Costo de Reposición Depreciado como Base de Valuación

Norma V - Información Sobre los Derechos de Propiedad

Norma VI - Determinación de la Depreciación

Norma VII - Cálculo del Área y Volumen de los Edificios

INFLUENCIA DE FACTORES ESPECIALES

Norma VIII - Efecto de los Factores Ambientales sobre la Valoración de la Propiedad

Norma IX - Valuación de Inmuebles Ubicados en el Extranjero

VALUACIÓN PARA FINES ESPECIALES

Norma X - Valuación de Inmuebles para fines de Garantía de Préstamo

PLANTA Y MAQUINARIA

Norma XI - Planta y Maquinaria Valuados como parte del Inmueble

Norma XII - Valuación de Planta y Maquinaria

EL INFORME DE VALUACIÓN

Norma XIII - Contenido del Informe de Valuación

Norma XIV - Actualización de Valuaciones

NOTA PRELIMINAR

Este trabajo se nutre de la larga historia que el Colegio tiene como principal organismo profesional gremial para los Ingenieros Industriales y sigue la tradición de normalización iniciada por el Colegio Nacional de Ingenieros Industriales que formuló las Normas para la evaluación para los aspirantes a peritos en las diversas disciplinas .

Representa el producto del trabajo conjunto de los profesionales de todo el País interesados en contar con un cuerpo de reglas de observancia general que orienten al usuario y fijen las expectativas de la profesión en cuanto a la calidad del trabajo que deben producir los profesionales en México.

Si bien, por haber sido dictadas por el propio gremio que las propone carecen de obligatoriedad para el usuario y obligan, por decisión del Colegio a los prestadores de servicios, confiamos que al demostrar su utilidad habrán de servir como base para la elaboración de la Normas Mexicanas primero y, con el andar del tiempo y su perfeccionamiento, de las Normas Oficiales que ya reclama nuestra profesión.

La profesión tiene ahora la responsabilidad de completarlo utilizando las Normas y el Código que las complemente y presentando los comentarios y sugerencias que estime útiles y pertinentes para perfeccionarlos. Es preciso tener presente que este tipo de documentos por fuerza son dinámicos y perfectibles. Su avance depende de todos.

PREFACIO

El Colegio Nacional de Ingenieros Industriales , A.C., en respuesta a la necesidad que se percibe en el ámbito económico mexicano, del que incuestionablemente forman parte nuestro gremio, tiene la satisfacción de presentar las Normas Profesionales que constituyen un cuerpo documental que precisa y regula la forma en que debe desarrollarse y prestarse este servicio profesional. Las Normas tienen los siguientes propósitos:

- a) unificar la práctica profesional de los profesionistas mexicanos asociados en el CONAI
- b) armonizar los principios de la prácticas profesionales en México con aquellos que se siguen por los peritos de otros países.
- c) promover reglas uniformes de comportamiento en el seno de la profesión para definir las responsabilidades profesionales y legales, así como los límites de la responsabilidad civil.
- d) contribuir a formalizar los requerimientos y expectativas de los clientes en relación a los peritos y permitir a éstos influir en el contenido de sus contratos y comisiones.
- e) proteger el interés de los clientes fijando los requisitos bajo los cuales deben realizarse los peritajes.
- f) auxiliar en la calificación del trabajo de los peritos individuales sobre la base de los criterios objetivos fijados por estas normas.

Las Normas son congruentes con las que hasta la fecha han emitido, la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV) y el International Valuation Standards Committee (IVSC), de las que la Asociación forma parte. Toman en cuenta, también, disposiciones que aplican los peritos de otros países como los Estados Unidos de América, Canadá y el Brasil, así como las adoptadas por las asociaciones de Peritos en la Unión Europea.

Debe hacerse énfasis en que estas normas son de carácter general y dinámicas. Deberán ampliarse y enriquecerse conforme las condiciones lo dicten. Igualmente se irá haciendo necesario desarrollar normas individuales adicionales cuando se lleguen a requerir en la práctica.

El Código de Ética Profesional y Prácticas que Regulan el Ejercicio forma parte integrante de estas Normas. La aplicación de ese Código por cada uno de los Colegios asociados, habrá de ser la base fundamental para ordenar el comportamiento profesional de los miembros del gremio y cimentar el reconocimiento de nuestra profesión.

NORMA I

LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS PROFESIONALES

1. Las Normas Profesionales obligan a los peritos profesionales definidos en la Norma II así como a las personas que realizan peritajes bajo cualquier otro tipo de autorización legalmente reconocida, si están asociados al Colegio Nacional de Ingenieros Industriales.
2. Estas Normas pueden ser aplicables a personas distintas a las señaladas en 1 si el contrato de servicio profesional para realizar un peritaje así lo estipula.
3. El Perito Profesional está obligado ceñirse a estas Normas en su ejercicio profesional. En los acuerdos con sus clientes deberá referirse a ellas en los siguientes términos:

"Este informe de se ha elaborado conforme a las Normas Profesionales del Colegio Nacional de Ingenieros Industriales.

4. En caso de conflicto entre las disposiciones de estas normas y la Ley vigente en la jurisdicción en que se practique o haya de utilizar la valoración al tiempo de realizar el peritaje o a la fecha a que se refiera el peritaje, el Perito tiene la obligación de respetar las provisiones de la ley. Tal conflicto debe señalarse en el informe ó en la sección en la que definan las características de propiedad del bien.
5. Las Normas Profesionales se han diseñado para quedar abiertas a modificación y ampliación en el futuro en atención a cambios en la legislación, requisitos de los mercados de bienes a valuar y al desarrollo de la educación y práctica de acuerdo a la especialidad del perito

La responsabilidad de verificar el cumplimiento de lo previsto en estas Normas descansa en el Colegio Nacional de Ingenieros Industriales. A.C.

NORMA II

DEFINICIÓN DE VALUADOR PROFESIONAL

1. El Valuador es un profesional, persona de prestigio intachable, que:
 - a) posee amplio conocimiento de los procesos económicos, sociales y políticos que condicionan y afectan el valor de los bienes;
 - b) ha recibido grado de licenciatura en Ingeniería Industrial ó equivalente, de universidad o institución educativa de nivel superior debidamente autorizada;
 - c) ha cursado y completado estudios de especialización o maestría en el ó las areas que es perito. Ha llevado programas acreditados o debidamente autorizados y reconocidos, que validen su competencia en el área o áreas a las que se dedica y,
 - d) ha demostrado poseer la experiencia adecuada y ser competente en el área ó áreas que practica.
2. Estas normas se aplican igualmente a toda persona que realice peritajes sujetos a cualquier otra autorización legal, que sean miembros del Colegio Nacional de Ingenieros Industriales.
3. El Valuador Profesional está obligado a actuar con sujeción a las leyes, a estas Normas Profesionales y al Código de Ética y Principios que regulan el Ejercicio de la Valuación en México, emitido por esta Asociación.
4. El Valuador Profesional deberá desarrollar su labor profesional de una manera competente e independiente; en el ejercicio de sus funciones no podrá recibir de las partes interesadas ningún beneficio personal, obsequios o prebendas con la excepción de los honorarios que hayan quedado estipulados. Tales honorarios, preferentemente, no deberán estar relacionados con o condicionados por el valor resultante para el bien en estudio.
5. Los honorarios del Perito se basarán en factores que incluyan:
 - a) el carácter, tamaño y tipo del bien a valorar,
 - b) la magnitud del compromiso de trabajo involucrado y en particular el relacionado con la investigación de mercado y el esfuerzo requerido en la aplicación de los enfoques, métodos y técnicas elegidos,
 - c) la competencia del Peritor,
 - d) los límites de tiempo y los términos para aceptar el trabajo,
 - e) los costos en que incurrirá el Perito al desarrollar el trabajo (v.g. impuestos, cobertura de riesgos, etc.)

Normas y lineamientos para Peritos

- f) los gastos adicionales que deba hacer el perito para la realización del trabajo, como transporte fuera de su sitio habitual, viáticos, hospedaje, contratación de otros profesionales, no forman parte de los honorarios, son adicionales a ellos, serán por cuenta del cliente, quien los cubrirá por separado de los honorarios e independientemente de ellos.
6. Los requisitos de formación académica señalados en 1. c implican que el perito debe haber cursado satisfactoriamente y aprobado en examen oral, escrito o ambos, según lo requiera la institución académica que señale el CONAII, ó el mismo CONAII: siguientes materias:
- a) Introducción a la Especialidad de la que se ostente como perito (que incluirá nociones de macro y microeconomía, economía urbana, procesos económicos y conocimiento general de la ciencia y arte valuatorio, en particular de la forma como se practica en México),
 - b) Filosofía del Valor y Ética,
 - c) Ingeniería Económica o Matemáticas Financieras,
 - d) Ingeniería de Costos,
 - e) Legislación para cada especialidad.
 - f) Contabilidad,
 - g) Estadística y Probabilidad,
 - h) Administración y Mercadotecnia,
 - i) Capitalización y Productividad
 - j) evaluación de acuerdo a la especialidad.

De conformidad con la especialidad valuatoria a la que se dedique podrá ser necesario que acredite, además, el estudio de:

- l) Control Ambiental
- m) Control de Calidad
- n) Valuación Industrial o de Negocios.
- o) Otras especialidades valuatorias.

El contenido programático mínimo de cada una de las materias será el que a el efecto

Normas y lineamientos para Peritos

fije el propio Colegio Nacional de Ingenieros Industriales., por conducto del Consejo Técnico del Posgrado en la especialidad.

7. Los procedimientos y sistemas de evaluación para la acreditación de los cursos de la especialidad son los que establezca el CONAII, o los que en su caso fije cada una de las Universidades con las que aquella haya convenido la impartición de esta especialidad. La terminación de cualquier nivel de la especialidad requiere la presentación de un trabajo formal conforme a lo que en cada caso estipule el CONAII o la Universidad.
8. La experiencia y competencia profesional a que se hace mérito en 1. d, se calificarán conforme a los procedimientos de evaluación que establece el CONAII

NORMA III

**EN BASE A CADA ESPECIALIDAD SE ELABORARÁN LAS NORMAS
CORRESPONDIENTES A LA MISMA**

PERITOS EN VALUACIÓN :

VALOR DE MERCADO COMO BASE DE VALUACIÓN

Como Primer punto definiremos al especialista se refiere en este caso al perito.

1. Valor de Mercado

1.1 Valor de Mercado es el precio mas probable que podría obtenerse por un bien en el mercado suponiendo:

- a) una operación directa en la que cada parte actúa de manera racional y sin motivación especial,
- b) hay voluntad en las dos partes (vendedor y comprador dispuestos),
- c) que las partes conocen todas las circunstancias existentes que afectan el valor,
- d) que las partes actúan sin presión alguna,
- e) que transcurre tanto el tiempo necesario para exponer el bien en el mercado con publicidad apropiada, como el requerido para negociar la venta, teniendo en cuenta la naturaleza del bien y las condiciones del mercado.

(Nota: Esta definición se basa en y tiene la intención de ser congruente con la definición de valor de mercado adoptada por el IVSC (antes TIAVSC) v.g. “.....la cantidad estimada por la cual debería cambiarse un activo entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una transacción directa después de apropiada comercialización en la cual las partes hayan actuado cada una con conocimiento, prudentemente y sin presiones”).

1.2 El Valor de Mercado se determina en el proceso de Valuación. El Valuador deberá considerar que el bien se vende en la fecha de Valuación conforme a los anteriores supuestos.

1.3 La Valuación deberá reflejar las condiciones de mercado en la fecha a que se refiere la Valuación y corresponder al precio al que se llegaría al formalizar el contrato de venta. Deberá suponer que durante el periodo de exposición del bien en el mercado y en el curso de la negociación del contrato, los precios han permanecido sin cambio.

1.4 El valuador deberá señalar en su informe de Valuación la fecha del avalúo. Esta puede ser la fecha del informe o una fecha anterior. Esta disposición no se aplica a los casos del párrafo 7 adelante.

1.5 El valuador deberá suponer que el bien ha sido ofrecido en venta en el mercado abierto por un periodo de tiempo suficiente para investigar el mercado, con apropiada comercialización y la negociación del precio de venta.

