

SHCP  
SECRETARÍA DE HACIENDA  
Y CRÉDITO PÚBLICO

SUBSECRETARÍA DE INGRESOS  
DEPARTAMENTO DE REGISTRO Y VALUACIÓN

22 MAY 2017

HORA: 13:51

NOMBRE: Arcau

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA  
COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA SECTORIAL

Oficio No: COFEME/17/3154

Asunto: Se emite Dictamen Total, con efectos de final, sobre el anteproyecto denominado *Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor de realización ordenada y valor de liquidación forzada de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles: maquinaria y equipo o propiedad personal y negocios.*

ACUSE

Ciudad de México, a 19 de mayo 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 valor de realización ordenada y valor de liquidación forzada de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles: maquinaria y equipo o propiedad personal y negocios*, así como a su respectivo formulario de manifestación de impacto regulatorio (MIR) de impacto moderado, ambos instrumentos remitidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y recibidos en la Comisión Federal de Mejora Regulatoria (COFEMER) a través del sistema informático de la MIR<sup>1</sup>, el 12 de mayo de 2017.

Lo anterior, en respuesta al oficio COFEME/17/2041 de fecha 31 de marzo de 2017, mediante el cual esta Comisión solicitó ampliaciones y correcciones a la MIR recibida el 15 de marzo del presente año.

En virtud de lo anterior, se efectuó el proceso de revisión previsto en el Título Tercero A de la *Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LPPA)*, por lo que en apego a los artículos 69-E, fracción II, 69-G, 69-H y 69-J de ese ordenamiento legal, la COFEMER emite el siguiente:

## DICTAMEN TOTAL

### *I. Consideraciones respecto al requerimiento de simplificación regulatoria*

En relación con los requerimientos de simplificación regulatoria previstos en el artículo Quinto 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*

<sup>1</sup> <http://cofemersimir.gob.mx/>

2

de Procedimiento Administrativo<sup>2</sup>" (Acuerdo Presidencial), esta Comisión observa que mediante el documento anexo a la nueva versión de la MIR 20170511211754\_42622\_Copia de Cuadro Acuerdo presidencial Metodologías INDAABIN 11\_05\_2017.xlsx, la SHCP indicó que las obligaciones regulatorias que serán derogadas una vez emitido el presente anteproyecto, serán las contenidas en el Procedimiento Técnico PT-VRO para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de realización ordenada de bienes inmuebles<sup>3</sup> y el Procedimiento Técnico PT-LC para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de lucro cesante de inmuebles<sup>4</sup>.

Al respecto, con el objetivo de evidenciar que los costos que implican tales obligaciones regulatorias que serán derogadas, generan un costo mayor para la sociedad que aquellas que serán establecidas mediante la propuesta regulatoria, se observa lo siguiente:

Cuadro 1: Ponderación de escenarios regulatorios (esquema vigente vs esquema propuesto por el anteproyecto).			
Esquema vigente (T.)	Costos de cumplimiento aproximados actuales (T.)	Esquema propuesto en el anteproyecto (T.)	Costos de cumplimiento aproximados que implicaría la presente regulación (T.)
Elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de realización ordenada y de liquidación forzada de bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles: maquinaria y equipo o propiedad personal y negocios.	\$1,814.37	Estimación el valor de realización ordenada y de liquidación forzada de bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles: maquinaria y equipo o propiedad personal y negocios.	\$907.19
Elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de realización ordenada y de liquidación forzada de bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles: maquinaria y equipo o propiedad personal y negocios.	\$1,814.37		
<b>Suma</b>	<b>\$3,628.75</b>		<b>\$907.19</b>
<b>Ahorro</b>			<b>\$2,721.56</b>

En este tenor, la SHCP indicó que "al eliminar dichos procedimientos se eliminarán más obligaciones que las que se imponen y los costos vigentes aproximados son de \$3,628.75 pesos; mientras que los costos calculados que implicaría el esquema de la propuesta regulatoria son de \$907.19 pesos, lo que

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

<sup>3</sup> Publicado en el DOF el 12 de enero de 2009.

