



México, D.F., 28 abril del 2006.

**NORMA DE VALUACION DE ACTIVOS FIJOS  
QUE DEBEN OBSERVAR LOS PERITOS AUTORIZADOS POR LOS COLEGIOS  
EN LA ESPECIALIDAD RELACIONADA**

**CONSIDERANDO:**

Que con fundamento en el artículo 50, inciso (o) de la ley Reglamentaria del artículo 5º constitucional, relativo al ejercicio de las profesiones, los Colegios que suscriben este documento, establecen los criterios que deben observar los peritos valuadores autorizados en el Colegio respectivo en la especialidad de valuación de activos fijos de las empresas.

Que por acuerdo de asamblea general ordinaria quedo ratificado el día 13 de Mayo de 2006, determinándose como punto de acuerdo el numero 2 de la orden del día, se establece la norma técnica aplicable para la practica del avalúo de bienes de activo fijo de las empresas firmados por los peritos de competencia.

Que la determinación de los valores reportados se debe sustentar con base en la experiencia y criterios técnicos utilizados, así como de una exhaustiva investigación que fundamente la vigencia y veracidad del avalúo.

Que es de interés de la sociedad, contar con una normatividad que permita proteger su patrimonio, en lo referente a sus activos fijos.

Que existe la necesidad de una opinión colegiada de referencia a los aspectos técnicos, económicos que influyen en los activos fijos de una empresa.

Para lo cual se expiden las siguientes:

**DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

Los peritos valuadores y/o especialistas relacionados certificados por el COLEGIO deberán observar los criterios técnicos que se establecen a continuación, en la formulación de los avalúos de los bienes de activo fijo que se realicen en cumplimiento de sus asignaciones, solicitadas por empresas y público en general o más allá de sus fronteras en las que nuestro país tenga nexos económicos.



## I PRÁCTICA DEL AVALUO DE LOS BIENES DE ACTIVO FIJO DE UNA EMPRESA.

### 1.1 Definición y práctica del avalúo del activo fijo de una empresa.

#### 1.1.1 Definición del avalúo u opinión de valor.

Se define como el documento mediante el cual se reflejan los efectos técnicos y económicos del activo fijo de una empresa, analizados por perito autorizado por Colegio de Profesionistas y vigente a la fecha del avalúo, en base a los criterios y procedimientos técnicos comúnmente aceptados por miembros de los Colegios afines.

El avalúo estima un valor que se entiende como una opinión de valor físico en uso, en condiciones de operación.

Por lo tanto, debe considerarse el valor que tiene el bien en cuestión para la empresa como una unidad productiva, y no tomar en cuenta el valor que podría tener el bien en caso de venta, en forma individual o en la venta total, coincidentemente con el postulado básico de Negocio en Marcha \* (ver glosario).

#### 1.1.2 Práctica del avalúo.

La práctica del avalúo debe comprender las siguientes actividades:

- a) Definición del alcance del avalúo entre las partes relacionadas en forma conjunta entre el perito y los funcionarios que la empresa designe para tal propósito. El alcance del avalúo se definirá mediante un contrato por escrito de contraprestación de servicios profesionales que debe celebrar la empresa y el perito en la que se establezcan, entre otros, los siguientes puntos:
  - i) Acreditar la propiedad de los bienes de activo fijo propiedad de la empresa.
  - ii) Ser identificables físicamente
  - iii) Estar formando parte de la unidad productiva
  - iv) Estar registrados en la contabilidad como activo fijo
- b) La empresa deberá suministrar la información anterior en forma escrita o cualquier medio que permita la plena comprobación fehaciente de los bienes relacionados para el correcto desempeño del avalúo encomendado.
- c) Verificación mediante inspección ocular del 100% de los bienes a valorar, según la relación proporcionada por la empresa, con el fin de constatar su existencia y recabar información respecto al estado físico de conservación y deterioro, así como para estructurar el avalúo según los bienes inspeccionados físicamente.
- d) Procesamiento de los datos de acuerdo al procedimiento elegido para el avalúo.



### 1.1.3 Tratamiento de obras en proceso.

Preferentemente, las obras en proceso no deben incluirse en el avalúo. Queda a criterio del perito valuador incluirlas en los bienes a valorar, en los casos en que:

- a) Modifiquen significativamente el monto de las inversiones en los bienes de activo fijo de la empresa;
- b) Las etapas de avance de obra sean identificadas y delimitadas físicamente;
- c) Tengan viabilidad confirmada de uso.

### 1.1.4 Tratamiento de bienes de activo fijo de la empresa por desechar no reemplazables.

El valor de registro de estos bienes de activo fijo de la empresa debe ajustarse a su valor neto de realización.