- 1.6 El valor de mercado deberá reflejar el valor del bien para un uso diverso del que tiene a la fecha a que se refiere la Valuación, solamente si pueden anticiparse en mercado ofertas para dar un uso alternativo al bien.
- 1.7 El Valor de Mercado no deberá incrementarse por suma alguna que refleje el pago de impuestos o derechos que deban correr a cargo de un comprador potencial, en particular el IVA. Esto deberá consignarse con suficiente claridad en el informe de Valuación.

2. Categorías de Valor de Mercado

- 2.1 Esta Norma identifica las siguientes categorías de valor de mercado conforme a la definición dada arriba:

- ?? Valor de mercado para el uso existente,
- ?? Valor de mercado para un uso alternativo,
- ?? Valor de mercado para uso óptimo (Uso mejor y más productivo),
- ?? Valor de mercado para venta forzosa,
- ?? Valor de mercado para venta futura,

Las categorías de valor de mercado aplicables en cada caso dependerán de:

- a) los términos del contrato para el trabajo de Valuación,
 - b) el objeto del avalúo,
 - c) el estado del mercado y las características específicas relacionadas con el bien en cuestión
- 2.2. El valuador debe estipular y justificar en el informe de avalúo la categoría de valor de mercado que ha adoptado.
 - 2.3 El valuador deberá aconsejar a su cliente de las consecuencias de adoptar una categoría de valor de mercado y los posibles resultados de adoptar una distinta.

3. Valor de Mercado para Uso Existente

- 3.1. El Valor de Mercado para el uso existente se entiende que es el valor de mercado definido en 1.1, sujeto al supuesto adicional de que el bien continuará en su uso actual.
- 3.2 El valor de mercado para uso existente excluye cualquier valor anticipado para un uso alternativo o incremento de valor conectado con cualquier proceso de inversión especial. Sin embargo el valor de uso existente deberá tomar en cuenta los cambios

de valor conectados con la ampliación o restricción de las edificaciones y el desarrollo potencial de tierras excedentes (en consonancia con el uso actual) suponiendo que tales trabajos no afectarían ni interrumpirían el uso actual del bien.

- 3.3. El valor de mercado para uso existente se tasa bajo el supuesto de que el bien está en concordancia con lo previsto en el PDUCP. Si el uso del bien en ese plan se define como de naturaleza temporal el valuador deberá considerar el valor de mercado para el uso actual así como el valor de mercado tomando en cuenta las restricciones del PDUCP. En estas circunstancias el valor de mercado puede ser mayor o menor que el valor para uso existente.
- 3.4 El uso existente de la tierra no tiene porque ser la actividad efectivamente desarrollada en el bien en estudio. Es suficiente tomar en cuenta la naturaleza general de la actividad actual. Así, por ejemplo (excluyendo restricciones especiales) edificios industriales similares tendrán valores similares independientemente de sus actividades productivas específicas y los locales comerciales en una misma zona tendrán valores similares independientemente de la naturaleza de los bienes que en ellos se expendan.
- 3.5 La base de Valuación para uso existente puede aplicarse especialmente a bienes ocupados por una negociación para su propio uso suponiendo que el negocio habrá de continuar operando en el futuro previsible. Se aplica en particular a bienes comprados o vendidos como negocios en marcha completamente equipados.

4. Valor de Mercado para Uso Alterno.

- 4.1 El valor de Mercado para uso alterno refleja el uso potencial posible de un bien para propósitos distintos del uso actual. Si el valor para uso alterno difiere substancialmente del valor para su uso actual esto deberá explicarlo claramente el valuador en su informe de avalúo.
- 4.2 Si un bien ocupado por un negocio para su propio uso es objeto de Valuación entonces, suponiendo que el negocio continuará sus operaciones, cualquier valor para uso alterno al que se llegue bajo el supuesto de liquidación, cierre o traslado del negocio a otro sitio, debe excluirse. Sin embargo tal valor podría ser importante para determinar el valor de todos los activos de un negocio, del cual el bien valuado es tan solo uno de los componentes.
- 4.3. La tierra, edificios y demás mejoras, tratados como fuente de ingresos o previstos para desarrollo futuro, deberán valuarse tomando en cuenta cualquier uso alterno potencial.
- 4.4. En todos los casos el valor para uso alterno deberá basarse en información y datos concretos que respalden el potencial para uso alterno. El valuador no deberá hacer suposiciones infundadas o irreales a este respecto.

5. Valor de Mercado para Uso Óptimo (Uso Mejor y Más Productivo)

- 5.1 El valor de mercado para uso óptimo es una variante específica del valor de mercado para uso alternativo. Esta expresión de valor se fija sobre la base del supuesto adicional de que la propiedad habrá de usarse de la manera mas eficiente (uso mejor y mas productivo).
- 5.2. El valor de mercado para uso óptimo refleja el uso mas eficiente y mejor del bien entendido como legal, físicamente posible, financieramente viable y que resulta en el valor mas alto.
- 5.3. Se llega al valor de mercado para uso óptimo con sujeción a los supuestos arriba señalados y conforme a los principios para establecer el valor de mercado para uso alternativo. Debería aplicarse particularmente a la Valuación de tierra para desarrollar. La Valuación deberá hacer caso omiso del uso actual o anticipado del bien si tal destino impide el uso mejor y mas productivo del inmueble.
- 5.4 Al adoptar el supuesto anterior para llegar al valor de mercado para uso óptimo, el valuador deberá valorar el bien independientemente de que el comprador dispuesto tenga los medios, la necesidad o la posibilidad de usar el inmueble en tal forma, pero sujeto a las provisiones del párrafo 5.2.
- 5.5. El valor de mercado para uso óptimo deberá basarse en información y datos concretos que respalden el potencial para tal uso. El valuador no deberá hacer suposiciones infundadas o irreales a este respecto.

6. Valor de Mercado Para Venta Forzada

- 6.1. El valor de mercado para venta forzada es el que se obtendría bajo el supuesto de que hay restricciones de tiempo o de otro tipo para la venta de la propiedad que normalmente no se considerarían satisfactorias o razonables en términos del tiempo apropiado que se requeriría para la comercialización y formalización de una venta.
- 6.2. Para llegar al valor de mercado para venta forzosa el valuador deberá describir y substanciar en su informe de avalúo las restricciones supuestas que ha considerado necesarias, o aquellas que derivan de las instrucciones del cliente.

7. Valor de Mercado para Venta Futura

- 7.1 El valor de mercado para venta futura es el valor de mercado que puede anticiparse tendría el bien a la fecha de venta.
- 7.2 El valor de mercado para venta futura deberá determinarse sólo en el caso que el

cliente recién haya decidido vender su propiedad o en el caso de que el cliente desee saber el valor de mercado del bien pasado el periodo de tiempo que se requiera para las actividades que se especifican en 1.5.

En tales casos el valuador deberá:

- a) formular una opinión del tiempo que se requiere para el desarrollo de las actividades especificadas en el aparte 1.1 e, conforme al tipo de bien objeto del avalúo.
- b) indicar en su informe de avalúo que se ha separado de la definición de valor de mercado citada en el párrafo 1 y hará referencia más específicamente al incumplimiento de condiciones estipuladas en el párrafo 1.1 e.
- c) analizar el mercado del inmueble a la fecha en que terminaría el periodo de tiempo que se ha indicado.
- d) toda vez que se trata de una deducción a futuro y que el Valuador está sujeto al análisis de contingencias de origen externo que por lo general son imposibles de predecir y cuantificar con precisión, podrá, incluir en su informe de Valuación una cláusula de limitación de responsabilidad que exprese con toda claridad que:

“Se han tomado en consideración todos los datos disponibles a la fecha para emitir una opinión sobre un resultado posible que, por el solo hecho de manejarse a futuro puede quedar sujeta a variaciones importantes. Por tal razón el Valuador de ninguna manera garantiza o asume responsabilidad por su cumplimiento.”

7.3 Al determinar el valor de mercado para venta futura, el valuador deberá tomar en cuenta todas las circunstancias existentes o que pudiera ser capaz de anticipar al momento de hacer su Valuación.

8. Enfoques, Métodos y Técnicas Básicas para Establecer el Valor de Mercado

8.1 Para llegar al Valor de Mercado deberán usarse los siguientes enfoques, dependiendo de la naturaleza de la propiedad y el propósito de la Valuación.

- a) enfoque comparativo
- b) enfoque de ingresos

8.2 El método de comparación del precio de venta deberá aplicarse en el enfoque comparativo para la determinación del valor de mercado.

8.3 En el enfoque de ingresos deberán aplicarse los siguientes métodos y técnicas:

- a) Método de inversión usando:
 - La física directa de capitalización del ingreso.
 - La física del flujo de caja descontado.
- b) Método de utilidades.
- c) Método residual.

NORMA IV

COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO COMO BASE DE VALUACIÓN

1. El costo de reposición depreciado se aplica como base de Valuación de inmuebles:
 - si se requiere por reglamentación o normatividad especial.
 - para inmuebles especiales que rara vez o nunca, se venden en el mercado para su uso actual
- 1.1. La Valuación de una propiedad sobre la base de costo de reposición depreciado exige:
 - a) la determinación del valor de la tierra para el uso actual,
 - b) una estimación del costo de los edificios y de los demás elementos de la propiedad,
 - c) la valoración de la depreciación de los edificios y demás elementos como resultado de su edad, obsolescencia económica y funcional y factores ambientales y de otro tipo,
 - d) el establecimiento del costo neto de reposición después de que se deducen del costo bruto de reposición los importes que corresponden a depreciación.
- 1.2 El costo de reposición depreciado incluye el valor de la tierra y el costo de reposición de los edificios y otros elementos de la propiedad menos el importe de la depreciación (costo neto de reposición). La depreciación es una medida y expresión de la pérdida de valor de los edificios derivada de sus condiciones físicas y funcionales y también de factores ambientales.
- 1.3 La valoración de la propiedad basada en el costo de reposición se hace desde el punto de vista del comprador potencial (no de un contratista) y supone que el comprador no pagaría más por la propiedad que lo que le costaría reponer el edificio en el mismo sitio, suponiendo la misma edad y obsolescencia de las edificaciones.
- 1.4 El valuador deberá explicar en su informe las razones que le indicaron la conveniencia de utilizar en su Valuación este procedimiento.
- 1.5 El valuador deberá señalar en su informe valuatorio la fecha del avalúo así como la fecha a la cual ha referido el grado de depreciación que se ha determinado. Puede ser la fecha del informe de Valuación o una fecha anterior si así lo requieren disposiciones legislativas o normativas específicas.
- 1.6 El costo de reposición depreciado puede ser aplicable aún en los casos en que el terreno se tenga bajo arrendamiento (o en fideicomiso) a largo plazo en tanto que las edificaciones se tengan en propiedad absoluta.

- 1.7 Debe hacerse notar que en algunos casos sujetos a reglamentación o disposiciones específicas, el valuador debe fijar el costo neto de reposición de los edificios y otros elementos de la propiedad deduciendo únicamente la depreciación que resulta del desgaste técnico de tales edificios y sus elementos.

2. Determinación del Valor de la Tierra

- 2.1 El costo de reposición de la tierra es el importe (precio) que habría de pagarse por adquirir tierra para la misma función (tipo de uso), calidad y ubicación, que la haga comparable con la tierra en estudio.
- 2.2 Aún cuando la Valuación se refiere al inmueble en estudio, en algunas situaciones puede ser aconsejable valorar la tierra para el uso existente mediante la comparación del costo de adquirir tierra sustituta en la misma localización igualmente utilizable para el uso actual. El sitio sustituto debería tener las mismas características que el predio en estudio con la excepción de aquellas del sitio objeto de avalúo que no son críticas para el uso actual. Si el terreno en estudio es mayor de lo necesario para el uso de los edificios existentes o edificios modernos que los substituyan, la superficie del terreno sustituto podría reducirse a menos de la superficie del terreno estudiado.
- 2.3 Si una parte del terreno en estudio puede venderse sin afectar el uso actual, el Valuador deberá ponderar si es apropiado valorar esa porción excedente sobre la base de valor para uso alterno.
- 2.4 El Valuador debe primero considerar si el enfoque de comparación y el método de comparación de precio podrían aplicarse a determinar el valor de la tierra. La deducción del valor del terreno en una Valuación de costo de reposición puede resultar complicada, porque de acuerdo con los criterios señalados atrás, la propiedad por su naturaleza, no sea una para la cual existe mercado. En esas circunstancias pueden aplicarse otros métodos y técnicas de Valuación (v.g. el método residual).

