

**LA VALUACIÓN INMOBILIARIA EN
LA REEXPRESIÓN DE ESTADOS
FINANCIEROS
(CASO HOTEL DE CINCO ESTRELLAS)**

T E S I S I N A
PARA OBTENER GRADO DE ESPECIALIZACIÓN EN
VALUACIÓN INMOBILIARIA

P R E S E N T A

ARQ. JUAN MANUEL SALAZAR FERRAIZ

**CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE
POSGRADO**

FACULTAD DE ARQUITECTURA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



2008



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Director de Tesina:

EVI Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez
Especialista en Valuación Inmobiliaria
Docente de la Facultad de Arquitectura, UNAM
Director General de INGOMEZ S.C.

Sinodales Propietarios:

EVI Ing. Manuel García Córdoba
Lic. Evaristo Romero Salgado

Sinodales Suplentes:

Dra. Esther Maya Pérez
Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta

AGRADECIMIENTO

A Dios, por darme salud y sabiduría para poder seguir en el camino adecuado.

A Juan Antonio mi profesor, mi amigo y mi maestro; mi mayor agradecimiento por el apoyo Incondicional e ilimitado, por sus enseñanzas y consejos; hoy estoy terminando un objetivo más en mi vida profesional. Porque por personas como Usted, México será cada vez mejor.

A mis sinodales Muchas gracias por su cooperación y fe en este nuevo proyecto de mi profesión.

Al personal administrativo del hotel "la Joya" por las facilidades prestadas para la realización de este proyecto.

DEDICATORIA

A mi Madre, por ser lo más importante en mi vida, por darme tu cariño y protección en todo momento. Por ser una mujer ejemplar.

A mi Padre, por tus ánimos y buena vibra a todo momento, por ser mi mejor amigo.

A mis hijos, porque deseo ser un ejemplo en sus vidas, para que valoren que con esfuerzo, tenacidad y dedicación todo es posible. Me siento orgulloso de Ustedes; siempre lleven en mente que la base del éxito es el estudio y la preparación día con día.

I PROPUESTA

I.1	Antecedentes del tema	6
I.2	Propósito del tema	8
I.3	Hipótesis del tema	
I.4	Desarrollo de la propuesta	
I.5	Origen y fundamentación de la propuesta	
I.6	Tema	9
I.7	Aplicación	
I.8	Normatividad	11
I.9	Conceptos fundamentales	23
I.10	Bien Inmueble y Bien Mueble	29

II CONCEPTOS USADOS EN LA VALUACIÓN PARA REEXPRESIÓN

II.1	Vida útil	31
II.2	Vida útil remanente	32
II.3	Depreciación	
II.4	Factor edad	33
II.5	Factor conservación	
II.6	Factor obsolescencia: funcional, tecnológica y económica	
II.7	Valor de reposición nuevo (V.R.N.)	34
II.8	Valor neto de reposición (V.N.R.)	

III ALTERNATIVA PARA VALUAR EQUIPOS, INSTALACIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS EN LA REEXPRESIÓN.	
III.1 Alternativas de valuación	35
III.2 Ventajas y desventajas de las alternativas	36
III.3 Procedimiento general para valuar equipos e instalaciones	37
III.4 Aspectos determinantes para valuar equipos e instalaciones	47
III.5 Cálculo del valor de reposición nuevo	48
III.6 Cálculo del valor neto de reposición	51
IV CONCLUSIONES	52
V CASO PRÁCTICO PARA LA REEXPRESIÓN (AVALÚO)	53
VI ANEXO (boletín “ f ”)	90
VII BIBLIOGRAFÍA	96

I PROPUESTA

I.1 Antecedentes del tema

Ha sido una tarea del Valuador, dar entre otros dictámenes para Inmuebles, el de “la reexpresión para estados financieros”, sobre todo cuando se atraviesa por una época de notoria Inflación; el impacto de ésta, es mayor para un activo fijo en su valor histórico de adquisición, mismo que se distorsiona y no refleja una realidad en un tiempo determinado.

Surge la interrogante ¿Qué es la reexpresión? en términos de la valuación, es actualizar el valor de un activo fijo adquirido en años anteriores. La reexpresión pretende adecuar los estados para conocer los valores reales en el proceso de toma de decisiones.

No es lo mismo, un avalúo de un Inmueble para crédito (donde el valor que se pretende estimar es el valor comercial), que un avalúo para reexpresión de estados financieros (donde el valor que se estima es el Valor Físico o Neto de Reposición).

De lo anterior, se deriva una respuesta, a una de las grandes controversias entre el gremio de los valuadores: ¿existe uno o varios valores?; ¿el valor debe ser único? La respuesta correcta, es que existen varios propósitos pero, un solo valor.

En el evento; que el valor de reexpresión de un edificio es de 10 millones de pesos, y que ese valor servirá para actualizar la contabilidad (propósito o destino). Pero ese mismo edificio puede valer únicamente 5 millones de pesos en el mercado abierto. Entonces, estamos ante la pregunta de si un edificio puede tener dos valores. La respuesta es: no.

No tiene dos valores, son dos propósitos y un sólo valor o un valor único para cada propósito.

Lo anterior, da pauta para reconocer en una forma por demás simplificada, el proceso seguido para la implantación de los métodos o alternativas a aplicar en la reexpresión de los estados financieros.

Se tienen antecedentes por parte del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., la forma de revelar los efectos de la inflación en la información financiera resultando de ahí algunos artículos referente al tema, en Febrero de 1980 apareció el boletín B-7 “Revelación de los efectos de la inflación [1] en la información financiera”. Dicho boletín, sirvió de base para determinar su aplicación, práctica y establecer en forma definitiva en Junio de 1983 la aplicación de boletín B-10 “Reconocimiento de los efectos de la Inflación [1] en la Información Financiera”.

El Plan Nacional de Desarrollo establece, como una de sus estrategias para lograr la transparencia y calidad del patrimonio Inmobiliario, lo que exige, el buen uso y aprovechamiento de los Inmuebles mediante el registro público, el avalúo y la conservación de la propiedad; y **la Ley General de Bienes Nacionales**, en su **artículo 1, fracción VII**, establece para la Secretaría de la Función Pública la facultad de emitir “la normatividad para regular la realización de avalúos sobre bienes Inmuebles”

En apego al artículo 144, fracción, VI, de la Ley General de Bienes Nacionales, se señala que previamente a la celebración de los actos jurídicos a que se refiere el presente artículo, en los que intervengan las dependencias, las unidades administrativas, las Entidades, éstas podrán solicitar a las Instituciones de Crédito o a los Especialistas en materia de Valuación, que determinen el valor respecto de los que la Federación pretenda, la actualización de valores de sus inventarios con fines contables o para la reexpresión de sus estados financieros, cuando se requiera en el avalúo determinar el valor para Reexpresión de Estados Financieros.

Como resultado de lo anterior, se propone esta alternativa, dado que antes de ello, se contaba únicamente con criterios técnicos, que son enunciados para la finalidad de los avalúos de acuerdo con diversos usos, pero que; por su simplicidad, no presentan al detalle requerido, las alternativas a seguir en los diversos casos de valuación que se manejan.

Estás faltas de claridad en el método, causa que al realizarse los avalúos se actuará con discrecionalidad técnica y que los resultados no fuesen siempre lo suficientemente óptimos para cumplir con el propósito de estos, en el marco de equidad e imparcialidad, que sea uno de los enunciados básicos de los trabajos Valuorios Profesionales.

[1] INFLACIÓN: Es la reducción del valor del poder de compra de una unidad monetaria, lo cual se manifiesta cuando un individuo adquiere significativamente menos Bienes y Servicios con la misma cantidad de dinero, a lo largo del tiempo.

1.2 Propósito del tema

Contribuir con un criterio, para generar una alternativa que establezca la forma y de ella derivar los procedimientos técnicos, con los que las Instituciones de Crédito o los Especialistas en materia de Valuación dictaminarán el valor para Reexpresión de los Bienes Inmuebles y Bienes Muebles, que sean solicitados y encomendados por las Dependencias, las Unidades Administrativas, así como, las demás Instituciones Públicas, de manera tal, que sea una herramienta de trabajo que sirva de guía y apoyo, al establecer las indicaciones técnicas y legales a las que habrá de ajustarse la práctica Valuatoria. La adecuada interpretación de ésta alternativa y sus criterios técnicos permitirán la emisión de dictámenes con oportunidad, calidad técnica, certeza jurídica y transparencia.

1.3 Hipótesis del tema

Criterios de carácter técnico, para elaborar trabajos Valuatorios, que permitan dictaminar el Valor de los Bienes Inmuebles y Bienes Muebles, de las entidades que pretendan reexpresar sus estados financieros.

1.4 Desarrollo de la propuesta

La primera parte, contiene los objetivos y la normatividad del presente trabajo, en la segunda parte, se tratan los conceptos básicos y generales en su definición, para la alternativa de valuación para reexpresión de los estados financieros en los Inmuebles, en la tercera parte, se propone la alternativa analítica que se aplicará para este tipo de avalúos en inmuebles de uso especializado. En la cuarta parte, las conclusiones más importantes y para finalizar, un caso práctico de reexpresión para un hotel.

1.5 Origen y fundamentación de la propuesta

Al cursar la Especialización de Valuación Inmobiliaria y adentrarnos cada vez más en este campo de trabajo, nos percatamos que, los tipos de valuación tienen una gran gama para diferentes usos o propósitos; los Inmuebles en la reexpresión de estados financieros no son la excepción, en el campo profesional de esta actividad encontraremos casos particulares en los cuales debemos abordar esta problemática, es por ello la importancia de conocer esta alternativa o técnica de valuación en terrenos, construcciones, Instalaciones Especiales y activos fijos.

I.6 Tema

La Valuación Inmobiliaria en la Reexpresión de estados financieros

I.7 Aplicación

En los casos que se reexpresan valores para estados financieros de Bienes Inmuebles y Bienes Muebles, en los que intervengan las Dependencias, las Unidades Administrativas y en su caso las demás Instituciones Públicas, los Valuadores de Bienes Nacionales, pueden apegarse a esta alternativa y criterios de carácter técnico en la práctica de avalúos, y trabajos valuatorios a nivel de consultoría, cuando procedan (con las excepciones que marca la Ley), solicitados por los Servidores Públicos de las Dependencias, las Unidades Administrativas y las Entidades de la Administración Pública Federal, y cuyo contenido, les servirá de guía para tener elementos que identifiquen el uso, propósito y finalidad que se le dará al dictamen Valuatorio, de acuerdo con los artículos 144 y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Se consideran susceptibles de valorar para efectos de reexpresión de estados financieros los:

Bienes Inmuebles, que por naturaleza son el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad.

Por ejemplo: las minas, las canteras y los escoriales (mientras su materia permanece unida al yacimiento), y las aguas naturales o embalsadas, así como, todo lo que se encuentra bajo el suelo, sin que intervenga la obra del hombre.

Se consideran inmuebles por incorporación, los edificios, caminos y construcciones de todo género, adheridas al suelo, los árboles y plantas, y los frutos pendientes, mientras estuvieran unidos a la tierra o formaran parte integrante de un inmueble, así como todo lo que esté unido a un inmueble de una manera con carácter fijo, de suerte que no pueda separarse de él sin producir quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto del inmueble.

I.7.1 Tipo de Avalúos:

- Inmuebles en general
- Equipo médico
- Equipo de laboratorio
- Maquinaria
- Equipo de oficina en general
- Industriales
- Equipo de cómputo
- Equipo de transporte
- Equipo de video, sonido y grabación
- Equipo fotográfico
- Equipo electrónico
- Menaje de casa
- Negocios en marcha
- Avalúos para diferentes fines particulares
- Avalúos comerciales de inmuebles:
 - Habitacional
 - Comercial
 - Oficinas
 - Industrial

- Avalúos para compraventa, traslado de dominio, adquisiciones o enajenaciones
- Avalúos para juicio
- Avalúos para seguro de daños
- Avalúos para liquidación de sociedades mercantiles o aumento de capital
- Avalúos para créditos: garantía y arrendamiento financiero
- Asesoría y estudios de mercado para compraventa, rentabilidad, toma de decisiones e inversión
- Avalúos para exportación
- Avalúos para pago de impuestos
- Avalúos de industrial, reevaluación de sus activos fijos (reexpresión de estados financieros)

I.7.2 Los avalúos para reexpresión se clasifican:

- Avalúo de terrenos urbanos con construcciones
- Avalúos de terrenos rurales con construcciones
- Avalúo de maquinaria, equipo, mobiliario y vehículos
- Avalúo de joyas, alhajas y obras de arte
- Aspectos legales

I.8 Normatividad

La reexpresión de bienes inmuebles y bienes muebles, se circunscriben al ámbito de las siguientes normas, señalando de forma enunciativa pero no limitativa:

1.8.1 Del boletín B-10

ACTUALIZACIÓN DE INMUEBLES, PLANTA Y EQUIPO DEPRECIACIÓN

Determinación del monto de la actualización.

El monto de la actualización del activo fijo es la diferencia entre su valor actualizado neto y su valor en libros (costo menos depreciación acumulada) al cierre del ejercicio.

En períodos subsecuentes al primero en que se actualizó el activo fijo, se deberá tomar como valor en libros el último valor actualizado menos su depreciación acumulada.

Método para determinar las actualizaciones.

Cada empresa podrá, preservando la imparcialidad y objetividad de la información financiera, elegir entre los métodos siguientes, aquél que se adapte mejor a sus circunstancias:

A. *Método de ajuste al costo histórico por cambios en el nivel general de precios. Expresar el costo histórico del activo fijo y su depreciación acumulada a precios constantes de poder adquisitivo general al cierre del ejercicio, utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica el Banco de México.*

B. *Método de actualización de costos específicos (valor de reposición). Se entiende por valor de reposición la cantidad de dinero necesario para adquirir un activo semejante en su estado actual (valor de adquisición más costos incidentales tales como fletes, seguros, instalación, etc. menos demérito) que le permita a la empresa mantener su capacidad operativa. Este se puede determinar:*

- *Mediante avalúo de un perito independiente.*
- *Empleando un índice específico que pudiera haberse emitido por el Banco de México u otra institución de reconocido prestigio.*

El avalúo por medio del perito, implica la determinación del valor de reposición de los activos fijos mediante un estudio técnico practicado por valuadores independientes de competencia acreditada.

El estudio técnico debe satisfacer, por lo menos los requisitos que se enumeren a continuación:

a) Proporcionar los siguientes datos correspondientes a los distintos bienes:

- *Valor de reposición nuevo. Es la estimación de costos en que incurría la empresa para adquirir en el momento actual un activo nuevo semejante al que está usando, mas todos los costos incidentales necesarios (fletes, acarreos, instalación derechos, etc.) para que estuviera listo para su uso, permitiéndole mantener una capacidad operativa equivalente.*
- *Valor neto de reposición. Es la diferencia entre el valor de reposición nuevo y el demérito provocado principalmente por el uso y obsolescencia.*
- *Vida útil remanente. Estimación del período de tiempos en que el activo puede servir a la empresa.*
- *Valor de desecho. Estimación del valor final del activo una vez terminada su vida útil, cuando existan elementos suficientes que indiquen su posible existencia.*

b) Todos los bienes de su misma clase y características comunes deben tratarse en forma congruente.

c) El cálculo técnico de la actualización no debe producir solamente cifras globales, sino que debe asignar valores específicos a los distintos bienes en existencia o a los distintos grupos de bienes homogéneos.

d) Debe existir congruencia entre las políticas de capitalización para determinar el valor histórico de los activos fijos y las partidas que se incorporan para determinar el monto del avalúo.

En los ejercicios inmediatos siguientes a la actualización mediante valuadores independientes, se podrán ajustar las cifras derivadas de ese avalúo utilizando índices los podrán proporcionar los propios valuadores. En aquellos casos excepcionales de archivos fijos cuyo cambio de valor de reposición sufre una modificación en la misma proporción de los cambios en el nivel general de precios, se podrá emplear el Índice Nacional de Precios al Consumidor. Sin embargo, estos ajustes por medio de índices sólo se podrán practicar cuando los valores sean representativos de los existentes en el mercado, satisfaciendo la necesidad de que las cifras reportadas en los estados financieros estén apegadas lo más que sea posible a la realidad. Cuando sea evidente que las cifras tiendan a apartarse de las de mercado, es necesario que se practique un nuevo avalúo.

Excepcionalmente, las empresas podrán determinar, por sí mismas, el valor neto de reposición de sus activos fijos cuando dispongan de elementos objetivos y verificables para hacerlo. Esto implica que dentro de la empresa exista personal de lo que posea un conocimiento profundo de los activos a valorar, en lo tocante a su costo, tecnología, y estado físico; o bien que por la naturaleza del activo, se disponga de elementos objetivos sencillos y prácticos para la determinación de su valor de reposición.

A pesar de que esta Comisión reconoce que algunos casos específicos y excepcionales, personal de la propia empresa puede determinar el valor de reposición de algunos activos, se recomienda enfáticamente, que en lo procedente, las empresas se auxilien de valuadores independientes ya sea para que directamente realice el avalúo o para revisar y dictaminar las estimaciones efectuadas por la propia empresa.

Debe tomarse en consideración, a este respecto, que en caso de capitalización la ley General de Sociedades Mercantiles establece que las reservas de valuación o de reevaluación deberán estar apoyadas en avalúos efectuados por valuadores independientes, oficialmente reconocidos.

Cuando existan indicios de que los valores actualizados de los activos fijos tangibles (determinados por cualquiera de los métodos de actualización) sean excesivos en proporción con su valor en uso (monto de los ingresos potenciales que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización de tales activos) es procedente hacer la reducción correspondiente del valor actualizado. Por su parte, cuando existan activos fijos) que se proyecte venderlos o deshacerse de ellos en un futuro inmediato, los importantes a los que se presentan no deben exceder a su valor de realización.

Activos en desuso

Se valorarán a su valor neto de realización (precio estimado de venta menos costo que se incurriría para venderlos) (1)

- (1) La circular No. 26 emitida en 1984 por la comisión de principios contables en su párrafo C.2. establecen el tratamiento contable que debe darse a los activos fijos fuera de uso contemplando dos situaciones al respecto a) ociosidad temporal: su valor se actualizará el método adoptado, la depreciación correspondiente, en su caso de calculará, y registrará en la medida en la que la ociosidad afecte la vida útil productiva remanente. b) ociosidad definitiva: los activos de valorarán a su valor neto de realización (precio estimado de venta menos el costo que se incurriría para venderlos). La diferencia en el valor neto de realización y el valor neto con el que hubieran estado registrado previamente los activos, se cargarán a resultados si es favorable se reconocerá como ganancia al momento de la venta de los activos. La situación de ociosidad temporal o definitiva de los activos deberán revelarse apropiadamente en los estados financieros y/o en sus notas.

Depreciación:

La depreciación del ejercicio deberá basarse tanto en el valor actualizado de los activos como en su vida probable, determinada mediante estimaciones técnicas. Para permitir una comprobación adecuada, el sistema de depreciación utilizado para valores actualizados y para costos históricos debe ser congruente, esto es, las tasas, procedimientos y vidas probables serán iguales. La depreciación del costo y la de su complemento por actualización deben concluir el mismo año.

Para la determinación de la depreciación del período se debe tomar como el valor actualizado a la fecha que mejor permita enfrentar ingresos contra gastos; el total del período será la sumatoria de todos los movimientos mensuales por este concepto, expresados en pesos de poder adquisitivo de las fechas del balance General, de acuerdo a lo establecido a los párrafos 144 al 147.

No se afectarán las utilidades de ejercicios anteriores por la actualización de la depreciación acumulada, aún cuando dicha diferencia lleve implícita corrección de la vida estimada; esta actualización será considerada en la cuenta relativa a la contra partida de la actualización.

Uno de los problemas que se presentan al reexpresar los activos fijos por método de ajuste al costo histórico por cambios en nivel general de precios, es el de activos cuya depreciación acumulada es desproporcionalmente mayor a la cantidad que le correspondería, computada sobre una base realista de su vida probable. A fin de corregir esta deficiencia, se debe reexpresar el costo original con el índice que corresponda y la cifra resultante aplicarle la proporción de vida útil consumida con relación a la vida probable reestimada. En esta forma se obtiene el costo y depreciación acumulada, actualizados.

1.8.2 Ley general de bienes nacionales (avalúo de bienes nacionales)

ARTÍCULO 142.- La Secretaría emitirá las normas, procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refieren los artículos 143 y 144 de esta Ley.