### 1.1.5 Tratamiento de otros problemas específicos de la empresa.

El perito valuador junto con la empresa deberá señalar en las observaciones, los criterios a seguir para resolver problemas específicos del avalúo, de acuerdo a las características de la rama industrial a la que pertenece.

## 1.2. Fechas a revelar en el informe del Avalúo

- a) *Fecha del Avalúo.*- Se entiende como la fecha en la cual se relacionan los bienes de activo fijo a valorar y se determinan sus valores. Esto con el objeto de poder comparar adecuadamente las cifras resultantes del avalúo contra las cifras según registros de la empresa.
- b) *Fecha de referencia.*- Se entiende como la fecha retrospectiva en la cual se estiman los valores de los bienes de activo fijo a valorar, a partir de los valores resultantes en la fecha del avalúo.
- c) *Fecha de Inspección.*- Es la fecha en que se realizaron las diferentes actividades para llevar a cabo la inspección física de los bienes de activo fijo, así como, la verificación y existencia de los mismos.
- d) *Fecha de Emisión.*- Es la fecha de emisión del informe del avalúo, puede ser igual o distinta a la fecha del avalúo.
- e) *Periodo de Trabajo.*- Es el lapso en el que se realizaron las investigaciones de los precios y valores que componen los diferentes bienes de activo fijo objeto del avalúo.



1.2.1 Vigencia del avalúo.- Se consideran seis (6) meses a partir de la *fecha del avalúo*, dada en el inciso a) del párrafo 1.2, siempre y cuando, no ocurran eventos que modifiquen sustancialmente el valor de los bienes de activo fijo de la empresa valuada, como los siguientes:

- i) Cambios significativos en los valores de reposición (aumento o disminución);
- ii) Cambios en la paridad de la moneda utilizada;
- iii) Variaciones relevantes en la capacidad instalada y aprovechada;
- iv) Presencia significativa en la obsolescencia funcional, tecnológica y económica ;
- v) Disposiciones del marco legal, ambiental y ecológico;
- vi) Tratados, Acuerdos nacionales e internacionales;
- vii) Actos de vandalismo, terrorismo, sabotajes, etc.;
- viii) Desastres naturales, afectaciones en pozos petroleros, mantos acuíferos, plantas generadoras de energía.

1.3 Determinación de la información que la empresa debe entregar al perito valuador.

1.3.1 Relación de la información que la empresa proporciona al perito valuador.

Esta información debe contener, por lo menos, lo que se indica en el inciso 1.3.3 de este documento y debe ser presentada de tal manera que pueda ser utilizada en el avalúo de acuerdo al criterio de "unidad mínima indivisible" señalado en el inciso 2.5.1 de este mismo documento. Además, las empresas deben proporcionar los elementos necesarios para que el perito valuador establezca los criterios en la determinación de la Vida Útil Remanente probable, así como, el grado de conservación y obsolescencia de los bienes, tomando en consideración el período en que serán económicamente productivos.

1.3.1.1 Las empresas deben permitir al perito valuador el acceso a la documentación que expida la autoridad competente en materia de prevención y control de la contaminación del aire, agua y suelos ocasionados por desechos industriales, ruidos y otros.



### 1.3.2 Integración de la información.

El perito valuador practicará el avalúo de los bienes de activo fijo de la empresa, de acuerdo a las cuentas o rubros que la integran como:

- a) Terrenos
- b) Construcciones
- c) Maquinaria y Equipo.
- d) Herramientas, moldes, dados, troqueles.
- e) Muebles y enseres.
- f) Equipo de cómputo.
- g) Equipo de transporte
- h) Equipos y obras de protección y control ambiental.
- i) Otros activos.

### 1.3.3 Verificación de las relaciones analíticas de los bienes de activo fijo.

La empresa debe proporcionar al perito valuador las relaciones de los bienes de activo fijo u otro tipo de documentación que mencionen los bienes a valorar.

Para el mejor conocimiento de los bienes a valorar, la empresa debe permitir el acceso al perito valuador a la información necesaria, así como a las instalaciones, que le facilite allegarse de los elementos de juicio suficientes para la práctica del avalúo.

Esta información podrá ser entre otra:

- a) Inmuebles.

*Para Terrenos:* fecha y costo de adquisición, copia fotostática de la escritura o documento relativo donde se indiquen medidas y colindancias, así como, superficie y nomenclatura catastral vigente.

*Para Construcciones:* fecha y costo de adquisición, planos arquitectónicos y de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y especiales, así como, los dictámenes relacionados a estructura (director responsable de obra), mecánica de suelos, verificación de no contaminantes de Semarnat, y otros.

En caso de no contar con esta información, se puede recurrir a un levantamiento a escala del inmueble, que contemple la distribución de espacios y elementos de construcción en planta y alzados.