3. Estimación del Costo de Reposición de las Edificaciones

- 3.1 La forma en que se estima el costo bruto de reposición de los edificios depende de cuales de los siguientes supuestos adopta el Valuador:
- a) el costo de reposición se toma como el costo de erigir una réplica del edificio existente tomando en cuenta los tipos de materiales, estructuras y soluciones funcionales.
 - b) el costo de reposición se toma como el costo de erigir un edificio sustituto moderno con la misma superficie útil y que cumpla las mismas funciones, pero construido con materiales modernos y empleando técnicas modernas de edificación.
- 3.2 El supuesto 3.1 anterior deberá limitarse a los siguientes casos:

- a) si así lo requieren disposiciones legales especiales
 - b) si los edificios existentes se deben conservar (o reconstruir), v.g. edificios catalogados de importancia histórica.
 - c) en cualquier otro caso justificado.
- 3.3 Antes de estimar el costo de reposición de acuerdo con el supuesto 3.1.b., debe darse debida consideración a la posibilidad de alojar la actividad actual en un edificio mas pequeño, en razón de cambios tecnológicos u otras razones. En todo caso el edificio moderno sustituto deberá reflejar los cambios tecnológicos para realizar la actividad presente, así como satisfacer los requisitos de uso actuales.
- 3.4 En su informe el Valuador no deberá estimar el costo de erigir el edificio en el futuro, sino el costo de completar la edificación en periodo fijo de tiempo tal que el edificio habría de estar listo para ocupación a la fecha de Valuación.
- 3.4 El costo de reposición deberá incluir los costos necesarios para proveer las instalaciones auxiliares que se requieren para el uso apropiado del inmueble, el costo de preparar la documentación de diseño, supervisión y otros costos (v.g. participación) que se justifican conforme a la reglamentación local.
- 3.6 El costo de reposición de los edificios se estima por el Valuador mediante la aplicación de la que resulte apropiada entre las siguientes técnicas:
- a) física detallada (presupuesto por conceptos individuales)
 - b) física de elementos integrados (presupuesto por ensambles)
 - c) física de estimación global .

El Valuador deberá seleccionar la física apropiada tomando en cuenta el propósito del avalúo, el tipo y condición (incluyendo edad) de los edificios.

4. Determinación de la Depreciación

- 4.1 El Valuador deberá valorar el nivel de depreciación de acuerdo a los principios que se señalan en la Norma VI.

Norma V

Información Sobre los Derechos de Propiedad

1. Por cuanto la forma en que se detenta la propiedad o las modalidades que la Ley le impone afecta o puede afectar el valor de un inmueble, es obligación del valuador examinar los documentos que establecen los derechos que se tienen sobre aquel que se valúa.

Para hacer esto el valuador deberá:

- 1.1. Obtener del cliente documentos que demuestren:
 - a) quien y con que fundamento legal ostenta los derechos de propiedad o quien y con que fundamento legal es el propietario del inmueble o la parte valuada;
 - b) que derechos (propiedad absoluta, usufructo, condominio) o servidumbres (arrendamiento, fideicomiso) gravan al inmueble;
 - c) en que consiste la propiedad, donde se ubica, cual es su situación jurídica y la fecha en que fueron construidas las edificaciones y demás mejoras;
 - d) el uso actual del inmueble o el que se contempla conforme al Plan de Desarrollo Urbano local;
 - e) cualesquiera decisiones administrativas o judiciales relacionadas con el inmueble en estudio o parte de él.
- 1.2. Si los documentos proporcionados provocan dudas en la mente del Valuador o si el cliente no puede presentarlos, el valuador deberá determinar la situación legal del inmueble en cuestión basándose en explicaciones apropiadas, declaraciones del cliente y el examen de la documentación legal disponible. Si está no fuere suficiente podrá, comunicándolo previamente al cliente, acudir a fuentes oficiales como Registro Público de la Propiedad, Oficinas Catastrales o cualquiera otra que pueda proporcionar información adecuada. Esta tarea se considerará adicional a la encomienda valuatoria y el Valuador devengará honorarios adicionales por este trabajo.

Se deberá hacer mención concreta y clara en el informe de avalúo, de las fuentes de información que se hayan utilizado para este objeto.
- 1.3. Obtener del cliente la base legal, términos contractuales y en particular el precio de adquisición de la propiedad en la medida en que esta información resulte pertinente para la determinación del valor.
- 1.4. Constatar con información del propietario si la propiedad ha sido ofrecida para venta, cuando y bajo que condiciones.

Normas y lineamientos para Peritos

2. Deberán incluirse en el informe de avalúo los datos relativos a la situación legal de la propiedad. En particular, el Valuador deberá indicar todas las restricciones, gravámenes y servidumbres que la afecten (incluyendo hipotecas, derechos de paso y alineamiento, etc.) indicando cuales han debido tomarse en cuenta en su Valuación.
3. Si como resultado del arreglo a que se ha llegado con el cliente o por otras razones no conectadas con el Valuador, éste ha quedado restringido en su examen de la situación legal del inmueble, tal situación deberá mencionarse con toda claridad y explicarse en el informe valuatorio.

Norma VI

Determinación de la Depreciación

1. El Valuador deberá analizar la depreciación de la propiedad determinando su impacto sobre el valor del inmueble en estudio.
2. El Valuador definirá y estimará personalmente la depreciación, en este aspecto no estará limitado ni por cualquier reglamentación dictada en materia de depreciación de los edificios o las mejoras, ni por tablas o fórmulas matemáticas presentadas en la literatura.
3. Se entiende que la depreciación es la pérdida de valor del inmueble o bien en estudio que surge de factores técnicos (físicos), funcionales (de uso), ambientales y externos al bien (económicos).
4. El Valuador describirá la naturaleza de la depreciación con toda precisión, en el informe valuatorio, de la siguiente manera:
 - 4.1. Física -- la que deriva de la edad del edificio, la durabilidad de los materiales empleados, el comportamiento del edificio, manera de uso y explotación, condiciones, defectos o fallas de diseño, reparaciones ejecutadas, etc. Normalmente la depreciación se expresa como un porcentaje. En lugar de tomar en cuenta un porcentaje fijo de pérdida de valor puede ser deseable en ciertos casos considerar:
 - a) El costo de llevar la instalación a una buena condición Física,
 - b) la vida útil remanente de la edificación para el uso o negocio actual.Esto depende del enfoque de Valuación adoptado, v.g., costo de reposición o valor de mercado.
 - 4.1.1. La evaluación de la condición Física puede hacerse mediante inspección visual o escrutinio, dependiendo de la naturaleza de la depreciación en relación a la totalidad del conjunto.
 - 4.1.2. Si el Valuador no puede llevar a cabo esta evaluación por su cuenta deberá confiarlo a un especialista calificado o a una empresa apropiada.
 - 4.1.3. Los resultados de la inspección y evaluación realizada conforme a 4.1.2. deberán detallarse en el informe de Valuación.
 - 4.1.4. Si el Valuador acepta que no está en posibilidad de determinar y evaluar la condición física de un elemento dado de la edificación o instalación sin que se lleve a cabo un examen por profesional especializado y tiene reserva en cuanto a su

condición, deberá estipularlo claramente en el informe valuatorio.

- 4.2. funcional - la que deriva de la comparación entre las soluciones de diseño aplicadas en el inmueble, bien o instalación en estudio y aquellas que se prefieren en el presente (determinación de la obsolescencia) y también de comparaciones al respecto de la calidad de los acabados y del equipo técnico así como de diseños o elementos especiales que pueden hacer mas complicado o definitivamente evitar cualquier cambio de uso. Esta depreciación puede medirse por el grado de reducción en la productividad del inmueble, bien o instalación dado en relación a otros comparables.
- 4.3. ambiental - que deriva, por ejemplo, de:
 - a) Cambios actuales o planificados en el vecindario del inmueble que causan perturbación en su uso, tales como: construcción de una planta individual en las inmediaciones de la propiedad, caminos con tráfico intenso, líneas férreas, vais de agua no reguladas, etc.
 - b) Explotación presente o esperada de yacimientos minerales en el área, que pudiera causar daño duradero al inmueble.
 - c) La influencia detrimento de un medio ecológicamente dañado sobre la durabilidad de las instalaciones y la calidad del suelo.
- 4.4. económica - la que se origina en factores externos, tales como:
 - a) Adeudos en el pago de contribuciones y otras obligaciones de carácter tributario.
 - b) Cuotas pendientes de liquidación por aportación para mejoras de tipo comentario.
 - c) Cesiones de derechos sobre superficies que hayan sido afectadas por acto administrativo del Gobierno o que queden condicionadas por disposición de leyes y reglamentos.
 - d) Cambios en el uso del suelo y otras disposiciones de planificación derivadas de planes de desarrollo urbano o de zonificación.
5. Si el Valuador ha determinado en forma separada las depreciaciones Física, funcional, ambiental y económica, y obtenido diferentes resultados para cada una de ellas, deberá adoptar la suma mas alta en términos porcentuales.

NORMA VII

CÁLCULO DEL ÁREA Y VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

1. Se entiende por área bruta o área total de edificación la suma de las superficies que en cada nivel de un edificio están circundadas por muros, cualquiera que sea el material de que estén fabricados y cubiertas de manera permanente.
2. Se define como área neta o área útil la superficie que resulta de restar del área bruta aquella que en cada nivel ocupen los muros envolventes y divisorios permanentes. Es permisible determinar el área neta de edificación mediante medición directa en el sitio entre los paramentos interiores de los muros envolventes o divisorios. Cuando el avalúo se formule sobre la base de superficie neta determinada en ésta forma deberá, incluirse en el informe una cláusula que precise:

“El área ha sido calculada entre paramentos interiores de los muros perimetrales y divisorios del edificio.”
3. El volumen de edificación se calculará conforme a las disposiciones que al efecto establezcan las normas oficiales aplicables, si las hubiere. Cuando se calcule el volumen de cualquier anexo que forme parte de un edificio, el Valuador deberá tomar en cuenta la parte proporcional de la superficie de tales anexos en relación a la superficie total del edificio conforme a las disposiciones legales vigentes. El informe valuatorio deberá incluir una explicación detallada en cuanto al método empleado para el cálculo del volumen de los anexos.
4. Las superficies de terreno, lotes y tierra cultivable deberán basarse en la información contenida en los registros catastrales y, a falta de estos, en la información de las escrituras.
5. En caso de discrepancia entre las áreas que aparecen en los registros de catastro inmobiliario y la contenida en los libros del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el valuador deberá comunicarlo al cliente con el propósito de que se formule la corrección necesaria
6. Si no se elimina la discrepancia a que se hace referencia en 5 para la fecha de elaboración del informe valuatorio, el Valuador deberá utilizar la información contenida en los registros catastrales. En tal caso, el Valuador deberá incluir en su informe una cláusula que estipule la superficie utilizada con una nota en la que se explique que las diferencias mencionadas en 5, no fueron eliminadas con antelación a la preparación del informe valuatorio.

NORMA VIII

EFEECTO DE LOS FACTORES AMBIENTALES SOBRE LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Al preparar el avalúo de una propiedad deberá considerarse el efecto tanto positivo como negativo de los factores ambientales, especialmente cuando su efecto sea mayor sobre el bien en estudio que sobre propiedades comparables.