<sup>4</sup> Publicado en el DOF el 9 de enero de 2009.

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO  
COORDINACIÓN GENERAL DE VALUACIÓN Y ENAJENACIÓN

*implica que en general, el esquema de cumplimiento propuesto resulta menos oneroso que el esquema vigente, ya que T1 es mayor que T2".*

En ese tenor, la COFEMER realizó una valoración sobre tales acciones y observa que efectivamente, tales obligaciones regulatorias quedarán derogadas una vez que emitido el anteproyecto en comento, dado que serán sustituidas por las medidas que establecerá la propuesta regulatoria. Lo anterior de conformidad con lo establecido en su artículo Segundo Transitorio.

Asimismo, se observa que los beneficios generados de la derogación de los procedimientos técnicos mencionados anteriormente son superiores a los costos de cumplimiento del anteproyecto en comento; ello, sin perjuicio del análisis costo-beneficio realizado por esta COFEMER en el apartado III. *Impacto de la regulación de la MIR.*

Por consiguiente, esta Comisión estima que con dicha justificación se atiende lo previsto en el artículo Quinto del Acuerdo Presidencial.

## II. Consideraciones generales

El 1 de julio de 2004 se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) la *Ley General de Bienes Nacionales* (en lo sucesivo, LGBN o Ley), la cual en su artículo 142 obliga a la autoridad a expedir 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. Asimismo, el artículo 143, fracción V, de dicho ordenamiento, señala que la Secretaría de la Función Pública (SFP) tiene la obligación de definir los criterios para la determinación del valor comercial de los terrenos nacionales con potencial turístico, urbano, industrial o de otra índole no agropecuaria, para su enajenación, a través de dictamen valuatorio.

Respecto a lo indicado en el párrafo anterior, es importante mencionar que el 12 de enero de 2017 se publicó en el DOF el "*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*", mediante el cual se adicionó al *Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales*<sup>5</sup> la fracción VI dentro del apartado D de su artículo 2; dicha modificación adiciona a ese Instituto como un órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP). A causa de lo anterior, se entiende que en las actividades relacionadas con el INDAABIN, lo que anteriormente le resultaba competente a la SFP, ahora le corresponderá a la SHCP.

En este sentido, el artículo 6, fracción V del *Reglamento del el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales* (INDAABIN), faculta a tal Instituto como responsable de la expedición de metodologías, criterios y procedimientos de carácter técnico a que se refiere el citado artículo 142 de la Ley, conforme a los cuales se practicarán los avalúos, justipreciaciones de rentas y los demás trabajos valuatorios, sin perjuicio de las atribuciones que en materia de avalúos de bienes muebles correspondan a la Unidad de Normatividad de Contrataciones Públicas de la SFP.

<sup>5</sup> Publicado en el DOF el 14 de mayo del 2012.

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA  
COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA ESPECIAL

Al respecto, adicional a lo previsto en la LGBN, la *Ley de Expropiación*, la *Ley de Asociaciones Público Privadas*, la *Ley de Hidrocarburos*, la *Ley de la Industria Eléctrica*, la *Ley Agraria*, la *Ley Federal de Zonas Económicas Especiales*, la *Ley Minera*, la *Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión*, el *Reglamento del Código Fiscal de la Federación* y demás disposiciones legales aplicables, confieren INDAABIN facultades para realizar los servicios valuatorios a los bienes inmuebles correspondientes.

Bajo tales consideraciones, derivado del proceso de revisión que realiza esa Secretaría, con el objetivo de garantizar la adecuada valuación en los actos jurídicos que se relacionan con las disposiciones legales mencionadas en el párrafo anterior se requiere contar con un marco normativo que permita unificar la utilización de conceptos, técnicas y procedimientos valuatorios congruentes con las normas internacionales de valuación, así como consolidar el ejercicio profesional de valuación que demanda la LGBN. En consecuencia, esta COFEMER considera pertinente la expedición del anteproyecto de mérito, en virtud de que ello permitirá la correcta, adecuada y eficiente determinación del valor comercial de los bienes muebles e inmuebles observados por valuadores de bienes nacionales al establecer los lineamientos a seguir para la realización de servicios valuatorios regulados por el INDAABIN.

