



ANEPSA

SOLUCIÓN CON VALOR

# Otros Servicios



# ANEPSA

## Análisis Económicos Profesionales S.A. de C.V.

Somos una empresa con **más de 30 años de experiencia**. Tenemos la combinación exacta de Procedimientos, Tecnología y Talento Humano para desarrollar soluciones que impulsen a nuestros clientes a alcanzar sus objetivos y resolver sus problemas de activo fijo, avalúos y servicios financieros e industriales.

Una de las empresas añadida a Grupo ANEPSA es SAAF, Software de Administración de Activo Fijo, una herramienta que se adapta a sus necesidades a través de una plataforma de última generación.

El SAAF ofrece soluciones de activo fijo y permite controlar y realizar inventarios, dar seguimiento, gestión, mantenimiento, y tener el control financiero y fiscal de los activos fijos de una o más empresas simultáneamente.

Nuestra experiencia en el mercado brinda confianza a nuestros clientes, pues desarrollamos metodologías y aplicamos herramientas tecnológicas a la medida de sus necesidades.

**Nuestra misión** es ser la mejor experiencia en soluciones tanto en valuación como en control de activo fijo y soporte en software. Nuestra meta principal es corresponder con creces la confianza puesta en nosotros.

**Los valores** aplicados en nuestro trabajo son:

- Puntualidad
- Calidad
- Eficiencia
- Ganar – Ganar
- Intensidad
- Éxito
- Abundancia
- Compromiso
- Congruencia
- Integridad
- Lealtad

## Otros Servicios

- ✓ Avalúos Comerciales
- ✓ Normas de Información Financiera
- ✓ Normas Internacionales de Información Financiera
- ✓ Valuación Agropecuaria
- ✓ Valuación de Aeronaves
- ✓ Valuación de Automóviles
- ✓ Valuación de Embarcaciones
- ✓ Valuación de Gasolineras - Estaciones de Servicio
- ✓ Valuación de Hoteles

## Somos Expertos en Industrias

- Farmacéutica
- Manufacturera
- Telecomunicaciones
- Restaurantera
- Química
- Entretenimiento
- Energética
- Construcción
- Automotriz
- Alimenticia
- Hotelera
- Petroquímica
- Financieras y Aseguradoras



## Certificaciones ante **Organismos Reguladores**

- Maquinaria y Equipo | **Cédula 6249160**
- Inmobiliario | **Cédula 6673186**
- Tesorería de la Ciudad de México | **V-0842-382**
- Negocio en Marcha | **Cédula 6820894**
- INDAABIN | **Perito No. 0089**

## Dependencias **Gubernamentales**

- Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP)
- Servicio de Administración Tributaria (SAT)
- Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS)
- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN)
- Petróleos Mexicanos (PEMEX)
- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)
- Instituto Mexicano de Valuación



# Avalúos Comerciales

Es una estimación de valor comercial de un bien a una fecha determinada, donde valor significa el equivalente en cifras monetarias o la utilidad que posee dicho bien. Esto se obtiene a través de un dictamen técnico imparcial que se determina con base en las características físicas de los bienes que se valúan.

Para determinar el valor de un bien influyen elementos económicos que pueden ser el alza de precios, la inflación y la plusvalía. Gracias a estos factores es posible conocer si se está pagando o recibiendo la cantidad justa por los bienes en cuestión.

Conozca el valor justo que tendrían sus bienes de acuerdo a las características físicas de los mismos y a las condiciones actuales del mercado especializado.

## ¿Cuándo es necesario?

Los avalúos comerciales pueden aplicarse a bienes muebles e inmuebles y son útiles en casos de:

- Compra - venta
- Financiamiento
- Arrendamiento
- Administración
- Seguros
- Remodelación y desarrollo
- Viabilidad y estudios para el mayor y mejor uso
- Ejercicio de opciones de compra y arrendamiento



# Normas de Información Financiera

Actualmente las empresas se encuentran en continua transformación para ser más competitivas. Un elemento para llevarlo a cabo es cumplir con la aplicación de la normativa financiera vigente en el país, para lo cual ANEPSA se ha dado a la tarea de crear soluciones integrales para el cumplimiento de la misma.