## b) Maquinaria y Equipo.

Fecha y costo de adquisición, indicando si se adquirió nuevo o usado, descripción, marca o modelo, número de serie, capacidad nominal y dimensiones.

Para el caso de bienes de activo fijo importados, se deberá anexar copias de pedimentos, permisos transitorios, o cualquier documento que refieran su legal estancia en el país.

Esta información debe coincidir con los bienes que el perito valuador inspeccione físicamente y con los activos que tenga registrados la empresa.

Además, la empresa debe dar acceso al perito valuador a los datos técnicos y especificaciones, programas de producción, copias de facturas, cuentas de registros de mantenimiento, croquis, planos, fotografías, catálogos, etc., los cuales deben ser manejados en forma confidencial por el perito valuador.

Esta información será complementada con pláticas y entrevistas que tenga el perito valuador con las personas autorizadas de la empresa, durante la inspección física de los bienes.

En ningún caso el perito valuador debe practicar avalúos directamente sobre las relaciones analíticas de bienes de activo fijo o documentación relativa a los bienes de activo fijo de la empresa que presenten para tal propósito, ni sobre avalúos practicados por otro perito valuador; esto es, no debe efectuar los cálculos del avalúo sin antes haberlo estructurado según los bienes inspeccionados físicamente.

### 1.4 Definición de los términos comúnmente empleados en el avalúo.

Los valores que el perito valuador debe incluir en los avalúos son los siguientes:

#### **Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.)**

Se entiende como el costo estimado a precios de la fecha del avalúo de un bien nuevo, formando parte de una unidad productiva, que pueda prestar un servicio igual o similar al del bien que se está valuando, más las erogaciones en que se incurriría por concepto de derechos y gastos de importación, fletes, maniobras, gastos de instalación, de ingeniería, de detalle, etc. No se incluye ingeniería básica, tiempo extra, ni descuentos especiales en los precios de los materiales y equipos.

#### **Valor Neto de Reposición (V.N.R.)**

Se entiende como el valor que tienen los bienes a la fecha del avalúo 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, en cuestión.



### **Vida Útil Remanente (V.U.R.)**

Se entiende 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.

### **Depreciación Anual (D.A.)**

Se entiende como el cargo que se considera tendrá cada bien o equipo en términos económicos y de producción en el período de su vida útil remanente y se determina como el cociente de dividir el Valor Neto de Reposición entre la Vida Útil Remanente.

El registro contable de la depreciación es responsabilidad de la empresa y debe hacerse de acuerdo con las técnicas contables, aceptadas por las Normas de Información Financiera (NIF), vigentes a la *fecha del avalúo*.

### **Valor Comercial o de Valor de Mercado (V.C. o VCOM.)**

Es el único valor que se determina en el caso de terrenos y se entiende como el valor en que se intercambiaría una propiedad en el mercado corriente de bienes raíces entre un comprador y un vendedor, sin presiones ni ventajas de uno u otro.

Las cifras del Valor de Reposición Nuevo, Valor Neto de Reposición y Depreciación Anual se expresarán en miles de pesos, bajo el criterio de redondear las cifras arriba y abajo de la cantidad inmediata superior o inferior de quinientos pesos.

#### **1.5 De los métodos para la determinación del Valor Neto de Reposición (V.N.R.).**

Los métodos que se deben adoptar en la práctica para la determinación del V.N.R. pueden ser:

- a) Método de la línea recta directo, el cual contempla asignación de valores a cada factor de depreciación o demérito en forma directa, según el bien a valorar;
- b) Método de la línea recta ponderado el cual contempla asignación de valores a cada factor de depreciación o demérito, al cual previamente se le consideró una importancia determinada según el bien a valorar.

Ambos métodos se representan por las siguientes expresiones matemáticas:

$$a) V.N.R. = V.R.N. \cdot I \cdot (1 - n/N) \cdot F.C. \cdot F.O.]$$

$$b) V.N.R. = V.R.N. \cdot [1 - [(n/N) \cdot (A) + F^1 \cdot C^1 \cdot (B) + F^1 \cdot O^1 \cdot (C) ]]$$



Donde:

V.N.R. es el Valor Neto de Reposición de un bien a la *fecha del avalúo*.

V.R.N. es el Valor de Reposición Nuevo de un bien que incluye los gastos de instalación que se tendrían que cubrir en esa fecha, para que el bien a valorar opere en condiciones normales.

"n" es el número de años de vida consumida en términos de producción y económicos de un bien, los cuales no necesariamente equivalen a la edad resultante por simple diferencia entre la *fecha del avalúo* y su fecha de adquisición.

"N" es la vida útil total que se estima tendrá un bien en términos de producción y económicos y en condiciones de operación normales.

