

Comentarios

METODOLOGÍA DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES PARA ESTIMAR LA ACTUALIZACIÓN DE VALOR DE LOS ACTIVOS: BIENES INMUEBLES (URBANOS, EN TRANSICIÓN Y AGROPECUARIOS).

1. Falta la primera parte “Indique el (los) supuesto (s) de calidad para la emisión de regulación en términos del artículo 3 del Acuerdo de Calidad Regulatoria”.

Es una obligación establecida en el artículo 142 de la Ley General d Bienes Nacionales, que requiere contar con un marco jurídico vigente que regule la materia, lo cual brindará certeza jurídica, seguridad, transparencia y eficacia de conformidad con la disposición sexta y segundo transitorio de las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

2. Es necesario hacer la justificación de por qué la regulación propuesta es considerada la mejor opción.

1.- No emitir la Metodología de los Servicios Valuatorios Regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar la actualización de valor de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), traería como consecuencia costos elevados para la Administración Pública Federal y los particulares en casos específicos, pues tendría que utilizar o implementar algún procedimiento no oficial para determinar factores de actualización de valores para años anteriores a 1969, los cuales de acuerdo a la experiencia histórica, podrían ser cuestionados por los magistrados de los tribunales, lo que obliga al alargamiento en el tiempo de los procesos de diligencias judiciales y evidentemente la realización de un mayor número de actualizaciones de los servicios valuatorios.

3. Identificar los **trámites** que emanan del anteproyecto y especificar en el formulario.
 - a. Esta Comisión identificó que en el apartado VI. - *GUÍA TÉCNICA* en el Paso 1: se crea un trámite para hacer la solicitud de servicio valuatorio.

En este caso no es un trámite, se trata de un sistema electrónico para que la administración pública solicite servicios valuatorios al Instituto.

- b. El Paso 5 prevé una situación en la que es necesario obtener el valor del terreno, lo que implicaría otro trámite.

Estamos hablando de un procedimiento de cálculo dentro de la metodología, por lo que no se requiere la realización de trámite alguno

4. Cuantificación de costos y beneficios no es clara:

a. Costos:

- i. No emitir la Metodología de los Servicios Valuatorios Regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor referido de los activos, no es un costo del anteproyecto.
- ii. *“Además de los costos asociados a la producción el perito valuador debe incluir el costo de 150 hojas de papel bond tamaño carta (500 hojas cuestan \$629.00) y el costo de impresión a color por cada hoja (\$5.00 en promedio), estos costos aplicados por la entrega de la impresión de la memoria de cálculo resultan en $150 \times \$ 1.26 = \189.00 , más $150 \times \$5.00 = \750.00 , dando un total de \$939.00 por cada servicio valuatorio entregado.*

Con la normativa anterior era necesario entregar junto con el dictamen la memoria de cálculo, con la metodología propuesta no se entrega la memoria de cálculo, por lo que se resulta más ágil y en consecuencia menos gravoso.

Si consideramos el promedio de servicios realizados por perito es de 12 al año, resulta en un monto al año de \$11,268.00”.

*De acuerdo al costo de impresión de la memoria de calculo que es de:
 $\$939.00 \times 12$ (promedio de trabajos al año) = \$11,268.00*

En este punto, es necesario señalar el número de peritos que realizan el servicio valuatorio para poder estimar los costos de la siguiente manera:

$$Ca = \text{costos administrativos en los que incurre el perito } (\$939.00) \\ * \text{numero de servicios realizados al año}$$

Todos los servicios valuatorios son diferentes (por su uso; como adquisición, concesión, indemnización, o por su valor como; valor comercial, Valor de realización ordenada, valor de oportunidad, valores de referencia, entre otros) y también las especialidades de cada perito (especialidad de inmuebles, de agropecuarios, maquinaria y equipo, negocios) por lo tanto el número de servicios realizado por cada perito y sus ingresos son diferentes al costear 12 (doce) trabajos por perito es el resultado de promediar el total de los trabajos realizados entre los peritos que estuvieron activos en el año dentro del padrón.

- iii. Es necesario incluir el costo de la regulación utilizando el *costo de un servicio valuatorio para referir el valor por medio de índices, que es de \$5,350.00 de acuerdo a los aprovechamientos autorizados para el INDAABIN por la Unidad de Política de Ingresos no Tributarios, esto es:*

$$Cb = 5,350 *$$

$$3 (\text{numero de servicios valuatorios realizados al año}) = \$16,050.00$$

- iv. Se recomienda que todos los costos sean totales anuales y no unitarios por perito.

Los trabajos son variados, y esto solamente se puede estimar por medio de promedios

- v. Al costo de capacitación del perito se estimó: \$2,842.00. Sin embargo, no se especificó la metodología para llegar a este monto.