1. El Valuador deberá determinar el efecto de los factores ambientales tomando en cuenta los resultados de cualquier examen realizado por él o por especialistas adecuadamente calificados, especialmente cuando una inspección preliminar de la propiedad sugiera que el efecto de tales factores es o puede llegar a ser importante.
2. Los factores ambientales que pueden afectar el valor de un inmueble de manera especial son los que se presentan en la siguiente lista:
 - a) vecindad con plantas industriales dañinas al medio natural,
 - b) emisión de polvos e impurezas,
 - c) ruido,
 - d) cauces de aguas subterráneas,
 - e) humedad y nivel de aguas friáticas,
 - f) socavones de minas,
 - g) falta de iluminación o asoleamiento,
 - h) efectos de contaminación química y radiológica,
 - i) vecindad de parques y áreas recreativas.
 - j) otros
3. Si el Valuador carece de la competencia para examinar y analizar los problemas especializados relacionados con factores ambientales, deberá solicitar un análisis ambiental u obtener asesoría adecuada antes de formular el informe de avalúo. Tal estudio y el costo que llegue a representar serán por cuenta del cliente y no se considerarán parte de los honorarios del Valuador.
4. La reducción de valor debida a el efecto de factores ambientales se determina usando los mismos métodos y técnicas que en la medición de la pérdida de valor debida a obsolescencia funcional. En particular el costo de limpiar los residuos tóxicos o eliminar los daños debidos a minas puede compararse con el costo de restituir inmuebles obsoletos a su condición original. Debe hacerse notar, sin embargo, que el valor de mercado de un inmuebles después de deducir el costo de limpieza puede ser mayor o menor que el que se indica mediante tales cálculos.
5. El costo de restituir el inmueble a su condición anterior no contaminada incluye:

Normas y lineamientos para Peritos

- a) retiro o eliminación de la contaminación del suelo,
 - b) establecimiento de un control de contaminación mas efectivo,
 - c) rediseño de las plantas de producción,
 - d) pago de multas y compensación por la violación de legislación o reglamentación relacionada con la protección del medio ambiente natural,
 - e) seguros contra daños futuros, conforme los establezca o exija la legislación en vigor.
6. El Valuador deberá determinar si:
- a) es posible eliminar realmente la fuente de contaminación o la amenaza de contaminación tomando en cuenta también consideraciones económicas y legales,
 - b) puede limitarse la contaminación o la amenaza de contaminación hasta el grado de por lo menos hacer posible el uso del inmueble durante un periodo de tiempo limitado,
 - c) es posible de alguna manera reducir la contaminación,
 - d) puede justificarse el costo de garantizarse contra daños futuros.

Para determinar estas posibilidades el Valuador podrá solicitar asesoría de especialistas adecuados o de una dependencia que trate con la protección del medio ambiente. Esas personas deberán mencionarse en el informe de Valuación anexándose él sus opiniones.

7. Si existe la posibilidad de retirar la fuente de contaminación o sus efectos, debe tomarse en cuenta en el avalúo el costo de eliminación, así como otros factores que afecten el valor del inmueble y, especialmente:
- a) la imposibilidad de proveer el saneamiento completo del inmueble,
 - b) mala reputación del predio en el mercado,
 - c) riesgo de contaminación renovada,
 - d) compensación por los trastornos que ocasione en el uso del inmueble,
 - e) el riesgo de cambios en la legislación y reglamentación ambiental.

NORMA IX

VALUACIÓN DE INMUEBLES UBICADOS EN EL EXTRANJERO O FUERA DE LA PLAZA DE TRABAJO DEL VALUADOR

Salvo que disposiciones específicas establezcan otra cosa, la valuación de propiedades inmobiliarias situadas fuera de la plaza de residencia del Valuador o en el extranjero deberá realizarse conforme a los siguientes principios:

1. El Valuador solamente podrá aceptar el trabajo de valuación de inmuebles ubicados fuera de su plaza o en el extranjero si está familiarizado con el mercado inmobiliario en la localidad dada y cuenta con la necesaria experiencia. Si el Valuador carece de tal experiencia deberá asegurarse de realizar la valuación conjuntamente con un Valuador del lugar en que está ubicada la propiedad, que esté adecuadamente calificado y cuente con la debida experiencia valuatoria.

Debe mencionarse en el Informe de Valuación a cualquier Valuador local que colabore en la realización del avalúo.

2. El informe de valuación relacionado con bienes situados en el extranjero, deberá incluir:
 - a) una estimación del valor de mercado o el costo de reposición depreciado del inmueble, dependiendo del propósito de la valuación;
 - b) un declaración que confirme si se ha dado la debida consideración a las leyes impositivas del país en donde se ubica el inmueble o se localizan los bienes objeto del avalúo y si la valuación refleja cualesquiera cantidades adicionales relacionados con la conversión de la moneda;
 - c) tablas de tipo de cambio, aún cuando el informe de avalúo deberá citar los valores tanto en la moneda local del país de ubicación del inmueble como en la moneda del país en que se formula el avalúo, estipulando las fechas, tipos de cambio y las fuentes de información en que se apoyo el Valuador en conexión con tales tipos.
3. El Informe de Valuación relacionado con bienes situados fuera de la plaza del Valuador, pero en el mismo país, deberá incluir:
 - a) una estimación del valor de mercado o el costo de reposición depreciado del inmueble, dependiendo del propósito de la valuación;

Normas y lineamientos para Peritos

- b) una declaración que confirme que se ha dado la debida consideración a las leyes impositivas del Estado y Municipio en donde se ubica el inmueble o se localizan los bienes que se valúan.
 - c) en tratándose de bienes inmuebles, se señalará claramente que se han tenido en cuenta las disposiciones locales de planificación urbana y zonificación, así como cualesquiera otras que sean pertinentes por su efecto en el valor de este tipo de bienes.
4. El Valuador deberá examinar en detalle e indicar en su informe de valuación todas las diferencias esenciales legales, de costumbre y de práctica entre su país y plaza y la plaza, Estado o país en el que lleva a cabo la valuación.
 5. Si hay diferencias esenciales en el método o la práctica adoptada de valuación o en las reglas de contabilidad entre el país del cliente y el país en que se ubica la propiedad o se localizan los bienes, entonces deberán observarse las prácticas del país del cliente en primer lugar, sujeto a que esas diferencias y acciones del valuador queden debidamente estipuladas en el informe.
 6. El Valuador deberá incluir en su informe información sobre las leyes impositivas del país en que el bien valuado se ubica que afecten la venta o compra de ese inmueble.

Si debido a esas leyes los costos de venta o compra del inmueble llegaran a ser tan altos que la cantidad total gastada o recibida por la compra o venta sería significativamente diferente del valor determinado para el inmueble, entonces esto deberá claramente exponerse en el informe.

Deberá incluir información similar y hacer igual consideración en el caso de bienes situados en el país del Valuador, pero fuera de la plaza y Estado de su residencia.

NORMA X

VALUACIÓN DE INMUEBLES PARA FINES DE GARANTÍA DE PRÉSTAMO

Los préstamos de un acreedor pueden garantizarse por hipoteca sobre la tierra, los edificios, el predio o derechos materiales o reales específicos. Son aceptados también otros métodos de garantizar los préstamos y la prenda sobre inmuebles.

La valuación de inmuebles o derechos con base en los cuales se garantizan tales créditos deberán realizarse sobre la base de valor de mercado.

1. La valuación de un inmueble para el objeto de garantizar un préstamo o una hipoteca deberá realizarse por un Valuador que:
 - 1.1 no tiene relación personal ni oficial con el propietario o persona autorizada para tratar en relación a la propiedad,
 - 1.2 no es empleado ni del acreedor ni de su asesor legal,
 - 1.3 no es el acreditado ni su cónyuge o pariente,
 - 1.4 recibe remuneración que de ningún manera tiene relación o depende de que el crédito en cuestión se otorgue o no.
- 2.0 El Valuador siempre deberá determinar el valor de mercado para el uso actual habida cuenta de que:
 - 2.1 El Informe de Valuación deberá describir claramente el propósito y la base de la valuación y si existen razones importantes el Valuador podrá modificar el concepto de valor de mercado siempre que las razones queden debidamente explicadas y justificadas en el mismo documento.
 - 2.2 El informe de avalúo, aparte de exponer el valor de mercado para uso actual puede incluir el valor de mercado para uso alterno del inmuebles siempre que este último sea consistente con el Plan de Desarrollo Urbano Local y se justifique con los cambios reales o potenciales de demanda que surjan de factores tecnológicos, sociales, de mercado, etc.

3.0 El método de valuación que adopte el Valuador también depende del tipo de inmueble que constituirá la garantía. Si se trata de:

3.1 Un inmueble típico entonces, para:

- a) terreno edificaciones y accesiones que produce un flujo de ingreso presente o futuro, la valuación se lleva a cabo de acuerdo al valor de mercado para el uso actual o anticipado,
- b) terreno, edificaciones y elementos accesorios ocupados por el propietario y sus familiares, que no genera ingresos -la valuación se realizará sobre la base de valor de mercado para el uso actual,
- c) terreno, edificios y accesiones ocupados por la empresa propietaria -la valuación deberá llevarse a cabo sobre la base de valor de mercado para el uso actual,
- d) terreno, edificios y accesiones en proceso de construcción.
 - i) si el préstamo ha de ser otorgado después de la terminación de la construcción o parcialmente a la terminación y parcialmente cuando el inmueble ya sea productivo o haya sido totalmente arrendado:
 - la valuación deberá realizarse sobre la base de valor de mercado para un uso consistente con el propósito de la edificación;
 - ii) si el préstamo se entrega en parcialidades a lo largo del proceso de construcción, el valor de mercado se estima tomando en cuenta el progreso de los trabajos a la fecha de valuación o el valor de mercado del inmueble después de la terminación de la construcción después de deducir el valor de la obra aún por realizar tomando en consideración el nivel de precios a la fecha de valuación.

3.2 Edificios especializados o de escasa comerciabilidad -v.g. aquellos que no se incluyen en 3.1- no son adecuados como garantía de préstamo. Por tanto el Valuador sólo puede valorar el terreno para su uso actual.

4. Si se pide al Valuador que emita opinión en cuanto a si el inmueble es adecuado como garantía de préstamo, entonces deberá indicar en el informe de avalúo todas las circunstancias que puedan aumentar o reducir el riesgo del acreedor.

Sin embargo, en todo caso el acreedor es responsable de la evaluación o valoración del riesgo.

Las circunstancias que pueden pesar en la evaluación del riesgo del acreedor son, en particular:

- 4.1. la condición física del inmueble,
 - 4.2. la adecuación del inmueble para su uso actual y para un uso alternativo potencial de conformidad con la planificación del sitio y las disposiciones reglamentarias de edificación,
 - 4.3. el ingreso presente o esperado del inmueble o el ingreso que se espera habrá de obtenerse de una ampliación o reconstrucción del inmueble,
 - 4.4. la vida económica de los edificios y sus complementos,
 - 4.5. la ocupación de los edificios y obras complementarias por el propietario, sus familiares u otras personas en virtud de un título legal específico,
 - 4.5. el potencial económico del inmueble -el valuador deberá indicar las posibles fluctuaciones en la prosperidad económica del inmueble y la fuente de la información obtenida y utilizada.
5. Si el acreedor solicita al Valuador que aconseje sobre el monto máximo del crédito que puede otorgarse, éste puede basar su consejo en el valor del inmueble que ha de usarse como garantía del préstamo. Debe, sin embargo, hacer la estipulación de se trata de una cantidad basada en el valor del inmueble sin considerar otros factores o costos que pueden afectar el monto del préstamo otorgado.
6. El prestamista negocia con el cliente los términos y condiciones sobre las que ha de otorgarse el préstamo y en particular el monto del mismo, la forma de pago del capital, la tasa de interés y los ingresos que se derivarán de la propiedad para cubrir el pago del préstamo.
- Cuando se evalúa el riesgo y se fijan los términos del préstamo, el prestamista considera no solamente el informe de valuación elaborado por el Valuador sino también las condiciones del mercado de préstamos y la situación financiera del acreditado. Una opinión del Valuador, como se cita en 4, es sólo de naturaleza informal y no puede prejuzgar el monto del crédito que se otorgará. Se deberá incluir en el informe de avalúo una cláusula que en forma clara precise esto y señale el límite de la responsabilidad del Valuador en relación a este aspecto.
7. Con las salvedades del caso y las excepciones lógicas, los principios arriba enunciados son aplicables cuando los bienes ofrecidos en garantía no son inmuebles.
8. Los principios señalados en esta Norma se aplican también a situaciones

relacionadas con todos los tipos de arreglos de créditos y prestamos autorizados por la ley.