ARTÍCULO 143.- Previamente a la celebración de los actos jurídicos a que se refiere el presente artículo en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y, en su caso, las entidades, corresponderá a la Secretaría dictaminar:

I.- El valor de los inmuebles respecto de los que la Federación pretenda adquirir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, arrendamiento financiero o cualquier otro de derecho común cuando se requiera el avalúo;

II.- El valor de los inmuebles respecto de los que la Federación pretenda transmitir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, aportación, afectación o cualquier otro autorizado por esta Ley, salvo los casos de donaciones a título gratuito de inmuebles a favor de los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios, así como de sus respectivas entidades paraestatales;

III.- El valor del patrimonio de las unidades económicas agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios que por cualquier concepto adquiera, o enajene la Federación;

V.- El valor comercial de los terrenos nacionales con potencial turístico, urbano, industrial o de otra índole no agropecuaria, para su enajenación;

VI.- El valor de los inmuebles donados por la Federación a los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios, o a sus respectivas entidades paraestatales, cuando aquéllos se vayan a enajenar a título oneroso, salvo el caso de que la enajenación tenga por objeto la regularización de la tenencia de la tierra a favor de sus poseedores;

VII.- El monto de la indemnización por la expropiación, ocupación temporal o limitación de derechos de dominio sobre bienes inmuebles, muebles, acciones, partes sociales o derechos que decreta el Ejecutivo Federal, tratándose tanto de propiedades privadas como de inmuebles sujetos al régimen ejidal o comunal;

VIII.- El monto de la compensación o indemnización que, para la constitución de servidumbres, voluntarias o legales, habrá de pagarse a los propietarios de los terrenos colindantes con los inmuebles federales, si éstos son los dominantes;

IX.- El monto de la indemnización en los casos en que la Federación rescate concesiones sobre bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación;

X.- El valor de los inmuebles federales materia de concesión para el efecto de determinar el monto de los derechos que deberá pagar el concesionario, de conformidad con las prescripciones de la Ley Federal de Derechos;

XI.- El monto de las rentas que la Federación y las entidades deban cobrar cuando tengan el carácter de arrendadoras;

XII.- El monto de las rentas que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades deban pagar cuando tengan el carácter de arrendatarias, salvo en los casos a que se refiere el último párrafo del artículo 50 de esta Ley;

XIII.- El valor de los inmuebles afectos a los fines de las concesiones, permisos o autorizaciones a que se refiere el artículo 58 de esta Ley, en los casos en que se autorice su enajenación parcial, así como cuando se resuelva la nulidad, modificación, revocación o caducidad de dichos actos, para los efectos que señala el mismo precepto;

XIV.- El valor de los bienes que formen parte del patrimonio de la beneficencia pública, cuando se pretendan enajenar;

XV.- El monto de la indemnización por concepto de reparación de los daños y perjuicios causados al erario federal por el responsable inmobiliario que no entregue a la Secretaría en el plazo que señala esta Ley, los inmuebles o áreas destinadas que se desocupen;

XVI.- El valor de los bienes o monto de las contraprestaciones por su uso, aprovechamiento o explotación, cuando la Secretaría sea designada como perito en las diligencias judiciales que versen sobre bienes nacionales;

XVII.- El valor de los inmuebles o el monto de la renta cuando los pretendan adquirir o tomar en arrendamiento los gobiernos de los estados, del Distrito Federal y de los municipios con cargo a recursos federales, con excepción de las participaciones en impuestos federales, y

XVIII.- Los demás valores que las leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables señalen que deben ser determinados por la Secretaría. Así mismo, la Secretaría podrá practicar todo tipo de trabajos valuatorios a nivel de consultoría, cuando se lo soliciten las instituciones públicas

ARTÍCULO 144.- Previamente a la celebración de los actos jurídicos a que se refiere el presente artículo en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, éstas podrán solicitar a la Secretaría, a las instituciones de crédito o a los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, que determinen:

I.- El valor de los inmuebles respecto de los que las entidades pretendan adquirir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, arrendamiento financiero o cualquier otro de derecho común cuando se requiera el avalúo;

II.- El valor de los inmuebles respecto de los que las entidades pretendan transmitir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, aportación, afectación o cualquier otro autorizado por esta Ley;

III.- El valor del patrimonio de las unidades económicas agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios que por cualquier concepto adquieran o enajenen las entidades;

IV.- El valor de los bienes objeto de dación en pago de créditos fiscales, de cuotas obrero-patronales y de adeudos de carácter mercantil o civil, así como de los bienes que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades pretendan enajenar para cobrar dichos créditos;

V.- El valor de los inmuebles que sean objeto de aseguramiento contra daños por parte de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades;

VI.- El valor de los bienes inmuebles y demás activos de las entidades, cuando éstas lo soliciten para efectos de actualización de valores de sus inventarios con fines contables o para la reexpresión de sus estados financieros;

VII.- El valor de los bienes que sean objeto de aseguramiento o decomiso por haber sido instrumento, medio, objeto o producto de un delito, cuando se vayan a enajenar;

VIII.- El valor de los bienes muebles usados que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades pretendan adquirir mediante el procedimiento de invitación a cuando menos tres proveedores o de adjudicación directa;

IX.- El valor de los bienes muebles de propiedad federal al servicio de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, así como de los muebles que formen parte de los activos o se encuentren al servicio de las entidades, cuando se pretendan enajenar, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 132, párrafo quinto, de esta Ley;

X.- El valor de los bienes muebles faltantes en el inventario, a fin de tomarlo como base para la cuantificación de los pliegos preventivos de responsabilidades calificados como definitivos por la autoridad competente;

XI.- El monto de la indemnización por concepto de reparación del daño cuando en un procedimiento administrativo disciplinario se haya determinado la responsabilidad de un servidor público y su falta administrativa haya causado daños y perjuicios a particulares;

XII.- El monto de la indemnización que se deba cubrir en concepto de daños y perjuicios a las personas afectadas en sus bienes, propiedades, posesiones y derechos por actos de autoridad, cuando medie resolución que ordene la restitución en su favor y ésta sea física o jurídicamente imposible, y

XIII.- Los demás valores cuya determinación no esté encomendada exclusivamente a la Secretaría por esta Ley u otros ordenamientos jurídicos.

ARTÍCULO 145.- Cuando con motivo de la celebración de los actos jurídicos a que se refieren los artículos 143 y 144, las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades deban cubrir una prestación pecuniaria, ésta no podrá ser superior al valor dictaminado. Si le corresponde a la contraparte el pago de la prestación pecuniaria, ésta no podrá ser inferior al valor dictaminado, salvo las excepciones que esta Ley establece.

ARTÍCULO 146.- En el caso de que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades, pretendan continuar la ocupación de un inmueble arrendado, la Secretaría podrá fijar el porcentaje máximo de incremento al monto de las rentas pactadas en los contratos de arrendamiento correspondientes, sin que sea necesario justipreciar las rentas.

Las instituciones mencionadas no requerirán obtener justipreciaciones de rentas, cuando el monto de las mismas no rebase el importe máximo de rentas que fije anualmente la Secretaría.

ARTÍCULO 147.- La Secretaría tendrá facultades para definir los criterios que habrán de atenderse en la determinación de los porcentajes y montos de incremento o reducción a los valores comerciales, con el fin de apoyar la regularización de la tenencia de la tierra, el desarrollo urbano, la vivienda popular y de interés social, el reacomodo de personas afectadas por la realización de obras públicas o por desastres naturales, la constitución de reservas territoriales y de distritos de riego, el desarrollo turístico y las actividades de evidente interés general y de beneficio colectivo. Para estos efectos, la Secretaría podrá pedir opinión a las dependencias y entidades involucradas.

ARTÍCULO 148.- La vigencia de los dictámenes valuatorios y de justipreciaciones de rentas, no excederá de un año contado a partir de la fecha de su emisión, salvo lo que dispongan otros ordenamientos jurídicos en materias específicas.

I.8.3 De las normas internacionales de valuación

Reexpresión de estados financieros Valuación de Planta, Maquinaria y Equipo

El objetivo de esta Orientación de Aplicación y Desempeño (Orientación) es proveer clarificación y orientación a los valuadores en la preparación de valoraciones de Planta, Maquinaria y Equipo. Como se define adelante, Planta, Maquinaria y Equipo colectivamente constituyen una clase general de propiedad distinta de la real, clasificada para propósitos contables como activos tangibles.

La Norma IVSC 3 establece Normas de valuación para fines de informes financieros. Esta Orientación tiene la intención de clarificar y extender esas Normas a los activos tangibles distintos de los reales o raíces y distinguirlas valoraciones para fines de informes financieros de otras bases de valoración que pueden aplicarse a situaciones de informes no financieros.

La planta, Maquinaria y Equipo pueden valorarse por una variedad de razones. Cuando se valoran para propósito de informe financiero, la Planta, Maquinaria y Equipo se valúan en la misma forma que otros activos, aplicando conceptos de Valor de Mercado y CRD de acuerdo con la Norma IVSC 3.

Cuando el propósito de la valoración es diverso al informe financiero, la Planta, Maquinaria y Equipo se valúan aplicando una base de valuación apropiada y distinguiendo claramente los resultados del Valor de Mercado si se aplica una base de Valor no de Mercado.

Planta, maquinaria y Equipo se combinan para constituir una amplia variedad de situaciones que requieren habilidosa evaluación de la utilidad de la propiedad valorada y cuidadosa consideración de las características físicas, funcionales y económicas de tal propiedad.

Como propiedad personal tangible, la Planta, Maquinaria y Equipo pueden venderse en conjunción con una diversidad de otros activos tangibles e intangibles, agrupados o vendidos separadamente o dividido en componentes separados y luego vendidos. Los métodos de valuación disponibles incluyen:

1. Enfoque de comparación de mercado (ventas).
2. Enfoque de costo de reposición depreciado.
3. Enfoque de ingreso.

El IVSC busca evitar las incidencias de equivocaciones, errores o malos entendimientos internacionales dentro de los Estados en relación con la valoración de Planta, Maquinaria y Equipo. Los Valuadores que aplican las Normas IVSC y esta orientación tienen la responsabilidad de seleccionar los métodos de valuación Apropiados, mejorando el entendimiento de los usuarios de la valuación.

Alcance

Esta orientación sobre definiciones, principios y consideraciones importantes en la valuación e información relacionada con Planta, Maquinaria y Equipo.

Esta orientación deberá aplicarse con referencia especial a las Normas 1, 2 y 3 y a la Orientación IVSC 1. De manera saliente estas Norma distinguen entre las base de valuación de Valor de Mercado y valuaciones diversas al Valor de Mercado y entre las valuaciones para propósito de informes financieros y las destinadas a Otros propósitos.

Definiciones

La Planta, Maquinaria y Equipo y equipo incluyen los activos tangibles diversos a los bienes inmuebles, cuyo propósito es generar ingresos para su propietario. Individualmente se definen como:

Planta incluye conjuntos de activos que pueden incluir edificios especializados no permanentes, maquinaria y equipo.

Maquinaria incluye las máquinas individuales o conjuntos de máquinas. Una máquina es un aparato que usa o aplica fuerza mecánica, que tiene varias partes cada una con función definida que en conjunto realizan un determinado tipo de trabajo.

Equipo incluye activos anexos que se usan para auxiliar en el cumplimiento de la función de la empresa.

Se define Valor de Mercado en la Norma IVSC 1: Valor de Mercado es el monto estimado por el cual se intercambiaría un activo a la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una negociación directa después de adecuada comercialización en la que las partes hayan cada una actuado con conocimientos, prudencia y sin coacción.

Valor en uso se define en la Norma IVSC 2. Puede usarse en la valuación de Planta, Maquinaria y Equipo cuando los activos han de valuarse como parte de un negocio en marcha bajo el concepto de Valor de Negocio en Marcha (ver OAD 1 del IVSC). Como se expone en la orientación de aplicación y desempeño

No. 1 del IVSC, tales valoraciones no derivan de Valor de mercado y deberán distinguirse y explicarse cuidadosamente por el Valuador.

La Norma IVSC 3 cubre las bases de Valor de mercado conforme se aplican a los informes financieros. La Norma IVSC 3 incluye Valor de mercado para el uso existente, una aplicación especial del Valor de mercado que se aplica cuando se considera propiedad, planta y equipo que se entiende ha de seguir en uso dentro de una empresa. Aún cuando esta aplicación se desvía del concepto general de uso mejor y más productivo en las valuaciones de mercado, deberá considerarse como un caso especial más que una separación del concepto de Valor de mercado.

El Valor de mercado para el uso existente se define como: El Valor de mercado de un activo basado en la continuación de su uso actual, suponiendo que el activo podría venderse en el mercado abierto para su uso existente y en relación a todo lo demás conforme a la definición de Valor de mercado independientemente de si el uso actual representa el uso mejor y más productivo del activo o no.

Otras definiciones de Valor no de mercado que pueden aplicarse en varios tipos de valuaciones de Planta, Maquinaria y Equipo incluyen:

Valor de Liquidación o de Venta Forzada: se define en la Norma IVSC 2. En algunos Estados se le puede llamar Valor de Venta Forzada. Cualquiera de estos términos se refiere al importe que razonablemente podría recibirse de la venta de una propiedad en un marco de tiempo demasiado corto para satisfacer el marco de tiempo de comercialización de la definición de Valor de mercado.

En algunos Estados el valor de liquidación de venta rozada puede también involucrar un vendedor obligado o no dispuesto y un comprador o compradores que compran con pleno conocimiento de la desventaja del vendedor. Estos valores no consideran los costos de preparación o de instalación, puesto que el flujo de ingresos asociado con los activos no soporta tales costos. Puede hacerse distinción en cuanto al tiempo a lo largo del cual ha de ocurrir la venta y en cuanto a su localización.

Valor de Rescate: se define en la Norma IVSC 2. El valor de un activo, excluyendo el suelo, considerando la venta de los materiales de que está constituido, en lugar de para uso continuado sin hacer reparaciones especiales o adaptación. Se puede reportar como el monto bruto o neto de los costos de la venta y, en el último caso, puede igualar al valor neto de realización. Se presume que algunos componentes del activo son susceptibles de reutilización. El Valor de Rescate también puede llamarse Valor de Resaga.

Costo de Reposición de Seguro: o Valor Asegurable conforme lo define en la Norma IVSC 2 es el costo de reposición depreciado nuevo conforme lo define la póliza de seguro, menos el costo de reposición depreciado nuevo de los conceptos expresamente excluidos en la póliza, si los hubiere.

Valor Realizable en Remate: es el monto estimado que se esperaría lograr en una subasta adecuadamente promovida, conducida y con adecuada asistencia de postores. Normalmente presume que la venta se realiza el en sitio y que se ofrecen a la venta en la misma oportunidad esencialmente todos los activos en la relación de inventario.

Valor de Reinstalación: Es el costo necesario para remplazar, reparar o reconstruir la propiedad asegurada a una condición substancialmente igual a, pero no mejor o mas amplia que, en su condición como nueva.

Valor de Indemnización: es el costo necesario para reemplazar, reparar o reconstruir la propiedad asegurada a una condición substancialmente igual a, pero no mejor ni mas extensiva que, su condición a la fecha en que ocurrió el siniestro tomando en cuenta la edad, condición y vida útil remanente.

Relación con las Normas de Contabilidad

Planta, maquinaria y equipo son activos tangibles que, cuando están presentes, habrán de ser reflejados en las valuaciones para informes financieros. Como otros activos tangibles, Planta, maquinaria y equipo se valúan al Valor de Mercado. Cuando sea aplicable se utilizará alguna base de CRD (Ver Norma IVSC 3).

Si se informe con base en otra base de valuación, como en seguros, liquidación u otras aplicaciones especiales, el informe definirá cualesquiera bases de valor relevantes que se hayan aplicado y las distinguirá de las Normas de Valor de Mercado. (En particular, ver Orientación IVSC 1).

Orientación de Aplicación y Desempeño

Las situaciones de valuación de planta, maquinaria y equipo son variadas y las circunstancias podrán incluso requerir la estimación de más de un solo tipo de valor en una misma encomienda. De conformidad con esto la Planta, maquinaria y equipo se valorarán conforme a una base que sea apropiada para las circunstancias y debidamente definida en el informe de valuación.

Para efectos de informes financieros, los elementos que componen la planta, maquinaria y equipo deben separarse en las categorías de propiedad para uso existente, sobrante y de inversión de acuerdo a lo previsto en la Norma IVSC 3.

Aún cuando este proceso puede ser extenso y frecuentemente es complicado cuando hay grandes inventarios de elementos por valorar, la identificación y clasificación apropiada y detallada de los activos que constituyen la Planta, Maquinaria y Equipo son requisitos fundamentales para realizar una valuación.

Las instrucciones del cliente en relación a estas clasificaciones deberán obtenerse al inicio de la encomienda de valuación.

Si el Valuador acepta una encomienda de valuación en la que no se dieron instrucciones específicas en cuanto a la definición de valor que ha de usarse, el Valuador de manera independiente completará las necesarias pesquisas e investigación para identificar apropiadamente la definición de valor pertinente.

El Valuador deberá hacer revelaciones claras, sin ambigüedades e inequívocas al comunicare valuaciones de Planta, maquinaria y equipo. Esto incluirá las revelaciones que se delinear en las Normas IVSC 1, 2 y 3.

Para asegurar que el entendimiento del cliente y del usuario del informe de valuación y para evitar abusos potenciales, los valuadores darán los pasos necesarios para asegurar que el desempeño de la encomienda no llevará a una conclusión que sea equívoca o inapropiada para las circunstancias.

Al desarrollar una valuación de planta, maquinaria y equipo un valuador estará consciente de, entenderá y aplicará correctamente aquellos métodos y técnicas de valuación que sean necesario para producir una valuación que no sea equívoca o desorienta.

Aún cuando el concepto, uso y aplicación de las bases de valor diferentes a la de mercado pueden ser apropiadas bajo ciertas circunstancias, el valuador es responsable de asegurar que si ha de encontrarse e informarse sobre tal valor, no será razonablemente entendido como una representación de valor mercado.

Discusión

El valor de mercado de la Planta, Maquinaria y Equipo se apoya en la convicción de que un comprador prudente no pagaría más por un activo o grupo de activos, que el costo de adquirir un(os) sustituto(s) igualmente satisfactorios en el mercado. En la valuación de Planta, Maquinaria y Equipo el costo de el (los) sustituto(s) frecuentemente incluye los costos de hacer el (los) activo(s) productivo(s). Estos costos algunas veces se llaman costos “de preparación”.

Frecuentemente incluidos en estos costos están gastos necesarios asociados como ingeniería, transporte, instalación, conexión a los servicios públicos y arranque o puesta en marcha.

La Planta, Maquinaria y Equipo incluyen instalaciones y anexos de soporte para los procesos y manufactura que se diseñan para desarrollar funciones específicas predeterminadas. Estas incluyen todos los aditamentos no inmobiliarios, de tipo movable o no, que se ocupan en el procesamiento, manufactura o armado de los productos desde la etapa de materia prima hasta el producto terminado.

Conceptos de los que se informa por separado como inventarios de materiales, productos terminados, patentes y similares no se incluyen. Así, es esencial para el proceso de valuación que todos los elementos que han de valorarse ni se omitan ni se tomen en cuenta de manera repetida en la valuación y en el informe resultante.

La Planta, Maquinaria y Equipo pueden dividirse de manera amplia en cuatro categorías:

La maquinaria y equipo que puedan haberse instalado totalmente en conexión con los procesos industriales o comerciales del ocupante.

Equipo incluye muebles y amueblado, servicios y conexiones proporcionadas por el inquilino, vehículos, inventario, molduras y herramientas sueltas, entre otros.

Los edificios de fabricación e industriales que están altamente integrados con el proceso o equipo que soportan y estructuras de naturaleza altamente especializada.

Los servicios de edificios que normalmente se incluyen en las valuaciones de tierra y edificaciones. Los servicios de los edificios están incluidos dentro de la Planta, Maquinaria y Equipo pueden incluir electricidad, gas, agua, calefacción ambiental, agua caliente, aire acondicionado y ventilación, protección de incendio y de seguridad general, alcantarillado, elevadores y grúas, entre otro cuando se proveen como parte de los procesos industriales desarrollados por el ocupante.

Para las valuaciones que se relacionan con valor de liquidación o de venta forzada, normalmente el cliente especifica el marco de tiempo requerido para la venta, este puede variar desde un periodo relativamente largo (pero siempre menor que el periodo requerido para Valor de Mercado) hasta un periodo mas corto, urgente.

En algunas instancias la venta puede ser en subasta. En otros la venta puede ser mediante corretaje o mediante una combinación con otros activos para una venta de paquete. La manera de ofertar, el marco del tiempo involucrado y la localización de los activos al tiempo de venta son cuestiones que exigen adecuada revelación en el informe de valuación.

Exigencias de Revelación

Los informes de valuación no deben inducir a equívocos. Las normas particulares de información pueden variar entre Estados, pero es responsabilidad del Valuador incorporar por lo menos aquellos conceptos que se listan en las Normas IVSC 1, 2 y 3.

Puesto que muchas situaciones de Planta, Maquinaria y Equipo pueden involucrar complejos inventarios de conceptos incluidos en la valuación, es particularmente importante que el Valuador relacione o claramente separe por categorías todos los conceptos incluidos en la valuación. De manera similar, algunos conceptos pueden valuarse en conexión con su uso existente en tanto que otros son sobrantes a la operación o se tienen como inversión. Esto lleva a los requisitos de que el Valuador distinga entre estas clases de activos si está ocupado en una valuación para informe financiero. Si se hacen estimaciones de Valor no de mercado, deben estipularse las revelaciones y justificaciones apropiadas en el informe.

Disposiciones de Desviación

Si se pide a un Valuador que realice una encomienda que se desvía de esta orientación, el Valuador deberá aceptar realizar tales servicios sólo si:

Si el Valuador determina que la encomienda no tenderá a inducir al cliente, usuarios del informe o servicios o al público a error o equívoco.

El Valuador informa al cliente que la encomienda involucra una suposición especial de desviación de las Normas que debe revelarse totalmente en el informe y en representaciones ante terceros que haga el Valuador como resultado de la encomienda.

El Valuador exige como condición de su contratación que cualquier suposición o desviación se revele en cualquier documento publicado en el que se haga referencia a la opinión del Valuador.

En cualquier circunstancia que involucre desviación de esta Norma, el Valuador identificará claramente en informes orales y escritos que las valuaciones de que se informa son diversas a las de Valor de mercado y que no satisfacen los requisitos de norma para efectos de informes financieros.

I.8.4 Circular F-19.1 (de la comisión nacional de seguros y fianzas)

“Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera de las instituciones de fianzas.”

Consideraciones generales

El método que se deberá utilizar para llevar a cabo la reexpresión de los estados financieros será el de ajuste por cambios en el nivel general de precios, que consiste en corregir la unidad de medida empleada por la contabilidad tradicional, utilizando pesos constantes en lugar de pesos nominales.

Al respecto, esas instituciones de fianzas deberán realizar la reexpresión de su información financiera de manera consistente conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México o, en su caso, con base en el valor de la Unidad de Inversión (UDI) que publica dicho Banco Central.

No obstante lo anterior, se permite la opción de utilizar costos de reposición para reconocer los efectos de la inflación, conforme a una indización específica para equipo de cómputo y transporte adquirido en el extranjero o porque habiéndose comprado en México su procedencia es del extranjero.

En el caso de inmuebles, se utilizará el método de actualización de costos específicos mediante avalúo de una institución de crédito, cuando menos una vez cada 2 años conforme a las disposiciones aplicables. En los años subsecuentes hasta la fecha en que deba presentarse un nuevo avalúo, se utilizará el Método de Ajustes por Cambios en el Nivel General de Precios considerando como costo de adquisición para esos efectos el valor del último avalúo practicado.

En vista de las características especiales de operación de las instituciones de fianzas, se hace necesario dar a conocer algunos lineamientos y normas para el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera.

Normas generales

1) Para reflejar adecuadamente los efectos de la inflación, deben considerarse como partidas no monetarias las señaladas en el anexo de esta circular y su procedimiento de actualización se efectuará como se menciona más adelante. A continuación se resumen los principales rubros o partidas no monetarias:

*Inmuebles, mobiliario y equipo, depreciación acumulada y la depreciación del período
Cargos diferidos, Crédito Mercantil
Reserva de Contingencia
Participación de Reafianzadoras en la Reserva de Contingencia
Capital Contable*

2) Se determinará, además, el efecto por Posición Monetaria.

Lineamientos particulares para la aplicación de las normas generales antes descritas

Activos fijos

Bienes muebles e inmuebles

Los bienes muebles se deberán actualizar aplicando a cada uno de ellos el método de ajuste por cambios en el nivel general de precios, utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor y en el caso de inmuebles, se utilizará el método de actualización de costos específicos mediante avalúo de una institución de crédito, cuando menos una vez cada 2 años.