ANÁLISIS DE COSTO DIARIO PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS			
(Ejercicio basado en la "Metodología para calcular los honorarios de servicios profesionales de valuación" del Arq. Enrique Cervera M. del IMV del Sur de Veracruz).			
COSTO VALUADOR			
#	CONCEPTO	COSTO DIARIO	%
1	PERSONAL		
1.1	Director General	\$335.62	
1.2	Subdirector	\$313.25	
1.3	Perito Valuador	\$503.44	
1.4	Secretaria	\$149.17	
1.5	Ayudante	\$156.62	
1.6	Mensajero	\$55.38	
1.7	Despacho Contabilidad Externo	\$37.29	
	SUBTOTAL (1)	\$1,550.77	62.77 %
2	EQUIPO DE CAMPO		
2.1	Distanciometro	\$3.38	
2.2	Cinta	\$4.30	
2.3	Cámara fotográfica	\$71.70	
2.4	Posicionador GPS	\$5.63	
2.5	Traslado de equipo	\$77.16	
	SUBTOTAL (2)	\$162.17	6.56 %
3	EQUIPO DE GABINETE		
3.1	Computadora	\$107.55	
3.2	Programas	\$18.76	
3.3	Impresora	\$1.27	
3.4	Copiadora	\$4.77	
3.5	Equipo Menor (Lote)	\$12.00	
3.6	Automóvil	\$257.81	
	SUBTOTAL (3)	\$402.16	16.28 %
4	ALQUILERES Y AMORTIZACIONES		
4.1	Renta de oficina	\$166.67	
4.2	Depreciación equipo de computo	\$6.00	
4.3	Depreciación equipo de oficina	\$5.75	
4.4	Depreciación de vehículos	\$30.00	
4.5	Energía eléctrica	\$14.75	
4.6	Teléfono (una línea)	\$10.00	
	SUBTOTAL (4)	\$233.17	9.44 %

5	OBLIGACIONES Y SEGUROS		
5.1	Colegio de profesionistas	\$1.71	
5.2	Sociedad de valuadores	\$1.03	
5.3	Registro sociedad TDF	\$1.24	
5.4	Registro perito TDF	\$0.83	
5.5	Seguro camioneta	\$6.85	
5.6	Seguro automóvil	\$4.11	
5.7	I.S.R. sobre ingresos director subdirector y perito	\$95.15	
	SUBTOTAL (5)	\$110.91	4.49 %
6	MATERIALES DE CONSUMO		
6.1	Impresos	\$1.75	
6.2	Artículos de oficina	\$3.50	
	SUBTOTAL (6)	\$5.25	0.21 %
7	CAPACITACION Y DIFUSION		
7.1	Seminarios y cursos	\$6.25	
	SUBTOTAL (7)	\$6.25	0.25 %
	TOTAL (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7):	\$2,470.67	100.00 %
	UTILIDAD 15%	\$370.60	15.00 %
	COSTO TOTAL POR DÍA/AVALÚO DE UNA EMPRESA DE VALUACIÓN:	\$2,841.27	115.00 %
	COSTO POR HORA DE UN VALUADOR:	\$355.16	

b. Beneficios

- i. *En la sección correspondiente se especificó: “En cambio como ya existe Metodología se deberá emitir un solo Dictamen Valuatorio para actualizar el valor antes de 1969, por lo tanto, se pagarán solamente \$5,350.00 en un mismo año, la estimación del beneficio es que el promovente particular tendrá un beneficio en costos de \$16,050.00 menos \$5,350.00 = \$10,700.00.”*

Al respecto es necesario calcular los beneficios totales anuales y especificar la metodología con la que se hizo.

“Si consideramos que los costos un servicio valuatorio para una actualización de valor por medio de índices que es de \$5,350.00 de acuerdo a los aprovechamientos autorizados para el INDAABIN por la Unidad de Política de Ingresos no Tributarios, de la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y si, no existe la Metodología se deberán emitir tantos dictámenes valuatorios hasta que el juez este de acuerdo con el procedimiento para actualizar el valor antes de 1969, por ejemplo es lo más común tres intentos, por lo tanto \$5,350.00 por 3 igual a \$16,050.00, en un mismo año.”

5. En lo referente al 2X1, se observa que sí se incluyó en el anteproyecto. Sin embargo, en el anexo, no se presenta evidencia para comprobar que por cada nueva obligación se derogue o abroge al menos dos.

METODOLOGÍA DE LOS SERVICIOS VALUATORIOS REGULADOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES PARA ESTIMAR LA ACTUALIZACIÓN DE VALOR DE LOS ACTIVOS: BIENES INMUEBLES (URBANOS, EN TRANSICIÓN Y AGROPECUARIOS).

Indicaciones sobre el cumplimiento al artículo Quinto del acuerdo 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 Administrativo.

Obligaciones regulatorias derogadas:

R= Impresión de memoria de cálculo y capacitación metodología nueva

Obligaciones regulatorias nuevas:

R= Capacitación metodología anterior

Justificación:

R= Se quitaron más de las que se pusieron

Ponderación de escenarios regulatorios (esquema vigente vs esquema propuesto por el anteproyecto).

Conceptos	Costos de cumplimiento aproximados actuales (T₁).	Costos de cumplimiento aproximados que implicaría la presente regulación (T₂).
Elaboración de memoria	\$ 11,268.00	\$ 00.00
Capacitación de perito	\$ 2,842.00	\$ 2,842.00
Total	\$ 14,110.00	\$ 2, 842.00

Por lo indicado anteriormente, se observa el cumplimiento a lo dispuesto por 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 de Procedimiento Administrativo, ya que:

1) Se derogan 2 obligaciones regulatorias (se quita la memoria de cálculo y una parte de la capacitación) y se establecen 1(capacitación de nueva metodología), por lo que se quitan más obligaciones que las que se imponen.

2) Los costos vigentes aproximados son de \$ 14,110.00, mientras que los costos calculados que implicaría el esquema de la propuesta regulatoria son de \$ 2.84200, lo que implica que en general, el esquema de cumplimiento propuesto resulta menos oneroso que el esquema vigente, ya que T_1 es mayor que T_2 .