## **II. Objetivos regulatorios y problemática**

En lo referente a la información proporcionada por esa Dependencia a través de la MIR correspondiente, se observa que la razón de emitir el anteproyecto radica en *"llevar el adecuado desarrollo de las atribuciones conferidas al INDAABIN en su Reglamento y tomando en consideración el ámbito de su respectiva competencia, la función de esta metodología consistirá en llevar a cabo las asignaciones de los trabajos valuatorios a peritos valuadores que sean necesarios para dar cumplimiento a los propósitos de la Administración Pública Federal registrados en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto, sujetándose a lo dispuesto por la normatividad aplicable, por lo tanto, será una instancia auxiliar del Instituto, en el ámbito de transparencia. En forma adicional a lo previsto en la LGBN, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación y demás disposiciones legales aplicables, confieren al INDAABIN, órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría, facultades para realizar los servicios valuatorios previstos en las mismas"*.

En este sentido, de acuerdo con lo expuesto por la Secretaría, la propuesta regulatoria tiene por objeto *"establecer las bases que permiten la utilización de conceptos, técnicas, principios básicos, enfoques establecidos, así como las directrices básicas a seguir para el cálculo y técnicas aplicadas para la estimación de los valores de realización ordenada y de liquidación forzada de bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles: maquinaria y equipo o propiedad personal y negocios, que se fundamenta en el Acuerdo por el que se establecen las normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el INDAABIN y demás disposiciones aplicables"*.

Bajo dichas consideraciones, esta Comisión observa que a través del anteproyecto se determinarán las directrices generales a seguir para la adecuada y eficiente estimación del valor comercial de los distintos bienes muebles e inmuebles que pertenecen al patrimonio federal, por lo cual, considera pertinente su emisión.

Por lo anterior, este órgano desconcentrado considera justificados los objetivos y situación que da origen a la regulación propuesta, de conformidad con los principios de mejora regulatoria plasmados en el Título Tercero A de la LFPA.

### III. Alternativas a la regulación

En lo referente a este apartado, la SHCP consideró que la propuesta regulatoria representa la mejor alternativa para atender la problemática señalada, toda vez que *"se requiere contar con un marco jurídico vigente que regule la materia, lo cual brindará certeza jurídica, seguridad, transparencia y eficacia a los peritos que se encuentren inscritos o pretendan tramitar su inscripción, de conformidad con las Reglas para el otorgamiento, revalidación, suspensión y revocación del registro de peritos, en el Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. Por otro lado, se otorga la misma certeza y seguridad jurídica a la Administración Pública Federal, así como a las demás Instituciones Públicas que soliciten la realización de trabajos valuatorios al Instituto, toda vez que éstos serán emitidos con mayor calidad, eficiencia, eficacia, oportunidad y profesionalización, ya que, esta metodología es una herramienta de trabajo obligatoria para los valuadores de bienes nacionales estableciendo los lineamientos a seguir para la realización de servicios valuatorios regulados por el INDAABIN"*.

Sin perjuicio de lo anterior, esa Secretaría consideró diversas alternativas regulatorias y no regulatorias, mismas que fueron analizadas para atender la problemática en comento y posteriormente descartadas, de conformidad con lo que se enuncia a continuación:

- a. **No emitir regulación alguna.**- Al respecto esa Dependencia señaló no haber considerado esta medida, toda vez que *"se presentarían enormes lagunas en las normas y la desactualización correspondiente con la realidad, lo que reduciría la certidumbre y generaría información asimétrica e incompleta para aquellos peritos ya inscritos en el Registro Nacional de Peritos del INDAABIN, por no cumplir con la normatividad aplicable, alineada a los estándares internacionales"*.
- b. **Esquemas de autorregulación.**- Sobre el particular, esa Dependencia descartó tal posibilidad debido a que consideró que *"no es viable que existieran distintos criterios entre los valuadores, ya que una de las atribuciones del Instituto es prestar los servicios valuatorios que le soliciten las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, la Procuraduría General de la República, la Oficina de la Presidencia de la República y empresas productivas del Estado, así como las demás Instituciones Públicas, personas físicas o morales nacionales o extranjeras que lo requieran"*.