Asimismo, se permite la opción de utilizar costos de reposición para reconocer los efectos de la inflación, conforme a una indización específica para equipo de cómputo y transporte adquirido en el extranjero o porque habiéndose comprado en México su procedencia es del extranjero.

Es importante resaltar que en el período que no se tiene avalúo, los inmuebles deben ser actualizados, considerando éstos como base para actualizaciones posteriores, mediante la aplicación de factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Depreciación

La determinación de la depreciación del ejercicio, así como de la depreciación acumulada deberá basarse tanto en el valor actualizado de los activos como en su vida probable, determinada mediante estimaciones técnicas. Para permitir una comparación adecuada, el sistema de depreciación utilizado para valores actualizados y para costos debe ser congruente, esto es, las tasas, procedimientos y vidas probables serán iguales.

Para la determinación de la depreciación del período, se debe tomar como base el valor actualizado. No se afectarán las utilidades de ejercicios anteriores por la actualización de la depreciación acumulada, aun cuando se lleve implícita la corrección a la vida estimada.

Cargos diferidos

La actualización de los cargos diferidos y su amortización, se determinará de acuerdo a lo establecido en el renglón de bienes muebles e inmuebles.

Reservas técnicas y reserva para obligaciones laborales al retiro

Cuentas de Balance

Las reservas técnicas y reservas para obligaciones laborales al retiro no monetarias que se mencionan en el anexo de esta Circular, se determinarán bajo los procedimientos actuariales de valuación, disposiciones administrativas y legales dadas a conocer por esta comisión en diversas Circulares, con el sustento técnico de los dictámenes actuariales respectivos.

En virtud de que estas reservas a la fecha de los estados financieros se encuentran reexpresadas a pesos constantes, no es necesario realizar ningún ajuste por reexpresión.

Cuentas de Resultados

El incremento registrado en resultados deberá contemplar el ajuste de reexpresión, conforme a lo siguiente:

El ajuste de reexpresión en el estado de resultados relativo al incremento neto de estas reservas, se determinará aplicando al saldo de estas Reservas al inicio del año o período, el factor de ajuste que se obtiene restando la unidad del cociente que resulte de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor de la fecha de los estados financieros, entre el Índice Nacional de Precios al Consumidor a la fecha de cierre del año o período anterior.

El ajuste determinado conforme a lo indicado anteriormente, se registrará con un cargo a la cuenta transitoria (corrección por reexpresión) y el efecto monetario que resulte en resultados, en la cuenta de incremento de cada una de estas reservas.

Capital contable

Para actualizar los saldos iniciales de los diferentes rubros del capital contable, será necesario descomponer cada uno de los renglones por antigüedad de aportaciones y de retención de utilidades, aplicando a cada uno, los factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor que correspondan al ejercicio en que se originaron.

No debe incluirse el superávit por reevaluación de inmuebles, que de acuerdo con procedimientos diferentes al Boletín B-10 antes mencionado, se hubiere capitalizado.

Así mismo, el saldo del superávit de los inmuebles, deberá reclasificarse a la cuenta transitoria de primera actualización.

La cuenta de exceso o insuficiencia en la actualización del capital, que resulta derivada de la actualización inicial conforme a los lineamientos del boletín B-10 antes mencionado, se actualizará como una partida más del capital contable.

Efecto monetario del año

Para determinar el efecto monetario mensual, será necesario determinar la posición monetaria al inicio de cada uno de los meses y a ésta, aplicarle el factor de ajuste mensual derivado del Índice Nacional de Precios al Consumidor, con lo que se obtiene el efecto en resultados de cada mes. Posteriormente, para determinar la reexpresión del efecto monetario del año, se aplicarán al efecto monetario de cada mes, los factores de actualización determinados, relacionando el Índice Nacional de Precios al Consumidor al final del ejercicio o período a que se refieren los estados financieros, con el Índice Nacional de Precios al Consumidor relativo al final del mes al que corresponda el efecto monetario de cada uno de los meses.

Estado de resultados

Las partidas del estado de resultados, se actualizarán utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor al final del periodo a que se refiere dicho estado, con el Índice Nacional de Precios al Consumidor relativo al final del mes a que corresponda el estado de resultados que se actualice.

El complemento por actualización de las partidas del estado de resultados se reconocerá en las mismas, correspondida por una afectación a la cuenta transitoria.

Exceso o insuficiencia en la actualización del capital contable

Los ajustes por la actualización de las diferentes partidas no monetarias al año base, serán correspondidos a la cuenta del efecto monetario acumulado, la que se presenta en el capital contable en el renglón del exceso o insuficiencia en la actualización del capital contable, misma que incluirá el resultado por tenencia de activos no monetarios, derivado de la aplicación del método de costos específicos al renglón de inmuebles, equipo de cómputo y transporte adquirido en el extranjero o porque habiéndose adquirido en México, su procedencia es del extranjero.

Eliminación del saldo de la cuenta transitoria en actualizaciones posteriores

El saldo de la cuenta transitoria en el que se incluyen los efectos de la actualización de las partidas no monetarias y del estado de resultados, deberá ser equivalente al resultado por posición monetaria del ejercicio, de tal forma que al traspasar este importe al estado de resultados no quede saldo en la cuenta transitoria y, de existir alguno, previo análisis de su justificación, éste se cancelará contra el resultado por posición monetaria del año.

Reglas de presentación

En términos generales las cifras que se presentarán en los estados financieros corresponden a las actualizadas, por lo que no es necesario ni recomendable, presentar información en pesos nominales por la confusión que puede provocar en el usuario.

En el balance general se presentarán los valores actualizados de los activos fijos netos de la depreciación acumulada actualizada y en el estado de resultados, se incluirá el monto de la depreciación actualizada del ejercicio.

La actualización de las partidas que integran el capital contable deberá ser integradas por la suma de su valor nominal y su correspondiente actualización y, en el caso de que por razones jurídicas o de otra índole se requiera informar a esta Comisión de los valores nominales, éstos deberán ser revelados.

El efecto por posición monetaria se presentará en el estado de resultados, en un renglón por separado, dentro de los productos financieros de las instituciones.

El exceso o insuficiencia en la actualización se deberá presentar dentro de las cuentas que integran el capital contable.

Cuando se presenten a esta Comisión estados financieros comparativos, estos se deberán expresar en pesos de poder adquisitivo de cierre del último ejercicio informado. Cabe mencionar que el estado de cambios en la situación financiera deberá prepararse conforme lo establece el Boletín B-12 de las Normas de Información Financiera.

Registro contable

El registro contable de los efectos de la inflación en la información financiera deberá realizarse en cuentas separadas, utilizando los mismos números y nombres de las cuentas, subcuentas y subsubcuentas contenidas en el Catálogo vigente, identificándolas mediante alguna clave o dispositivo que permita elaborar una balanza de comprobación que comprenda exclusivamente las cuentas, subcuentas y subsubcuentas que se actualizan, misma que deberá consolidarse con la balanza de cifras históricas, para generar una balanza de cifras reexpresadas.

I.8.5 De las Normas de Información Financiera (NIF)

El objetivo general de la información financiera, es proporcionar información útil que permita la toma de decisiones.

La globalización, es un fenómeno evidente en el mundo de los mercados de capital. Ya no reconocen fronteras nacionales y con los avances tecnológicos, se ha alcanzado una gran facilidad para mover los capitales de un país a otro. La información financiera en estos mercados se ha tornado más importante.

Las Normas Particulares establecen las reglas concretas que deben observarse para reconocer los elementos que integran los estados financieros a un momento determinado. Se dividen en valuación, presentación y revelación.

Las reglas de valuación es atribuir un valor a los conceptos de los estados financieros. Las reglas de presentación la forma de mostrar adecuadamente cada concepto en los estados financieros. Las reglas de revelación sirven de base para ampliar el contenido y significación de los elementos de los estados financieros.

I.9 Conceptos fundamentales

Conceptos fundamentales como Precio, Costo y Valor deben ser claros para el Valuador y es importante conocer y distinguir el uno del otro.

Precio: cantidad pedida, ofrecida o pagada por un bien o servicio.

Costo: monto pagado por los bienes y servicios o cantidad requerida para crear o producir un bien o servicio.

Valor: relación monetaria entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden. El valor no es un hecho, sino una estimación de la valía de los bienes en un tiempo dado.

Citas del concepto valor:

Adán Smith (Teoría objetiva del valor) *“las cosas que tienen máximo valor de uso poseen frecuentemente un valor de cambio”*

Ricardo *“el valor de uso no puede ser medido por ningún patrón conocido; las distintas personas lo estiman de diferente manera”*

Karl Marx *“la magnitud de valor de un artículo en una sociedad es el monto de trabajo socialmente necesario, o el tiempo de trabajo socialmente necesario para producirlo”*

Smart (Teoría subjetiva del valor) *“el valor emerge cuando la posesión de un bien se convierte en condición ineludible de una satisfacción”*

(Valor objetivo) *“Es la relación de poder o capacidad entre el bien y un resultado exterior”*

(Valor subjetivo) *“Es la importancia que se considera tiene un bien para el bienestar”*

Determinado precio es justo, cuando un comprador (con conocimiento y bien informado del mercado en el que se está actuando) está dispuesto a pagar el monto en unidad monetaria, más probable que en el que un vendedor podría realizar un bien. Dentro de un mercado abierto, ambos están libres de presiones o intereses particulares, ya sea para la compra o la venta, y dentro de un periodo razonable de exposición del bien para su venta.

“Valor justo”: es un concepto utilizado en contabilidad, y difiere de manera importante del significado de “valor comercial” o de mercado. Aún cuando el valor justo y el valor comercial sean numéricamente iguales. Por ejemplo, una estimación de valor justo puede no reunir los requisitos de tiempo adecuado para la ordenada disposición o la ausencia de alguna forma de presión.

Terrenos, inmuebles, maquinaria, equipo, mobiliario y transporte, tienen una gran variedad de valores; se entiende que valor, es la medida de apetencia de poseer o tener un bien, afectado por su utilidad, su posible escasez, su demanda y su transferibilidad.

Por tal motivo, la valuación se ha convertido en un arte de estimar el valor de un bien específico para un propósito determinado.

Activos:

Están formados por partidas de larga duración, que tenga potencial rendimiento y estén en condiciones de prestar un buen servicio; se adquieren para usarlos y no para su venta, se clasifican de acuerdo a sus características físicas o económicas, de manera que, en cierto momento, se pueda informar sobre su costo y forma original, y de los cambios que dichas inversiones hayan sufrido a través de la aplicación que se dé a dicho activo, considerando, además las medidas que se tomen para su conservación y control, según sea el departamento para el cual se destinen y la función que dentro del mismo desempeño.

Activos Fijos Tangibles.

El activo fijo, representa bienes físicos que por su naturaleza se pueden destinar a la producción de otros activos o servir a la empresa para que desarrolle sus operaciones. Algunas de las características del activo permanente son:

1. Tiene vida limitada, y su número de años depende del uso para el cual se destine, pues el deterioro varía, según se trate de equipo de reparto o de maquinaria.

Si se hace un análisis de la maquinaria y el equipo de reparto, se verá por qué existe diferencia en el límite de su vida; por ejemplo: una empresa destina el equipo de transporte con el fin de distribuir artículos para regalo, y la otra con el fin de transportar material para la construcción. Fácilmente puede apreciarse que el equipo de transporte de la primera durará más que la segunda, en virtud de que los artículos que transporta son delicados y el camión se maneja con precaución, por la naturaleza misma del servicio, la unidad se deprecia más rápidamente y como consecuencia tiene pocos años de vida. En ambos casos, su tiempo de uso está limitado.

2. Los beneficios que se obtienen de esta clase de activos no son directamente monetarios, sino que provienen del uso que de ellos se haga, o por la venta de los servicios que dichos activos proporcionan (como el equipo de transporte).
3. A lo expuesto en los incisos anteriores, cabe agregar, que el servicio que se obtenga del activo fijo debe ser superior a un año.

Los activos fijos se clasifican de la siguiente manera:

Activos fijos tangibles

Este grupo se refiere, a bienes en concreto que se pueden ver, apreciar, etc., de los cuales se espera, que prestaran servicios según sea su naturaleza. Por ejemplo: maquinaria, vehículos, herramientas, patrones, mobiliario (oficinas y almacén) artefactos y accesorios, campos, lotes, accesorios del terreno (calles) que no forman parte de la construcción, edificios y lo construido sobre los terrenos destinados para algún uso especializado.

Activos fijos intangibles

Esta clase de activos, comprenden partidas abstractas de las cuales no se aprecia su forma, tamaño, color, etc.; que son de larga duración, pero sin ninguna cualidad física, y su principal característica, está en los derechos que corresponde a su poseedor. Por ejemplo: Marcas, Patentes, Derechos de Autor, Concesiones y Franquicias.

Principios económicos de conceptos aplicables a la valuación.

Conforme a la práctica valuatoria a nivel nacional e internacional, se enuncian los siguientes principios económicos aplicables comúnmente en la práctica valuatoria, los cuales, resultan fundamentales para analizar el valor de los bienes en cualquier mercado.

De anticipación

El valor, es tomado en atención a los beneficios futuros o ingresos futuros derivados de una propiedad, entendiendo que una entidad o persona física están dispuestos a pagar por un bien, un monto anticipado equivalente a los beneficios futuros que recibirá por el uso y disfrute de dicho bien; esto es, el valuador deberá conocer que ha ocurrido en el pasado, estimará que ocurrirá en el futuro y cuáles son las repercusiones posibles de obtener.

Debe tomar en cuenta, por ejemplo, los ingresos pasados, el estatus o decadencia de la ciudad y del vecindario, y los precios a los cuales están siendo vendidas o rentadas propiedades similares, para estimar sus posibles beneficios futuros.

De sustitución

Es una teoría económica que dice que un comprador prudente, no pagaría más por el bien, que el costo de adquirir un sustituto igual o semejante. El más probable costo de adquisición de la mejor alternativa, sea de un sustituto o una réplica, tiende a establecer el valor de mercado.

Homogeneidad o conformidad

Establece que el valor de mercado, llega a su máximo en los lugares en que se logra un grado razonable de plenitud económica y social, como por ejemplo, en zonas comerciales cuyos usuarios tienen un promedio homogéneo de actividades, nivel de ingresos, educación, actitudes.

Del mejor y mayor uso

El mayor y mejor uso para un bien, es aquel que, siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.

Oferta y demanda

Consiste en la interacción de las fuerzas de la oferta y la demanda, y está determinado por los siguientes fenómenos: El aumento de población con poder adquisitivo en una zona incrementará la demanda y, el incremento en el costo del dinero, reducirá la demanda o viceversa.

Cambio

Según este principio, el valor de mercado nunca es constante. Está sujeto, tanto al efecto de las fuerzas externas a la propiedad, como a las fuerzas internas. Las primeras son las fuerzas económicas, sociales, gubernamentales, entre otras; las fuerzas internas se refieren a la depreciación, conservación, mejoras, uso de suelo, tamaño, forma, etc., por lo mismo, se establece que el valor de mercado estimado es válido, únicamente para el día en que se lleva a efecto la valuación.

Progresión y regresión

La progresión, es el fenómeno por el que, el valor de un bien, es asociado con bienes del mismo tipo, pero mejores. En el caso específico de inmuebles, podemos ejemplificar este principio con un edificio que tiene un valor menor a los edificios entre los que se encuentra y que tienen un valor mayor. La progresión, consiste en la manera en que se beneficia el valor del primer edificio, al estar asociado con los de mayor valor.

La regresión en cambio, se presenta cuando hay un edificio de mayor valor a los edificios entre los que se encuentra y que tienen un valor menor; así, la regresión consiste en la manera en que se perjudica el valor del primer edificio, al estar asociado con los de menor valor.

El principio de progresión y de regresión, está interrelacionado con el principio de homogeneidad o conformidad.

Crecimiento, equilibrio y declinación

Son los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado, dictan que toda propiedad pase por tres etapas:

Crecimiento: cuando se están construyendo mejoras y la demanda aumenta.

Equilibrio: cuando el vecindario está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios.

Declinación: cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que, la demanda por ellas disminuye. A la declinación, generalmente sigue un renacimiento.

Equilibrio

Este principio señala que los agentes de producción (trabajo, coordinación, capital y tierra), están estrechamente relacionados con los principios de contribución y de productividad excedente, con los cuales deberán mantener un sano equilibrio económico.

Contribución

Plantea que el valor de un agente de producción, que suele ser un componente de la misma propiedad, depende de la medida en que contribuya al valor total.

Este principio se interrelaciona con los principios de equilibrio y de productividad excedente.

El principio de contribución se interrelaciona con los principios de equilibrio y de productividad excedente.

Competencia

De este principio se deriva que, donde existen ganancias sustanciales se crea la competencia, pero las ganancias excesivas dan lugar a una competencia dañina destruyendo utilidades.

Productividad excedente

La productividad excedente, es el ingreso neto que queda después de haber deducido los costos de los agentes de producción, como son el trabajo, la administración y el capital.

El ingreso que se obtiene por la tierra es productividad excedente.

Uso consistente

Es una teoría económica que sostiene que, un bien inmueble en transición a otro uso o analizándolo bajo el concepto de mayor y mejor uso, no deberá valuarse considerando un uso para la tierra y otro distinto para las mejoras o construcciones, sino un mismo uso para ambos.

I.10 Bien Inmueble y Bien Mueble

El Bien Inmueble se define como:

“Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad”.

Los bienes inmuebles de acuerdo al Código Civil Federal son los siguientes:

- 1) El suelo y las construcciones adheridas a él; como los edificios, casas y demás;
- 2) Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- 3) Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- 4) Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- 5) Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;
- 6) Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- 7) Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- 8) Los derechos reales sobre inmuebles;
- 9) Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

El Bien Mueble se define como:

“Es un conjunto de derechos sobre un objeto utilitario o artístico, no anexo permanentemente a la tierra. El término bien mueble se refiere, entonces, a todo lo que no es inmueble, como son: maquinaria, equipo, mobiliario, joyas, obras de arte y vehículos. Las principales características de un bien mueble son su movilidad y su tangibilidad. Comprende los objetos en sí mismos además de los elementos intangibles atribuidos a las obligaciones y derechos de propiedad sobre ellos.”

Son bienes muebles por determinación de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.

De acuerdo al Código Civil Federal:

- 1) Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la Ley;
- 2) Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, o por efecto de una fuerza exterior.
- 3) Son bienes muebles por determinación de la Ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.
- 4) Por igual razón, se reputan muebles las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, aún cuando a éstas pertenezcan algunos bienes muebles.
- 5) Las embarcaciones de todo género son bienes muebles.
- 6) Los materiales procedentes de la demolición de un edificio, y los que se hubieren acopiado para repararlo o para construir uno nuevo, serán muebles mientras no se hayan empleado en la fabricación.
- 7) En general, son bienes muebles todos los demás no considerados por la Ley como inmuebles.
- 8) Cuando en una disposición de la Ley o en los actos y contratos se use de las palabras bienes muebles, se comprenderán bajo esa denominación los enumerados en los incisos anteriores.

Valores comúnmente utilizados en la valuación para Reexpresión de bienes inmuebles:

Es el resultado del análisis valuatorio a saber: valor físico o neto de reposición (Enfoque de Costos).

- Valor Comercial.- Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.
- Costo o Valor de Reposición Nuevo.- Es el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería, instalación e indirectos, en condiciones de operación, a precios de contado. Este costo, considera todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones similares. Puede ser calculado como Costo de Reemplazo o bien como Costo de Reproducción.
- Costo o Valor Neto de Reposición.- Es el valor físico que tiene un bien a la fecha del avalúo, se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

II CONCEPTOS USADOS EN LA VALUACIÓN PARA REEXPRESIÓN

II.1 Vida útil (V.U.)

Es el período de tiempo en el cual, para los **bienes raíces**, puede esperarse que una estructura realice la función para la cual fue diseñada. La vida útil física normal de la maquinaria y equipo en el método o enfoque de costos, difiere de la vida económica útil normal, en la medida que se reconoce que varios componentes se desgastan y pueden medirse por separado para ver como afectan su vida útil.

II.2 Vida útil remanente (V.U.R.)

Es la vida útil probable que se estima tendrán los bienes en el futuro, dentro de los límites de eficiencia productiva y económica para cualquier empresa.

Donde: $VUR = VU - E$

VUR : Vida útil remanente
VU : vida útil
E : Edad del bien

II.3 Depreciación

Depreciación Anual (D.A.)

Se entiende como la pérdida de valor que se considera tendrá cada bien o equipo en términos económicos y de producción, en su periodo de vida útil remanente. Este dato se obtiene del cociente que se indica.

$D.A. = \frac{V.N.R.}{V.U.R.}$

DA : Depreciación Anual
VNR : Valor neto de Reposición
VUR: Vida útil remanente

Depreciación acumulada

Es la pérdida de valor ocasionado por el deterioro físico, obsolescencia física y económica, a una fecha determinada.

Depreciación curable

Es una depreciación en forma de deterioro y obsolescencia, el cual es económicamente factible corregir, por el resultado del incremento de utilidad y valor, los cuales son iguales o mayores que el gasto.

Depreciación incurable

Es una depreciación que se presenta en forma de deterioro y obsolescencia la cual ya no es económicamente factible remediarla, resultaría en incremento de la utilidad y del valor, los cuales son menores a los gastos.

II.4 Factor edad (FE_d)

Se determina por la relación existente entre la vida útil y la vida consumida, se conoce como vida efectiva la vida consumida económica y no su vida cronológica. Se obtiene con la siguiente fórmula:

$$F_{\text{edad}} = (1) - (n / N)$$

Donde

n = años transcurridos

N = años estimados de vida

II.5 Factor conservación (F_{co})

El estado de conservación, se determina según la experiencia y estimación del Valuador, durante el recorrido, la inspección visual y física. Tomando en cuenta el tipo de desgaste del bien, así como, el mantenimiento llevado a cabo, auxiliándonos siempre de la persona autorizada o experimentada (propietario o técnico especializado). Se ha acostumbrado a calificar el estado del bien usando la siguiente alternativa.

Estado de Conservación	Demérito
Nuevo (N)	0 a 15%
Muy Bueno (MB)	15 a 20%
Bueno (B)	20 a 45%
Regular (R)	45 a 60%
Malo (M)	60 a 80%
Chatarra (CH)	80 a 100%

Este estimado, se tendrá que hacer a todos y cada uno de los equipos o instalaciones con que cuente el Inmueble a valorar y en su caso aplicar el principio de Pareto, donde el 20% de los bienes representan el 80% del valor. Los bienes se agruparan por lotes homogéneos.