NORMA XI

PLANTA Y MAQUINARIA VALUADOS COMO PARTE DEL INMUEBLE

1. Una partida de planta y maquinaria puede valuarse como parte del inmueble si constituye un componente del inmueble y si es necesaria para el adecuado funcionamiento del inmueble o parte del inmueble.
2. La Valuación del inmueble no incluye la Valuación de planta, maquinaria y equipo usados total o parcialmente en conexión con procesos industriales, tecnológicos o de otro tipo. Esa planta y maquinaria se valúan conforme a la Norma XII.
3. La planta, maquinaria y equipo valuados como componentes integrales de la tierra, edificaciones y elementos accesorios, deberán describirse claramente en el informe de Valuación.
4. El Valuador deberá decidir qué partidas habrá de incluir en su Valuación tomando en cuenta el propósito del avalúo, tipo de inmueble, tipo de maquinaria, planta y equipo y su situación legal.
5. Las instalaciones de servicio, el cableado subterráneo y la planta conectados con ellas serán por lo general valuados como partes integrales del terreno, edificios o elementos accesorios, particularmente las siguientes:
 - a) electricidad
 - cables de alimentación, instalaciones, cuartos de transformadores y su equipo, unidades de generación de fuerza,
 - en edificios no industriales las instalaciones internas o de fuerza e iluminación desde el tablero hasta puntos en los muros o cielos,
 - en edificios industriales instalaciones internas de fuerza e iluminación desde el tablero hasta los puntos en muros y cielos, excluyendo instalaciones y circuitos que constituyan el equipo de maquinaria y planta no valuados como parte del inmueble.

- instalaciones externas con alambrado y accesorios incluyendo las estructuras
- b) telefonía, comunicación interna, sonido ambiental, ductos y cableado de televisión.
- c) gas:
 - líneas de gas con medidores y tuberías desde medidores que se empleen para fines no conectados con procesos tecnológicos
- d) agua:
 - pozos, barrenos de perforación, tomas de agua, cuartos de equipo y accesorios, estaciones de bombeo, instalaciones con líneas de agua, plantas de tratamiento, tanques, estructuras y construcciones necesarias para instalar o localizar la(s) planta(s) o instalaciones,
- e) sistema de drenaje:
 - sistema sanitario y pluvial,
 - plantas de tratamiento de aguas cloacales no conectadas con la purificación de agua y otros líquidos usados en procesos tecnológicos o producción.
- f) calefacción y agua caliente:
 - calderas e instalaciones complementarias con tanques de combustible, instalaciones y accesorios incluyendo calentadores, radiadores a base de vapor o agua caliente para calefacción y otros fines no conectados con procesos tecnológicos (producción).
- g) acondicionamiento de aire y ventilación:
 - acondicionadores de aire e instalaciones, ductos, tiros o pozos, extractores de ventilación excluyendo aquellos que sirven a maquinaria y planta que no se valúa como parte del inmueble.
- h) equipo y sistema de protección contra fuego:
 - hidrantes, bombas y líneas de agua, sistemas de aspersores, detectores de humo, alarmas contra fuego y contra robo.
- i) elevadores y grúas viajeras:
 - elevadores de personal y de carga, escaleras y bandas transportadoras peatonales diseñadas y destinadas para uso en conexión con el uso general de los edificios,

- rieles para elevadores y grúas viajeras cuando forman parte integral del edificio,
 - normalmente se excluyen de esta parte de la Valuación los transportadores, grúas, grúas viajeras, etc.
- j) estructuras incluyendo:
- chimeneas de mampostería, concreto o acero, equipo de los cuartos de calderas, calentadores de agua, filtros de agua,
 - cercos internos y externos,
 - calles, caminos, patios y superficies pavimentadas,
 - vías férreas,
 - puentes y construcciones y cuartos para transportadores.
6. Las estructuras que forman parte integral o complementaria de maquinaria y planta utilizados en los procesos tecnológicos normalmente habrán de excluirse para valuarse por separado. Esto también deberá aplicarse a estructuras que no se usan para los procesos tecnológicos, si el Valuador considera apropiado y necesario tratar esas estructuras por separado en congruencia con el inventario de activos fijos o conforme a las instrucciones del cliente.
7. Alcance de la Valuación.
- 7.1 La planta y maquinaria, incluyendo las instalaciones que forman parte componente del inmueble deberán valuarse junto con el inmueble en estudio.
- 7.2 Con base a las instrucciones del cliente un enfoque distinto puede surgir.
8. Distribución del Valor.
- 8.1 Dependiendo del objeto del avalúo, puede ser necesario hacer en el informe de Valuación un desglose o distribución del valor entre los componentes individuales como sigue:
- a) terreno, edificio y elementos accesorios,
 - b) planta y maquinaria que forman parte del inmueble.
- 8.2 En los casos en sea aplicable 8.1. deberá claramente estipularse en el informe de

Valuación que:

- a) el valor del inmueble en estudio se obtuvo como un todo y que el desglose de valores es solamente una distribución convencional de ese valor total,
- b) el valor derivado se refiere al inmueble incluyendo planta y maquinaria y la parte proporcional del valor no puede separarse del contexto y tratarse por separado,
- c) en caso de separación de una partida, pieza o elemento de planta y maquinaria del inmueble, su valor o el valor del inmueble resultante cambiara y requerirá una nueva valoración.

NORMA XII

VALUACIÓN DE PLANTA Y MAQUINARIA

1. Previo al inicio del proceso de Valuación de planta y maquinaria deberá de clasificarse y proceder a su división en:
 - 1.1 planta y maquinaria que constituye parte integrante del inmueble (terreno, edificios o elementos accesorio), necesaria para el funcionamiento del inmueble y que se valúa como parte del inmueble conforme a la Norma XI.
 - 1.2 la planta y maquinaria que no constituyen parte del inmueble y que estén siendo sujetos de Valuación separada..

tal división debe relacionarse claramente en el informe de Valuación.
2. La planta y maquinaria puede valuarse para diversos propósitos, en particular:
 - a) en conexión con privatización,
 - b) para división o fusión de empresas,
 - c) en conexión con el traslado de la propiedad, incluyendo venta, aportación a una sociedad, permuta, etc.,
 - d) garantía de préstamo,
 - e) para determinar depreciación,
 - f) para efectos de seguro,
 - g) para efectos impositivos y aduaneros,

- h) liquidación del negocio,
 - i) para determinar la viabilidad de emprender reparaciones,
 - j) para otros propósitos.
3. El Valuador realiza el avalúo de planta y maquinaria teniendo en cuenta el objeto del estudio, las disposiciones legales y el tipo de planta y maquinaria que ha de valuarse. Estos criterios se toman en consideración al seleccionar las bases y el método por aplicar. Atendiendo al objeto o propósito del avalúo, el Valuador podrá adoptar un método de Valuación diferente en relación a planta y maquinaria, que el que se ha adoptado para la Valuación de tierra y edificaciones.
4. Métodos de Valuación.

Dependiendo del propósito de la valoración, pueden determinarse los siguientes valores:

- a) costo neto de reposición,
 - b) valor de mercado,
 - c) valor determinado por otro método si así se requiere en atención a reglamentación específica.
5. Costo neto de reposición.
- 5.1. El costo neto de reposición se fija teniendo en cuenta la vida útil económica de las partidas valuadas. Se llega al valor estimando el costo bruto de reposición actual de cada elemento, pieza o partida y deduciendo una consideración por depreciación que refleje el efecto de uso y desgaste técnico, la edad y obsolescencia; su disponibilidad, adecuación y limitaciones de uso.
- a) El costo bruto de reposición actual es el costo de cambiar el elemento, pieza de equipo o partida, tomando en cuenta el costo de instalar una nueva pieza de equipo, de planta o maquinaria de la misma o similar capacidad de producción o potencial de servicio.
 - b) El Valuador llega a este valor basado en la información de productores o calculando el costo de producir el elemento o pieza de maquinaria por un fabricante medio, usando técnicas y materiales actuales.
- 5.2 Si existen datos de mercado apropiados, el costo neto de reposición actual puede tomarse como el costo de adquirir en el mercado abierto una pieza de maquinaria o elemento similar, que tenga la misma vida útil económica remanente que la pieza considerada, incrementado en el costo de instalación

deduciendo una cantidad por depreciación.

- 5.3 Después de estimar el costo bruto de reposición actual, el Valuador deberá considerar qué deducciones deberán hacerse por depreciación, tomando en cuenta las condiciones técnicas, modernidad y adecuación de la pieza de equipo que se valúa, dando debida consideración a lo siguiente:

5.3.1 Obsolescencia física o técnica.

Al determinar la depreciación por obsolescencia física o técnica no deberán utilizarse tasas porcentuales sino que deben tomarse en cuenta los siguientes factores:

- edad, intensidad de trabajo y esfuerzo en su uso presente,
- condición de la trabajabilidad de la planta o maquinaria,
- frecuencia de fallas,
- naturaleza y fechas de las reparaciones
- condiciones técnicas de la planta o maquinaria,
- muestras o señales de descuido en el trabajo del personal de mantenimiento, evidenciado por factores como: orden en las estaciones de trabajo, defectos, raspones, fugas de aceite, picaduras de óxido, muestras o señas de actividad poco profesional,
- costo de mantener el equipo en su condición actual comparado con uno nuevo.

Si la planta o maquinaria está sujeta a verificación o inspección física periódica, el Valuador deberá tomar en cuenta los datos de la documentación apropiada.

El grado de obsolescencia física o técnica se determina sobre la base de observación e inspección de la pieza o elemento trabajando y ociosa. En casos especiales relacionados con la Valuación de planta y maquinaria de naturaleza tecnológica importante relativos a seguridad en el trabajo, el Valuador, antes de realizar su Valuación deberá pedir al cliente un informe de un especialista sobre la adecuación para el trabajo de la pieza de planta o maquinaria en cuestión.

5.3.2 Indicador de obsolescencia física

El indicador de obsolescencia física se determina mediante la comparación de la pieza o equipo que se está valuando con piezas o equipos similares que se estén produciendo actualmente tomando en cuenta factores tales como productividad, calidad de producción, costo en uso, ergonomía, seguridad en el trabajo e inconvenientes ambientales.

5.3.3 Índice de obsolescencia económica

La obsolescencia económica es el deterioro de la deseabilidad o vida útil de un bien como resultado de factores externos a él, tales como fuerzas económicas o cambios en el entorno que afectan las relaciones de oferta y demanda en el mercado. La pérdida en el uso o valor de un bien resultante de los factores de obsolescencia económica ha de distinguirse de la pérdida de valor originada por el deterioro físico y obsolescencia funcional, ambos inherentes al bien.

5.3.4 Utilidad

El Valuador deberá evaluar y considerar la utilidad de la pieza de equipo para su uso actual y también su potencial futuro cuando ya no sea necesario. En este último caso, el valor deberá determinarse sobre la base del precio que podría obtenerse en el mercado. Si hay un límite de tiempo para efectuar la venta, se deberá establecer un valor de venta forzosa.

5.4 Al realizar la Valuación el Valuador deberá tener en cuenta lo siguientes:

- a) tipo de elemento o pieza de equipo, modelo, etc.,
- b) especificación y país de origen,
- c) calidad y características fuera de lo ordinario,
- d) precio y disponibilidad de equipo nuevo o similar en el mercado,
- e) el tamaño del mercado y relación entre oferta y demanda,
- f) utilidad del equipo en sitio, así como fuera de él,
- g) flexibilidad de uso, incluyendo demanda de temporada y utilidad para sólo un cliente,
- h) moda,
- i) costo de mantenimiento,

- j) la posibilidad y costo de reparar y la disponibilidad de piezas de repuesto.

Si el Valuador detecta una disminución permanente en el valor de una pieza de equipo por debajo del costo actual de reposición, entonces puede adoptarse como base de Valuación la cantidad recuperable. Este es el monto que podría alcanzarse durante el uso continuado del equipo por el resto de su vida útil, incrementado por el valor residual neto recuperable (valor de rescate) y disminuido por el costo de retiro.

6. Valor de Mercado.

- 6.1 El Valor de Mercado definido en la Norma III lo determina el Valuador después de un estudio detallado de las piezas o elementos por valorar, incluyendo los factores mencionados arriba en 5.3 y 5.4 en relación a las condiciones técnicas, modernidad, obsolescencia y utilidad, así como otras circunstancias, particularmente oferta y demanda de los mismos o similares equipos.
- 6.2 El valor de venta forzosa de planta y maquinaria se define como el valor de mercado sujeto a un límite de tiempo impuesto por el vendedor, en el cual debe realizarse la venta y cuyo límite de tiempo no puede considerarse como un periodo razonable para una adecuada comercialización y para negociar las condiciones de la venta.
- 6.3 Valor de remate es el precio que se obtendría de la venta obligada del bien en subasta pública, por orden judicial o por determinación administrativa, en la que se satisfagan todas las formalidades de ley. Los supuestos incluyen, que la subasta haya sido debidamente convocada y anunciada, que la puja sea pública y abierta y que el precio se pague de contado.

