



Asunto: Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Ciudad de México, a 24 de junio de 2016

ING. CÉSAR ANTONIO OSUNA GÓMEZ

Titular de la Unidad de Política de Recursos Humanos de la Administración Pública Federal

Secretaría de la Función Pública

Presente

Me refiero al anteproyecto denominado Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, (en adelante anteproyecto), así como a su respectivo formulario de Manifestación de Impacto Regulatorio (MIR) enviados por la Secretaría de la Función Pública (SFP), el 21 de abril de 2016, y a la respuesta al Dictamen Total No Final, emitido por la Comisión Federal de Mejora Regulatoria (COFEMER) mediante oficio COFEME/16/2375 de fecha 6 de junio de 2016, a través del portal de Internet de la MIR, del 16 de junio de 2016 y recibido por esta COFEMER el 17 de junio del mismo año, de conformidad con el artículo 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA), y su nuevo envío, con fecha del 21 de junio de 2016.

Sobre el particular, con fundamento en los artículos 69-E, 69-G y 69-J de la LFPA; 7, fracción III y 9 fracción XI y último párrafo, del Reglamento Interior de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria; y artículo Primero, fracción III y Segundo, fracción IV del Acuerdo por el que se delegan facultades del Titular de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria a los servidores públicos que se indican, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 26 de julio de 2010, se emite el siguiente:

## DICTAMEN FINAL

### 1. Consideraciones generales

Los Bienes Nacionales forman parte del Patrimonio Federal, por lo que se encuentran protegidos desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y otorga mediante la Ley General de Bienes Nacionales la atribución a la SFP su resguardo en materia de avalúos, por medio del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; en este sentido y derivado de las diversas reformas a las leyes de Expropiación, Asociaciones Público Privadas, de Hidrocarburos y su Reglamento, la Ley de la Industria Eléctrica y su Reglamento, la Ley Agraria y su Reglamento, la Ley Minera, la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación y su Reglamento, así como demás leyes relativas, la SFP tiene a bien expedir el anteproyecto de mérito.



## 2. Definición del problema y objetivos generales

En el numeral 2 de la MIR se solicita al regulador que identifique la problemática que da origen a la intervención gubernamental a través de la regulación propuesta.

Como se indicó en el Dictamen Total No Final, esa Secretaría estableció en el numeral 2 de la MIR, que la problemática que da origen a la intervención gubernamental, deriva de las reformas a los diferentes ordenamientos jurídicos mencionados, los cuales establecen que la Administración Pública Federal interviene en diversos proyectos dirigidos a la adquisición, expropiación, arrendamiento u ocupación de manera superficial de bienes inmuebles en todo el territorio nacional – cerca de doce mil proyectos de manera anual –, por lo que de no contar con el anteproyecto de mérito, para la elaboración correcta de los avalúos a estos bienes inmuebles, esta actividad se desarrollaría de manera arbitraria, abandonando la salvaguarda del patrimonio inmobiliario federal.

Para resolver dicha problemática, la SFP estableció en el numeral 1 de la MIR que los objetivos que persigue el anteproyecto son: i) regular la realización de los servicios valuatorios; ii) definir el contenido de las metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico, por medio de los cuales se deben practicar los servicios valuatorios; iii) asegurar que los servicios valuatorios, contengan el marco conceptual (marco teórico), principios y enfoques reconocidos en las Normas Internacionales de Valuación para su correcta aplicación; iv) establecer los requisitos, obligaciones y capacidades profesionales y técnicas con los que deben contar los Valuadores de Bienes Nacionales; v) determinar las obligaciones de los Promovientes para solicitar servicios valuatorios; vi) establecer las bases mediante las cuales se desarrollará el procedimiento administrativo para la solicitud de los servicios valuatorios; vii) establecer el marco conceptual en el que se desarrollarán las normas, principios, enfoques de valuación, metodologías, guía técnica del dictamen valuatorio y memoria de cálculo, así como el reporte conclusivo y, viii) regular el documento por medio del cual se dictamina o determina, según sea el caso, los valores de los bienes inmuebles susceptibles a los diferentes proyectos establecidos en las reformas a las leyes mencionadas.

En ese sentido, esta COFEMER consideró que a través de las medidas previstas en el anteproyecto, en efecto, se podría resolver la problemática que da origen a la expedición de la regulación.

## 3. Identificación de posibles alternativas regulatorias

En el apartado II de la MIR se solicita al regulador señalar y comparar las diferentes alternativas con que se podría resolver la problemática evaluada. Al respecto, esta Comisión advirtió en el oficio COFEME/16/2375, que la SFP consideró solo la alternativa de no emitir regulación alguna, en tal virtud, esa Secretaría estimó que los avalúos para los proyectos a que hacen referencia las reformas a las leyes mencionadas, se realizarían de manera discrecional, por lo que se comprometería el erario federal y se generaría un daño patrimonial, lo que resultaría en la manipulación y retraso del mercado de bienes, exponiendo a que sus valores puedan ser fácilmente alterados.

Respecto de los costos que conlleva la alternativa seleccionada, esa Secretaría estableció que no existe como tal un costo financiero por la falta de la regulación; sin embargo, estableció que contar con un marco legal que

8



proteja los valores de los bienes nacionales, contribuye a la prevención de delitos y abusos, en la elaboración de los avalúos del patrimonio nacional.

En este sentido, este Órgano Desconcentrado recomienda a esa Dependencia, que en futuras ocasiones establezca dentro del apartado de la MIR, los costos económicos que pudiera sufrir el patrimonio nacional, al permitir la realización discrecional de los avalúos de dichos bienes inmuebles.