II.6 Factor obsolescencia: funcional, tecnológica y económica

Obsolescencia:

Es la contribución a la pérdida de valor por causas distintas a la edad y el uso, desde el más alto valor que tiene la propiedad.

Obsolescencia técnico - funcional:

Es la pérdida en el valor resultado de una nueva tecnología; incluyendo algunos elementos como, cambios en el diseño, materiales, resultados del proceso como sobrecapacidad, uso inadecuado, falta de utilidad o excesivos costos variables de operación, o por su influencia negativa en el medio ambiente.

Obsolescencia económica:

Es la pérdida en valor o utilidad reducida de la propiedad, ocasionada por fuerzas económicas externas a la misma.

II.7 Valor de reposición nuevo (V.R.N.)

Se entiende como el **costo** estimado a precios de la fecha de referencia de un bien nuevo, formando parte de una unidad productiva, que puede prestar un servicio igual o similar al de bien que se está valuando, más las erogaciones en que se incurriría por conceptos de derechos y gastos de importación, fletes, maniobras de instalación, ingeniería de detalle, etc.

Matemáticamente se expresa de la siguiente forma:

$$\text{VNR} = \text{Cotización} + \text{Fletes} + \text{Derechos y Gastos Aduanales} + \text{Gastos por Instalación}$$

II.8 Valor neto de reposición (V.N.R.)

Se entiende como el valor, que tienen los bienes en la fecha de referencia y se determina a partir del valor de reposición nuevo, disminuyendo los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, estado de conservación y grado de obsolescencia relativa para la empresa.

Rangos a considerar en los valores

- Valor de reposición nuevo {
 - Reproducción idéntica
 - Reemplazo no idéntico, pero semejante
- Valor neto de reposición
- Justo valor de mercado – realización
- Valor de liquidación en todo el Inmueble
- Valor de liquidación de equipos individuales {
 - Liquidación en obra
 - Liquidación ordenada
 - Liquidación forzosa
- Valor de rescate
- Valor de chatarra
- Valor de reposición nuevo asegurable
- Valor neto de reposición asegurable (valor real)

III ALTERNATIVA PARA VALUAR EQUIPOS, INSTALACIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS EN LA REEXPRESIÓN.

III.1 Alternativas de valuación

En los avalúos para reexpresión de estados financieros, el más factible es el enfoque físico o de costos.

- Enfoque físico o de costos:

Se basa primeramente, en la estimación del costo de reproducción o de reposición de un bien igual o de características semejantes al bien analizado a la fecha del avalúo; al resultado de ésta estimación se le denomina Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.). Si el bien no es nuevo, su valor se afectará por los diversos factores de depreciación y obsolescencia aplicables, según sea el caso, y así, se obtiene el valor físico también llamado Valor Neto de Reposición. (V.N.R.).

Lo anterior se fundamenta en la teoría económica del Principio de Sustitución.

En el caso de inmuebles, es un método híbrido debido a que conjunta el valor del terreno, con los costos de reposición o reproducción de las mejoras, como son: construcciones, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios.

Establece que el valor de un bien, es comparable al costo de reposición o reproducción de uno igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa, considerando todas aquellas condiciones que pueden influir en el valor de cada uno de los bienes.

Al analizar el valor de un bien bajo este enfoque, se deberá tomar en consideración lo siguiente:

- 1) El valuador de bienes Inmuebles deberá seguir lo contenido en el correspondiente procedimiento técnico, salvo en aquellos casos en que por las características propias del bien valuado, se requiera de un método de cálculo diferente a lo señalado en dicho procedimiento.
- 2) Tener pleno conocimiento de las características de cada operación realizada o en su caso, ofertas de mercado, a fin de integrar datos confiables en el análisis.
- 3) Verificar la información correspondiente a dimensiones y superficies utilizadas en el análisis.

- 4) Señalar las fuentes y las fechas de consulta, de la cual se obtienen las referencias de los precios unitarios (publicaciones especializadas, presupuestos, análisis de precios unitarios, ensambles, facturas, cotizaciones, entre otros), deben ser actuales y sin considerar descuentos especiales (no así los descuentos normales, propios de este tipo de operaciones) por parte de los proveedores, así como márgenes de utilidad o costos indirectos específicos.
- 5) Estimado el valor de reposición nuevo del bien valuado, cuando así proceda, se considerarán los deméritos o depreciaciones así como las obsolescencias funcionales y económicas (curables o incurables) que incidan sobre el valor.
- 6) Tanto el deterioro físico, como la obsolescencia funcional pueden ser curables o incurables.
- 7) La aplicación de cualquier tipo de obsolescencia en los avalúos, deberá estar fundamentada, debiéndose explicar las consideraciones hechas para su estimación y la alternativa empleada.
- 8) Considerar, sólo en el caso de inmuebles comerciales, los indirectos del inversionista de acuerdo a lo señalado en la “recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste”. Analizar y verificar la razonable exactitud de los resultados obtenidos.

- Enfoque de mercado y enfoque de Ingresos

En la valuación de equipo, maquinaria e instalaciones, el método de mercado o el de ingresos son poco usados, tratándose de un avalúo para reexpresión de estados financieros, queda totalmente fuera de aplicación.

III.2 Ventajas y desventajas de las alternativas

En México es muy común y más accesible utilizar el enfoque de costos (enfoque físico), ya que, generalmente no hay información y datos confiables para el enfoque de mercado, ni transacciones de Inmuebles, ni de equipos y maquinaria usada. De esta forma, se indica a continuación las ventajas y desventajas entre estos dos enfoques más comunes:

Ventajas:

ENFOQUE DE COSTOS	ENFOQUE DE MERCADO
Tiene una aplicación universal	El V.N.R. se estima a partir de la interpretación de datos reales de mercado
Es fácil de entender y aplicar	Es muy concreto e igualmente fácil de entender y aplicar
Puede ser más preciso, dado que el elemento subjetivo es la depreciación, por causas que estime el valuador	

Desventajas:

ENFOQUE DE COSTOS	ENFOQUE DE MERCADO
No es aplicable a activos que no se reproducen	No es aplicable a activos fijos
La vida útil a considerar no es un parámetro predeterminado	Dado que nunca existen dos Bienes iguales, deben hacerse estimaciones para ajustar precios de Bienes similares
La estimación del castigo por obsolescencia, requiere de un conocimiento profundo del Bien y sus usos alternativos	Conocer las verdaderas causas que motivaron la venta o la compra en el mercado libre es muy difícil.

III.3 Procedimiento general para valorar equipos e instalaciones**Es necesario considerar los siguientes apartados:****Uso del dictamen:**

El uso que se pretende dar al dictamen y que expresamente señala el solicitante del servicio (promovente), y refiere a uno de los ocho actos jurídicos previstos en la Ley General de Bienes Nacionales. En el caso de ésta alternativa el uso es: reexpresión de estados financieros.

Propósito:

Es el tipo de valor, que será estimado en función de los bienes a valorar, a la especialidad valuatoria y al uso del avalúo señalado por el promovente. En el caso de ésta alternativa se determina el valor para reexpresión con base en el Valor de Reposición Nuevo o Valor Neto de Reposición.

Finalidad:

Es el concepto, que determina la aplicación del resultado del dictamen como el valor para reexpresión, tratándose de reexpresión de estados financieros, en que intervienen las Dependencias, las Unidades Administrativas y las Entidades.

Alcance de valuación:

Elementos necesarios para un eficiente y un óptimo aprovechamiento de los bienes que integran el inmueble, para un mejor beneficio y garantizar su adecuada protección jurídica, se podrá solicitar a los valuadores de bienes inmuebles, la realización de avalúos sobre bienes que requieren reexpresar el valor de los bienes inmuebles y bienes muebles.

Fecha y escenarios de valor:

El monto para reexpresión de los bienes que se vayan a valorar (asegurable de los bienes que se vayan a valorar para aseguramiento contra daño), debe ser dictaminado a la fecha inmediatamente anterior al acto legal, considerando las condiciones de edad, conservación y utilización que presenten los bienes en dicha fecha, así como, las expectativas de uso y comerciales que, siendo razonablemente probables, existan también en ese momento.

“El dictamen de avalúo tendrá una vigencia administrativa de hasta un año a partir de su fecha de dictaminación”.

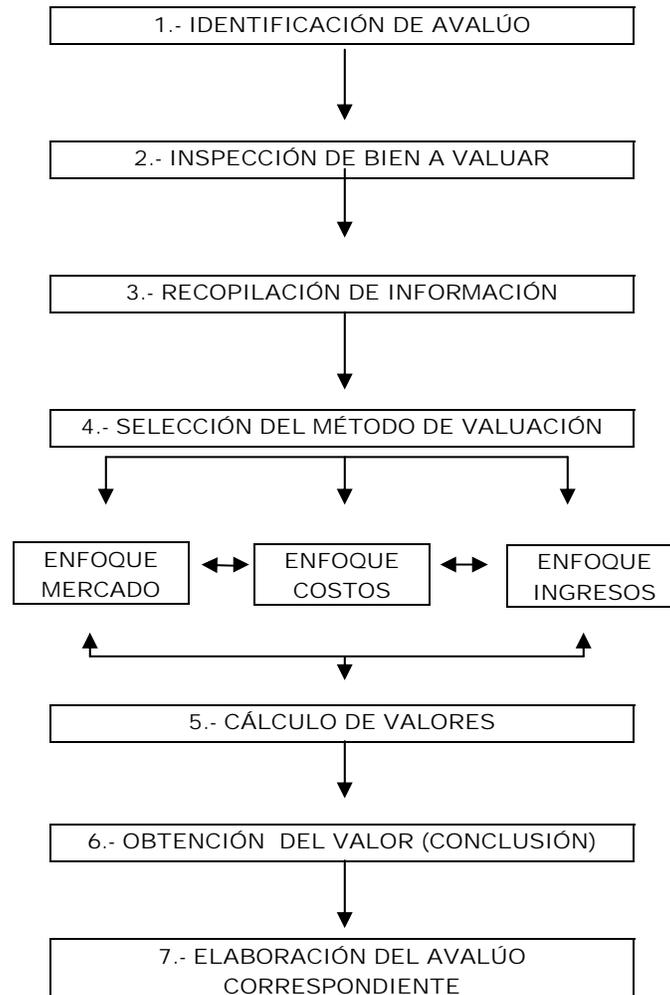
Los criterios técnicos, sirven de guía para, iniciar y realizar los trabajos de avalúos, justipreciaciones de renta y trabajos valuatorios a nivel de consultoría de los bienes a que se refieren los artículos 143 y 144 de la Ley, encomendados a los valuadores; por lo cual, estos criterios, se deben de encontrar inmersos en los conceptos internacionalmente aceptados de la sana práctica valuatoria.

El criterio técnico, es la conjunción de la alternativa (uso) y el tipo de bien a valorar, permite pasar de lo jurídico (uso) a lo técnico (procedimiento técnico).

Según los distintos tipos de bienes, cuyo valor se busque dictaminar para efectos de reexpresión de estados financieros, existen diversos criterios técnicos que se presentan en este capítulo:

Todos los pasos que se describen en cada criterio técnico, siguen el flujo general que se presenta en el esquema de proceso valuatorio, pero cada uno tiene sus propias particularidades.

ESQUEMA DE PROCESO VALUATORIO



Criterio técnico para la reexpresión de estados financieros de bienes inmuebles y bienes muebles.

Proceso:

La elaboración de un trabajo valuatorio para dictaminar el valor para la reexpresión de un bien inmueble y bien mueble, implica la aplicación del esquema del proceso valuatorio:

Documentación precedente

La documentación precedente (copias de documentos) necesaria para realizar el trabajo valuatorio de bienes inmuebles, que permitirá la emisión del correspondiente dictamen (con calidad técnica, oportunidad, confiabilidad y certeza jurídica), se enlista de manera enunciativa más no limitativa:

- Plano de ubicación del bien a valuar.
- Plano topográfico con superficie, medidas y colindancias del polígono envolvente.
- Escrituras (título) de propiedad.
- Constancia de uso del suelo.
- Planos arquitectónicos actualizados y aprobados.
- Gastos de escrituración, según sea el caso.
- Informe de costos anuales (mantenimiento, impuestos, personal, agua, energía, entre otros), según sea el caso.
- Dictamen de seguridad estructural.

Para bienes muebles:

- Inventario de maquinaria, mobiliario, equipo y otro tipo de muebles a valuar.
- Bitácoras de mantenimiento de los bienes y/o servicios.
- Copias de facturas y/o documentación de adquisición.
- Plano de ubicación de los bienes.
- Relación y número de inventario del bien conforme a catálogo que proceda.

Identificación del avalúo:

Consiste en un proceso preliminar de oficina, en donde se revisa y analiza la documentación procedente necesaria de acuerdo al bien a valuar, que contiene el expediente, con el fin de considerar los alcances de la investigación y recopilación de todos los elementos necesarios para lograr una mejor inspección de campo, lo cual redundará en una mejor realización del avalúo.

a) Analizar la solicitud del promovente que requiere el trabajo valuatorio para identificar el bien a valuar y confirmar el criterio técnico que resulte procedente.

b) Revisar la documentación procedente que el caso requiere, verificar la proporcionada y en su caso determinar lo faltante

c) Analizar el uso solicitado para establecer el propósito y finalidad del avalúo, así como, la fecha y escenario de valores.

d) Especificar y describir el alcance de la valuación, incluyendo primordialmente los bienes a valorar, ya sean inmuebles (terrenos y/o construcciones) urbanos, rurales o en transición, que se vayan a adquirir.

e) En el caso de bienes muebles:

- Activos fijos. (unidad instalada)
- Maquinaria, equipo y/o herramientas.
- Mobiliario, equipo y menaje de oficina y/o casa.
- Equipo de transporte.
- Alhajas, joyas y gemas.
- Obras de arte, objetos decorativos, libros, antigüedades.
- Semovientes.

Inspección de los bienes a valorar:

Es indispensable efectuarse la visita al bien a valorar, debiendo tener el valuator, acceso libre al bien con suficiencia.

Es la etapa en la que el perito valuator observa, encuentra y recopila todos aquellos factores que influyen en el valor y que conducen a formular un juicio razonado.

El objeto de la inspección, en el caso de los bienes inmuebles es el identificar todas las características extrínsecas e intrínsecas inherentes al bien y, a su vez, analizar el mercado inmobiliario (ofertas de ventas comparables u operaciones concertadas) con base en las variables predominantes.

En el caso de los bienes muebles se deberá realizar una inspección detallada, a fin de constatar su existencia y recabar información respecto del estado físico de conservación, mantenimiento, deterioro y obsolescencia, así como, para estructurar el avalúo según los bienes inspeccionados físicamente. Se deben incluir todas las instalaciones especiales que presenta dicho equipo, tales como la cimentación, electrificación, tuberías, instrumentación, etc.

La micro identificación debe incluir lo siguiente:

- Nombre genérico de la maquina o equipo
- Marca
- Modelo
- Número de serie
- Año de fabricación
- Especificación general (tamaño, capacidad, tipo)
- Materiales de construcción
- Equipo auxiliar
- Sistema motriz (capacidad, conexiones, suministros)
- Controles (manual o automático)
- Equipos eléctricos (transformadores, interruptores, arrancadores, cableados)
- Cimentaciones, tuberías, plataformas
- Año de adquisición
- Vida útil estimada
- Condición del equipo en el momento de la compra (nuevo, usado, especial, reconstruido)
- País de procedencia (nacional o importado)

Al inspeccionar los bienes a valorar, su entorno jurídico, administrativo y físico, el valuador debe verificar toda la información pertinente a ellos, como sus documentos de propiedad, características, el uso, estado de conservación, su ubicación, su entorno físico, el historial de su evolución, y el mercado de que forman parte.

Deberá obtener el valuador, una memoria fotográfica del bien en la visita, donde se identifiquen en imagen los argumentos que en apoyo al dictamen de valor, expondrá en su trabajo.

Recopilación de información:

La valuación es básicamente un proceso objetivo y ordenado, relacionado con el propósito de estimar el valor de un bien. Este proceso, se fundamenta en observaciones directas y en la teoría económica aplicable al estudio en cuestión. La labor del valuador se desarrolla en dos ámbitos totalmente diferentes; campo y gabinete.

Campo.- La organización del trabajo de campo es primordial, ya que si se lleva a cabo de manera racional y adecuada, podrán obviarse muchos aspectos y avanzar rápidamente, minimizando pérdidas de tiempo y periodos muertos.

Constatando físicamente los datos proporcionados por el promovente. El valuador contará al menos con la siguiente información, según proceda para el caso de bienes muebles: inventarios, facturas y órdenes de compra, pedimentos de importación, programas de mantenimiento en su caso, planos en general, información relativa a capacidad de diseño y producción real.

Gabinete.- Etapa en la que se procesa toda la información obtenida en campo, se cotizan los bienes con los diversos proveedores, se obtienen precios de catálogo y listas de precios, se estiman fletes y seguros, gastos y derechos de importación, gastos de instalación, ingenierías, de arranque y prueba (en su caso), entre otros.

Cada valuación es un trabajo de investigación seguido de un conjunto de análisis de la información obtenida del mercado, lo cual es indispensable conocer para formarse un juicio adecuado del bien por valorar y a su vez informarlo al promovente.

La investigación en bienes inmuebles debe realizarse independientemente:

Para terrenos: La tierra no se demerita, ni se premia, por lo tanto no se reexpresa; se tomara en cuenta su valor histórico o de compra, mismo que, servirá de antecedente pero no se adjuntara al valor del avalúo final de una reexpresión.

Para construcciones e instalaciones: El valuador reúne, clasifica, analiza e interpreta la información de mercado a fin de estimar el valor más probable del bien, tomando en cuenta los antecedentes, características, tipo de construcción y condiciones actuales, de la propiedad.

En comparación que se realiza del inmueble que se valúa con los investigados, debe analizarse independientemente todas las características propias (tipo, superficie, ubicación, número de niveles, edad, conservación, entre otros), tanto del inmueble a valorar como de los comparables.

Es importante que el valuador identifique todas las características especiales o atípicas del bien y las generales del mercado que representen un parámetro con

influencia en el valor, así como, todas aquellas condiciones que sean limitantes en la estimación del valor.

En lo que se refiere a las instalaciones especiales propias, elementos accesorios y obras complementarias, el valuador debe efectuar la inspección física del bien en estudio, debe localizar, identificar, catalogar y anotar las características y especificaciones de cada una de ellas, para que una vez que el trabajo continúe a nivel de gabinete, compare y complemente la información de campo con los planos y la documentación procedente proporcionada por el promovente; para que de esta manera a través de catálogos, revistas especializadas y cotizaciones directas pueda determinar el valor nuevo de reposición de cada uno de elementos en estudio.

Selección del procedimiento técnico:

El objetivo principal de los trabajos valuatorios que contempla este criterio técnico es establecer el valor para reexpresión del bien inmueble y bien mueble.

El valor para reexpresión de los bienes inmuebles y muebles, deberá ser dictaminado de acuerdo con los procedimientos técnicos que le apliquen.

Cálculo de valores:

El cálculo de valores se efectuará en apego a lo señalado en cada procedimiento técnico.

Obtención del valor conclusivo:

El valuador de bienes inmuebles y muebles se basará en el resultado de la ponderación para estimar el valor con el que se debe concluir su trabajo valuatorio.

Elaboración del documento valuatorio:

La preparación del informe escrito es un aspecto esencial de la valuación; de nada sirve hacer una buena inspección de campo y una buena investigación de valores, si lo que se plasma en el documento carece de suficientes elementos técnicos y que estos sean justificantes de la apreciación; es decir, este informe debe incluir todos los aspectos valorizantes y desvalorizantes, de los bienes en sí.

Debe ser redactado en una forma descriptiva, clara, simple y ordenada, dado que va dirigido a servidores públicos o personas que no necesariamente conocen de la técnica de avalúos, de tal manera, que su lectura presente una idea cabal de lo que se está valuando. Por minuciosa que haya sido la labor de campo y de gabinete, perderá relevancia, si el valuador no alcanza a transmitir sus impresiones y juicios en un informe exacto, lógico y convincente.

La extensión y las características del informe dependerán, naturalmente, de la clase e importancia del bien a valorar.

Al formular el informe, el valuador debe ser conciso, evitando aspectos sin importancia y situaciones contradictorias, pero sin convertirse en fuente de retórica, su sintaxis debe ser correcta y conviene evitar tecnicismos de dominio del valuador, pero no para su lector, tal vez no, en todo caso presentar una explicación breve de los términos técnicos empleados.

El valuador deberá realizar el trabajo valuatorio y el dictamen en un formato que contenga los siguientes capítulos listados en ese orden, y señalados aquí de manera enunciativa más no limitativa:

- 1) Antecedentes, personas e Instituciones involucradas, fundamento jurídico del acto legal y del avalúo.
- 2) Datos descriptivos del bien. Datos generales del entorno o la zona donde se ubica el bien o los bienes valuados.
- 3) Uso, propósito, finalidad, fecha y escenario del avalúo.
- 4) Determinación de él o de los enfoques adecuados y cálculo del valor para cada uno.
- 5) Descripción y resultados de los procedimientos técnicos aplicados.
- 6) Consideraciones previas a la conclusión, condiciones limitantes y declaraciones.
- 7) Ponderación de resultados y dictamen fechado.
- 8) Nombres y firmas de los funcionarios, colegiados y valuadores que hayan intervenido en el trabajo valuatorio.
- 9) Fotografías, gráficas, croquis y demás elementos que ayuden a un mejor entendimiento de trabajo valuatorio.
- 10) Anexos que resulten pertinentes.

Dictaminación:

Para dictaminar el valor de los bienes inmuebles y muebles, se deberá emitir un documento valuatorio que será firmado por los responsables de su emisión, en los siguientes casos:

I. El dictamen será firmado por los integrantes del cuerpo colegiado de avalúos correspondientes y el valuador o el personal técnico asignado.

II. Las Instituciones de crédito emitirán un documento denominado dictamen valuatorio, que será firmado por el funcionario responsable del área de avalúos, así como por el valuador contratado para su realización.

III. Los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente emitirán un documento denominado dictamen valuatorio que será firmado exclusivamente por éste.

IV. Los corredores públicos, a los que se refiere el artículo 132 párrafo VI de la Ley General de Bienes Nacionales, emitirán un documento denominado dictamen valuatorio que será firmado exclusivamente por ellos.