NORMA XIII

CONTENIDO DEL INFORME DE VALUACIÓN

1. El Informe de Valuación deberá formularse por escrito de manera clara reflejando la posición objetiva y legal, contendrá toda la información necesaria para presentar el razonamiento y conclusiones del Valuador al llegar al valor del bien en estudio.
2. Todo Informe de Valuación deberá incluir:
 - 2.1 **Objeto o Propósito de la Valuación**- esto es la naturaleza de las instrucciones del cliente, el uso que habrá de darse al avalúo y los requerimientos específicos del cliente con relación a la Valuación así como cualesquiera disposiciones legales que rijan al tipo de propiedad que ha de valuarse.
 - 2.2 **Sujeto de la Valuación** - descripción detallada de la propiedad indicando su ubicación, características, título de propiedad, facturas y uso legal. También se Valuación.
 - 2.3 **Fecha de la Valuación y Fecha de la Inspección** - El valor de la propiedad que se expresa en el Informe de Valuación se fija para una fecha determinada. A menos que resulte evidente de las instrucciones del cliente o por disposición legal, la Valuación deberá tomar en cuenta el nivel de valores a la fecha de Valuación. Sin embargo, el estado físico y legal del inmueble deberá tomarse a la fecha de inspección. Cualquier desviación con respecto a este principio deberá quedar claramente señalada en el Informe de Valuación.
3. Además el Informe o Certificado de Valuación deberá cubrir y hacer mención de los

siguientes aspectos:

3.1 Base de Valuación

Como regla general será Valor de Mercado Abierto o Costo de Reposición. El Valuador debe seleccionar la base de Valuación atendiendo a su objeto y a las exigencias legales y reglamentarias, cuidando de no dejarse influenciar en este aspecto por el cliente. Si el Valuador elige la adopción de una base de Valuación distinta a las recomendadas en estas Normas, deberá sustentar en detalle tal decisión. Si el valor para el uso existente difiriera notablemente de un valor de uso alternativo y si el cliente tiene interés en el uso alternativo el Valuador también deberá determinar el valor para el uso alternativo.

3.2 Información y Suposiciones.

El Valuador debe describir las fuentes, el tipo y las características de la información usada para el avalúo. Estas pueden provenir de:

- a) documentos, tales como las inscripciones en los registros de la Propiedad, de Comercio, catastrales, documentación geodésica, fallos judiciales, fallos o determinaciones de autoridades administrativas, contratos civiles relacionados con los inmuebles, etc., en el caso de tratarse de este tipo de bienes; de notas de venta, facturas, pedimentos de importación, cotizaciones de proveedores, catálogos, etc., en tratándose de muebles, maquinaria y equipo y de los que sean pertinentes y utilizables, cuando sea otro tipo de bienes el que se valúa,
- b) inspección local, que deberá ser realizada personalmente y documentarse en forma debida por el Valuador en la fecha que se precise en el Informe de Valuación. No se limitará a observación externa, sino que buscará determinar el tipo y características de la estructura y el grado de depreciación de los edificios, plantas, obras complementarias en el terreno y el uso que da al inmueble el propietario o el ocupante. Igualmente se buscará identificar la planta, las máquinas y piezas de equipo, estudiando sus condiciones de operación, edad y grado de obsolescencia. La inspección local que se realice en el predio deberá dar como resultado por lo menos:
 - descripción detallada,
 - formalicen de una opinión sobre su uso óptimo,
 - comparación con otros inmuebles, cuando sea el caso y con maquinaria y equipo similar nuevo, en el estudio de valor de este tipo de bienes

La inspección local podrá no ser posible o de extensión limitada por las siguientes razones:

- i) Física - si los edificios hubieren sido demolidos o movidos o si el inmueble se localiza en el extranjero y su inspección es imposible,
- ii) legal - si se veda el paso al Valuador a la propiedad o al sitio en donde estén los bienes a valorar
- iii) contractual - si el acuerdo entre el cliente y el Valuador prevé la imposibilidad de realizar la inspección.

Cada una de estas circunstancias deberá anotarse y describirse en detalle en el Informe de Valuación. Si éste Valuación se prepara por más de un Valuador, deberá identificarse a el Valuador que haya llevado a cabo la inspección local, señalándose la fecha en que se realizó ésta.

- c) información de terceros: la información obtenida de otros Valuadores, de organismos públicos, descentralizados o privados, agencias inmobiliarias, etc., puede ser fuente de información de apoyo para el Valuador. Si éste considera que la información obtenida debe ser verificada y no le es posible hacerlo, debe incluir una nota clara en tal sentido.

4. Condición Física

Si el inmueble objeto de Valuación incluye edificios, planta y obras accesorias, el Valuador deberá describir su condición física. Deberá estipular si se ha realizado un levantamiento estructural y los resultados de cualquier estudio de este tipo. También deberá evaluar y determinar la condición y comportamiento de la planta e instalaciones. Si detecta desgaste en la condición física del inmueble, habrá de hacer las deducciones apropiadas, dejándolas claramente indicadas en el Informe de Valuación.

En tratándose de maquinaria y equipo igualmente se deberá cuidar de verificar las condiciones físicas de cada pieza y de las partes críticas de cada una de ellas. El desgaste que detecte dará motivo a deducciones que se explicarán claramente en el Informe.

5. Designación del Inmueble.

Cuando el avalúo se refiere a bienes inmuebles, antes de elaborar su trabajo, el Valuador deberá determinar si el uso del inmueble es congruente con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano correspondiente e indicar lo conducente en su informe. Si así lo instruye el cliente, el Valuador deberá determinar el uso mejor y mas productivo del inmueble conforme a las previsiones del citado Plan y la viabilidad económica.

6. En casos específicos, por ejemplo los que surjan de la extensión del informe o por instrucciones del cliente, el Valuador puede emitir un informe resumido. Tal informe deberá contener sus conclusiones básicas en relación a los diversos elementos del informe completo. Solamente puede emitirse sobre la base de que existe un informe completo entendiéndose que forma parte integrante de aquel.

7. Cláusula de No Publicación

El Informe de Valuación deberá incluir una cláusula estipulando que:

- a) no puede publicarse en todo o en parte en documento alguno sin el consentimiento escrito del Valuador y sin antes acordar con él la forma y el contenido de tal publicación,
- b) no podrá ser utilizado para ningún propósito u objeto diverso al estipulado en el Informe de Valuación.

8. Limitación de la Responsabilidad.

El Informe de Valuación puede incluir cláusulas adicionales:

- a) modificando la responsabilidad del Valuador. En particular puede excluir cualquier responsabilidad en relación a vicios ocultos que no puedan ser detectados durante una inspección ocular o mediante el examen de documentación técnica o legal,
- b) estipulando que cualquier descripción de las condiciones físicas de las construcciones, edificaciones y mejoras contenida en el Informe de Valuación no se basa en un estudio o levantamiento estructural.

9. Firma del Valuador o Valuadores

La firma no solamente deberá indicar el nombre completo del Valuador, sino también sus títulos, registros y acreditaciones. Un Valuador calificado o autorizado deberá indicar el número de su autorización o registro. El Valuador también deberá indicar el nombre de la Asociación profesional a la que pertenece. La firma del Valuador deberá aparecer directamente al calce de la Valuación.

NORMA XIV

ACTUALIZACIÓN DE LAS VALUACIONES

1. La actualización de una Valuación consiste en la preparación de un Informe de Valuación de alcance limitado con el objeto de revisar una Valuación anterior tomando en cuenta el periodo de tiempo transcurrido, cambios en el mercado inmobiliario o el de bienes sujetos a estudio, algún requisito para la exclusión o inclusión de ciertas suposiciones y otras circunstancias que afecten el cambio de valor de la propiedad que se estudia.
2. En tratándose de inmuebles, si el inmueble en cuestión ha sufrido cambios materiales, algún cambio en su situación legal, cambios de características o de uso como resultado de modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano, no deberá actualizarse la Valuación anterior, sino realizarse una nueva Valuación.
3. El Valuador deberá rehusarse a actualizar una Valuación si ha de ser utilizada para un objeto o propósito distinto al propósito u objeto de la Valuación original o si el mercado correspondiente ha cambiado de manera tal que requiera la adopción de un método de Valuación diferente para llegar al valor actualizado.
4. Si una Valuación se realizó mas de un año antes de la fecha en que se solicita la actualización, no se podrá actualizar aún cuando no surjan las circunstancias a que se hace referencia en 2 y 3. En tal caso deberá llevarse a cabo una nueva Valuación.

5. Un Valuador puede actualizar una Valuación o parte de ella solamente cuando él haya realizado la Valuación original.
6. Si una Valuación actual ha de realizarse por dos o mas Valuadores entonces, aún cuando uno de esos Valuadores haya realizado la Valuación anterior, aquella no podrá actualizarse. En tal caso la Valuación actual deberá considerarse como un trabajo nuevo.
7. La actualización de una Valuación siempre deberá ir precedida por una inspección ocular local del inmueble o de los bienes en cuestión, salvo que por razones válidas que el Valuador deberá ponderar y justificar, y que expondrá y explicará claramente en el Informe, no sea posible realizar tal inspección o si la Valuación ha sido hecha bajo supuestos especiales. Si no ha sido posible llevar a cabo la inspección de la propiedad o de los bienes en estudio o si el alcance de la inspección ha sido restringido, el Valuador indicará esta circunstancia en su Informe de Valuación.
8. En el caso de Valuación inmobiliaria, el Valuador deberá decidir si para el fin de actualizar una Valuación deberá volver a medir el inmueble o parte de él. Debe respaldar su decisión debidamente en el Informe de Valuación.
9. Al actualizar una Valuación el Valuador no puede omitir el examen de la situación legal, uso y designación del inmueble conforme a Plan de Desarrollo Urbano.
10. El Valuador deberá indicar en el Informe de Valuación correspondiente a la actualización, los hechos y datos adoptados de la Valuación previa que no han sido reexaminados.
11. La actualización de cualquier Valuación implica el análisis de la totalidad de la información pertinente relacionada con el o los bienes que se estudian. En este proceso se descarta por inaceptable el uso de factores, coeficientes o índices que no sean producto del análisis directo del Valuador para el caso específico.
12. Cuando en el periodo que media entre el avalúo original y la actualización se han sucedido cambios bruscos en la Economía general del País, no se debe realizar la actualización. Es estos casos se deberá hacer una nueva Valuación en el curso de la cual se estudien y analicen todos los factores del nuevo entorno económico.

NORMA XV
VALUACIÓN DE BIENES RURALES

1. Objetivo

Esta norma fija las condiciones exigibles para la valuación de bienes inmuebles rurales, de sus frutos y de los derechos sobre ellos y tiene por objeto:

- a) clasificar la naturaleza de los inmuebles rurales, de sus frutos y de los derechos a valorar,
- b) establecer la terminología y metodología que deban utilizarse en trabajos valuatorios de este tipo,
- c) definir la metodología básica aplicable a este tipo de valuaciones,
- d) establecer los criterios a ser utilizados en los trabajos de valuación,
- e) establecer las directrices para la presentación de los dictámenes.

Normas y lineamientos para Peritos

- 1.2 Esta Norma se aplicará a todos los trabajos que sirvan para la valuación de inmuebles rurales, de sus frutos y de los derechos reales sobre ellos.
- 1.3 La determinación del valor mencionado en 1.2, es responsabilidad y competencia exclusiva de valuadores profesionales debidamente calificados conforme a lo establecido en la Norma II.

2. Normas Complementarias

Son aplicables paralelamente a la presente todas las Normas Profesionales de Valuación, en particular, las Normas XI y XII

- 2.1 En la aplicación de esta Norma se respetarán también las disposiciones contenidas en el Código de Ética y Prácticas que Regulan el Ejercicio de la Valuación.