Tomando en cuenta lo anterior, la COFEMER considera que esa Secretaría analizó las distintas alternativas de política pública que pueden atender la problemática y objetivos antes descritos, dando así cumplimiento al requerimiento de esta Comisión en materia de evaluación de alternativas regulatorias y no regulatorias.

### IV. Impacto de la regulación

#### 2. Disposiciones y/o obligaciones

En lo referente al presente apartado, a través del oficio COFEME/17/2041 de fecha 31 de marzo de 2017, en donde este órgano desconcentrado solicitó a esa SHCP proporcionar mayor información a manera que se precise la justificación de las acciones regulatorias del anteproyecto regulatorio, esa Secretaría ha identificado y justificado la emisión de las mismas, en los términos que a continuación se describen:

Cuadro 2. Descripción de las acciones regulatorias		
Referencia en el anteproyecto	Contenido	Justificación SHCP
<p><b>Capítulo VI Guía Técnica Aplicación de los Enfoques de Valuación</b></p>	<p>Para esta metodología aplica solamente el enfoque de ingresos:</p> <p><b>Enfoque de Ingresos:</b> El valor de realización ordenada es el proceso de estimar a partir del valor comercial de un bien, el valor para venta rápida que es afectado por consideraciones que integran condiciones de exposición restringida de tiempo, como es el costo del dinero en el tiempo y los gastos inherentes al mantener la posesión del bien durante el tiempo requerido para su comercialización.</p>	<p>El establecimiento de dichas directrices tiene la finalidad de ajustarse a los estándares internacionales en la materia, a efecto de evitar que se incurran en prácticas dañinas o no recomendables con la finalidad de prevenir una valuación errónea, entre otras razones.</p> <p>Por estas razones se considera conveniente el modificar la manera de presentar los enfoques en el presente ante proyecto.</p>

En consecuencia, esta Comisión observa que la SHCP identificó y justificó los preceptos que se incorporaron al marco regulatorio con la publicación definitiva de la propuesta regulatoria en trato, mismos que se encuentran alineados al objetivo del anteproyecto.

### 3. Costos

En lo que respecta al presente apartado, es necesario mencionar que esta COFEMER, a través del oficio COFEME/17/ 2041 de fecha 31 de marzo de 2017, señaló que pudieran generarse costos para los sujetos regulados; ello, derivado de la modificación de la metodología que usan los peritos valuadores para realizar el cálculo del valor de realización ordenada y de liquidación forzada de bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles: maquinaria y equipo o propiedad personal y negocios, 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.

Al respecto, en respuesta a dicho señalamiento, esa SHCP indicó que en promedio, los peritos valuadores invertirán 15 horas de su tiempo en capacitación para poder cumplir de manera adecuada y eficiente con las directrices básicas establecidas en la nueva metodología emitida por el INDAABIN para poder determinar el valor comercial de los bienes mencionados en el párrafo anterior, para lo

cual, esa Dependencia consideró un sueldo promedio por hora de \$60.48 pesos<sup>6</sup> de un arquitecto o ingeniero (profesiones necesarias para certificarse como perito valuador), resultando en una erogación de \$907.19 pesos.

#### 4. Beneficios

Por otra parte, respecto a los beneficios que se generarán por la emisión de la propuesta regulatoria, la SHCP señaló que los promoventes se verán beneficiados en virtud de lo siguiente:

- a) Obtener servicios valuatorios con estándares internacionales;
- b) Calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia;
- c) Ahorros significativos en la ejecución de proyectos;
- d) Confianza en el mercado internacional y atracción de inversión extranjera;
- e) Simplificación normativa;
- f) Valores certeros del patrimonio federal; y
- g) Evitar daños patrimoniales mediante una mala valoración los actos jurídicos en los que intervenga la Administración Pública Federal (APF).