Fundamento Legal:

Dependencias, Entidades y otras Instituciones públicas: Artículos 144 fracción VI, 145 de la Ley General de Bienes Nacionales y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Vigencia legal del dictamen:

Para el caso de reexpresión de bienes inmuebles y bienes muebles, la vigencia del dictamen será de **un año** a partir de su fecha de emisión

Sí las condiciones económicas o políticas provocan cambios significativos en los valores, el valuador podrá señalar vigencias menores en los dictámenes que emita.

III.4 Aspectos determinantes para valorar equipos e instalaciones

Para llevar a cabo los avalúos de reexpresión de estados financieros, seguimos la alternativa o técnica de costos específicos, que maneja los conceptos de valor de reposición nuevo (VRN), valor neto de reposición (VNR), vida útil remanente (VUR) y Depreciación.

Un criterio importante que norma estos avalúos es que los activos fijos se consideran en uso continuo, en el lugar en que se encuentran. La observación e inspección de campo es un punto crítico en el proceso de la valuación, mucho depende de ésta etapa para obtener un dictamen con éxito. No es posible realizar un buen avalúo sin un buen trabajo de campo.

El trabajo lo iniciamos, con el inventario físico de todos los bienes, directamente en su localización a la fecha de la valuación. Al realizar el inventario, en las hojas de trabajo, hacemos todas las anotaciones relativas al estado que presentan los bienes, desde el punto de vista de edad cronológica (está puede ser corregida), para que represente su vida útil consumida real, esto es, basándose en la fecha y sus condiciones de adquisición (nuevo, usado o reconstruido), contra el estado que aguarda al momento de la inspección.

El uso, mantenimiento y obsolescencia técnico-funcional, así mismo, clasificamos los activos por tipos, localización, cuenta contable y demás parámetros pertinentes.

La información que normalmente solicitamos o inspeccionamos al hacer nuestras valuaciones incluye fechas y costos de adquisición, descripción de la propiedad, datos generales de operación, planos y diagramas, testimonios de la propiedad y registros catastrales. Lo comentamos con el personal encargado del control o manejo de los activos a valorar lo relativo a su edad, vida útil total y su vida remanente, y otros aspectos pertinentes, tales como la manera de incluir las obras en proceso, el tratamiento a activos fuera de uso, problemas ecológicos, etc.

En gabinete determinamos los valores y los parámetros pertinentes mediante el método de costos específicos cuando se trata del primer avalúo base. Para esto, nosotros solicitamos cotizaciones a los distintos proveedores de materiales, maquinaria y/o equipo, y consultamos las informaciones sobre precios unitarios aplicables. Las cotizaciones que

conseguimos, por escrito o telefónicas, las registramos adecuadamente para su control. De este modo los cálculos y consideraciones para la valuación quedan registrados.

Toda la información es procesada electrónicamente para la obtención del inventario, en el que los bienes se describen con sus especificaciones principales y muestran sus respectivos valores. El país de origen de los bienes de importación, el año de adquisición, el estado del bien a su compra y el tipo de activo de que se trata aparecen al final de la descripción de cada uno de ellos. Podemos incluir también otros datos como el costo del valor neto de libros, etc. Con todo lo anterior, preparamos el Informe del avalúo que se le entrega al interesado con los resultados de nuestro trabajo.

Toda la información recabada junto con el inventario, formará parte del expediente del levantamiento en campo, que es la piedra angular para el proceso posterior del avalúo.

III.5 Cálculo del valor de reposición nuevo

Por enfoque de costos.

La Formula Expresada es:

VRN = Costo de cotización + fletes y seguros + empaque y embalaje + erección y ensambles + mano de obra y materiales de instalación + gastos de importación + Ingeniería de detalle

Definiciones:

Costo de cotización.

Es el precio actual al que el fabricante, distribuidor o proveedor vende un bien nuevo con todos sus dispositivos y accesorios, (no se incluye el impuesto al valor agregado) el cual sustituye al bien valuado, libre a bordo (L.A.B.).

Fletes y seguros.

Es el costo total de cargar, embarcar y descargar el bien, de las instalaciones del fabricante, distribuidor o proveedor hasta la dirección del bien valuado, generalmente se incluye un seguro de transporte contra riesgos del mismo.

Empaque y embalaje. (Opcional)

En algunos casos el bien nuevo se prepara para su envío al comprador, con un empaque y embalaje adecuado evita riesgos durante el transporte, en ocasiones lo absorbe el proveedor y en otras el comprador.

Erección y ensamble. (Opcional)

Generalmente este costo se carga a la mano de obra que requiere armar o ensamblar algún bien transportado en partes, en ocasiones el proveedor absorbe el costo y en otras ocasiones se maneja a través de contratistas externos.

Mano de obra y materiales de instalación.

Este importe Incluye las cimentaciones, conexiones de tuberías, cableado eléctrico, interconexiones, pruebas de arranque, para cada bien valuado

Gastos de importación. (Aplica en bienes de procedencia extranjera)

Son los gastos en que se incurriría para la importación de un bien similar al valuado, donde se incluyen derechos y gastos aduanales.

Ingeniería de detalle.

Representa un cargo directo por el diseño, Ingeniería y supervisión, gastos de procuración e inspección y otros renglones similares, que al registrar un bien, se contabilizan como componentes del costo del mismo.

Fuentes de información para el enfoque de costos.

- El fabricante, distribuidor o proveedor original del bien valuado es la mejor opción, ya que, puede informarnos sobre los cambios tecnológicos, la edad del bien, la obsolescencia, etc.
- Internet, libros, revistas o manuales de costos, catálogos o listas de precios.
- Por estimación de precios.
 - 1) A partir del costo directo de los componentes del bien más indirectos.
 - 2) De bienes similares de otros fabricantes, con los ajustes pertinentes por clase, calidad, producción, etc.
 - 3) De bienes de otra capacidad, por ejemplo, usando una especie de escalación de precios conocidos, de otros equipos de diferente capacidad.
- Índices específicos aplicables a los costos originales, éste método tiene inconvenientes ya que el costo original puede no estar debidamente registrado o referirse a bienes usados. Los índices que se usan pueden no ser los adecuados. por ejemplo:

Supóngase que una empresa compro un equipo de computo en \$5,000.00 pesos en enero de 1992, el cual va a reexpresar a diciembre de 1994 por el método de ajuste al costo histórico por cambios en el nivel general de precios (método de índices), con lo cual, obtendría un valor de \$6,356.00

	Factor de Actualización			Valor Histórico		Valor Actualizado
<i>INPC Diciembre 1994</i>	<i>103.2566</i>	=	<i>1.271187</i>	x	<i>5,000.00</i>	= <i>6,356.00</i>
<i>INPC Enero 1992</i>	<i>81.2258</i>					

A pesar de haber utilizado un método permitido al aplicar índices de inflación, el valor obtenido no refleja la realidad, ya que en esta clase de activo (equipo de cómputo) debido al avance tecnológico, su valor de reposición tiende a ser menor.

En este ejemplo es muy probable que a Diciembre de 1994 se pudiera obtener con el 50% o menos del valor histórico original.

Este método presenta otros inconvenientes cuando:

- El fabricante original ya no existe
- El bien es muy antiguo y el índice es muy grande (mayor probabilidad de error)

Dado el ejemplo anterior no se recomienda usar índices y debe realizarse una investigación más específica para llevar a cabo el avalúo.

Algunos casos donde se justifica plenamente este método son:

- Cuando se tiene un avalúo inicial adecuado y de fecha reciente
- Cuando se requiere un avalúo en orden de magnitud.

Gastos de importación.

Se puede obtener de:

- Los libros o registros electrónicos de aranceles que publica la S.H.C.P.
- La fracción arancelaria por la que fue importado el bien.
- La información a través de agentes de aduana.

Ingeniería de detalle.

Se puede obtener de:

- De libros y manuales de costos
- De registros del costo original del bien, un porcentaje adicional al costo de cotización.
- Datos del fabricante, distribuidor o proveedor.
- De cálculo efectuado por el valuador.

Fletes.

De este concepto de costo constituye, el total de maniobra de transporte, se puede obtener de:

- Los registros del costo original del bien, un porcentaje adicional al costo de cotización.
- Datos del proveedor, del transportista.
- Cálculos directos, de acuerdo con distancias, peso, volumen y el propio costo del Bien.

III.6 Cálculo del valor neto de reposición

Proviene de conocer el valor nuevo de reposición del bien a valuar, de un bien igual o semejante, debidamente homologado; al cual, se le afectará por los siguientes factores que corresponden a:

- Su edad efectiva
- Su estado de conservación y mantenimiento
- Su obsolescencia técnica, funcional y económica

Representándose de la siguiente forma:

$$\mathbf{V.N.R. = V.R.N. \times \text{Factor Edad} \times \text{Factor Conservación} \times \text{Factor Obsolescencia}}$$

Los Rangos aplicados en los factores, van de 1.00 en conservación y mantenimiento hasta 0.10; en el factor obsolescencia, que minimiza el valor hasta extinguirlo, quedando al final el valor de rescate. En el factor edad, se deprecia por el método de la línea recta.

IV CONCLUSIONES

De manera genérica la inflación en México ha representado uno de los problemas más graves en su economía. En 1995 vuelve a hacer erupción con la importante devaluación de ese año; en los tiempos actuales se hace imprescindible la aplicación de la reexpresión para la Información Contable.

Es importante tener presente que existen ciertas inquietudes para la aplicación de una correcta alternativa o método de reexpresión. ¿Cuál es la alternativa o método de actualización más conveniente?, como se demuestra en este trabajo de investigación, existe una aplicación por parte de gremio de contadores (*método de índices*), la cual considero incorrecta y falta de una investigación o análisis más profundo.

No cabe duda que hoy por hoy, la reexpresión en los inmuebles constituye una importante herramienta para las empresas en la elaboración y preparación de los estados financieros, por tal motivo la reexpresión debe ser valorada y actualizada por Especialistas en Valuación Inmobiliaria; sin hacer a un lado la labor del contador, mismo que es fundamental para elaborar los estados financieros.

Si bien se trata de aportar con la presente alternativa, una herramienta más para que el Valuador Inmobiliario se pueda apoyar o auxiliar en determinado momento, la idea principal es acercar a este medio un punto de vista más para poder calificar con mayor objetividad y equidad cualquier Inmueble de Uso Especializado, poderlo dictaminar para reexpresarlo en los estados financieros.

De acuerdo con lo señalado en esta alternativa, la valuación de una propiedad cualquiera que sea su naturaleza, requiere ser realizada de acuerdo con los propósitos que el interesado tiene respecto del uso o disposición de la propiedad.

Así, en cada caso, nosotros nos esforzamos en conocer primordialmente las necesidades del interesado y la aplicación que se le va a dar al avalúo. En última instancia, sabemos que ésta es la única manera de proporcionarle efectivamente el servicio requerido con el grado de calidad que siempre nos ha caracterizado.

Finalizando, el uso de la alternativa y técnica expuesta, servirá para acentuar el Valor Neto de Reposición en Inmuebles de uso especializado, primordialmente, y para cualquier tipo de Inmueble que cuente con los elementos aquí considerados.

Verano de 2008

V CASO PRÁCTICO PARA LA REEXPRESIÓN (AVALÚO)

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

INMUEBLE QUE SE VALÚA:	HOTEL 5 ESTRELLAS (Construcción, Maquinaria y Equipo de Inst. Especiales)
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	OPERAJOYA, S.A. DE C.V.
CALLE Y NÚMERO:	Boulevard Everardo Márquez No. 100
COLONIA O FRACCIONAMIENTO:	Cuesco
DELEGACIÓN O MUNICIPIO:	Pachuca
CÓDIGO POSTAL:	42080
ESTADO Y PAÍS:	Hidalgo; México.

DESCRIPCIÓN DEL HOTEL:

PLANTA SÓTANO

Acceso y salida para estacionamiento techado con caseta de control. Acceso por vigilancia o control de trabajadores, áreas para Contabilidad, lockers y baños para trabajadores, comedor trabajadores, telefonía, mantenimiento, cuarto de maquinas y subestación, almacén, lavandería, escalera de comunicación servicios y gimnasio

PLANTA BAJA

Área común: Acceso principal a recepción y lobby, área de Internet, de ventas, 3 salones para conferencias y/o eventos varios, acceso interno para tienda comercial y bar. (no forman parte del Hotel, pero si prestan servicio directo) **área Privada:** acceso a oficinas administrativas y Dirección General, escalera de servicio, área de recamareras y accesorios de limpieza, despensa y cocina para trabajadores.

PLANTA NIVEL 1 25 Habitaciones Standard (sencilla y doble)

PLANTA NIVEL 2 25 Habitaciones Standard (sencilla y doble)

PLANTA NIVEL 3 25 Habitaciones Standard (sencilla y doble)

PLANTA NIVEL 4 **Área común:** 15 habitaciones junior suite, 8 habitaciones ejecutivas, 2 habitaciones master suite y 1 habitación presidencial. **Área privada:** área de recamareras y accesorios de limpieza.

PLANTA AZOTEA Instalaciones de aire acondicionado

Especialidad en valuación inmobiliaria
Arq. Juan Manuel Salazar Ferraz

AVALÚO

CLAVE

JUMA 000 - 2008



INMUEBLE QUE SE VALÚA: HOTEL 5 ESTRELLAS (Construcción, Maquinaria y Equipo de Inst. Especiales)

PROPIEDAD DEL INMUEBLE: OPERAJOYA, S.A. DE C.V.

CALLE Y NÚMERO:	Boulevard Everardo Márquez No. 100
COLONIA:	Cuesco
DELEGACIÓN:	Pachuca
CIUDAD Y ESTADO:	Hidalgo; México.
CÓDIGO POSTAL:	42080
CUENTA PREDIAL:	NO SE PROPORCIONA
FECHA:	15 Marzo de 2008

Valor Neto de Reposición (V.N.R.)

\$

70,300,000.00

SETENTA MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.

I. ANTECEDENTES :

SOLICIANTE DEL AVALÚO: OPERAJOYA, S.A. DE C.V.

Domicilio del Solicitante : BLVD. EVERARDO MÁRQUEZ No. 100 COLONIA CUESCO PACHUCA, HIDALGO Código Postal 42080

PERITO VALUADOR: Arq. Juan Manuel Salazar Ferraiz

Especialidad: Valuación Inmobiliaria

FECHA DE INSPECCIÓN: 10 Marzo de 2008

FECHA DEL AVALÚO: 15 Marzo de 2008

INMUEBLE QUE SE VALÚA: HOTEL 5 ESTRELLAS (Construcción, Maquinaria y Equipo de Inst. Especiales)

RÉGIMEN EN PROPIEDAD: PRIVADA

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: OPERAJOYA, S.A. DE C.V.

Domicilio del Propietario : BLVD. EVERARDO MÁRQUEZ No. 100 COLONIA CUESCO PACHUCA, HIDALGO Código Postal 42080

OBJETO DEL AVALÚO: Determinar el Valor de Reposición Nuevo, el Valor Neto de Reposición, la Vida Útil Remanente y la Depreciación Anual

PROPÓSITO DEL AVALÚO: Para Reexpresión de Estados Financieros

UBICACIÓN DEL INMUEBLE :

CALLE Y NÚMERO: Boulevard Everardo Márquez No. 100

COLONIA O FRACCIONAMIENTO: Cuesco

DELEGACIÓN O MUNICIPIO: Pachuca

CÓDIGO POSTAL: 42080

ESTADO Y PAÍS: Hidalgo; México.

NÚMERO DE CUENTA PREDIAL: NO SE PROPORCIONA

NÚMERO DE CUENTA DE AGUA: NO SE PROPORCIONA

BIENES VALUADOS:

Los bienes valuados corresponden a activos que integran la capacidad instalada en el hotel 5 estrellas " **la Joya** "

PRODUCTO: Servicios de Hospedaje, clase negocios.

GIRO: Hotel 5 estrellas.

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES:

Los activos de servicio que se valúan, tienen buen estado físico y en condiciones de operación eficiente para una producción plena en sus sistemas mecánicos y eléctricos. Los activos que se valúan, cumple con los requerimientos de calidad y servicio total para la operación del hotel.

En todos los casos, se trata de activos que no son nuevos y que su vida útil consumida es distinta en cada caso. El programa de mantenimiento es constante y cuando es el caso, se contrata el especializado que se requiera.

TIEMPO PROMEDIO DE OPERACIÓN:

Variable según el tipo de activos, en promedio se estima que trabajan 10 horas de forma continua y hasta 15 horas en temporada alta.

No se tuvo acceso a la bitácora de operación y mantenimiento de los diversos activos que integran la capacidad instalada; la información relativa a tiempos de operación, mantenimiento y otras particularidades sobre el funcionamiento de los activos de producción, fueron proporcionados por el jefe de mantenimiento.

PROCEDENCIA:

Principalmente de Estados Unidos de Norteamérica, aunque en algunos equipos no se pudo constatar datos de placa, no se descarta la posibilidad que hubiera equipo de otras nacionalidades, pero con distribuidores autorizados en México.

CAPACIDAD DE PRODUCCIÓN UTILIZADA:

N/A

CONDICIÓN GENERAL DE LOS EQUIPOS:

Buena desde un punto de vista físico, mecánico y eléctrico en su caso. Y en funcionamiento eficiente de acuerdo a las necesidades de operación del hotel.

MANTENIMIENTO:

Constante, para garantizar la eficiencia operativa de la maquinaria y equipo en su caso.

INNOVACIONES TECNOLÓGICAS:

Ninguna, por que es una capacidad instalada específica a las funciones que desarrolla.

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS:

N/A

JUMA 000 - 2008

II. COMENTARIOS GENERALES Y LIMITANTES AL AVALÚO :

- 1.- La propiedad legal de los activos no fue verificada, como tampoco la existencia de gravámenes o reservas de dominio que pudieran tener.
- 2.- No se incluyeron inventarios de ningún tipo, ni cualquier otro activo circulante o intangible, como tampoco permisos, derechos, cuotas de contratación.
- 3.- Se referenció la paridad del peso mexicano al **15 de Marzo del 2008: \$10.40/ Dólar.**
- 4.- No se investigaron gravámenes o reservas de dominio que pudieran tener, tampoco se consideraron descuentos especiales por parte de los proveedores o distribuidores, ni el Impuesto al Valor Agregado (IVA).
- 5.- El avalúo se formula predominantemente con documentos en copia fotostática de las facturas que elaboró Operajoya, S.A. de C.V. en el mes de Marzo del año 2008 relativos a la propiedad legal de los activos, y que fueron proporcionados por la Lic. Blanca Guzmán (Gerente general), aunque es información escasa en cuanto a descripción y datos técnicos, de potencia, capacidades, eficiencias, etc., de cada uno de los activos.
- 6.- Los activos que integran el presente trabajo, fueron inspeccionados en función de su estado físico aparente y en algunos casos de manera aleatoria se verificó su funcionamiento mecánico y/o eléctrico según fue el caso.
- 7.- Los activos valuados fueron los que se acordaron en la solicitud de trabajo del presente avalúo y fueron identificados y mostrados por personal comisionado de la administración del hotel "La Joya".
- 8.- Para la estimación de los valores no se aplicó el enfoque de ingresos, ni el de mercado, pero sí el de Costos Específicos que considera Valores de Reposición Nuevos (V.R.N.), a los que se afectan por factores de edad consumida y obsolescencia funcional y tecnológica.
- 9.- No existe por parte del suscrito, ningún interés presente o futuro en la propiedad valuada para intervenir en su venta o proporcionarle algún tipo de mantenimiento. Los honorarios del valuador, no tienen relación alguna con el valor estimado en el avalúo.
- 10.- Las opiniones, análisis y conclusiones del valuador, son con referencia a la práctica aceptada en la profesión mexicana de valuación.
- 11.- La descripción de los activos que nos ocupan y que forman parte de este reporte, la realizó el valuador con apoyo de la inspección que se hizo y con referencia a listado elaborado con referencia a las copias de facturas antes descritas.

III. CARACTERÍSTICAS URBANAS:

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL, COMERCIAL Y SERVICIOS DEL PRIMER ORDEN.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	CASA UNIFAMILIAR DESARROLLADAS EN 1 Y 2 NIVELES Y CASAS EN CONDOMINIOS DE CONSTRUCCIÓN MODERNA DE MEDIANA Y ALTA CALIDAD, CENTROS COMERCIALES Y SERVICIOS DIVERSOS.
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	90%
POBLACIÓN:	ALTA DENSIDAD PEATONAL Y VEHICULAR CON NIVEL SOCIOECONÓMICO MIXTO MEDIO-ALTO.
USO DE SUELO PERMITIDO:	HM/05/50 Según Plano de Desarrollo Urbano Delegacional o Municipal
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL	ALTA, CON DENSIDAD VEHICULAR CONSTANTE PRINCIPALMENTE SOBRE BOULEVARD EVERARDO MÁRQUEZ.
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	CARRETERA FEDERAL MÉXICO-PACHUCA, AV. Y PROLONGACIÓN BENITO JUÁREZ, PROLONGACIÓN VICENTE SEGURA Y BOULEVARD EVERARDO MÁRQUEZ.
SERVICIOS PÚBLICOS:	COMPLETOS: REDES DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE CON TUBERÍA DE P.V.C. Y COBRE Y/O GALVANIZADOS EN TOMAS DOMICILIARIAS, DRENAJE Y ALCANTARILLADO EN SISTEMA COMBINADO PARA DESCARGAS DOMICILIARIAS, ENERGÍA ELÉCTRICA AÉREA, ALUMBRADO PÚBLICO CON POSTES DE CONCRETO Y FAROLAS DE VAPOR DE SODIO, BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO HIDRÁULICO, RED TELEFÓNICA AÉREA TANTO PARTICULAR COMO PÚBLICA CON POSTES DE MADERA Y CONCRETO A/C 60 MTS APROX., SE CUENTA CON SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA EN CIERTAS ZONAS.
EQUIPAMIENTO URBANO:	EL INMUEBLE CUENTA CON SERVICIOS DE ESCUELA PRIMARIA, NIVEL MEDIO, TEMPLOS , ÁREAS VERDES Y PARQUES DE RECREACIÓN, LOCALES COMERCIALES, TRANSPORTE DE SERVICIO COLECTIVO Y PARTICULAR, POBLACIÓN DE AUTOBUSES FORÁNEOS Y SITIO DE TAXIS, SEÑALAMIENTOS CON NOMENCLATURA EN CALLES Y AVENIDAS, GASOLINERA Y OFICINAS DEL TIPO ADMINISTRATIVO. (EN UN RADIO APROX. DE 2 KMS.)

