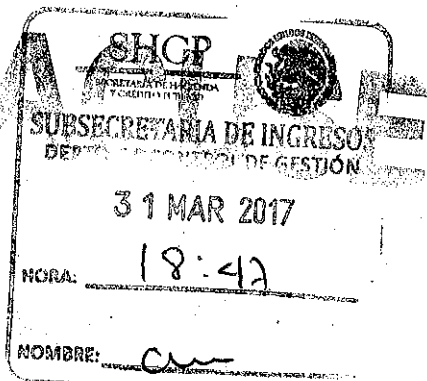




COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA
COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA SECTORIAL

Of. No. COFEME/17/2034



Asunto: Solicitud de ampliaciones y correcciones a la manifestación de impacto regulatorio del anteproyecto denominado *Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el rango de valores (avalúo maestro) de los bienes inmuebles*.

Ciudad de México, a 31 de marzo de 2017

DR. MIGUEL MESSMACHER LINARTAS
Subsecretario de Ingresos
Secretaría de Hacienda y Crédito Público
Presente

Me refiero al anteproyecto denominado *Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el rango de valores (avalúo maestro) de los bienes inmuebles*, así como a su respectivo formulario de manifestación de impacto regulatorio (MIR), ambos instrumentos remitidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y recibidos en esta Comisión Federal de Mejora Regulatoria (COFEMER) el 15 de marzo de 2017, a través del sistema informático de la MIR¹.

Sobre el particular, con fundamento en los artículos Tercero, fracción II y Cuarto del Acuerdo que fija los lineamientos que deberán ser observados por las dependencias y organismos descentralizados de la Administración Pública Federal, en cuanto a la emisión de los actos administrativos de carácter general a los que les resulta aplicable el artículo 69-H de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo² (Acuerdo Presidencial) se le informa que procede el supuesto de calidad aludido (i.e. que la dependencia u organismo descentralizado cumpla con una obligación establecida en ley, así como en reglamento, decreto, acuerdo u otra disposición de carácter general expedidos por el Titular del Ejecutivo Federal); ello, en virtud de que el artículo 142 de la Ley General de Bienes Nacionales³ (LGBN) establece que dicha autoridad⁴ emitirá las normas, procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico, conforme a los cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas, 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 Federativas.

¹ <http://www.cofemersimr.gob.mx>

² Publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 8 de marzo de 2017.

³ Publicada en el DOF el 20 de mayo de 2004 y modificada por última ocasión el 1 de junio de 2016.

⁴ Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el DOF el 12 de enero de 2017.

7



COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA
COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA SECTORIAL

Por otra parte, con fundamento en los artículos Tercero, fracción V y Cuarto del Acuerdo Presidencial, le informo que a fin de estar en posibilidad de determinar si el anteproyecto de referencia se ubica en el supuesto de excepción aludido por la SHCP (i.e. los beneficios aportados por el acto administrativo de carácter general, en términos de competitividad y funcionamiento eficiente de los mercados, entre otros, sean superiores a los costos de su cumplimiento por parte de los particulares), será necesario que dicha Secretaría proporcione mayor información que permita ahondar en lo descrito dentro del apartado III. *Impacto de la Regulación* de la MIR, a efecto de realizar un adecuado análisis costo-beneficio, de conformidad con lo que se señalará más adelante.

En virtud de lo anterior, el anteproyecto y su MIR se sujetan al proceso de mejora regulatoria previsto en el Título Tercero A de la *Ley Federal de Procedimiento Administrativo* (LFPA), derivado de lo cual, con fundamento en los artículos Quinto y Sexto del Acuerdo Presidencial, así como 69-E, 69-G, 69-H, primer párrafo y 69-I de la LFPA, esta Comisión tiene a bien solicitar las siguientes:

AMPLIACIONES Y CORRECCIONES

I. Consideraciones respecto al requerimiento de simplificación regulatoria

En relación con el anteproyecto y su MIR, esta Comisión observa que la Dependencia ha sido omisa en relación a la información proporcionada, debido a que no ha incluido lo previsto por el artículo Quinto del Acuerdo Presidencial, que a la letra señala:

"Para la expedición de nuevos actos administrativos de carácter general, las dependencias y organismos descentralizados deberán indicar expresamente en el anteproyecto correspondiente, las dos obligaciones regulatorias o los dos actos que se abrogarán o derogarán y que se refieran a la misma materia o sector económico regulado. La Comisión deberá vigilar que efectivamente exista una reducción en el costo de cumplimiento de la regulación para los particulares.

A efecto de verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo anterior, las dependencias y organismos descentralizados deberán brindar la información que al efecto determine la Comisión en el formulario de la Manifestación de Impacto Regulatorio correspondiente [...]" (énfasis añadido).

Por lo anterior, esta COFEMER solicita a la SHCP incluir tal información dentro de su anteproyecto y MIR o, en su defecto, brindar la justificación señalada en el artículo Sexto del mismo Acuerdo.