En este sentido, es importante indicar que una de las acciones de mejora que prevé el anteproyecto, radica en evitar daños patrimoniales mediante una mala valoración los actos jurídicos en los que intervenga la APF. Por lo anterior, con el objetivo de coadyuvar a un análisis cuantitativo de los beneficios que se generarán con la emisión del anteproyecto, se observa que hay constancia de que existen bienes inmuebles nacionales que han sido valorados de acuerdo a los procedimientos técnicos vigentes en \$1,000,000 pesos, cuando en realidad dicha valuación pudiera no haberse realizado conforme los mejores estándares, provocando de facto un perjuicio a la Nación, ya que bajo los estándares que propone el anteproyecto, dicho inmueble podría llegar a ser valuado en hasta \$4,000,000 pesos, lo cual se traduce en beneficios directos para la sociedad mexicana.

En este sentido, en opinión de esta Comisión, con la emisión del anteproyecto regulatorio se tendrá mayor certeza jurídica respecto de la valuación de los bienes que conforman el patrimonio inmobiliario de la nación acorde a los mejores estándares internacionales, lo que se traducirá en beneficios directos para la sociedad.

Asimismo, cabe señalar que una vez formalizado el anteproyecto regulatorio, esa Dependencia estimo que se reducirán los costos de cumplimiento para los peritos valuadores; ello, derivado del establecimiento de un solo instrumento técnico para la determinación del valor comercial de los distintos bienes muebles e inmuebles, lo cual, implica un menor número de horas invertidas en los procesos de capacitación por parte de los sujetos regulados para atender lo dispuesto por el INDAABIN en materia valuatoria, resultando en la disminución de dichos costos en \$2,721.56 pesos.

En ese tenor, de acuerdo con la información proporcionada por esa SHCP, es posible determinar que los costos derivados del anteproyecto de mérito se encontrarán en el orden de \$907.19 pesos por concepto de capacitación, mientras que los beneficios que pudieran resultar de la emisión de la propuesta regulatoria podrían ser del orden de los \$4,002,721.56 pesos, por lo cual se observa que los beneficios aportados por la propuesta regulatoria serán superiores a sus costos de cumplimiento. En consecuencia, en opinión de este órgano desconcentrado, el proyecto regulatorio cumple con los objetivos en materia de mejora regulatoria plasmados en el Título Tercero A de la LFPA.

<sup>6</sup> Considerando un sueldo promedio mensual de \$14, 415 pesos para 2017, de acuerdo con el Observatorio Laboral de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y FORMALIZACIÓN

## VI. Consulta pública

En lo que respecta al presente apartado, es necesario señalar que desde el día en que se recibió el anteproyecto de referencia, este se hizo público a través del portal de internet de esta Comisión, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 69-K de la LFPA. Al respecto, este órgano desconcentrado manifiesta que, a la fecha de emisión del presente documento, no se han recibido comentarios de particulares al anteproyecto.

Por lo expresado con antelación, **la COFEMER resuelve emitir el presente Dictamen Total, que surte los efectos de un Dictamen Final** respecto a lo previsto en el artículo 69-L, segundo párrafo de la LFPA, por lo que la SHCP puede continuar con las formalidades necesarias para la publicación del referido anteproyecto en el DOF.

El presente oficio, se notifica con fundamento en los preceptos jurídicos mencionados, así como en los artículos 7, fracción I, 9, fracciones XI y XXXVIII, penúltimo párrafo, y 10, fracción VI, del *Reglamento Interior de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria*<sup>7</sup> y artículo Primero, fracción I, del *Acuerdo por el que se delegan facultades del Titular de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria a los servidores públicos que se indican*, publicados en el DOF el 26 de julio de 2010<sup>8</sup>.

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

**Atentamente**  
El Coordinador General

**JULIO CÉSAR ROCHA LÓPEZ**

CFP



<sup>7</sup> Publicado en el DOF el 28 de enero de 2004, con su última modificación publicada el 9 de octubre de 2015.

<sup>8</sup> Publicado en el DOF el 26 de julio de 2010.