IV. TERRENO:

TRAMO DE CALLES TRASVERSALES ORIENTACIÓN

AL NORPONIENTE CON PROLONGACIÓN VICENTE SEGURA, AL SUR PONIENTE CON PROLONGACIÓN BENITO JUÁREZ, AL NORORIENTE CON AV. REVOLUCIÓN Y AL SUR ORIENTE CON EVERARDO MÁRQUEZ

TOPOGRAFÍA	Regular		Plano		No. Frentes	3
	Irregular	X	Semiplano	X	Pendiente	30%

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS

PROPIAS A LA COLONIA

DENSIDAD HABITACIONAL

90% Se estima 200 hab./Ha

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES

LAS QUE ESTABLECEN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO

USO DE SUELO HM/05/50

C.U.S. 1.60 V.S.P. C.O.S. 50%

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

Escritura Pública	No.	13,731
De Fecha	26 DE NOVIEMBRE DE 1997	
Notario No.	4 DE LA CD. PACHUCA	LIC. JOSÉ ALFREDO SEPÚLVEDA FAYAD

Terreno de forma triangular producto de la fusión de dos Predios

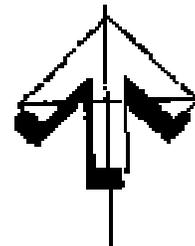
Predio 1	AL NORTE	65.30 MTS.	CON	PROPIEDAD DE JAIME MURILLO KARAM
	AL SUR	72.69 MTS.	CON	PROPIEDAD COLINDANTE PARTICULAR.
	AL ORIENTE	26.92 MTS.	CON	CARRETERA PACHUCA-SAHAGÚN
Predio 2	AL PONIENTE	30.43 MTS.	CON	CALLE SIN NOMBRE
	AL SUR	43.57 MTS.	CON	PROPIEDAD DE GERARDO ROQUENI Y ÓRNELAS
	AL ORIENTE	49.66 MTS.	CON	CARRETERA PACHUCA- CD. SAHAGÚN
		36.92 MTS.	CON	CARRETERA PACHUCA- CD. SAHAGÚN
	AL NOROESTE	11.52 MTS.	CON	CALLE SIN NOMBRE
	67.24 MTS.	CON	CALLE SIN NOMBRE	
	19.52 MTS.	CON	CALLE SIN NOMBRE	

SUP. TOTAL DE TERRENO:	3946.00	M2	Según Escrituras
SUP. TERRENO PRIVADO:	0.00	M2	Según Indiviso
SUP. DE CONSTRUCCIÓN:	6304.00	M2	Según Planos
INDIVISO:	100.00%		Según Escrituras

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



Immueble



Norte

V. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE :

USO ACTUAL: SE TRATA DE UN HOTEL 5 ESTRELLAS QUE CONSTA DE PLANTA SÓTANO PARA ESTACIONAMIENTO, ÁREA DE VIGILANCIA, BAÑOS Y COMEDOR PARA TRABAJADORES, CONTABILIDAD, MANTENIMIENTO, BODEGA, LAVANDERÍA, CTO. DE MAQUINAS Y GIMNASIO, PLANTA BAJA CON RECEPCIÓN, LOBBY, ÁREAS DE INTERNET, VENTAS, 3 SALONES PARA CONFERENCIAS O EVENTOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y SERVICIO DE LIMPIEZA, EN LOS NIVELES 1,2,3 Y 4 100 HABITACIONES.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:		Área en m2
Tipo 1	ESTACIONAMIENTO	880.00
Tipo 2	SERVICIOS GENERALES (Vigilancia, Contabilidad, Mantenimiento, etc.)	390.00
Tipo 3	SALONES PARA CONVENCIONES Y BAÑOS	896.00
Tipo 4	RECEPCIÓN, LOBBY, VENTAS E INTERNET	198.00
Tipo 5	OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ÁREAS DE LIMPIEZA	80.00
Tipo 6	HABITACIONES Y PASILLOS	3860.00

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN: SERVICIOS DE HOSPEDAJE MODERNO DE INTERÉS MEDIO-ALTO.

NÚMERO DE NIVELES: (6) PLANTA SÓTANO, PLANTA BAJA Y NIVELES 1,2,3 Y 4

EDAD APROXIMADA: 12 AÑOS **VIDA PROBABLE** 90 AÑOS

VIDA ÚTIL REMANENTE: 78 AÑOS **clase** 6

ESTADO DE CONSERVACIÓN: EN BUENAS CONDICIONES CON MANTENIMIENTO ADECUADO.

CALIDAD DEL PROYECTO: BUENA **UNIDADES RENTABLES:** 103

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTACIÓN: NO APLICA

ESTRUCTURA: Basada en: losa-trabe "TT", columnas cuadradas promedio 60 x 60 cms y acero IPR con contraventeos de acero p/muros y castillos concreto armado.

MUROS: De panel de cemento, panel de yeso con sistema de postes y colchonetas de fibra de vidrio en

divisiones internas con muros de block de concreto 15x20x40 cm reforzado con castillos y dalas.

ENTREPISOS: Planos con sistema prefabricado losa-trabe "TT" crujía 16 x 8.5 mts mas trabe rígida

ESCALERAS Ancho de 1.20 cms de 2.5 a 3.20 mts altura de concreto reforzado.

AZOTEAS: Enladrillado aislante con entortado y chaflán impermeabilizado a base de manto prefabricado.

BARDAS: Basadas en block de concreto 15x20x40 cm con aplanado en cemento-arena, tipo rústico.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

TIPO 1 ESTACIONAMIENTO

APLANADOS INTERIORES: Basados en cemento - arena tipo fino en aparente.

APLANADOS EXTERIORES: Basados en cemento - arena acabado fino con pintura vinílica en color.

PLAFONES: En cajones acabado aparentes de losa-trabe "TT" en escalera basado en yeso y pintura.

LAMBRINES: Carece.

PISOS: En cajones acabado en cemento tipo banquetta y en escalera en placas de mármol gris.

ZOCLOS: En cajones carece y en escalera mármol gris.

ESCALERAS: Rampa y escalones en Concreto armado forrados en mármol gris.

PINTURA: Del tipo esmalte para cajones y señalización columnas y vinílica en escalera.

RECUBRIMIENTO ESPECIAL: Carece.

c) CARPINTERÍA: Carece.

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

Llegan Instalaciones de descarga y sale tubería adosada a losa, de buena calidad basadas en cobre (fofo.) y P.V.C. tipo sanitario; con descargas directas al drenaje.

MUEBLES DE BAÑO: Carece.

EQUIPOS DE COCINA: Carece.

e) INST. ELÉCTRICAS: Salidas visibles adosadas en muros y losa basadas en tubo rígido de pared gruesa y luminarias de tubo fluorescente, accesorios, contactos, apagadores tipo quinzifio.

f) CANCELARÍA Y COMUNICACIONES

En escalera de acceso aluminio negro de 4" con cristal templado en acceso de 6mm.

g) HERRERÍA En señalización móvil, protección a columnas y reja de resguardo en Inst. especiales.

h) VIDRIERÍA: Cristal transparente templado de 6 mm.

i) CERRAJERÍA: Se aprecia de la mca. Phillips o similar.

j) FACHADA: Se aprecia en aplanados de cemento tipo fino con pintura vinílica en color .

ELEMENTOS ADICIONALES:

INST. ESPECIALES Marcado en el enfoque físico.

ELEMENTOS ACCESORIOS Marcado en el enfoque físico.

OBRAS COMPLEMENTARIAS Marcado en el enfoque físico.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

TIPO 2 SERVICIOS GENERALES

APLANADOS INTERIORES: Basados en cemento - arena, acabado fino con pintura vinílica.

APLANADOS EXTERIORES: Basados en cemento - arena, acabado fino con pintura vinílica.

PLAFONES: En concreto armado con pintura vinílica.

LAMBRINES: En zona húmeda de regaderas para trabajadores.

PISOS: De loseta cerámica del tipo económico de medida 20 x 20 cms.

ZOCLOS: Del mismo material cerámico de los pisos.

ESCALERAS: Rampa, escalones y nariz en concreto armado forradas en material cerámico 20 x 20 cms.

PINTURA: Del tipo esmalte en puertas, ventanas y baños. Y vinílica en muros y plafones generales.

RECUBRIMIENTO ESPECIAL: Carece.

c) CARPINTERÍA: En puertas con bastidor y triplay de 6 mm. Con acabado tipo caoba barniz mate.

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

Llegan Instalaciones de descarga y sale tubería adosada a losa, de buena calidad basadas en cobre (fofo.) y P.V.C. tipo sanitario; con descargas directas a las bajadas.

MUEBLES DE BAÑO: Mingitorios, lavabos y w.c.s en color blanco de la línea comercial.

EQUIPOS DE COCINA: En comedor para trabajadores tarja de acero inoxidable del tipo económico.

e) INST. ELÉCTRICAS: Salidas visibles adosadas en muros y losa basadas en tubo rígido de pared gruesa y Luminarias de tubo fluorescente, accesorios, contactos, apagadores tipo quinzifio.

f) CANCELARÍA En perfiles y lámina negra para puertas generales y ventanas internas.

g) HERRERÍA En puertas de servicio, accesos, protecciones, soportes y bases de las instalaciones.

h) VIDRIERÍA: En 3 mm para puertas y ventanas de claros muy cortos.

i) CERRAJERÍA: Del tipo económico de la mca. Phillips o similar.

j) FACHADA: Se aprecia en aplanados de cemento tipo fino con pintura vinílica en color .

ELEMENTOS ADICIONALES:

INST. ESPECIALES Marcado en el enfoque físico.

ELEMENTOS ACCESORIOS Marcado en el enfoque físico.

OBRAS COMPLEMENTARIAS Marcado en el enfoque físico.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:**TIPO 3 SALONES P/CONVENCIONES Y BAÑOS**

APLANADOS INTERIORES:	Basados en mortero y cemento - arena de 2 cms del tipo pulido
APLANADOS EXTERIORES:	Basados en mortero y cemento - arena de 2 cms del tipo pulido
PLAFONES:	Falso plafón en paneles de yeso con textura.
LAMBRINES:	De madera estufada en tabla machiche en color verde.
PISOS:	En salones alfombra para tráfico pesado categoría A, en baños loseta tipo mármol.
ZOCLOS:	Del mismo material que pisos.
ESCALERAS:	Rampa y escalones en concreto armado forrados en mármol gris.
PINTURA:	Basadas en vinílica de color.
RECUBRIMIENTO ESPECIAL:	En muros, pasta de grano de mármol y en vestíbulo de baños, madera machihembrada.
c) CARPINTERÍA:	En puertas con bastidor y triplay de 6 mm, en duela de tabla para baños y en muebles de sonido ambiental y de conferencias o plásticas.
d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:	Instalaciones ocultas de buena calidad basadas en cobre (fofo.) y P.V.C. tipo sanitario; con descargas directas al drenaje y colector general.
MUEBLES DE BAÑO:	Categoría A mca Helvex en migitorios, ovalines y w.c.s en color blanco.
EQUIPOS DE COCINA:	Del tipo Industrial para servicio interno y externo del hotel.
e) INST. ELÉCTRICAS:	Se suponen salidas ocultas en muros y losa basadas en poliducto sobre falso plafón, luminarias de lujo, accesorios, contactos, apagadores mca quinzifio o similar.
f) CANCELARÍA Y COMUNICACIONES	Cancelaría de aluminio anodizado con chapa tipo oro con cristal claro de 6 mm y puerta acceso giratoria de 3 alas.
g) HERRERÍA	En amueblado de bodegas para salones, bases y soportes generales.
h) VIDRIERÍA:	Del tipo templado en 6 mm transparente.
i) CERRAJERÍA:	De la mca. Phillips o similar.
j) FACHADA:	Integral en aluminio y muros de block de concreto.
ELEMENTOS ADICIONALES:	
INST. ESPECIALES	Marcado en el enfoque físico.
ELEMENTOS ACCESORIOS	Marcado en el enfoque físico.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	Marcado en el enfoque físico.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:**TIPO 4 RECEPCIÓN, LOBBY, VENTAS E INTERNET**

APLANADOS INTERIORES:	Basados en mortero y cemento - arena de 2 cms del tipo pulido
APLANADOS EXTERIORES:	Basados en mortero y cemento - arena de 2 cms del tipo pulido
PLAFONES:	Falso plafón en paneles de yeso con textura y formas en desniveles.
LAMBRINES:	En placas de mármol para recepción y elevadores.
PISOS:	De mármol colado en obra con figuras decorativas (tapetes).

ZOCLOS:	Del mismo material que pisos.
ESCALERAS:	Rampa y escalones en concreto armado forrados en mármol gris.
PINTURA:	Basadas en vinílica de color.
RECUBRIMIENTO ESPECIAL:	En muros, pasta de grano de mármol y placas decorativas en zona de elevadores.
c) CARPINTERÍA:	En amueblado y puerta para recepción basados en madera tipo caobilla y tabla color caoba y barniz mate
d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:	Instalaciones ocultas de buena calidad basadas en cobre (fofo.) y P.V.C. tipo sanitario; con descargas directas al drenaje y colector general.
MUEBLES DE BAÑO:	Carece.
EQUIPOS DE COCINA:	Carece.
e) INST. ELÉCTRICAS:	Salidas ocultas en muros y losa basadas en poliducto sobre falso plafón, luminarias con halógeno, accesorios, contactos, apagadores mca quinzíño o similar.
f) CANCELARÍA Y COMUNICACIONES	Cancelería de aluminio anodizado con cristal claro de 6 mm y puerta acceso giratoria de 3 alas. aluminio integral con estructura.
g) HERRERÍA	En bases y soportes generales.
h) VIDRIERÍA:	Del tipo templado en 6 mm transparente en claros altos.
i) CERRAJERÍA:	De la mca. Phillips o similar.
j) FACHADA:	Integral en aluminio y muros de block de concreto.
ELEMENTOS ADICIONALES:	
INST. ESPECIALES	Marcado en el enfoque físico.
ELEMENTOS ACCESORIOS	Marcado en el enfoque físico.
OBRAS COMPLEMENTARIAS	Marcado en el enfoque físico.
b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:	TIPO 5 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LIMPIEZA
APLANADOS INTERIORES:	Basados en yeso a regla con pasta tipo tirol planchado y pintura vinílica.
APLANADOS EXTERIORES:	Basados en mortero y cemento - arena de 2 cms del tipo pulido.
PLAFONES:	Falso Plafón en paneles de yeso con textura.
LAMBRINES:	De madera en área de dirección general.
PISOS:	Alfombra cat. A en dirección, vinílico en administración y cerámica 20 x 20 cm en limpieza.
ZOCLOS:	Del mismo material que pisos.
ESCALERAS:	Rampa, escalones y nariz en concreto armado forradas en material cerámico 20 x 20 cms .
PINTURA:	Basadas en vinílica de color.
RECUBRIMIENTO ESPECIAL:	Carece.
c) CARPINTERÍA:	En puertas con bastidor y duela de 1/2", en closets y guarda ropa con bastidores y duela de tabla en acabado tipo caoba y barniz mate.
d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:	Instalaciones ocultas de buena calidad basadas en cobre (fofo.) y P.V.C. tipo sanitario; para el área de limpieza.
MUEBLES DE BAÑO:	Lavabo y w.c. en color blanco de la línea comercial.
EQUIPOS DE COCINA:	Del tipo Industrial para servicio interno y externo del hotel.

e) INST. ELÉCTRICAS: Se suponen salidas ocultas en muros y losa basadas en poliducto sobre falso plafón, luminarias de lujo, accesorios, contactos, apagadores mca quinzifio o similar.

f) CANCELARÍA Y COMUNICACIONES

Cancelaría en madera tipo caoba con cristal de 3mm , en puertas de comunicación con bastidores y triplay de 6 mm tipo caoba y barniz mate.

g) HERRERÍA En bases y soportes en el área de limpieza.

h) VIDRIERÍA: De 3 mm transparente en cancelaría.

i) CERRAJERÍA: De la mca. Phillips o similar.

j) FACHADA: Se aprecia en aplanados de cemento tipo fino, con pintura vinílica en color.

ELEMENTOS ADICIONALES:

INST. ESPECIALES Marcado en el enfoque físico.

ELEMENTOS ACCESORIOS Marcado en el enfoque físico.

OBRAS COMPLEMENTARIAS Marcado en el enfoque físico.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

TIPO 6 HABITACIONES Y PASILLOS

APLANADOS INTERIORES: En yeso a regla para área común y cemento - arena en baño con pasta planchada en color.

APLANADOS EXTERIORES: Basados en mortero y cemento - arena de 2 cms del tipo pulido.

PLAFONES: Falso Plafón acústico en paneles texturizados 61x61 cms aluminio de calidad alta.

LAMBRINES: En áreas húmedas (zona regadera) basadas en placa de mármol gris.

PISOS: Alfombra cat A en cuartos, cerámicos 30 x 30 cm en baño y mármol gris decorado en pasillo.

ZOCLOS: Del mismo material que los pisos.

ESCALERAS: Rampa, escalones y nariz en concreto armado forradas en material cerámico 20 x 20 cms .

PINTURA: Basadas en vinílica de color.

RECUBRIMIENTO ESPECIAL: En muros pasta de grano de mármol y placas decorativas de mármol en zona de elevadores.

c) CARPINTERÍA: En puertas, closets, vestidor y espejos de baño basada en madera de tabla machihembrada tipo caoba en barniz natural mate.

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

Instalaciones ocultas de buena calidad basadas en cobre (fofo.) y P.V.C. tipo sanitario; con descargas directas a ductos para el colector general.

MUEBLES DE BAÑO: Categoría A mca Helvex en tinas, ovalines y w.c.s en color blanco.

EQUIPOS DE COCINA: Carece.

e) INST. ELÉCTRICAS: Salidas ocultas en muros y falso plafón basadas en poliducto , Luminarias de halógeno y línea de lujo, accesorios, contactos, apagadores mca Quinzifio.

f) CANCELARÍA Y COMUNICACIONES

Cancelaría de aluminio anonizado con cristal claro tipo espejo de 6 mm., Aluminio integral con estructura.

g) HERRERÍA Carece.

h) VIDRIERÍA: De 6 mm en cancelaría y del tipo espejo en fachada integral.

i) CERRAJERÍA: Cerraduras de tarjeta magnética de la mca. Kwikset Ingles.

j) FACHADA: Integral en aluminio estructural reforzado con cristal tipo espejo y muros de block de concreto con pasta texturizada, antepechos de estructura en P.T.R. pintada en esmalte.

ELEMENTOS ADICIONALES:

INST. ESPECIALES Marcado en el enfoque físico.

ELEMENTOS ACCESORIOS Marcado en el enfoque físico.

OBRAS COMPLEMENTARIAS Marcado en el enfoque físico.

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

Los valores Netos de Reposición, son producto a la investigación que realizó el valuador en las diferentes fuentes donde se actualizan estos valores, como el manual de constructores, el inmobiliario y los deméritos están fijados de acuerdo a su edad, obsolescencia del proyecto arquitectónico original, las superficies tanto de tierra y la construcción con que cuenta se tomó de la documentación otorgada por OPERAJJOYA, S.A. DE C.V., Se investigó por zona y se obtuvo el valor mínimo de terreno en m2 de **\$550.00 a \$3,400.00**, así como, el valor de construcción de clase 6, la cantidad de **\$11,262.00 a \$15,735.00** Hotel 5 Estrellas Clase Negocios, según costos paramétricos.

En maquinaria y equipo de las Instalaciones Especiales

- 1.- Los bienes que se valúan, en especial la maquinaria y equipo de servicio, ante un escenario de venta, no tienen posibilidades de comercializarse en el corto plazo, y en el mediano, tan sólo en un casual mercado secundario que pudiera resultar en la industria hotelera en el medio nacional. En ese escenario el comprador propiciaría valores de oportunidad por el carácter de mercado oligopsonio (Grupo reducido de compradores que interactúan para controlar mercado).
- 2.- La maquinaria y equipo sin duda, tienen obsolescencia funcional, respecto a bienes nuevos equivalentes, pero no es significativa para su eficiencia de servicio actual. En cuanto a la obsolescencia tecnológica si se considera porque la tienen respecto a las nuevas marcas y modelos.
- 3.- No es aplicable el enfoque de mercado (comparables) porque no se identificó en el medio nacional, mercado secundario dinámico para el tipo de bienes que se valúan. Tampoco se perdió de vista que en todos los casos se trata de activos atípicos que se diseñan y proyectan a necesidades específicas del hotel. En consecuencia se entenderá como valor justo de mercado, el obtenido en la cédula de valores a partir del Valor de Reposición Nuevo inferido o investigado en: [páginas web](#).
- 4.- Tampoco es aplicable el método de ingresos, porque no es el propósito del avalúo y porque tampoco se identificó en el medio nacional, mercado secundario dinámico para el tipo de bienes que se valúan no se tuvo acceso a registros contables y sobre servicios de OPERAJJOYA, S.A. DE C.V.

VII. DEFINICIONES:

V.R.N.	Valor de Reposición Nuevo:	El costo actual de una propiedad nueva similar que tiene la utilidad más parecida a la del bien que se valúa.
V.N.R.	Valor Neto de Reposición	El valor actual del bien mueble que se valúa. Se obtiene multiplicando el Valor de Reposición Nuevo por el producto de los factores de depreciación correspondientes a la edad, estado de conservación (deterioro físico) y obsolescencias (tecnológica, económica y/o funcional).
V.U.R.	Vida Útil Remanente	Se entenderá como la vida útil probable que se estima tendrán los bienes en el futuro dentro de los límites de eficiencia productiva y económica para la empresa en cuestión.
D.A.	Depreciación Anual	Es el cociente de dividir el V.N.R entre V.U.R.