F<sup>1</sup>.C<sup>1</sup>.; F.C., son los factores de conservación o mantenimiento.  
F<sup>1</sup>.O<sup>1</sup>.; F.O., son los factores de obsolescencia.

A.B.C., son las ponderaciones consideradas a criterio por los peritos valuadores y/o especialista relacionado.

Para la determinación de cada una de las variables que componen las expresiones matemáticas señaladas se deben seguir los siguientes criterios:

### **Valor de Reposición Nuevo.**

Este valor se determina por medio de cotizaciones o precios estimados de bienes iguales o equivalentes; o bien, se determina a través de los índices específicos del bien o sus componentes según su origen y de acuerdo a la rama industrial a la que pertenezca el bien a valorar.

En ningún caso se deben utilizar los índices publicados por el Banco de México.

La aplicación de estos criterios debe llevarse a cabo en tal forma, que el perito valuador obtenga, para el avalúo inicial el 100% de los valores mediante cotizaciones o precios estimados de los bienes principales.

Se entiende como precios estimados aquellos valores o cotizaciones que de manera informal, pero con una variación razonable respecto de una cotización formal, son obtenidos en la práctica por los peritos valuadores y/o especialista relacionado.

A estos valores, se deben agregar todos los gastos que se tendrían que cubrir en la *fecha del avalúo*, por concepto de derechos y gastos de importación, fletes, maniobras, gastos de instalación por concepto de obra civil, mecánica y eléctrica. Su determinación se obtiene



mediante montos estimados en forma absoluta o como cantidad relativa (porcentaje) del valor de reposición según sea el caso.

"n" vida consumida.

Se determina tomando en cuenta la información proporcionada por la empresa según sea su fecha de adquisición y de acuerdo a la investigación del perito valuador durante la inspección física, para conocer realmente el tiempo de vida consumida en términos de producción y económicos.

En caso de que el perito valuador no conociera la fecha de adquisición del bien, tendrá que formular una estimación basada fundamentalmente en la información escrita que proporcione la empresa durante la inspección física.

"N" Vida útil total.

La vida útil total que se estima tendrá un bien, se determina por medio de boletines especializados, consulta de proveedores y de la experiencia directa del perito valuador y de la empresa en cuestión.

Para los casos en que los bienes a valorar tuvieran una vida consumida mayor al promedio determinado, como se indica en el párrafo anterior, el cálculo de la vida útil total se obtiene en base a la Vida Útil Remanente que se le estime al bien en términos productivos y económicos.

Desde el punto de vista financiero, la vida útil total es el periodo en que un bien es económicamente productivo.

F.C.; F.C. Factor de Conservación.

El estado de conservación se determina según estimación del perito valuador conjuntamente con la empresa, durante la inspección física de los bienes, tomando en cuenta el tipo de desgaste a que se ve sometido el activo, así como el tipo de mantenimiento que recibe, auxiliándose de la opinión de proveedores y técnicos especializados.

F.O.; F.O. Factor de Obsolescencia.

El tipo de obsolescencia se determina según estimación del perito valuador conjuntamente con la empresa durante la inspección física de los bienes, auxiliándose de la opinión de proveedores y técnicos especializados. La obsolescencia puede ser por causas técnico/funcionales y/o económicas.



Se entiende por obsolescencia técnico/funcional como aquella condición que afecta el valor de un bien o equipo derivada de ser menos útil o deseable debido a avances tecnológicos o cambios en el arte diseño o proceso a una sobrecapacidad, capacidad, inadecuada o influencias similares dentro del departamento o proceso productivo en que se encuentra o bien por su relación con otros bienes dentro de la propiedad de la empresa en cuestión o por influencias negativas sobre el medio ambiente.

Se entiende por obsolescencia económica, aquella condición que afecta el valor de un bien o equipo, debido a cambios en las condiciones económicas, regulaciones gubernamentales u otras propias del mercado en que se desarrolla la empresa.

#### 1.6 De la memoria de cálculo.

El perito valuador debe conservar todos los elementos de información, datos técnicos, económicos y documentos relativos proporcionados por la empresa o formulados durante el desarrollo del trabajo y que se emplearon en la determinación de los valores del avalúo, así como las hojas de trabajo de campo donde se anotaron tanto las reparaciones mayores o importantes de los bienes o equipos, turnos de trabajo, etc. además, de los deméritos y consideraciones pertinentes, durante la inspección física de los bienes.

Esta información, así como los resultados del avalúo, debe ser manejada en forma confidencial por parte del perito valuador y conservarse durante cinco años a partir de la fecha del avalúo.

También deben conservarse los reportes de visita o documentación equivalente.

#### 1.7 De las limitantes de la información.

El perito valuador debe informar al COLEGIO las limitantes que tuvo para contar con información de la empresa o de carácter técnico durante el desarrollo del avalúo.