#### 4. Impacto de la regulación

##### Trámites

Con relación al impacto que el anteproyecto representa en trámites, esa Secretaría plantea dentro del apartado III de la MIR, que la regulación crea el trámite "Reconsideración de servicios valuatorios", estableciendo los requisitos que se deben adjuntar al trámite (dependiendo el caso a reconsiderar), el medio de presentación, plazos de prevención y máximo de resolución, la vigencia de la misma, y los casos en que se deberá presentar como justificación de la creación de dicho trámite.

No se omite señalar que la información referente a los trámites inscritos o sujetos a inscripción en el Registro Federal de Trámites y Servicios, que se modifique o genere con motivo de la publicación del anteproyecto en el DOF, deberá ser notificada a esta Comisión dentro de los diez días hábiles siguientes a la entrada en vigor de este último, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69-N, segundo párrafo de la LFPA.

##### Costos y beneficios

En el apartado 9 de la MIR, se le solicita al regulador proporcione información cuantificada de los costos y beneficios que representa la emisión de la regulación para los particulares o grupos de particulares. En este sentido, la SFP estableció que los beneficios para los peritos valuadores es contar con una regulación que les otorgará certeza jurídica en los servicios valuatorios que realicen.

En contraparte, esa Dependencia estableció que la regulación no genera costos de cumplimiento, ya que los requisitos que se solicitan para realizar los servicios valuatorios ya se regularon al realizar el ingreso de los interesados en el Registro de Peritos Valuadores a cargo del Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).

Sin perjuicio de lo anterior, esta Comisión recomienda a esa Secretaría que en próximas ocasiones, realice el análisis de los costos y beneficios que se desprenden de la regulación, con el objetivo de justificar que los beneficios para los particulares son superiores a sus costos.

#### 5. Consulta pública

Esa Secretaría estableció en el apartado VI de la MIR, que se realizó una consulta pública con el gremio de peritos valuadores, a efecto de diseñar la regulación, estableciendo que las modificaciones y observaciones fueron en cuestión de forma, con el propósito de actualizar la normatividad a las exigencias actuales, toda vez que se está tomando como base una disposición vigente.



Asimismo, se le informa a la SFP que, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 69-K de la LFPA, se recibieron los siguientes comentarios en la COFEMER, mismos que se hacen de su conocimiento, con la finalidad de que esa Dependencia los valore, brinde una respuesta puntual y, en su caso lleve a cabo las adecuaciones que considere pertinentes (se acompaña copia simple de los comentarios):

- Lic. María Esther García Álvarez / Lic. Susana Margarita Bravo Vieyetz (B000161611).
- Nombre de usuario no público (B000161600).
- María Esther García Álvarez (B000161601).
- Julio Alejandro Durán Gómez (B000161997)

Cabe señalar, que los comentarios a los que se hace referencia pueden ser consultados en el siguiente expediente electrónico:

<http://www.cofemersimir.gob.mx/portales/resumen/40662>

Sobre el particular, esta COFEMER advierte que el INDAABIN, a través de la SFP, da respuesta puntual a los primeros 3 comentarios recibidos en esta Comisión, y que se encuentran disponibles en el expediente electrónico señalado, mediante oficio DGPCI/1054/2016 y adicionalmente, lleva a cabo las modificaciones que estimó procedentes, en el anteproyecto de mérito.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Comisión solicita a esa Secretaría, dar respuesta al último comentario recibido (Julio Alejandro Durán Gómez.- B000161997), y en su caso, lleve a cabo las adecuaciones pertinentes en el anteproyecto en mención, con la finalidad de brindar certeza al particular y dar mayor claridad a la regulación emitida.

#### 6. Comentarios al anteproyecto

- I. En el Dictamen Total No Final, esta COFEMER, solicita a la SFP proporcionar en el anteproyecto, una fecha aproximada para la emisión de las metodologías que obliga a los promoventes, establecer el uso de los bienes inmuebles, con base en las metodologías establecidas en la norma Sexta; en este sentido la SFP, atiende la solicitud, estableciendo en el Transitorio Segundo del anteproyecto, que el INDAABIN contará con ciento ochenta días hábiles para la expedición de dichas metodologías.
- II. Asimismo, esa Secretaría atiende la solicitud vertida en el Dictamen Total No Final, respecto de establecer dentro de la norma Vigésimo Séptima, los requisitos que se deben adjuntar al trámite, el plazo máximo de resolución, la vigencia de la resolución, y el pago al que se hace referencia en el numeral 6 de la MIR.
- III. Esta Comisión recomienda a esa Secretaría, evaluar la posibilidad de presentar el trámite y documentos que se solicitan, de manera electrónica, lo anterior, toda vez que existe a la posibilidad de disminuir de manera considerable los costos de oportunidad que representa para el particular.



IV. Finalmente, y con el objetivo de proporcionar certeza jurídica al particular, esta COFEMER recomienda a la SFP, aclarar en la norma Décimo Quinta, que la obligación de dar aviso al Órgano Interno de Control cuando se solicite un servicio valuatorio a un Valuador de Bienes Nacionales, distinto al INDAABIN, excluye a los promoventes que sean personas físicas o morales nacionales, o extranjera.

Finalmente, le informo que el presente dictamen total surte los efectos de final, por lo que la SFP puede proceder con las formalidades para la publicación del anteproyecto en el DOF, de conformidad con lo establecido en el artículo 69-L, segundo párrafo, de la LFPA.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente  
La Directora

LIC. CLAUDIA RÍOS LIÉVANO