VIII. PROCESO DE INSPECCIÓN:

- 1.- El Inmueble y sus bienes fueron inspeccionados físicamente el 10 de Marzo del 2008, En Boulevard Everardo Márquez marcado con el No. 100 de la colonia Cuesco, en el Municipio de Pachuca, del Estado de Hidalgo con Código Postal 42080.
- 2.- La inspección de los bienes fue visual para conocer la eficiencia de servicio de los activos que se valúan, y en todos los casos se tuvo asistencia técnica por el Ing. Juan Carlos Vega conocedor de los servicios de las instalaciones, por ser el jefe de mantenimiento y vigilancia de los servicios que operan en el hotel denominado "La Joya"
- 3.- El avalúo se resuelve con referencia a las vidas consumidas o cronológicas inferidas a partir de la inspección de campo y con referencia a ello, se estima que les resta la Vida Útil Remanente indicada en el Inventario.
- 4.- Los activos que se valúan participan en el proceso de servicio con eficiencia operativa y productiva acorde a las necesidades propias del hotel "La Joya"

X. FOTOS DE INMUEBLE A VALUAR



FACHADAS



FACHADAS





ACCESO



ACCESO



BOULEVARD EVERARDO MÁRQUEZ



PROLONGACIÓN BENITO JUÁREZ



PROLONGACIÓN VICENTE SEGURA



GENERAL VICENTE SEGURA



PROLONGACIÓN BENITO JUÁREZ



AV. REVOLUCIÓN



ACCESO A ESTACIONAMIENTO



ZONA DE ESTACIONAMIENTO



ACCESO POR ESTACIONAMIENTO



TELÉFONOS



CASETA ESTACIONAMIENTO



SALIDA POR ESTACIONAMIENTO



RECEPCIÓN DE HOTEL



ÁREA DE REGISTRO



SALA DE ESPERA (LOBBY)



ELEVADORES



CENTRO DE CONFERENCIAS



ÁREA DE VENTAS



ÁREA DE INTERNET



JUNTAS EN ZONA DE INTERNET



ÁREA DE TRABAJO INTERNET



ESTANCIA EN ZONA DE INTERNET



MÓDULOS DE TRABAJO



SALONES PARA CONFERENCIAS



SALONES PARA EVENTOS





INSTALACIONES DE SONIDO Y VIDEO



BODEGA PARA SALONES



MOBILIARIO PARA SALONES



SANITARIOS PARA SERVICIO DE SALONES





ÁREA ADMINISTRATIVA



DIRECCIÓN GENERAL



SUBGERENCIA



GERENCIA



ÁREA DE CONTABILIDAD



ÁREA DE LAVADO





ÁREA DE ALMACÉN



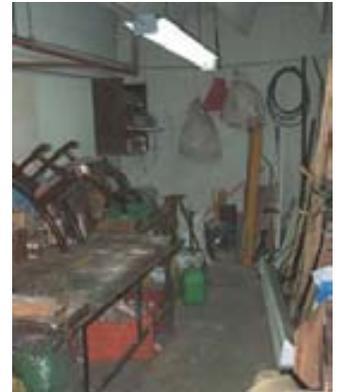
ALMACÉN



ÁREA DE TELEFONÍA



ALMACÉN PARA COCINA



ÁREA DE MANTENIMIENTO



ÁREA PARA MANTENIMIENTO





ÁREA DE SUBESTACIÓN



TANQUES PARA AGUA



CALENTADOR DE AGUA



TANQUE PARA PLANTA ELÉCTRICA



INSTALACIONES ELÉCTRICAS



COMEDOR PARA TRABAJADORES



ÁREA DE VIGILANCIA



VESTIDOR PARA TRABAJADORES



BAÑOS PARA TRABAJADORES



BAÑOS TRABAJADORES



REGADERAS TRABAJADORES



CAMINADORA



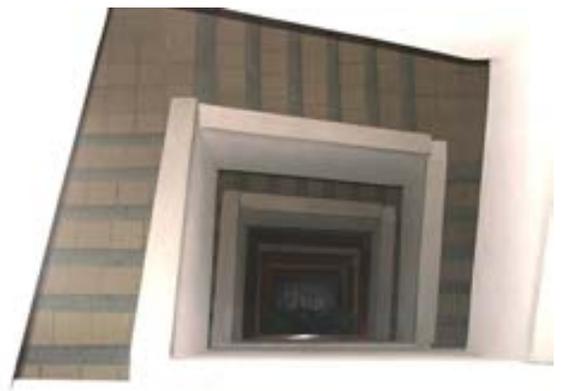
BICICLETA



USOS MÚLTIPLES



ZONA DE ACCESORIOS LIMPIEZA



ESCALERA DE SERVICIO



ÁREA DE ESTAR EN HABITACIONES



PASILLO HABITACIONES



ZONA DE ELEVADORES



VISTA EXTERIOR



HABITACIÓN JUNIOR Y EJECUTIVA



HABITACIÓN MASTER



ÁREAS DE TRABAJO Y ESTANCIA



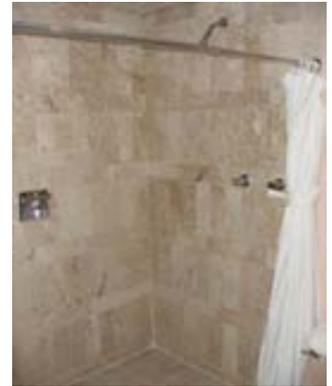
HABITACIÓN MASTER



W.C.



LAVABO



REGADERA



TINA



CLOSET



CAJA SEGURIDAD



CHAPA ELECTRÓNICA



W.C.



AIRE ACONDICIONADO



DECORACIÓN



HABITACIÓN MASTER





SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO



UNIDADES DE AIRE ACONDICIONADO



EXTRACTORES TIPO INDUSTRIAL



SISTEMA DE EXTRACCIÓN



SISTEMA DE EXTRACCIÓN



TANQUES ESTACIONARIOS PARA GAS



SISTEMA DE EQUIPO SUAVISADOR AGUA



PLANTA DE LUZ DE EMERGENCIA



BOLETERA AUTOMÁTICA ACCESO



BOLETERA AUTOMÁTICA SALIDA



UNIDADES DE AIRE ACONDICIONADO



PANTALLA DE PROYECCIÓN



PROYECTOR FIJO



TRITURADORA PAPEL



COPIADORA XEROX



RELOJ CHECADOR



EQUIPO DE COMPUTO



EQUIPO DE COMPUTO



IMPRESORA HP



COMPUTADORA Y ESCANER HP



IMPRESA SAMSUNG



IMPRESA EPSON



TELEVISOR



FRIGOBAR



TELEVISOR SONY



COMPUTO DE TARJETAS



REGULADOR NO BREACK



IMPRESORA EPSON



UNIDAD DE LIMPIEZA P/HABITACIONES



SISTEMA DE SONIDO Y VOCEO



ANTENA PARABÓLICA



ARCHIVERO

XI. AVALÚO FÍSICO O DIRECTO :

a) DEL TERRENO:

NO APLICA EN LA REEXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Lote tipo propuesto: m2 Valores de calle para lote tipo: \$ - m2
 Región: Manzana Clasificación de la zona
 Área de valor Uso de suelo
 Lote regular Irregular No. de frentes

FACTORES DE EFICIENCIA:

Fracción	F Zo	F Ub	F Fr	F For	F sup.	F Re
0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

p DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO:

Fracción	Superficie x m2	Valor Unitario x m2	Coeficiente	Valor Unitario Resultante	Valor Parcial

Total
 Valor Unitario Medio

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

Tipo	Uso	Cl Uso	Rango	clase	Edad	V.P.T.
tipo 1	ESTACIONAMIENTO	K	1	6	12 Años	90 Años
tipo 2	SERVICIOS GENERALES (Vigilancia, Contabilidad)	L	1	6	12 Años	90 Años
tipo 3	SALONES PARA CONVENCIONES Y BAÑOS	L	1	6	12 Años	90 Años
tipo 4	RECEPCIÓN, LOBBY, VENTAS E INTERNET	L	1	6	12 Años	90 Años
tipo 5	OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ÁREAS DE LIM.	O	1	6	12 Años	90 Años
tipo 6	HABITACIONES Y PASILLOS	L	1 a 4	6	12 Años	90 Años

FACTORES DE EFICIENCIA:

Tipo	Conservación	Edad	F Re.	Demérito
tipo 1	1.00	0.87	0.87	0.13
tipo 2	1.00	0.87	0.87	0.13
tipo 3	1.00	0.87	0.87	0.13
tipo 4	1.00	0.87	0.87	0.13
tipo 5	1.00	0.87	0.87	0.13
tipo 6	1.00	0.87	0.87	0.13

Presentación 2
Estado de conservación 2

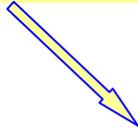
consideraciones para factor presentación y conservación:
 5% de demérito o premio

1 Malo 0.95
2 Normal 1.00
3 Bueno 1.05

El factor edad se demerita por el método de línea recta.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN

V.R.N = Valores basados en costos Paramétricos "Varela Ingeniería de costos" + ensambles correspondientes



Tipo	Área en m2	Valor Unitario Reposición Nuevo	Demérito	Valor Unitario Neto Reposición	Valor Parcial
tipo 1	880.00	\$ 4,930.00	0.13	\$ 4,300.00	\$ 3,784,000.00
tipo 2	390.00	\$ 7,315.00	0.13	\$ 6,300.00	\$ 2,457,000.00
tipo 3	896.00	\$ 13,170.00	0.13	\$ 11,400.00	\$ 10,214,400.00
tipo 4	198.00	\$ 13,170.00	0.13	\$ 11,400.00	\$ 2,257,200.00
tipo 5	80.00	\$ 9,300.00	0.13	\$ 8,100.00	\$ 648,000.00
tipo 6	3860.00	\$ 13,170.00	0.13	\$ 11,400.00	\$ 44,004,000.00
Áreas Comunes del Inmueble				0%	\$ -

Total 6304.00 m2

Subtotal (b) \$ 63,364,600.00

Valor Unitario Medio \$ 10,051.49

XI a. ANEXO CÉDULA DE VALORES

clave	Cant.	Descripción	V.R.N.	V.N.R.	V.U.R.	D.A.
1	3946.00	TERRENO	0.00	0.00	0	0.00
2		EDIFICIO:				
	880.00	ESTACIONAMIENTO	4,338,400.00	3,784,000.00	78	48,512.82
	390.00	SERVICIOS GENERALES (Vigilancia, Contabilidad, Mantenimiento, etc.)	2,852,850.00	2,457,000.00	78	31,500.00
	896.00	SALONES PARA CONVENCIONES Y BAÑOS	11,800,320.00	10,214,400.00	78	130,953.85
	198.00	RECEPCIÓN, LOBBY, VENTAS E INTERNET	2,607,660.00	2,257,200.00	78	28,938.46
	80.00	OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ÁREAS DE LIMPIEZA	744,000.00	648,000.00	78	8,307.69
	3860.00	HABITACIONES Y PASILLOS	50,836,200.00	44,004,000.00	78	564,153.85
100	1	Antena Parabólica Ica Sami Dm10690 aki v10	22,000.00	3,960.00	2	1,980.00
109	100	Aire acondicionado Multisplit G 24000 btu/hr modelo F242CX 220 v.	1,119,900.00	447,960.00	8	55,995.00
111	1	Puerta de seguridad giratoria mca Avans	68,560.00	27,424.00	8	3,428.00
112	2	Elevador Otis pasaje 0.80 ton. 5 paradas 18 mts de viaje	1,358,200.00	814,920.00	18	45,273.33
113	10	Aire acondicionado Minisplit de ventana mca LG modelo G121CB	51,990.00	25,995.00	10	2,599.50
117	4	Unidad condensadora de aire Frío 36000 btu/hr	62,400.00	24,960.00	8	3,120.00
118	1	Subestación 23 kv 500 KVA	393,260.00	275,282.00	28	9,831.50
119	1	Transformador t-seco trif 500kva y 440 v secund inc. Inst	228,900.00	137,340.00	18	7,630.00
126	1	Equipo Suavisador Acuaplug SG-450 autom inc. Tanque sal	72,615.00	29,046.00	8	3,630.75
129	1	Ventilador de extracción centrífuga 530 cfm 1Hp	7,200.00	1,440.00	3	480.00
130	5	Ventilador de extracción lineal 2000-4000 cfm 1.5 Hp	11,900.00	2,380.00	3	793.33
131	16	Extractor Industrial atmosférico VATM36	52,800.00	27,456.00	13	2,112.00
200	1	Planta Emergencia 280 KVA trifásica con tanque diesel	560,390.00	392,273.00	28	14,009.75
201	3	Proyector Fijo super Bright Hacc 3 lentes mca Sony	80,700.00	13,450.00	1	13,450.00
202	3	Pantalla de proyección de pared mca Da-Lite	6,300.00	4,200.00	10	420.00
300	1	Jardineras decorativas de Vegetación artificial	18,000.00	5,760.00	8	720.00
301	1	Bomba sumergible Jockey 5 GPM c/presión de 100 psi	13,890.00	2,778.00	3	926.00
302	1	Bomba de agua fría tamaño 5x4x11 1/2" motor 25Hp 1750 rpm	68,560.00	13,712.00	3	4,570.67
303	1	Fuente de 3 salidas en Lobby	35,000.00	18,200.00	13	1,400.00
304	2	Tanque Horiz. De 5000 lts para almacenar agua c/ lámina carbón	167,400.00	87,048.00	13	6,696.00
305	2	Generador agua Caliente a Gas LP Honey well LC-II-1190	112,600.00	45,040.00	8	5,630.00
306	2	tanque estacionario de gas LP 10000 lts mca Tatsa	84,100.00	31,537.50	3	10,512.50
308	1	Unidad de bombeo Booster a presión constante 5Hp descarga 3"	105,400.00	42,160.00	8	5,270.00
309	1	Unidad de bombeo Booster a presión constante 5Hp descarga 2"	75,800.00	30,320.00	8	3,790.00
310	1	Motobomba agua vs. Incendio 500 GPM 90 psi Motor Eléctrico	903,000.00	180,600.00	3	60,200.00
313	1	Caseta de cobro p/salida Estacionamiento	18,760.00	12,506.67	20	625.33
314	1	Boletera automática p/acceso Estacionamiento Ticket splitter modelo ID849 serie 6342 motor 1/20 H.P. 24 volt	66,100.00	33,050.00	10	3,305.00
315	2	Boletera automática p/salida Estacionamiento Auto-Gate modelo G89 serie 17378 1/2 H.P.	116,800.00	58,400.00	10	5,840.00
318	63	Cisterna en concreto armado de 63 m3 aprox.	124,110.00	94,323.60	38	2,482.20
400	1	Mueble de cocineta con tarja y gabinete en lamina	2,300.00	1,840.00	12	153.33
401	1	Horno de Microondas 1.4 pies marca LG	1,400.00	840.00	3	280.00
402	1	Parrilla eléctrica comercial económica	400.00	0.00	0	0.00
403	2	Mesa con 4 sillas en plástico mca. Bistrot	1,960.00	392.00	2	196.00
410	4	Accesorios para baño (limpieza)	10,000.00	5,200.00	13	400.00
411	6	Cafetera tipo industrial mca Turnix	1,194.00	238.80	2	119.40
412	1	Fregadero Tarja doble de acero inoxidable con base estructural	1,870.00	374.00	3	124.67
413	1	Fregadero industrial de 3 tarjas en acero inoxidable	3,860.00	772.00	3	257.33
414	1	Estufa industrial de 4 quemadores s/horno (tipo sanitario)	12,480.00	2,496.00	3	832.00
415	1	Salamandra con gatillo y corredera con quemador de fofó.	1,379.00	275.80	3	91.93
416	1	Freidora de 4 lts con canastilla de alambros	5,110.00	1,022.00	3	340.67
420	100	Cubierta de lavabo en mármol, inc. Accesorios mezcladora mca Helvex	673,500.00	404,100.00	18	22,450.00
423	100	Accesorios para wc. Calidad media mca Helvex	541,000.00	108,200.00	3	36,066.67
500	5	Sillón con estructura de madera forrado en vinipiel	10,500.00	4,200.00	8	525.00
501	3	Mesa de centro con madera tipo caoba	5,400.00	2,160.00	8	270.00
502	2	Mueble de entrepisos en aglomerado recubierto en formica	2,600.00	520.00	3	173.33
503	4	Archivero Lateral de lamina reforzada 4 gavetas	19,196.00	11,517.60	18	639.87
504	2	Mueble multiusos en madera con cajonera	5,600.00	1,120.00	3	373.33
505	1	Mesa con 4 sillas en madera tipo caoba	3,450.00	690.00	3	230.00
506	6	Escritorio con base y cajonera de madera y laterales en laminado	15,894.00	8,264.88	13	635.76
507	6	Silla para escritorio secretarial en fierro y vinil	2,820.00	564.00	3	188.00
508	1	Mesa y sillas p/Sala de juntas área de Internet	28,790.00	11,516.00	8	1,439.50
509	1	Modulo para 4 plazas con mamparas forradas en tela	24,560.00	9,824.00	8	1,228.00
510	2	Mesa de trabajo con estructura metálica y cubierta madera	5,960.00	1,192.00	3	397.33
511	9	Silla ejecutivas de trabajo reclinable en tela	8,091.00	1,618.20	3	539.40
512	4	Sillas en fibra de vidrio y estructura metálica contempo	3,280.00	1,312.00	8	164.00

XI a. ANEXO CÉDULA DE VALORES

clave	Cant.	Descripción	V.R.N.	V.N.R.	V.U.R.	D.A.
513	1	Mesas en aglomerado de madera y formaica tipo caoba	6,170.00	1,234.00	3	411.33
514	1	Sillón Individual del tipo modernista forrado en tela	5,460.00	1,092.00	3	364.00
515	3	Muebles p/escritorio tipo colonial en caoba para Dirección	46,050.00	27,630.00	18	1,535.00
516	8	Silla tipo colonial en madera de caoba y forrado piel negra	14,960.00	7,779.20	13	598.40
517	2	Escritorio colonial en madera de caoba	26,900.00	16,140.00	18	896.67
1001	7	Accesorios varios para trabajo de escritorio	12,460.00	7,476.00	6	1,246.00
1002	3	Accesorios de trabajo para escritorio de línea lujo	8,940.00	2,980.00	4	745.00
1003	1	Impresora Inyección de tinta mca Samsung ML 1750	1,666.00	833.00	3	277.67
1004	4	Impresora Láser mca Epson	11,596.00	3,865.33	2	1,932.67
1005	1	Impresora mca HP modelo LY127	2,799.00	933.00	2	466.50
1006	1	Impresora Hp láser jet 2600 a color	3,900.00	2,600.00	4	650.00
1007	1	Impresora Hp láser jet 3940 a color	4,678.00	3,898.33	5	779.67
1008	3	Regulador Nobreak mca Koblenz	7,197.00	1,799.25	1	1,799.25
1009	3	Regulador NoBreak Sola micro Inet 800	5,487.00	1,371.75	1	1,371.75
1010	1	Regulador No Break mca Tripp-Lite	1,849.00	462.25	1	462.25
1011	1	Fotocopiadora Work Centre modelo 415 mca Xerox	29,980.00	8,565.71	2	4,282.86
1012	1	Maquina de escribir eléctrica mca Olivetti	1,599.00	266.50	1	266.50
1013	1	Perforador de tarjetas mca Paymasto mod 6000	3,140.00	628.00	2	314.00
1014	5	Sumadora eléctrica mca Sharp contable	7,700.00	4,620.00	3	1,540.00
1015	1	Trituradora de papel Fellowes p-57	999.00	570.86	4	142.71
1016	5	Computadora Mca LG con teclado y monitor	9,000.00	1,500.00	1	1,500.00
1017	5	sistema pentium 4 memoria 512 MB disco duro 60 GB	19,000.00	3,166.67	1	3,166.67
1018	1	Computadora Mca Samsun con teclado y monitor	1,200.00	200.00	1	200.00
1019	1	sistema pentium 4 memoria 512 MB disco duro 80 GB	5,200.00	866.67	1	866.67
1020	1	Computadora mca HP con teclado y monitor	3,500.00	1,750.00	3	583.33
1021	1	sistema Intel Centrino memoria 1GB disco duro 80 GB	7,000.00	3,500.00	3	1,166.67
1022	6	Computadora Mca LG con teclado y monitor	25,200.00	12,600.00	3	4,200.00
1023	6	sistema Intel centrino memoria 1 GB disco duro 80 GB	45,000.00	22,500.00	3	7,500.00
1024	1	Computadora mca HP con teclado y monitor pantalla	3,500.00	1,750.00	3	583.33
1025	1	sistema Intel Centrino memoria 1GB disco duro 120 GB	8,000.00	4,000.00	3	1,333.33
1026	1	Escáner Mca HP modelo 2400	1,670.00	835.00	3	278.33
1100	1	Mobiliario de estructura para usos rudo en mantenimiento	2,300.00	460.00	3	153.33
1101	1	Máquina de soldar 180 amp. 220 v. soldadura de 6013,3/32,1/8 y 5/32 modelo AC225GLM mca. Lincoln	4,675.00	0.00	0	0.00
1102	1	Tanque de gas con soplete para Soldar	1,797.00	359.40	2	179.70
1103	1	Esmeril industrial para Uso constante mca. Makita	890.00	267.00	3	89.00
1104	1	Pulidora para pisos 30" marca Ryobi	6,899.00	2,299.67	5	459.93
1105	1	Compresor de aire 3hp 20 gal. Marca Campbell Hausfeld	5,509.00	1,101.80	3	367.27
1106	6	Aspiradora industrial mca Karcher NT4811	18,360.00	9,180.00	5	1,836.00
1107	20	Carro para limpieza cuartos mca Rubbermaid mod. 1665	87,000.00	34,800.00	8	4,350.00
1108	10	Escalera aluminio mca Cuprum 1.00 mt	9,900.00	3,960.00	8	495.00
1109	4	Escalera aluminio mca Cuprum 5.00 mts	5,280.00	2,112.00	8	264.00
1110	4	Diablo de carga mca Angeluz	2,600.00	1,040.00	8	130.00
1111	2	Reloj checador Acroprint	74,460.00	38,719.20	13	2,978.40
1112	20	lockers de lamina acero al carbón para guarda ropa trabajadores	13,600.00	6,800.00	10	680.00
1113	1	Porta tarjetero de entrada y salida trabajadores	600.00	120.00	3	40.00
1114	20	Botes de tipo industrial para basura mca. Rubbermaid	17,000.00	3,400.00	3	1,133.33
1115	17	Racks para estantes de uso rudo de lamina negra pintada	41,886.00	16,754.40	8	2,094.30
1116	1	lavadora Whirlpool Professional 13 Kg	6,700.00	3,350.00	5	670.00
1117	1	Secadora de gas Whirlpool Professional	5,390.00	2,695.00	5	539.00
1118	2	Maquinas de coser tipo industrial mca Maq. Díaz	7,140.00	2,856.00	8	357.00
550	115	Base de madera de pino matrimonial forrada en chapa caoba	793,500.00	412,620.00	13	31,740.00
551	115	Cabecera de madera de pino matrimonial forrada en chapa caoba	517,500.00	269,100.00	13	20,700.00
552	130	Buró con cajón para base matrimonial forrada en chapa caoba	232,700.00	121,004.00	13	9,308.00
553	73	Juego de mesa y sillas (2) en madera forrada en chapa caoba	981,850.00	510,562.00	13	39,274.00
554	65	Tocador-cajonera para recamara en madera con chapa caoba	910,000.00	473,200.00	13	36,400.00
555	35	Base de madera de pino King size forrada en chapa caoba	343,000.00	178,360.00	13	13,720.00
556	35	Cabecera de madera de pino King size forrada en chapa caoba	262,500.00	136,500.00	13	10,500.00
557	70	Buró con cajón para base King size forrada en chapa caoba	125,300.00	65,156.00	13	5,012.00
558	32	Tocador-cajonera para recamara en madera con chapa caoba	448,000.00	232,960.00	13	17,920.00
559	3	Cajonera y nicho de t.v. en madera con chapa caoba	67,500.00	35,100.00	13	2,700.00
560	31	Sillón individual forrado en tela lavable	74,400.00	38,688.00	13	2,976.00
561	35	Sofá cama forrado en tela	287,000.00	149,240.00	13	11,480.00
562	70	Mesa de centro forrada con chapa caoba (2)	150,500.00	78,260.00	13	6,020.00
563	14	Lámpara de sobreponer 1 x 22w	51,660.00	15,498.00	3	5,166.00