## II. FORMULACION DEL AVALUO:

### 2.1 Generalidades.

El avalúo debe formularse y contener cada uno de los apartados que se señalan en el presente capítulo. Los requerimientos se han establecido para ser aplicados en industrias de transformación. Cuando se apliquen a otro tipo de empresas, tales como: comerciales, extractivas, agrícolas, ganaderas, pesqueras, de servicio público, etc., los requerimientos deberán adecuarse al tipo de empresa de que se trate haciendo en el informe los comentarios que se consideren conducentes.

En el anexo 1 se presenta un caso práctico, de una empresa perteneciente a la industria de transformación, que muestra la información mínima que debe proporcionar el perito valuador en su informe.

### 2.2 Observaciones en el informe de avalúo.

Este apartado debe contener básicamente la siguiente información:

- a) Definición del avalúo según se establece en contrato de contraprestación de servicios profesionales celebrada entre el perito valuador y el solicitante.
- b) Tipo de activos valuados y su localización correspondiente.  
Se debe indicar el tipo de bienes de activo fijo de la empresa que fueron valuados así como el lugar de ubicación correspondiente.
- c) Tipo de bienes u otros activos no incluidos en el avalúo.  
Se deben indicar en el avalúo los bienes que no se incluyeron, como inventarios de todo tipo, activos circulantes o intangibles, así como permisos, derechos, cuotas de contratación, etc., necesarios en la obtención de los servicios de agua, energía eléctrica y similares.
- d) *Fecha del avalúo* de la relación de bienes valuados y la inclusión de la siguiente leyenda: "los bienes incluidos en el presente avalúo corresponden a los declarados por la empresa como de su propiedad, según relaciones contables proporcionadas a fecha determinada y que la propiedad legal no fue verificada ni se investigaron gravámenes o reservas de dominio que pudiesen existir sobre dichos bienes".
- e) Fecha o Período de verificación o inspección física de los bienes valuados.  
Se deben indicar las fechas en que se llevaron a cabo las visitas para verificar la existencia y características de los bienes.
- f) Definición de conceptos.  
Se debe transcribir la definición de todos y cada uno de los conceptos o términos empleados en el avalúo, que se mencionan en el párrafo 1.4.



- g) Período de trabajo para la investigación de precios y tipos de cambio empleados.  
Se debe indicar el período de investigación de precios y cotizaciones de los bienes que se valoraron, así como los diferentes tipos de cambio empleados, respecto al país de procedencia de los bienes y, en su caso, el tipo de cambio vigente publicado en el Diario Oficial de la Federación por el Banco de México.
- h) Descuentos e Impuesto al Valor Agregado.  
Se debe mencionar lo siguiente: "El avalúo se practicó sin tomar en cuenta ningún descuento especial por parte de los proveedores de materiales, de maquinaria o cualquier otro tipo de bien valuado; así como tampoco el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.)".
- i) Cambios significativos. Se deben precisar los cambios significativos con respecto al último avalúo así como las explicaciones correspondientes.
- j) Descripción del contenido del avalúo. Las partes o secciones se podrán agrupar a discreción según las necesidades del perito valuador y la empresa, pero siempre indicando la forma de su integración.

### 2.3 Certificado y resumen de valores.

Se debe elaborar previamente a la emisión del certificado un resumen de valores de los bienes valuados, de acuerdo a las principales cuentas de los bienes de activo fijo de la empresa, mencionando su Valor de Reposición Nuevo, Valor Neto de Reposición, Vida Útil Remanente y Depreciación Anual para cada cuenta, indicando que se trata de un avalúo inicial. Este resumen podrá desglosarse en la medida que la empresa lo solicite al perito valuador, pero contemplando como mínimo la presentación mencionada.

Posteriormente al resumen, se debe mencionar la certificación de los valores resultantes, así como, la fecha firma y registro de los peritos autorizados por el COLEGIO en la especialidad para valuar inmuebles industriales y/o maquinaria y equipo, en su caso.

### 2.4 Informe de terrenos y construcciones. Para facilitar el manejo de este informe se dividirá en dos grupos:

2.4.1 Terrenos.

2.4.2 Terrenos y construcciones.

2.4.1 Terrenos.



Cuando se valúen terrenos el informe se desarrollará bajo los siguientes incisos:

- a) Antecedentes
- b) Datos generales del predio
- c) Características urbanas.
- d) Datos de terreno.
- e) Croquis de ubicación.
- f) Avalúo físico.
- g) Conclusiones.

Cada uno de estos incisos se desarrolla de acuerdo al formato del caso práctico presentado en el anexo 1 de este instructivo.