## **NIF B-7: Adquisiciones de Negocios**

El Objetivo de la NIF B-7 es establecer las normas para el reconocimiento inicial a la fecha de adquisición de activos netos, de la participación controlada y otras partidas que pueden surgir de la misma como el crédito mercantil o ganancia extraordinaria.


## **NIF C-6: Propiedad, Planta y Equipo**

Para la determinación de los valores razonables de las partidas identificadas se tendrá en consideración lo señalado en el párrafo B-17 de la norma, utilizando el método de valuación más apropiado para cada una de las partidas a analizar:

- Análisis de Vidas Útiles.
- Análisis de Depreciación.
- Estimación de Valor Residual.
- Deterioro del Valor de los Activos.

## **Boletín C-15: Deterioro de Activos de Larga Duración**

Los estudios para la estimación del valor de deterioro se realizan bajo los lineamientos señalados en el Boletín C-15, para lo cual ANEPSA desarrolló un Avalúo Comercial para la estimación del precio neto de venta y un Avalúo Financiero para la estimación del valor de uso.



# Normas Internacionales de Información Financiera

Actualmente se reconoce la necesidad de llevar a cabo avalúos de los activos fijos en las empresas, con el objeto de contar con información financiera adecuada que muestre los valores actuales de los activos y permita hacer una apreciación más realista de la situación económica actual de la empresa con la revaluación del activo fijo. Bajo esta premisa se fundamentan los estudios, con base en lineamientos NIIF/IFRS que se desarrollan para las empresas.

## **NIC 16: Propiedad, Planta y Equipo**

Este estudio tiene como objetivo determinar el importe de los libros, cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse en relación a los activos fijos propiedad de la empresa, según términos y generalidades de la Norma Internacional de Contabilidad 16 (NIC-16), para reconocer su situación y sus repercusiones en la información financiera.

## **NIIF 13: Valor razonable**

El valor razonable se determina partiendo de un estudio detallado de activos en el que se identifican características contables y físicas de cada uno, requeridas para su estudio de mercado. El método de valuación que se emplea es el Enfoque de Mercado de acuerdo al grado de jerarquización de cada activo y, con base en los comparables de mercado, se aplicarán los enfoques de costos e ingresos.

## **NIC 36: Deterioro de Activos de Larga Duración**

Los estudios para la estimación del valor de deterioro se realizan bajo los lineamientos señalados en la norma NIC-36, por lo cual ANEPSA desarrolló un Avalúo Comercial para la estimación del valor razonable menos los costos de venta y un Avalúo Financiero para la estimación del valor de uso.



# Valuación Agropecuaria

La valuación agropecuaria es el estudio realizado por medio de un perito profesional que decide el método adecuado para determinar el valor correcto y justo para el bien que esté relacionado con las actividades agropecuarias de manera directa o indirecta.

Se pueden realizar Estudios de Valuación de terrenos:

- Agrícolas
- Forestales
- Pecuarios
- Piscícolas
- Avícolas
- Porcícolas
- Frutícolas
- Acuícolas, y similares.

## ¿Qué terrenos agropecuarios valuamos?

- **Terrenos de riego:** Áreas que cuentan con abastecimiento artificial de agua.
- **Terrenos con punta de riego:** Áreas que cuentan con abastecimiento parcial y no se encuentra cuantificada.
- **Terrenos de humedad:** Áreas que por su localización retienen agua de manera natural.
- **Terrenos de temporal:** Áreas en las que su fuente de abastecimiento es la precipitación pluvial.
- **Terrenos de agostadero:** Áreas que presentan vegetación natural.
- **Terrenos forestales:** Áreas silvícolas que se desarrollan de manera natural.
- **Terrenos de monte:** Son áreas forestales que por falta de documentación no pueden ser aprovechados.



# Valuación de Aeronaves

La valuación de aeronaves brinda información relevante sobre el estado actual de la aeronave objeto de estudio, la cual puede servir como referencia para obtener un informe que puede ayudar a la toma de decisiones respecto a la aeronave en cuestión, en el cual se detallan el estado y valor actual de la misma, por ejemplo, conocer las veces en que se realizó un cambio de piezas, cada cuándo recibe mantenimiento, etc.