3. Definiciones

Para los efectos de esta Norma se adoptan las siguientes definiciones:

- 3.1 Valuación - determinación del valor en precio justo, en términos de dinero, de un bien, de un fruto o de un derecho específico, a una fecha determinada y para un fin debidamente estipulado.
- 3.2 Aprovechamiento eficiente - máximo aprovechamiento factible de lograr para el lugar, en un momento dado, utilizando los recursos disponibles de la tecnología adecuada, en congruencia con la tendencia económica y vocación de uso del entorno inmediato.
- 3.3 Mejoras de Capital - mejoras permanentes que se incorporan al suelo, cuya remoción implica alteración, destrucción, pérdida total o parcial. Las más comunes son los siguientes:
 - 3.3.1. Sistemas de riego:
 - a) Pozos
 - b) Canales
 - c) Acequias
 - d) Presas
 - e) Bombas y motores
 - f) Sistemas subterráneos de distribución de agua.

3.3.2 Comunicaciones

- a) Caminos
- b) Líneas de electricidad
- c) Líneas telefónicas.

3.3.3 Construcciones y edificaciones

- a) Establos
- b) Graneros
- c) Trojes
- d) Corrales
- e) Cercas y bardas
- f) Bebedores
- g) Silos
- h) Otros

Estas mejoras, en su conjunto, contribuyen al valor total de una finca, su valor se incluye frecuentemente en el valor de la tierra. Cuando se valúan por separado se utiliza el método de reposición.

- 3.4 Mejoras reproductivas - cultivos comerciales o domésticos implantados en el terreno, cuya remoción implica pérdida total o parcial, comprende cultivos perennes, bosques y pastos cultivados y que, aunque no pueden separarse del suelo, podrán tener valor por separado en el mercado de propiedades rurales.
- 3.5 Campo de arbitrio - Margen dentro del cual el valuador puede decidir.
- 3.6 Mejoras al suelo - obras y trabajos de conservación de eficiencias y de corrección de deficiencias del suelo agrológico, con vista a su mejor aprovechamiento y a la optimización de la capacidad de producción.
- 3.7 Maquinaria y equipo - insumos destinados a la explotación de la tierra, al riego, a la defensa fitosanitaria, a la corrección y fertilización, al procesamiento de la producción, a la circulación, a los transportes. Comprende máquinas industriales fijas, máquinas agrícolas e implementos, equipos para riego, fertilización y de drenaje, vehículos, animales y otros.
- 3.8 Recursos naturales - recursos que se encuentran en el suelo y que son explotables y constituyen bienes económicos. El dominio directo de los recursos naturales corresponde a la Nación que, con el derecho que la Ley le otorga de imponer a la propiedad privada modalidades que dicta el interés público, puede concesionar y condicionar el aprovechamiento de los recursos naturales para cuidar su conservación.

Se incluyen entre los más importantes:

- a) Minerales o sustancias que constituyen depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los suelos,
 - b) Yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles de utilizadas como fertilizantes,
 - c) Las aguas de los mares territoriales y aguas marinas interiores,
 - d) Las salinas formadas directamente por las aguas marinas,
 - e) Las lagunas o esteros
 - f) Los lagos interiores,
 - g) Los ríos y sus afluentes,
 - h) Los manantiales,
 - i) La fauna silvestre que exista en la propiedad,
 - j) La pesca existente en las corrientes o depósitos naturales que existan en la propiedad
 - k) La cacería de ejemplares deseables según la Ley,
- 3.9 Inmueble rural - predio rústico, cualquier predio que se encuentre localizado fuera de un área definida como urbana por cualquier disposición legal o jurídica, que se destina a la explotación extractiva, o a la producción agrícola, pecuaria o agroindustrial, sea a través de dependencias públicas, empresas u organismos del sector social o de la iniciativa privada.
- 3.10 Pequeña propiedad - la que cumple con los requisitos que al efecto establece la “Ley de Reforma Agraria” y está amparada con títulos legalmente expedidos.
- 3.10.1 La pequeña propiedad agrícola no podrá exceder de :
- a) Cien hectáreas de tierras de riego o de humedad de primera, o
 - b) Doscientas hectáreas de tierra de temporal, o
 - c) Cuatrocientas hectáreas de agostadero de buena calidad, u
 - d) Ochocientas hectáreas de monte o de agostadero de tierras áridas, o
 - e) Doscientas hectáreas de terrenos de temporal o de agostadero susceptible de cultivo, o
 - f) Ciento cincuenta hectáreas de tierras dedicadas al cultivo de algodón, si reciben riego de avenida fluvial o por bombeo, o
 - g) Trescientas hectáreas de tierras en explotación destinadas al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, cocotero, vid, olivo, quina, vainilla, cacao o árboles frutales.
- 3.10.2 La pequeña propiedad ganadera no podrá exceder de la superficie necesaria para mantener hasta quinientas unidades animal (una vaca de 450 Kg. con cría al pie) en las condiciones naturales del terrenos o su equivalente en ganado menor en los términos que fija la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

- 3.11 Parcela ejidal - la que responde a las disposiciones y definiciones de la “Ley de Reforma Agraria” para tal tipo de bien.
- 3.12 Parcela comunal - la que responde a las disposiciones y definiciones de la “Ley de Reforma Agraria” para tal tipo de bien.
- 3.13 Bienes de dominio público - en los términos que establecen la Constitución General de la República, la “Ley de Bienes Nacionales” y las Leyes de Bienes de las distintas entidades de la Federación, que pueden ser:
 - 3.13.1 De la Federación
 - 3.13.2 De un Estado o del Distrito Federal
 - 3.13.3 De un Municipio
- 3.14 Bienes Nacionales - los así definidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la “Ley de Bienes Nacionales”.
- 3.14 Empresa rural - actividad de persona física o moral, pública o privada, que explota económica y racionalmente un inmueble rural.

4. Clasificación en relación a la naturaleza.

- 4.1 Inmueble
 - 4.1.1 Patrimonio familiar
 - 4.1.2 Pequeña propiedad
 - 4.1.3 Parcela ejidal
 - 4.1.4 Terreno ejidal colectivo
 - 4.1.5 Parcela Comunal
 - 4.1.6 Terrenos de comunidades rurales
 - 4.1.7 Empresa rural
- 4.2. Componentes
 - 4.2.1 Tierras

- a) aptas para cultivos anuales,
- b) aptas para cultivos perennes y de aptitud restringida para cultivos anuales.
- c) aptas para pastos y bosques y de aptitud limitada para algunos cultivos perennes.
- d) inaptas para cultivos productivos

4.2.2 Mejoras

- a) Construcciones
 - edificios
 - bordos, presas, modificaciones a las condiciones naturales del terreno
 - instalaciones
- b) Cultivos
 - perennes
 - anuales
 - cíclicos.

4.2.3 Obras y trabajos de mejora de las tierras

- a) Desmonte
- b) Protección (cercas)
- c) Corrección (Nivelación, bordos)
- d) Mantenimiento (Chapaleos, fertilización)
- e) Sistematización

4.2.4 Equipos

- a) Máquinas industriales fijas,
- b) Máquinas agrícolas e implementos
- c) Vehículos
- d) Semovientes (de trabajo y de transporte)
- e) Otros

4.2.5 Recursos naturales

- a) Forestales
- b) Hídricos
- c) Minerales

4.3 Rentas

- a) rentas de explotación directa
- b) alquileres
- c) arrendamiento y aparcerías

4.4 Derechos

- a) Servidumbres
- b) Usufructos
- c) Concesiones
- d) Comodatos
- e) Derechos sucesorios
- f) Derechos de posesión
- g) Otros

5. Notaciones, Simbología y Convenciones

Para los efectos de la presente Norma se adoptan las notaciones, símbolos gráficos y convencionales que, habiendo sido normalizados conforme a las previsiones de la Ley, sean aplicables.

6. Metodología Básica Aplicable

6.1 Son aplicables en la valuación de bienes rurales los métodos directos, tanto como los indirectos.

6.1.1 Los métodos directos son:

- a) Método Comparativo o de Mercado,
- b) Método de Costo o de Reproducción.
- c) Método de Costo de Producción

6.1.2 Los métodos indirectos son:

- a) Método de Ingreso o de Renta, (Método de capitalización de

rentas)

- b) Método Analítico o de Productividad
- c) Método Residual.

7. Precisión Requerida

7.1 Toda valuación es un trabajo de investigación que tiene como propósito determinar la expresión de valor requerida conforme a las estipulaciones del cliente, las disposiciones legales y las Normas de práctica profesional aplicables. El Valuador deberá cuidar que su trabajo responda a estas condicionantes.

7.2 Para producir una valuación con el máximo grado de confiabilidad, el Valuador deberá cerciorarse de cada uno de los elementos que contribuyen para formar la convicción de valor y:

- a) verificar la confiabilidad de cada uno de los elementos y datos utilizados en cuanto a:
 - la idoneidad y completa identificación de las fuentes de información,
 - actualidad
 - detalle de la descripción de sus características,
 - su semejanza o grado de comparabilidad con el inmueble objeto de la valuación, en lo que concierne a su ubicación, uso, forma, grado de aprovechamiento, características físicas y adaptación a su entorno, debidamente verificada.
- b) Verificar la confiabilidad de los elementos y datos a que se refiere a), en cuanto a:
 - uniformidad de los elementos entre sí,
 - contemporaneidad de los mismos,
 - que el número de datos de la misma naturaleza efectivamente utilizados sea igual o mayor de tres.
- c) Que el tratamiento que se dé a los elementos para homogeneizarlos permita obtener:
 - equivalencia financiera, en los casos de valor a plazo mediante la

transformación en valor a la vista por el descuento compuesto de los intereses de mercado, incrementados por la previsión de inflación inferida de los doce meses anteriores,

- equivalencia temporal mediante la transposición de los valores de los elementos, considerando la variación de valor de la moneda y la valorización efectiva de los inmuebles inferida, justificando tal inferencia mediante estudio de regresión,
 - equivalencia de ubicación por la transposición de los elementos, obedeciendo a criterios técnicamente consagrados que sean verificables por herramienta matemática,
 - equivalencia de características, utilizándose criterios técnicamente aceptados, coeficientes, índices, factores, gráficas o tablas, dando el debido crédito a las fuentes y a los supuestos teóricos utilizados en su elaboración, que deberán ser específicos para el tipo de inmueble objeto de la valuación.
- d) Las tasas de capitalización, cuando se apliquen métodos indirectos, deberán justificarse y comprobarse con información de mercado o estadística.
- e) Cuando no existan datos de mercado suficientes relacionados con operaciones recientes, en conjunto con ellos podrán utilizarse datos de fechas anteriores actualizados (corregidos monetariamente), tomando en cuenta la apreciación real mediante tratamiento estadístico económico y fundamentando la aproximación del modelo matemático con elementos contemporáneos en mercados equivalentes. Además se determinará el valor por medio del método de rentabilidad según la producción del inmueble, tomando en cuenta su óptima utilización.
- f) el valor ponderado por el valuador deberá quedar comprendido en un intervalo de confianza del 80% en torno al valor mas probable calculado mediante método estadístico y, en los casos de regresión deberá verificarse la hipótesis de su existencia en el análisis de la variación del nivel de confianza mínima de un 90%,
- g) el valor final será el resultado del empleo de mas de un método, siempre que ello sea posible y necesario, atendiendo a los requisitos de precisión exigidos en los incisos anteriores. En la imposibilidad de usar mas de un método o en el caso de adoptarse el resultado obtenido de uno solo de ellos, se deberá justificar la razón para utilizar un solo métodos y el valor resultante.

8. Condiciones Especiales

8.1 Desarrollo del Proceso de Valuación

8.1.1 Supuestos.

Los requisitos que se señalan desde 8.1.1.1 hasta 8.1.1.3. deben preceder al proceso de valuación.

8.1.1.1. La definición del objeto del avalúo permitirá al valuador establecer el grado de detalle de las actividades básicas, el nivel de precisión compatible y las demás circunstancias que pueden influir en el valor del bien a valuar.

8.1.1.2. La identificación del inmueble a valuar deberá ser proporcionada por quien solicite el avalúo e incluirá planos, memorias descriptivas y documentación fotográfica con el grado de detalle que justifiquen los fines del avalúo, debiendo proporcionarse todos los elementos que influyen en la fijación del valor y comprender la totalidad del inmueble y la caracterización de los frutos y derechos, cuando sea necesario.