#### 2.4.2 Terrenos y construcciones.

Cuando se valúe el inmueble industrial tanto terreno como construcciones el informe contendrá los incisos siguientes:

- 1) Antecedentes.
- 2) Datos generales del predio.
- 3) Características urbanas.
- 4) Datos del terreno.
- 5) Datos del inmueble
- 6) Croquis de ubicación.
- 7) Descripción del inmueble.
- 8) Tipo de construcción observado elementos de construcción y valores del avalúo para cada tipo.
- 9) Instalaciones especiales.
- 10) Resumen de valores de avalúo físico.
- 11) Conclusiones.

Cada uno de los incisos se desarrolla de acuerdo al formato del caso práctico del anexo 1 de este instructivo.

En los incisos anteriores 2.4.1 y 2.4.2, los terrenos deben ser valuados en función del uso actual de los mismos, y no de acuerdo al uso probable por circunstancias diferentes.

#### 2.5 Informe de maquinaria y equipo.

Atendiendo al tipo de empresa la maquinaria y equipo se clasifica de acuerdo al catálogo de cuentas de la empresa de que se trate.



### 2.5.1 Unidad mínima indivisible.

El perito valuador debe establecer conjuntamente con la empresa la "unidad mínima indivisible" para cada uno de los equipos o bienes a valorar.

Se entiende como "unidad mínima indivisible" aquella unidad de maquinaria integrada por el equipo propiamente dicho, accionado por un determinado mecanismo o transmisión, seguido, en su caso, de equipos o instalaciones menores, así como su ingeniería, directamente relacionados con este equipo como son: instalaciones de ingeniería de proceso, civil, mecánica, eléctrica; bombas, válvulas, tuberías, instrumentos, etc. y que por lo tanto definan una capacidad productiva. No se deben incluir aquellas refacciones o partes no instaladas, cuando éstas se encuentren formando parte del almacén, de refacciones o hayan sido ya cargadas a resultados.

En el caso de que el equipo cuente con diferentes tipos de tuberías e instalaciones, se consideran los tramos existentes entre dicho equipo y la línea principal, de la que se deriva el tramo mencionado, quedando por lo tanto fuera del avalúo, diferentes "bancos" de tubería de proceso o servicio que se mencionan en la división correspondiente, con las válvulas y otros accesorios, en su caso.

De esta manera, se irán definiendo cada uno de los equipos que integran el proceso productivo de la empresa, el cual podrá ser intermitente o continuo. En el caso de las "líneas de fabricación" integradas por varios equipos o "unidades mínimas indivisibles", el perito valuador debe analizar conjuntamente con la empresa la conveniencia de efectuar el estudio de valuación para cada uno de los equipos cuando esto sea se apoyará en la inspección física, las condiciones operativas, así como, en la vida útil remanente de los mismos. Dependiendo del análisis anterior se reportarán valores individuales para cada uno de los equipos pero siempre se indicará un valor total para cada línea de fabricación.

Cuando resulte afectada la Vida Útil Remanente de los equipos en proporción mayor a las variaciones normales de operación debido a situaciones extraordinarias el perito valuador debe indicarlo en su informe.

### 2.5.2 Datos que se deben indicar.

Los datos que se deben indicar para cada uno de los bienes a valorar son los siguientes:

#### 1) Descripción del equipo.

Nombre del equipo indicando la marca, modelo capacidad y características tales, que describa con la mayor claridad posible el equipo a valorar.

#### 2) Año de adquisición.

Se determina de acuerdo a la factura correspondiente, o bien según relación analítica de los bienes de activo fijo de la empresa proporcionado u otra documentación que acredite este dato.



En caso de no existir documento alguno, se fijará una fecha de adquisición estimada seguida de una letra "e".

### 3) Condición del equipo en el momento de su adquisición.

Se indica con la palabra "nuevo", "usado", "especial" o "reconstruido", después del nombre del equipo, en base a la documentación respectiva de la empresa y en la observación física por parte del perito valuador.

Por "equipos especiales" se entienden aquellos equipos o bienes que no son de marca y que han sido diseñados y construidos especialmente para desempeñar una función específica del proceso de la empresa. Estos equipos pueden haber sido construidos dentro de la empresa o por fabricantes externos. Preferentemente, el análisis para su valuación se efectuará con base en los registros contables de la empresa para conocer los costos de materiales y mano de obra.

Para la determinación del Valor de Reposición Nuevo de estos equipos, adicional a los costos actuales antes mencionados, deben incluirse partidas como las que a continuación se enumeran:

- 1.- Diseño.
- 2.- Preparación de los planos de trabajo y especificaciones.
- 3.- Manufacturas de las partes.
- 4.- Ensamble y montaje.
- 5.- Período de prueba.
- 6.- Ajuste corrección y aceptación.