La condición de la aeronave resulta de ponderar las variables del estado y de conservación, tales como tapicería, instrumentos, cristales, aviónica, etc. El uso de una tabla de calificación permite tener una valoración más objetiva.

## ¿Cuál es el proceso de valuación?

Antes de realizar el avalúo es necesario llevar a cabo:

- Un estudio de la condición física de la aeronave.
- Revisar su documentación, por ejemplo, la bitácora de ciertos elementos de dicha aeronave, revisión de manuales, el registro de incidentes, reparaciones mayores, etc.
- Revisar la trazabilidad de la aeronave, lo cual se refiere a la información de su equipamiento, tecnología, tipo de materiales, evaluación del medio ambiente, etc.

Para realizar la valuación de aeronaves es necesario apearse a las Normas Internacionales de Valuación (NIV), en donde se marcan las siguientes tres grandes áreas de la valuación:

- Enfoque de costos
- Enfoque de mercado
- Enfoque de Ingresos o de Rentas



# Valuación de Automóviles

Un avalúo de automóvil se realiza con la finalidad de establecer el valor real de éste para realizar transacciones de compra-venta o adquirir un seguro. La valuación de un automóvil puede realizarse tanto para **automóviles nuevos, antiguos, clásicos, modificados, camionetas todo terreno, de colección, siniestrados, etc.**

## ¿Cómo se hace?

El proceso de avalúo de automóviles consta de tres pasos:

### Revisión Mecánica

Es necesario revisar todos los elementos que conforman el motor, como lo son: alternador, balatas, amortiguadores, luces, suspensión, sistema eléctrico, frenos, mangueras, bandas, bujes, llantas, arneses, sistema de aire acondicionado, etc. Del mismo modo es importante revisar el automóvil en cuanto a vida útil del motor, escanear todos los módulos que lo componen, reporte del escáner, carga del alternador y vida útil de las balatas. Por último, confirmar que el número de serie que se lee en la computadora coincida con el número físico.

### Revisión de Carrocería y Partes Bajas

Durante esta etapa del avalúo juegan un papel importante los golpes visibles y no visibles que haya sufrido el automóvil, pues éstos devalúan el precio e incluso pueden poner en riesgo la seguridad de los usuarios. Del mismo modo, se realiza una revisión de la parte inferior del automóvil en busca de golpes, daños en la suspensión o componentes faltantes.

### Consulta de Precios de Mercado y Libro

Se consulta en el “Libro Azul” el valor de compra y venta del automóvil, y se realiza un resumen de los valores de venta en el mercado entre particulares, de esta manera el usuario posee suficiente información para tomar la decisión más conveniente.



# Valuación de Equipo de Transporte

## ¿Qué tipo de equipo de transporte se puede valorar?

- Tractocamiones
- Camiones de Redilas
- Camiones de Volteo
- Camiones de Pasajeros
- Camionetas
- Semiremolques
- Camiones Revolvedoras de Concreto
- Dollys
- Food Trucks
- Grúas
- Porta coches
- Góndolas

## ¿Qué aspectos se toman en cuenta?

Para efectos de valuación lo primero a tomar en cuenta es la vida útil del vehículo, se considera que éste tiene una vida útil total de 240,000km, anualmente 24,000km, lo que en términos prácticos significa que un vehículo tiene una vida útil de 10 años para fines de depreciación.

Además del estado físico, el kilometraje es una variable fundamental para determinar el valor comercial del vehículo, ya que refleja la depreciación del mismo respecto a su edad y vida útil. En este caso se compara el kilometraje de nuestro sujeto contra el kilometraje de las referencias de mercado y se obtiene un factor que premia o castiga los valores de mercado de las referencias, junto con el demérito del estado físico.



# Valuación de Embarcaciones

Una embarcación es considerada una inversión debido a que se espera que genere beneficios para la empresa o individuo que la posee. El avalúo del bien le proporciona al dueño una opinión imparcial y una estimación de su valor a una fecha determinada. Es decir, el valor económico.