XI a. ANEXO CÉDULA DE VALORES

clave	Cant.	Descripción	V.R.N.	V.N.R.	V.U.R.	D.A.
564	1	Bases de caoba para lámparas de sobreponer	6,000.00	3,120.00	13	240.00
565	1	Sala provenzal con tela uso rudo	9,500.00	5,066.67	8	633.33
566	1	Mesa de centro y laterales en madera caoba y cristal	7,800.00	4,056.00	13	312.00
567	1	Mueble múltiple de madera de caoba para recepción	125,000.00	65,000.00	13	5,000.00
568	1	Mueble integral para recepción en madera de caoba	12,500.00	6,500.00	13	500.00
569	1	Mesa Circular en madera forrada tipo caoba	12,800.00	6,656.00	13	512.00
570	1	Mueble multiusos para salón en madera tipo caoba	4,500.00	2,340.00	13	180.00
571	1	Mesa-Escritorio tipo colonial forrada en chapa caoba (ventas)	6,000.00	3,120.00	13	240.00
572	1	Credenza para oficina con entrepaños y cajonera chapa caoba	8,900.00	4,628.00	13	356.00
573	1	Mueble para computadora y t.v. con cajonera en chapa caoba	14,200.00	7,384.00	13	568.00
574	1	Mueble-Gabinete de madera en chapa caoba	8,790.00	4,570.80	13	351.60
600	50	Mesa Redonda de madera y marco rígido de metal	35,000.00	7,000.00	3	2,333.33
601	60	Mesa Rectangular de madera y marco rígido de metal	45,000.00	9,000.00	3	3,000.00
602	800	Sillas de uso rudo para eventos en metal y tela	96,000.00	19,200.00	3	6,400.00
603	1	Pista de baile movible en duela encino machihembrada	60,000.00	12,000.00	3	4,000.00
604	1	Mamparas de madera de pino tipo rejilla	38,000.00	15,200.00	8	1,900.00
650	100	Caja de seguridad para bienes en habitación mca Servisafe	240,000.00	96,000.00	8	12,000.00
653	20	Televisor de 21" mca Sony	76,000.00	45,600.00	3	15,200.00
654	50	Televisor de 21" mca Samsung	144,500.00	52,020.00	2	26,010.00
655	32	Televisor de 21" mca Zenith	67,200.00	0.00	0	0.00
656	3	Televisor de 21" mca Mitsui	6,000.00	0.00	0	0.00
658	100	Servibar de 4 pies marca GE	380,600.00	76,120.00	3	25,373.33
661	1	Consola Sound Tracs Topaz con mezcladora de audio digital mca. Behringer modelo MX9000 de 32 canales	49,000.00	8,166.67	1	8,166.67
662	3	procesador digitech s100 con modulo generador de tonos Sintetizador fm Yamaha Fs1r	70,500.00	11,750.00	1	11,750.00
625	1	Caminadora Programable Health Rider 15000	28,800.00	5,760.00	2	2,880.00
626	1	Aparato multiusos de ejercicio mca Giant	13,560.00	6,328.00	7	904.00
627	1	Bicicleta Spinning mca Giant	5,390.00	1,078.00	2	539.00

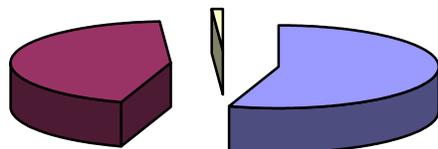
Suma Total

88,039,395.00

70,299,971.17

1,557,745.15

XII. RESUMEN DE VALORES:



■ Valor de Reposición Nuevo
■ Valor Neto de Reposición
□ Depreciación Anual

Del Enfoque Físico

V.R.N. (Valor de Reposición Nuevo)	\$	88,039,400.00
V.N.R. (Valor Neto de Reposición)	\$	70,300,000.00
D.A. (Depreciación Anual)	\$	1,557,700.00

Consideraciones previas a la conclusión:

Del Enfoque Físico:

En la aplicación de este enfoque, se tomó en cuenta el valor unitario de reposición nuevo, aplicado a cada tipo de construcción se determina tomando como referencia los valores unitarios, publicados por empresas especializadas en costo por metro cuadrado de construcción, tales como "Varela Ingeniería de Costos", realizando los ajustes necesarios para su adecuación al tipo de construcción valuado. a este valor se le aplican los factores de eficiencia de la construcción por concepto de vida útil consumida y estado de conservación para la conclusión del valor neto de reposición.

La estimación de valores que se indican en la cédula de valores, corresponde a bienes donde están y como están en las fechas en las que se efectuaron las visitas; no consideran intangibles de marcas o patentes.

Fuentes de información: consultas con proveedores por marca y tipo de activos, páginas web, catálogos de productos.

El presente avalúo solo es válido para el propósito y objeto que se indica en los antecedentes y solo es válido cuando cuente con las firmas de los Valuadores.

Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están limitados sólo por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son los análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales del valuador que firma.

El Valuador no tiene interés presente o futuro, en los bienes, objeto de éste informe, como tampoco personal o parcial con respecto a las partes involucradas.

La compensación económica del Valuador no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.

El Valuador que firma ha realizado inspección personal de los activos que formaron la muestra.

XIII. DECLARACIONES Y CONCLUSIÓN DE VALOR:

DECLARACIONES:

- 1.- Los datos y hechos proporcionados en el presente estudio son verdaderos y correctos a nuestro saber y entender.
- 2.- Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
- 3.- Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
- 4.- No existe por parte del suscrito, ningún interés presente o futuro en la propiedad valuada, para intervenir en la aplicación de algún tipo de mantenimiento, ni en su venta.
- 5.- Los honorarios no están relacionados con el hecho de determinar un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsiguiente.
- 6.- El suscrito realizó la inspección de los bienes, manifiesta que se cuenta con la autorización del hotel "La Joya", representada por la Lic. Blanca Guzmán (Gerente general), para ser objeto de este estudio y análisis.
- 7.- El presente avalúo solo es válido para el propósito y objeto que se indica en los antecedentes y cuando cuente con las firmas del valuador y cuente con el sello oficial del suscrito.

FECHA EFECTIVA DE VALOR.

La fecha a la cual se estiman el valor de los bienes descritos en este avalúo es :

15 Marzo de 2008

CONCLUSIÓN DE VALOR:

Se certifica que el Valor Neto de Reposición con referencia al Propósito del presente Avalúo de Maquinaria y Equipo de las Instalaciones Especiales en el Hotel La Joya, Ascende a la cantidad en Números redondos de:

Valor Neto de Reposición (V.N.R.)

\$

70,300,000.00

Con letra:

SETENTA MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.

Valuador

ARQ. JUAN MANUEL SALAZAR FERRAZ
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

VI ANEXO

Vida Útil Promedio

La relación de vidas útiles promedio para la Industria en México presentada en este anexo es una propuesta de opinión basada en términos ilustrativos, pueden cambiar según la rama Industrial a la que pertenezcan los bienes, así como, del uso y mantenimiento específico a que los bienes sean sometidos por cada empresa en particular y que para determinar con precisión la vida útil remanente se deberá llevar a cabo el estudio pertinente a cada caso específico.

Nota importante: Para el caso práctico del Hotel cinco estrellas se tomó esta herramienta para determinar la vida útil aplicable a las instalaciones generales de dicho Inmueble.

TIPO 01 TERRENO

Minimo de vida útil	0
Máximo de vida útil	0
Tasa min. de dep. fiscal	0
Tasa máx. de dep. fiscal	0

SUBTIPO	DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL
0	TERRENO	0

TIPO 02 EDIFICIO

Minimo de vida útil	0
Máximo de vida útil	50
Tasa min. de dep. fiscal	0
Tasa máx. de dep. fiscal	5

SUBTIPO	DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL
1	Edificio para fabricación.	50
2	Oficinas.	50
3	Almacén.	50
4	Silos de concreto.	50
5	Espuelas de F.F.C.C.	30
6	Pavimento de asfalto y concreto.	25
7	Bardas de block y/o ladrillos.	30
8	Chimeneas de concreto.	30
9	Elevadores de pasajeros.	30
10	Cisternas, pilas y tanques de concreto.	30
11	Sistema de alumbrado exterior.	20
12	Cercas de malla ciclónica.	10
13	Plomería y drenaje.	25
14	Pozos profundos.	20
15	Cercas de poste y alambre de púas.	10
16	Banquetas y cordones de concreto.	20
17	Cobertizos y techumbres.	10
18	Sistemas de tierra (Pararrayos).	25
19	Casetas (multipanel).	15
20	Casa Habitación.	50
21	Parques y jardines.	30
22	Equipos varios.	20

TIPO 03 MAQUINARIA Y EQUIPO

Minimo de vida útil	5
Máximo de vida útil	30
Tasa min. de dep. fiscal	0
Tasa máx. de dep. fiscal	25

SUBTIPO	DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL
23	Hornos.	30
24	Alimentadores de hornos.	20
25	Templadores de recocidos y/o decorado.	25
26	Transportadores de banda.	20
27	Transportadores neumáticos.	25
28	Instrumentos de medición y control.	10
29	Compresor de aire.	20
30	Subestaciones eléctricas.	25
31	Torres de enfriamientos.	20
32	Máquinas herramientas.	30
33	Máquina de soldar eléctrica.	10
34	Calderas de vapor.	20
35	Máquina automática de fabricación.	18
36	Variadores de velocidad.	15
37	Molinos.	15
38	Grapadoras.	15
39	Revolvedoras y mezcladoras.	20
40	Lavadoras de vidrio.	20
41	Sistemas de pesados.	20
42	Transformadores eléctricos.	25
43	Máquina automática de decorado.	20
44	Empujadores para templadores.	12
45	Mesas de acumulación.	20
46	Sistemas de aspersión.	20
47	Interruptores y arrancadores.	20
48	Ventiladores axiales.	15
49	Equipos de seguridad.	15
50	Empacadoras para cajas - empacadoras (tapas).	20
51	Acumuladores.	20
52	Analizador de oxígeno.	20
53	Equipo de alumbrado Industrial.	15
54	Equipo eléctrico.	10
55	Tolvas de lámina negra.	25
56	Dosificadores.	12
57	Cribas vibradoras.	15
58	Cortadores de discos.	15
59	Sistemas de cribados.	15
60	Malacates, grúas y garrochas.	20
61	Separadores magnéticos.	20
62	Plantas de energía.	25
63	Autoclaves.	20
64	Quebradoras y trituradoras.	20
65	Basculas de plataformas.	15
66	Accionadores.	12
67	Agitadores en general.	20
68	Bombas.	15
69	Cambiadores de calor.	15
70	Carrusel y caracoles.	15
71	Ciclones y separadores.	20
72	Columnas de destilación.	20
73	Centrifugas filtración soda.	20
74	Calentadores de agua.	20
75	Cajas de distribución y mezclado.	12
76	Condensadores evaporativos.	20
77	Descarga estrellas.	20
78	Deareadores.	20
79	Elevadores de cangilones.	20
80	Embolsadoras.	20
81	Enfriadores.	15
82	Evaporadores.	20
83	Eyectores.	15

SUBTIPO	DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL
84	Filtros, prefiltros y posfiltros.	20
85	Hidratadores rotativos.	20
86	Lavadoras de gas.	20
87	Mesas giratorias.	20
88	Mesas alimentadoras.	20
89	Mezcladoras.	20
90	Pozos de agua.	20
91	Ruedas de filtrado.	20
92	Secadores.	20
93	Sopladores centrífugos.	20
94	Silos de lámina negra.	25
95	Suavisadores de agua.	20
96	Tanques y tolvas.	25
97	Torres de destilación.	20
98	Torres de absorción.	20
99	Tambores de destilación.	20
100	Turbo generadores.	20
101	Válvulas rotatorias.	15
102	Tuberías.	25
103	Equipos contra incendios.	15
104	Troqueladoras.	30
105	Prensas moldeadoras.	30
106	Pulidoras de cerdas.	20
107	Alambrado de fuerzas.	20
108	Basculas para F.F.C.C.	20
109	Basculas portátiles y semifijas.	10
110	Carros concha y de plataforma.	25
111	Cizallas, guillotinas y dobladoras.	25
112	Diablos, carretillas y transportes manuales.	10
113	Equipos de laboratorios.	10
114	Equipos de pintura.	5
115	Equipos para lubricación.	5
116	Grúas viajeras.	20
117	Líneas de transmisión de fuerza.	25
118	Líneas de tuberías contra incendios.	20
119	Luces de emergencia y lámparas de gas.	10
120	Maquinaria para madera.	15
121	Máquinas estibadoras.	20
122	Máquinas impresoras.	20
123	Máquinas inyectoras.	20
124	Equipos de sand blast.	15
125	Revolvedoras y mezcladoras para vidrio.	20
126	Seguetas mecánicas.	20
127	Sistemas de decapado.	20
128	Sistemas de filtrado de aire.	20
129	Sistema de alarma contra incendio.	20
130	Soldadoras de oxi - acetileno.	10
131	Tarimas de madera.	10
132	Transportadores de cadena.	20
133	Transportadores de rodillos.	20
134	Turbo compresores.	25
135	Unidades de refrigeración.	20
136	Moto generadores.	20
137	Máquinas de inspección de botellas.	10
138	Máquinas para recubrimiento.	10
139	Engomadoras.	10
140	Etiquetadoras.	15
141	Secadores rotatorios.	20
142	Máquinas extrusoras de plástico.	15
143	Alimentadores rollo lámina - volteadoras.	20
144	Esmaltadoras.	15

SUBTIPO	DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL
145	Dragas marinas.	15
146	Dragas terrestres.	20
147	Máquina de coser.	20
148	Remachadoras.	10
149	Equipo de revelado.	10
150	Máquinas selladoras.	10
151	Anuncios luminosos y alumbrado de emergencia.	10
152	Sistema de vacío.	20
153	Colectores de polvo.	10
154	Cargadores de materiales.	15
155	Transportadores de gusanos.	15
156	Barredoras industriales.	10
157	Prensas hidráulicas y neumáticas.	15
158	Punteadoras y sistemas de soldado.	15
159	Casetas de pintura.	20
160	Planta de oxífuel.	20
161	Equipo de intercomunicación.	10
162	Racks metálicos.	20
163	Equipos varios.	10
164	Equipos de perforación.	15
165	Celdas de flotación.	15
166	Máquinas capsuladoras taponeadoras.	10
167	Enrolladora de vitafilm.	10
168	Paletizadoras.	10
169	Balanceadoras.	20
170	Succionadores y ductos.	20
171	Prensa compactada.	25
172	Montacargas.	10
173	Lavadora de latas.	20
174	Cortadoras y ribeteadoras.	20
175	Máquinas roseadoras (spray machine).	15
176	Máquina formadora de cuello.	17
177	Escantillón de resina epóxica.	20

TIPO 04 MOLDES

Minimo de vida útil	8
Máximo de vida útil	15
Tasa min. de dep. fiscal	0
Tasa máx. de dep. fiscal	35

SUBTIPO	DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL
178	Molduras.	8
179	Insertos.	8
180	Bisagras.	8
181	Porta moldes.	8
182	Troqueles.	8
183	Dados.	8
184	Equipos varios.	8

TIPO 05 HERRAMIENTAS

Minimo de vida útil	3
Máximo de vida útil	10
Tasa min. de dep. fiscal	0
Tasa máx. de dep. fiscal	35

SUBTIPO	DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL
185	Computadoras y componentes centrales.	6
186	Modem y equipos de comunicación.	5
187	Unidades de disco.	5
188	Unidades de cinta magnética.	4
189	Equipos de medición y control.	5
190	Terminales.	5
191	Micro computadoras y componentes.	4
192	Impresoras, gráficas y foto procesadoras.	4
193	Puertas eléctricas.	10
194	Equipos varios.	4

TIPO 06 EQUIPOS DE TRANSPORTE

Minimo de vida útil	2
Máximo de vida útil	15
Tasa min. de dep. fiscal	0
Tasa máx. de dep. fiscal	25

SUBTIPO	DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL
195	Montacargas.	10
196	Tractores	10
197	Traxcavos.	10
198	Palas mecánicas.	10
199	Remolques.	15
200	Tractocamiones.	15
201	Camiones de carga.	10
202	Automóviles directores.	2
203	Automóviles gerentes A.	3
204	Motocarros y motocicletas.	6
205	Automóviles gerentes B.	3
206	Aviones.	12
207	Automóviles uso planta.	4
208	Bulldózer.	10
209	Cargadores frontales.	10
210	Camiones fuera de carretera.	10
211	Motores.	5
212	Equipos varios.	3
213	Tractor para vías férreas.	10
214	Equipos de balsas y lanchas.	10

TIPO 07 MOBILIARIO EQUIPO DE OFICINA

Minimo de vida útil	5
Máximo de vida útil	20
Tasa min. de dep. fiscal	0
Tasa máx. de dep. fiscal	10

SUBTIPO	DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL
215	Escritorios y mesas.	15
216	Sumadoras	5
217	Máquinas de escribir.	5
218	Archiveros.	15
219	Libreros.	15
220	Kardex.	10
221	Copiadoras.	6
222	Grabadoras y televisores.	5
223	Equipos de aire acondicionado.	10
224	Equipo de sonido.	10
225	Equipo telefónico.	10
226	Equipo para comer.	10
227	Instrumental médico.	10
228	Alfombras y cortinas.	5

SUBTIPO	DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL
229	Equipos de fotografía.	5
230	Equipo de radio comunicación y telecomunicaciones.	10
231	Sillas y sillones.	10
232	Mesas y estantería de acero inoxidable.	20
233	Mesas y estantería de lámina.	20
234	Mesas y estantería de madera.	15
235	Molduras y paneles.	15
236	Guillotinas y engargoladoras.	10
237	Instrumentos musicales.	20
238	Camas, literas, sofás, juego de sala, burós, etc.	15
239	Equipo para dibujo y percheros.	5
240	Ventiladores de pedestal y de mesa.	10
241	Tanques de almacenamiento.	25
242	Carros transportadores.	25
243	Máquinas Cincinnati.	20
244	Alimentadores para máquina.	10
245	Equipos para fabricación de muebles.	15
246	Equipos para traslado de mobiliario.	10
247	Aparatos de medición y control.	10
248	Aparato de mantenimiento.	10
249	Aparato contra incendio.	15
250	Equipos para fumigación.	10
251	Equipos para perforación, extracción e irrigación.	15
252	Equipo eléctrico.	10
253	Equipo escolar y de laboratorio.	10
254	Equipo para tratamiento de agua.	15
255	Equipo para enfriamiento y calentamiento de agua.	10
256	Equipo Meteorológico.	20
257	Cajas fuertes.	20
258	Enfriadores y calentadores para agua potable.	15
259	Obras de arte y decorativas.	25
260	Equipos varios.	10

TIPO 08 EQUIPO CONTRA CONTAMINACIÓN

Minimo de vida útil	10
Máximo de vida útil	15
Tasa min. de dep. fiscal	0
Tasa máx. de dep. fiscal	10

SUBTIPO	DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL
261	Equipos de tratamientos de agua.	15
262	Colectores de polvo.	15
263	Extractor de finos.	15
264	Precipitadores electroestáticos.	15
265	Pta. Fabricación de block de lodo (álcali) y manejo de lodos.	15

VII BIBLIOGRAFÍA

- Salvador García Briones
Reexpresión de Estados Financieros
McGraw-Hill Interamericana Editores, S.A. de C.V.
1998, páginas 1 a 9, 33 a 48
- Cesar Calvo Langarica
Análisis e Interpretación de Estados Financieros
Séptima Edición
México D.F., Ediciones PAC
1988, páginas N-1 a N-80
- Roberto Macias Pineda
Análisis de los Estados Financieros
Quinta Edición
México D.F., Ediciones Contables y Administrativas
1968.
- Raúl Niño Álvarez
Contabilidad Intermedia II
Segunda Edición
México D.F., Editorial Trillas, S.A.
1982, páginas 11 a 140
- Ken Langdon & Alan Bonham
Finanzas en los negocios
McGraw-Hill Interamericana, S.A.
2001, páginas 38 a 39, 49 a 57, 236 y 239.
- Luis Felipe Pérez Toraño
Auditoría de Estados Financieros
McGraw-Hill Interamericana Editores, S.A. de C.V.
1999, páginas 96 a 100, 173 a 186 y 256
- Comisión Nacional de Seguros y Fianzas
Circular F-19.1
México D.F.
2007
- César Calvo Langarica
Análisis e Interpretación de Estados Financieros
Séptima Edición
México D.F., Ediciones Pac
1988, páginas N-1 a N-80
- Pearson Hunt & Charles M. Williams
Financiación Básica de los Negocios
Primera Edición tomos 1 y 2
E.U.A. Editorial UTEHA S.A. de C.V.
1982

- Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.
Boletín B-10 y sus documentos de adecuaciones
 Edición integradora
 México D.F. Impresora Múltiple S.A. de C.V.
 1997, páginas 63 a 150

- Ley General de Bienes Nacionales
Artículos 142 al 148
 México D.F.
 2004

- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales
Criterios Técnicos para la Reexpresión
 México D.F.
 2005

- Jaime Dominguez Orozco
Reexpresión con el Boletín B-10
 Décima octava edición
 México D.F. Ediciones fiscales ISEF, S.A.
 2004

- E.V.I. Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez
Alternativas de Cálculo para la Valuación Integral Inmobiliaria
 México D.F.
 2007

- Juan Carlos Román Fuentes
Estados Financieros Básicos, proceso de elaboración y reexpresión
 Segunda Edición.
 México D.F. Ediciones fiscales ISEF, S.A.
 2008

- Javier Cocina Martínez y Marco Barbosa Díaz
Síntesis y Comentarios de las NIF
 Tercera Edición tomos 1 y 2
 México D.F. Instituto Mexicano de Contadores Públicos
 2008

- Francisco Zamora
Tratado de Teoría Económica
 Decimonovena Edición.
 México D.F. Fondo de Cultura Económica
 1984, páginas 117 a 229