Estas partidas, así como los costos adicionales debidos a diseños defectuosos, cambios en construcción, experimentos en las operaciones preliminares etc., deben ser tratados como parte de la unidad específica.

Por "reconstruidos" se entienden aquellos equipos que adquirió la empresa reparados en sus partes principales para prestar la función para la cual fueron diseñados en su origen; o bien aquellos que fueron reparados para otros fines o funciones aprovechando ciertas partes originales del equipo en cuestión.

El análisis para su valuación es similar al de un "equipo especial".

### 4) Número de serie.

De ser posible se debe mencionar el número de serie de cada equipo, sobre todo para los equipos más importantes en monto valuado.



## 2.6 Informe de muebles, enseres y equipo de oficina.

### 2.6.1 Criterios de Agrupación.

El perito valuador debe establecer junto con la empresa los criterios de agrupación de estos activos, de acuerdo a su importancia relativa dentro de los bienes de activo fijo de una empresa o, la información con que se cuenta o requerimientos especiales de la empresa. De esta forma se podrán valorar:

- a) En forma individual.
- b) Agrupados por fecha de adquisición o fecha estimada.
- c) Agrupados por oficinas.
- d) En forma global.

### 2.6.2 Datos que se deben indicar.

#### 1) Descripción del bien.

Nombre del mueble o equipo de oficina marca modelo capacidad y características principales.

2) Año de adquisición de acuerdo a la factura correspondiente, o bien, según relación analítica de los bienes de activo fijo de la empresa proporcionada por la empresa u otra documentación que acredite este dato.

#### 3) Número de serie.

Se debe incluir básicamente para todo aquel mobiliario o equipo de oficina que represente un elemento importante en el avalúo.

## 2.7 Informe de equipo de transporte.

De acuerdo a la información proporcionada por la empresa, el perito valuador debe efectuar el avalúo para cada una de las unidades de transporte, en base a los siguientes criterios:

### 2.7.1 Equipo de transporte.

Se entiende como unidades de transporte los siguientes tipos de vehículos:

Automóviles, camiones, tractocamiones y sus remolques comerciales y vehículos para servicio fuera de carretera.

### 2.7.2 Unidades de manejo de carga.

Se entiende como unidades de manejo de carga los siguientes:

Montacargas, cargador de brazos articulados, patines eléctricos, y manuales equipo para manejo de tambores y otros equipos similares, que presten el servicio de transportar determinada carga, para su almacenaje, su embarque o su traslado dentro de las naves industriales de la empresa.



### 2.7.3 Datos que se deben indicar.

Los datos que se deben indicar para los bienes valuados son los siguientes:

Tipo de vehículo, marca, modelo, número de serie, principales características y equipo opcional extra en su caso.

### 2.7.4 Inspección física.

Se debe indicar si se inspeccionó unidad por unidad o por muestreo citando los criterios usados en dicho muestreo.

## 2.8 Informe de equipos especiales.

### 2.8.1 Activos fuera de uso.

Se entienden como activos fuera de uso aquellos bienes o equipos instalados o no que durante su inspección física se haya observado que no han estado en operación por un tiempo considerable.

#### 2.8.1.1 En forma definitiva.

Los activos fuera de uso en forma definitiva no deben valuarse, se consideran a su valor neto de realización estimado. Para efectos de la depreciación del ejercicio ésta no debe calcularse. El perito valuador debe proporcionar los valores netos de realización estimados de estos activos en un informe por separado.

#### 2.8.1.2 En forma temporal.

En los activos fuera de uso en forma temporal, pero que serán utilizados en el futuro, el cambio de valor sí procedería; pero al considerar su vida útil remanente, para determinar su valor neto de reposición, debe tomarse en cuenta cuidadosamente este factor.

Para efectos de la depreciación del ejercicio, ésta no debe calcularse, a menos que la falta de uso afecte la vida útil del activo, o que se tengan dudas acerca de su realización vía depreciación al enfrentarse al ingreso que producirían en ejercicios futuros, o que haya sido usado en parte del ejercicio. Se debe indicar en la sección de observaciones del informe del avalúo, las consideraciones con que fueron valuados dichos equipos.

### 2.8.2 Equipos como chatarra.

Son aquellos equipos dañados abandonados o que se utilizan como fuente de refacciones para otros equipos de la empresa, y que en un momento dado su utilización sería como chatarra en el mercado al precio por kilo que exista en ese momento.

Estos bienes deben tratarse como activo fuera de uso en forma definitiva.



2.8.3 Tratamiento de residuos contaminantes y/o peligrosos.- Identificar este tipo de materiales su condición y correcto manejo de almacenamiento y disposición, conforme a las normas técnicas y legislación vigente aplicable a la fecha el avalúo.