## ¿Por qué es importante?

Las embarcaciones deben contar con una póliza de seguro ya que es un requisito para salir a pescar o realizar otra actividad económica.

Para que las compañías aseguradoras puedan brindarle la póliza de seguro a las embarcaciones, éstas requieren de un reporte de inspección física en el que se detallen sus características. Esto le permite a la compañía aseguradora tener elementos para determinar el grado de confiabilidad o de riesgo que representa brindarle sus servicios a la embarcación.

En dicho reporte un elemento importante a considerar es un avalúo en el cual se calcule el valor real de la embarcación, para así poder convenir con el asegurado el importe por el cual se asegurará dicho bien.



# Valuación de Gasolineras

## Estaciones de Servicio

Para realizar la valuación de una gasolinera es necesario contemplar todos los activos fijos que la conforman, tales como el terreno, las instalaciones especiales, construcción, maquinaria, mobiliario, etc.

También es importante tener en cuenta que este tipo de negocio pertenece a un mercado que está restringido, razón por la cual las ventas se realizan entre los inversionistas que pertenecen a este mismo sector económico.

El avalúo de una gasolinera es el proceso que estima el valor de este inmueble a una fecha determinada, a partir de sus características físicas, de ubicación y de uso.

### ¿Cómo se valúa una gasolinera?

En la actualidad, la venta de combustible les ha permitido a los empresarios obtener un margen de ganancia alrededor del 6% del volumen comercial. Ante este hecho, las valuaciones realizadas bajo el enfoque de costos y enfoque de ingresos se han vuelto obsoletas, pues dichos enfoques no expresan un valor que sea razonable para este tipo de bienes.

De acuerdo al escenario en donde las valuaciones de las gasolineras se encuentran relacionadas al volumen de litros que las gasolineras venden, esto permite concluir que el mejor enfoque para determinar el valor de las gasolineras es siendo analizadas como una unidad económica.

Este enfoque consiste en comparar la gasolinera objeto a valorar, con las demás gasolineras que comparten características con la primera, como por ejemplo la ubicación, los metros cuadrados del terreno, metros cuadrados que abarca la construcción, etc. Esta comparación permitirá reflexionar si dichas gasolineras tendrán valores similares o no.



# Valuación de Hoteles

Una parte fundamental del turismo es la hotelería, por lo cual se vuelve un factor importante a analizar para crear estrategias que permitan impulsar una creciente creación de valor en el sector turístico.

Algunos aspectos que determinan el valor del establecimiento en la valuación de hoteles son: categoría, antigüedad, estado de conservación, tipología y gestión.

## ¿Por qué es importante?

Conocer el valor de un hotel brinda la oportunidad de:


- Ampliar el inmueble.
- Acceder a créditos.
- Mejorar o reevaluar los activos.
- Posibilidad de Fusiones, Adquisiciones o Escisiones.

## ¿Por qué es necesario?

En el sector empresarial del turismo existe una gran competencia por poseer el mejor posicionamiento de la zona. El considerar realizar un avalúo le brinda al interesado encontrar ventajas comparativas respecto a otras cadenas, o bien, le ayuda a detectar deficiencias, lo cual le permitirá incrementar su competencia en el sector.

Algunos de Nuestros  
**Cientes**





Todos nuestros avalúos son realizados por **Peritos Valuadores** que cuentan con las **certificaciones indispensables** para realizar cualquier proyecto con calidad garantizada, utilizando los métodos correctos para dar un valor objetivo.

En ANEPSA garantizamos que todos nuestros servicios generan **extraordinarios beneficios**, logrando la optimización de las inversiones, costos de mantenimiento, ahorro de tiempo, reducción de primas de seguros e información oportuna para la toma de decisiones, entre otras.





## **Cobertura Nacional**

800 269 0024

[contacto@anepsa.com.mx](mailto:contacto@anepsa.com.mx)

[anepsa.com.mx](http://anepsa.com.mx)



**Ciudad de México | Estado de México**

**Guadalajara, Jalisco | Monterrey, Nuevo León**