8.2 Actividades Básicas

8.2.1 Inspección

Permitirá la clasificación del bien por valuar con relación al universo al que pertenece, además de la verificación y complementación de los elementos referentes a los supuestos y deberá suministrar:

8.2.1.1 Características de la región, comprendiendo:

a) características físicas, determinantes, en gran medida, para efectos de valuación. Deben considerarse, primordialmente:

?? Calidad del suelo

?? Uso potencial

?? Cultivos existentes o uso actual

?? Disponibilidad de agua, para uso doméstico, irrigación,

?? abrevaderos, etc.

?? Topografía del terreno,

?? Grado de erosión

?? Acceso al predio,

?? Calidad y condiciones de las mejoras,
?? Condiciones climáticas y ambientales de la región.

b) infraestructura existente:

Energía eléctrica, teléfono, red vial, otras;

c) equipamiento y servicios comunitarios:

Transporte colectivo y de la producción, recreación, enseñanza y cultura, red bancaria, comercio, mercado, seguridad, salud y asistencia pública;

d) potencial de utilización:

Situación económica de la zonas; restricciones de uso o factores limitantes que afectan el uso potencial del suelo agrícola. Para fines de valuación son significativos, entre otros, los siguientes;

?? Deficiencia en la disponibilidad de agua,
?? Pendiente del terreno,
?? Erosión,
?? Salinidad,
?? Susceptibilidad de inundación,
?? Frecuencia de heladas y otros factores climatológicos adversos como vientos violentos, granizadas y otros.

Son de considerar igualmente las condiciones especiales y ventajas no explotadas, así como posibilidades de comercialización y disponibilidad de mano de obra;

e) clasificación de la región:

Fundamentada en sus características (agrícola, frutícola, ganadera, sea que se trate de tierras de temporal o de riego;

8.2.1.2 Definición del bien en estudio, incluyendo:

- a) denominación;
- b) situación geográfica, legal y económica;
- c) uso actual o potencial del inmueble;
- d) ubicación y localización;

- Clasificación según las condiciones del sistema de caminos y la

facilidad de circulación, teniendo en cuenta los aspectos regionales, así como las características y explotación del inmueble.

- e) plano del uso actual;
- f) identificación agrológica y clasificación de las tierras según la capacidad de uso y producción;
- g) descripción de las explotaciones (cultivos u otros tipos de actividades);
- h) descripción, clasificación y discusión de la adecuación de las mejoras, instalaciones, cultivos, obras y trabajos de mejora de las tierras, equipos, recursos naturales, animales de trabajo y de producción.

8.2.2 Análisis de Valores

8.2.2.1 De acuerdo con la naturaleza de la valuación, tomando en cuenta el grado de precisión y la disponibilidad de datos, deberá consultarse:

- a) avalúos o estimaciones anteriores,
- b) valores fiscales,
- c) transacciones y ofertas,
- d) valor de los frutos y cosechas,
- e) costos de producción,
- f) productividad de las explotaciones
- g) formas de arrendamiento o aparcería,
- h) informaciones (bancos, cooperativas y similares, órganos oficiales y de asistencia técnica).

8.2.3. Selección y justificación de los métodos y criterios de valuación.

8.2.4. Tratamiento de los elementos de acuerdo a los criterios seleccionados y al nivel de precisión del avalúo.

8.2.5. Cálculo de los valores basándose en los elementos investigados y en los criterios establecidos.

8.2.6. Análisis final y determinación del valor.

9. Condiciones que deben observarse.

Los métodos de valuación a emplear deberán adecuarse a las condiciones de los inmuebles, terrenos, mejoras y demás factores que influyen en el valor de acuerdo a la región y a los métodos mas usuales que definan con mayor precisión el valor de un inmueble, tomando en cuenta las costumbres de comercialización y valoración de las propiedades.

9.1 Inmuebles

- 9.1.1 En la valuación de propiedades que constituyan el patrimonio familiar, de pequeñas propiedades y de empresas rurales que comprendan lotes, tierras rústicas urbanizables, granjas, sitios y haciendas, según la clasificación dada en 4.1, se podrán utilizar los métodos directos o indirectos, estos últimos exclusivamente cuando sea posible realizar en la región una investigación significativa y confiable de rentas, alquileres o arrendamientos.
- 9.1.2. En la valuación de predios y granjas residenciales o de recreo, se deberá utilizar la metodología indicada en 6, incluyendo el método de renta.
- 9.1.3. En la valuación de cualquier propiedad, cuando se utilicen los métodos directos, el valor se determinará por el total de los sumandos de los diversos componentes o por comparación directa, salvo lo previsto en 9.1.4.
- 9.1.4. Cuando las mejoras, las obras y trabajos de mejoramiento aprovechen eficientemente a las tierras, se agregará un sumando que corresponda a la ventaja de uso o funcionamiento o renta del conjunto o, de manera alterna, equivalente a los gastos financieros, compensación de riesgos de la actividad, remuneración y ganancias de los propietarios, en ambos casos durante el plazo necesario para su reproducción.

9.2 Componentes.

9.2.1 Tierras

Para la valuación de terrenos sin vegetación, eriales y cultivados se emplearán preferentemente los métodos directos. La utilización de métodos indirectos deberá respetar las condicionantes impuestas en 9.1.1. Las influencias que deriven de las características mencionadas en 8.2.1.2 deberán considerarse presentando justificación fundamentada en relación a los criterios utilizados.

9.2.2 Mejoras

9.2.2.1. La valuación de las construcciones, edificios e instalaciones se hará a través de presupuestos cualitativos y cuantitativos o mediante la utilización de costos unitarios provenientes de tablas de valores fidedignas, de uso y conocimiento general, a las cuales se deberá dar el debido crédito en el informe.

9.2.2.1. La depreciación de las construcciones, edificios e instalaciones

tomará en cuenta lo previsto en la Norma VI y, en cuanto sean pertinentes, las disposiciones de las Normas III y IV. Siempre se deberá dar debida consideración a los aspectos físicos y funcionales, a la vida útil aparente y probable, así como al estado de conservación y mantenimiento.

- gastos
- 9.2.2.3 En la valuación de cultivos perennes deberá utilizarse el método de costo de reposición, computándose el costo de trasplante y los relativos al plantío y mantenimiento hasta la época en que se iniciaría la producción, incrementando con el valor líquido de las cosechas no obtenidas en ese periodo, siempre que este dato pueda obtenerse en la región.
- 9.2.2.4 En el caso de cultivos perennes y temporales comerciales en producción, se utilizará el método de costo de reposición, incrementado con el valor económico de la plantación. Este deberá equipararse con el valor presente de los rendimientos líquidos de las cosechas correspondientes al número de años, menos uno, necesarios para que la plantación alcance la época de producción de la especie, multiplicado por un coeficiente de riesgo, añadiéndose, cuando sea el caso el rendimiento líquido de la cosechas pendientes, de hecho, al momento de la valuación, reduciendo los costos por cubrir de la misma.
- 9.2.2.5 En la valuación de especies forestales homogéneas se considerará el valor económico de la plantación que, en el caso, puede equipararse al valor presente del rendimiento líquido de los desbastes periódicos por vencer y el corte final.
- 9.2.2.6 Cuando se conozcan los ciclos y la vida de cada especie en cultivo, se podrán aplicar las disposiciones de 9.2.2.4 o 9.2.2.5 de manera indistinta.
- 9.2.2.7 Para la valuación de cultivos perennes y temporales comerciales y de especies forestales puede utilizarse también el método residual cuando sea posible obtener, en la región, datos de mercado comprables confiables.
- 9.2.2.8 La valuación de cultivos anuales comerciales deberá hacerse mediante la determinación del costo de reposición, incrementado con el valor económico de la siembra. Este valor se equipara al rendimiento líquido de la cosecha pendiente al momento de la valuación, del que se deducirán los gastos por hacer, y multiplicado

por un coeficiente de riesgo.

9.2.3 Obras y trabajos para el mejoramiento de los suelos.

Deberán valuarse por el método de costo, considerándose la amortización y depreciación, tal como se prevé en 9.2.2.2. Deberán mencionarse siempre las fuentes consultadas.

9.2.4 Equipos

La valuación de equipos se sujetará a lo dispuesto en la Norma XI o en la Norma XII, dependiendo si se trata de activos ligados al inmueble o de aquellos que deben tratarse como planta y maquinaria conforme lo señalan esas Normas. Deberán citarse las fuentes de consulta utilizadas. La depreciación tomará en cuenta, además de los aspectos señalados en 9.2.2.2 y lo que establecen las Normas aplicables, en particular la Norma VI, la eventual obsolescencia, las condiciones de mantenimiento y las de funcionamiento y operación del equipo.

9.2.5 Recursos Naturales

La valuación de los recursos naturales que se mencionan en 4.2.5 podrá hacerse por métodos directos o indirectos, teniendo en cuenta las respectivas particularidades y disposiciones legales.

En la valuación de recursos no renovables deberá tomarse en cuenta el valor de reservas probadas y sólo de manera marginal la de las probables.

9.3 Frutos

La valuación de los frutos deberá hacerse por comparación directa o por determinación del valor presente de su rendimiento líquido.

9.4 Derechos

9.4.1 Servidumbres

Se valuarán en función de las restricciones que imponen al inmueble considerado como un todo.

9.4.2 Usufructos

Se valuarán en función de la renta real o estimada que habrían de producir durante el plazo establecido o previsto de su duración.

9.4.3 Concesiones y comodatos

La valuación tomará en cuenta el valor presente de los rendimientos futuros que se habrían de obtener a lo largo del plazo de la concesión o del comodato, tomando en cuenta todos los gastos que la operación de una u otro implique a cargo del inmueble.

9.4.4 Derechos de sucesión y Posesión

La valuación deberá determinar el valor del inmueble en el supuesto de que ha quedado regularizada la situación, deduciendo los gastos y el tiempo que habría de requerirse para lograrla.

10. Informe de Valuación.

10.1 El Informe de Valuación se sujetará a las disposiciones generales de la Norma XIII y a las siguientes reglas.

10.2 El Informe de Valuación deberá contener, de manera obligada, la siguiente información:

10.2.1. Solicitante

Persona física o moral que solicitó el trabajo valuatorio.

10.2.2. Propietario

Persona física o moral que, conforme a la información proporcionada al valuador por el solicitante, figura como tal. No es obligación del valuador verificar la veracidad de esta aseveración. Siempre que tenga duda sobre ello lo hará constar así en el Informe.

10.2.3. Propósito de la valuación

Deberá consignar el que, conforme a las instrucciones -preferentemente escritas- del solicitante, se estipule.

10.2.4. Suposiciones, consideraciones y limitaciones.

Se hará referencia, conforme se señala en 8.1.1. a cualquier suposición

que haya debido hacerse y se consignarán, debidamente explicadas las

consideraciones que el valuador haya hecho en cualquier parte del trabajo que modifiquen o afecten en resultado final y se expresarán claramente cualesquiera condiciones limitantes en cuanto a los trabajos desarrollados por el valuador y a la aplicación, interpretación del valor y uso que pueda darse al Informe.

10.2.5. Inspección

Descripción total con la información que precisa 8.2.1.

10.2.6. Análisis de valores

Descripción completa de la forma en que se llega a cada una de las expresiones de valor determinada, justificación del procedimiento seguido y del razonamiento que lleva a la conclusión final de valor.

10.2.7. Métodos y criterios utilizados.

10.2.8. Homogeneización de los bienes comparables utilizados para establecer valores de mercado.

Se seguirán las estipulaciones a que se hace referencia en 7.

10.2.9. Determinación de la conclusión de valor.

10.2.10. Conclusiones.

10.2.11. Fechas de referencia

Se consignarán en todo caso la fecha o fechas de inspección, la del Informe, cualquier fecha de referencia o fecha a que haya de referirse algún o algunos valores.

10.2.12. Firmas

Deberá asentarse la firma del valuador y, en su caso, de otros valuadores que hayan participado en el trabajo, la de otros especialistas o profesionales si su participación, contribución e información condiciona el resultado final, acompañadas de los datos necesarios referentes a registros o autorizaciones para ejercer.

10.2.13. Certificación

Se incluirá la certificación del valuador responsable en los términos que señala la Norma XIII.

10.2.14. Anexos

Planos, fotografías, documentos complementarios necesarios para la mejor interpretación del trabajo y otros que se estimen útiles para el objeto del avalúo.