II. Apartado sobre impacto de la regulación

1. Identificación y justificación de acciones regulatorias

Respecto del presente apartado y derivado de la revisión efectuada sobre la MIR correspondiente al anteproyecto, se observa que la SHCP señaló que los sujetos regulados deberán observar lo dispuesto en el Capítulo X "Estándares de Valuación y Revisión de Avalúos" del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios

SE

SECRETARÍA DE ECONOMÍA



COFEMER
Comisión Federal
de Mejora Regulatoria

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA
COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA SECTORIAL

regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales⁵ (Acuerdo de normas para los servicios valuatorios), brindando la siguiente justificación:

"Es indispensable que el dictamen valuatorio o reporte conclusivo cumpla con los siguientes requerimientos básicos:

- a) *Uso. Es el acto para el cual se pretende utilizar el dictamen valuatorio o reporte conclusivo expresamente señalado por el solicitante del servicio (promovente), y en este caso exclusivamente se refiere a uno de los que siguientes: adquisición, enajenación, indemnización, reexpresión de estados financieros, concesión, atención a diligencias judiciales, registro en contabilidad gubernamental y aseguramiento contra daños.*
- b) *Propósito. Dictaminar valor comercial de acuerdo a la solicitud.*
- c) *Finalidad. Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen valuatorio o reporte conclusivo como el valor mínimo, valor máximo o como monto, derivado del uso definido por el promovente.*
- d) *Alcance del servicio valuatorio. Es el apartado en el cual se describen los supuestos extraordinarios, las condiciones hipotéticas y limitantes del servicio valuatorio, con base en el uso, propósito y finalidad expresada en la solicitud del promovente y considerada por el valuador de bienes nacionales".*

Al respecto, esta COFEMER observa que la identificación y justificación proporcionada por dicha Dependencia hace referencia al Acuerdo de normas para los servicios valuatorios; por lo cual, se le solicita a la SHCP proporcionar información respecto de las disposiciones, obligaciones y/o acciones regulatorias contenidas en el anteproyecto en comento, las cuales son:

- I. **Generalidades de la metodología.**- Se establece la obligación para los peritos valuadores de incluir en el dictamen valuatorio o reporte conclusivo las características específicas y requerimientos básicos en la estructura del mismo, como; uso, propósito, finalidad y alcance del servicio valuatorio.
- II. **Guía técnica.**- el cual indica las directrices generales a seguir para estimar el rango de valores (avalúo maestro) de los bienes inmuebles, para ser atendidas por el valuador de bienes nacionales, de acuerdo con la solicitud de servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).

Asimismo, en dicho apartado se establece que el valuador deberá identificar las directrices básicas a considerar para calcular el enfoque de mercado, así como las *características del dictamen valuatorio o reporte conclusivo.*

Lo anterior, en razón de que no se encuentran reconocidas, ni justificados en la MIR, y no ha sido posible identificarlos en el marco regulatorio vigente, por este órgano desconcentrado.

⁵ Publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 25 de mayo de 2017.

2



2. Costos y Beneficios

En lo que respecta al presente apartado, esta COFEMER observa que a través de la MIR correspondiente, la SHCP indicó que *"la Ley General de Bienes Nacionales establece un perfil profesional para las personas que deseen formar parte del Padrón Nacional de Peritos Valuadores, que es el contar con cédula que acredite el posgrado en valuación. El hecho de solicitar dicho grado, trae consigo que el perito cuente con los conocimientos, habilidades, experiencia y recursos técnicos, materiales y humanos, cuando es el caso, para desarrollarse en este campo. Lo anterior equivale o establece que ya están implícitos los costos de dicha regulación. En este sentido, se aclara que no debe representar ningún costo debido a que como se indicó, ellos ya cuentan con dicha infraestructura. Por otra parte, la capacitación y actualización de los conocimientos técnicos que se requieren podrían implicar un costo para su obtención mismo que será rebasado por los beneficios obtenidos; sin embargo, en la mayoría de los casos esta capacitación y actualización es parte integrante de la formación del profesional, por lo que ya se cuenta con ella, es por eso que ofrecen sus servicios al INDAABIN a cambio de una contraprestación"*.

A la luz de tales consideraciones, se solicita a esa Secretaría señalar con mayor detalle los costos que les generarán a los regulados la modificación de la metodología que usan los sujetos regulados para realizar el cálculo avalúo maestro de bienes, tales como: las horas de capacitación en la nueva metodología para el personal, modificación de la paquetería o adecuación de equipos de cómputo, adecuación de manuales de procedimientos, entre otros.

Lo anterior, a efecto de brindar mayor claridad sobre las posibles erogaciones que podrían llegar a realizar los sujetos obligados.

Por otra parte, respecto a la sección de beneficios, se observa que esa Secretaría señaló que *"la emisión del anteproyecto en cuestión, implica la simplificación normativa de dicho instrumento, la alineación del marco normativo en materia valuatoria con los estándares internacionales, la salvaguarda del patrimonio inmobiliario federal, a través de la expedición de avalúos que garanticen y protejan los actos jurídicos que celebra el Gobierno Federal y la calidad de los servicios valuatorios"*.

Sin embargo, a efecto de contar con un análisis de costos y beneficios íntegro, es necesario que esa Secretaría proporcione mayor información respecto de los beneficios que los sujetos regulados obtendrán derivado de la emisión de la propuesta regulatoria, así como elementos que coadyuven a evidenciar las ventajas del uso de la nueva metodología en el cálculo estimar el rango de valores (avalúo maestro) de los bienes inmuebles.

Por consiguiente, esta COFEMER queda en espera de que la SHCP realice las ampliaciones y correcciones solicitadas a la MIR para los efectos previstos en los artículos Quinto y Sexto del Acuerdo Presidencial y, por lo tanto se pueda estar en posibilidades de determinar claramente si los beneficios derivados de la implementación del anteproyecto serán notoriamente superiores a los costos que implicará su cumplimiento, tal como ordena la LFPA en su Título Tercero A.

SE
SECRETARÍA DE ECONOMÍA



COFEMER
Comisión Federal
de Mejora Regulatoria

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA
COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA SECTORIAL

Lo anterior se comunica con fundamento en los preceptos jurídicos mencionados, así como en los artículos 7, fracción I y 10, fracción V, del *Reglamento Interior de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria*⁶.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente
El Coordinador General

JULIO CÉSAR ROCHA LÓPEZ

CFP/PGB

⁶ Publicado en el DOF el 28 de enero de 2004, con su última modificación publicada el 9 de octubre de 2015.