Considerar el impacto que estos puedan tener en los valores de los activos, en base a los estudios y estimaciones proporcionadas por especialistas en la materia, en su caso.

Lo anterior deberá ser apropiadamente revelado en el informe del avalúo.

2.9 Cambios significativos a los valores en los avalúos o en las vidas útiles.

Cuando la empresa pretenda llevar a cabo ajustes significativos a los valores de los bienes de activo fijo de una empresa o de las vidas útiles de éstos, que tengan efecto extraordinario en los bienes de activo fijo y/o en los resultados, deberá informarlo por escrito al cuerpo colegiado y revelarlo apropiadamente en el informe del avalúo dentro de los diez días hábiles previos a la fecha en que pretenda realizar dichos ajustes, exponiendo las razones que los justifiquen, apoyadas en los estudios técnicos correspondientes y señalando la participación técnica del perito valuador en la determinación de dichos ajustes.

### **III. PRACTICA DEL AVALUO RECURRENTE.**

Se entiende por avalúo recurrente aquel que se práctica como una actualización del avalúo inicial.

3.1 Criterio para efectuar un avalúo recurrente.

El avalúo recurrente sólo procede en aquellos casos en que el perito valuador cuente con un avalúo inicial con antigüedad no mayor a 2 años. En el tercer año debe practicarse un nuevo avalúo inicial.

El avalúo recurrente debe ser practicado por el mismo perito valuador que realizó el último avalúo inicial. En caso contrario, debe practicarse nuevamente un avalúo inicial.

Al practicar el avalúo recurrente se debe confrontar la información proporcionada por la empresa respecto de altas bajas, transferencias y circunstancias, en que se encuentran los activos, con los resultados de las observaciones hechas por el perito valuador.



3.2 Criterios para la inspección física. La inspección física de los bienes se lleva a cabo como sigue: 3.2.1 Bienes del avalúo recurrente.

3.2.1.1 Son todos aquellos bienes que fueron registrados en el avalúo inicial.

La inspección física de estos bienes se práctica como sigue:

- a) En el número de activos que constituyen el 80% del total del Valor de Reposición Nuevo de los activos fijos
- b) En aquellos casos que hayan sufrido un deterioro, mejora o por cualquier circunstancia que pudiese haber modificado sustancialmente su Valor Neto de Reposición.

3.2.2 Adiciones o Altas.

3.2.2.1 Son adiciones todos los bienes que se incorporen al los bienes de activo fijo de una empresa de la empresa en fecha posterior a la de referencia de valores que se consideró en el avalúo anterior. Será obligatorio que el perito valuador efectúe la inspección física del total de los bienes reportados.

3.2.3 Bajas.

El perito valuador debe verificar que efectivamente se hayan dado de baja los bienes reportados para ese efecto.

3.2.4. En el caso de los materiales contaminantes o equipos que requieran una disposición especial de acuerdo a las normas técnicas y legislación aplicable, se deberá señalar la situación que guardan en la empresa en base a la información proporcionada y a la *fecha del avalúo*, en la sección de observaciones.

3.3 Criterio para actualizar valores.

El Valor de Reposición Nuevo que se actualiza, básicamente se obtiene por cotizaciones o precios estimados de bienes iguales o equivalentes. En segunda instancia se utilizan índices específicos del bien o sus componentes según su origen y de acuerdo a la rama industrial a la que pertenezca el bien a valorar. En ningún caso se deben utilizar los índices publicados por el Banco de México.



#### IV. REVISION DEL AVALUO.

La empresa contará con 30 días naturales, después de fecha de acuse recibo del informe del avalúo, para aclaraciones de cualquier discrepancia en la razonabilidad de los valores reportados y del proceso realizado para la práctica del avalúo. Lo anterior se deberá de manifestar a la entrega del informe del avalúo.

En el caso de controversia técnica sobre el avalúo, se deberá de someter al arbitrio del comité de valuación de la especialidad del Colegio correspondiente, dando 30 días naturales para emitir su opinión por escrito.

En caso de inobservancia de la normas aquí establecidas por los peritos autorizados, se sujetarán a las sanciones correspondientes que procedan según los estatutos de cada Colegio.

#### V. CRITERIOS SOBRE LA APLICACIÓN SUPLETORIA DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION

Con motivo del dinamismo y sofisticación en el avance tecnológico que están adquiriendo los bienes de activo fijo.

En caso de que exista un aspecto particular que no se ha cubierto por la presente norma, se podrá recurrir a los pronunciamientos de las Normas Internacionales de Valuación (International Valuation Standards Committee (IVSC) vigentes.

El alcance de aplicar una regla supletoria a través de estas normas (IVSC), será conveniente, siempre y cuando, no se contravenga el espíritu de la presente norma publicada por el Colegio respectivo.