

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

ACUERDO por el que se establecen los criterios para la determinación de los porcentajes y montos de incremento o reducción a los valores comerciales determinados en los dictámenes valuatorios emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, conforme a lo previsto en el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

SORAYA PÉREZ MUNGUÍA, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 17, 26 y 31, fracciones XXIX, XXX y XXXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 2o. Apartado D, fracción VI y 98-C del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 1, 3 fracción V y 6, fracción V, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales publicado el 12 de enero de 2017; 142 y 147 de la Ley General de Bienes Nacionales y Norma Séptima del 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 y

CONSIDERANDO

Que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), es un órgano administrativo desconcentrado de dicha Secretaría, creado para ejercer, entre otras, diversas atribuciones en las materias inmobiliaria y valuatoria que le confiere a esta dependencia del Ejecutivo Federal la Ley General de Bienes Nacionales, Reglamentos, ordenamientos jurídicos de carácter federal y demás leyes aplicables.

Que en el Plan Nacional de Desarrollo se estableció dentro del Programa Transversal para un Gobierno Cercano y Moderno 2013-2018, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de agosto de 2013, en la estrategia 3.4 Promover una administración moderna y transparente del patrimonio inmobiliario federal se estableció la Línea de acción 3.4.5 Establecer mecanismos de coordinación interinstitucional para dictaminar de forma más certera y expedita los avalúos, de acuerdo a estándares internacionales, lo cual es fundamental para optimizar el uso de los recursos en la Administración Pública Federal.

Que la Ley General de Bienes Nacionales en su artículo 147, confiere a la Secretaría la facultad de definir los criterios para la determinación de los porcentajes y montos de incremento o reducción a los valores comerciales que la misma hubiere fijado en los dictámenes valuatorios que le compete emitir expedir, con el fin de apoyar la regularización de la tenencia de la tierra, el desarrollo urbano, la vivienda popular y de interés social, el reacomodo de personas afectadas por la realización de obras públicas o por desastres naturales, la constitución de reservas territoriales y de distritos de riego, el desarrollo turístico y las actividades de evidente interés general y de beneficio colectivo.

Que la definición de los criterios a que se refiere la disposición legal señalada, contribuirá a cumplir los objetivos y estrategias de la Administración Pública y de los demás entes públicos y brindará las herramientas necesarias para llevar a cabo el incremento o la reducción a los valores comerciales que sobre bienes haya determinado la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a través de su órgano desconcentrado el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Que es conveniente que durante la etapa de planeación de los proyectos para apoyar el desarrollo urbano, la vivienda popular y de interés social, el reacomodo de personas afectadas por la realización de obras públicas o por desastres naturales, la constitución de reservas territoriales y de distritos de riego, el desarrollo turístico y las actividades de evidente interés general y de beneficio colectivo se establezca una estrecha coordinación con el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para que, con base en

trabajos de valuación previos, se prevean los recursos presupuestarios suficientes para el pago de las contraprestaciones que habrán de cubrirse a los propietarios de los inmuebles que sea necesario adquirir, a fin de evitar el riesgo en la construcción, terminación y operación de obras que contemplen los proyectos de primordial interés para el servicio de la población y de importancia económica o social para el desarrollo del país.

Que con el objeto de garantizar que la Administración Pública Federal y demás entes públicos realicen con eficacia y oportunidad los proyectos de infraestructura y la regularización de la tenencia de la tierra, es relevante contar con el instrumento normativo que fije los criterios a los que deberá sujetarse la aplicación de las medidas señaladas en el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS PORCENTAJES Y MONTOS DE INCREMENTO O REDUCCIÓN A LOS VALORES COMERCIALES DETERMINADOS EN LOS DICTÁMENES VALUATORIOS EMITIDOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES, CONFORME A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 147 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES

PRIMERO.- El presente Acuerdo tiene por objeto definir los criterios conforme a los cuales la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a través del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, podrá determinar los porcentajes y montos de incremento o reducción a los valores comerciales determinados en los dictámenes emitidos por el Instituto, para la adquisición o enajenación de los inmuebles que sean necesarios para realizar las acciones que señala el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales, a través de la regularización de la tenencia de la tierra, el desarrollo urbano, la vivienda popular y de interés social, el reacomodo de personas afectadas por la realización de obras públicas o por desastres naturales, la constitución de reservas territoriales y de distritos de riego, el desarrollo turístico y las actividades de evidente interés general y de beneficio colectivo que lleven a cabo las dependencias y entidades de la Administración Pública y demás entes públicos.

SEGUNDO.- Los promoventes podrán solicitar al INDAABIN el incremento o reducción a los valores comerciales que determine el Instituto, a través del dictamen valuatorio correspondiente, mediante solicitud escrita debidamente firmada por un servidor público con nivel mínimo de Director General o equivalente. En la solicitud se deberá:

I. Exponer y justificar la fundamentación de alguno de los supuestos a que se refiere el artículo 147 de la Ley;

II. Acreditar que se cumple con alguno de los criterios señalados en los numerales cuarto o sexto de este Acuerdo, según sea el caso;

III. En el caso de adquisición de inmuebles, demostrar mediante documentación original que en el proceso para dicha adquisición, no se logró un acuerdo para la contraprestación respectiva conforme al valor comercial dictaminado por un servicio valuatorio emitido previamente por el INDAABIN.

Los promoventes deberán acompañar a la solicitud, la información y documentación que se establezca en las metodologías y/o los procedimientos técnicos a que se refiere el numeral séptimo del presente Acuerdo.

TERCERO.- El valor comercial que haya sido dictaminado por el INDAABIN, al que se le aplique un porcentaje o monto de incremento, se le denominará valor de oportunidad, y al que se le aplique un porcentaje o monto de decremento se le denominará valor de regularización.

CUARTO.- Para determinar los porcentajes y montos de incremento al valor comercial dictaminado por el INDAABIN, para la adquisición de inmuebles que se requieran para apoyar el desarrollo urbano, la vivienda popular y de interés social, el reacomodo de personas afectadas por la realización de obras públicas o por desastres naturales, la constitución de reservas territoriales y de distritos de riego, el desarrollo turístico y las actividades de evidente interés general y de beneficio colectivo, se atenderán los siguientes criterios:

I. La posibilidad de pago fundamentado en el estudio costo beneficio del proyecto presentado por el promovente dado que la existencia de características en los inmuebles, bienes o derechos que, sin reflejarse en su valor comercial, los hace técnica y económicamente idóneos para el desarrollo del proyecto de que se trate.

II. El impedimento o la afectación que genere el proyecto, para las actividades económicas que se realizan en la porción remanente del inmueble del cual forme parte la fracción por adquirir.

III. La generación de gastos complementarios que no se contemplan en el valor comercial dictaminado, para que los afectados por el proyecto sustituyan el inmueble por adquirir, cuando dicho proyecto por su magnitud, características o especialidad, implique la necesaria emigración de los afectados fuera de la zona de influencia del mismo. Estos podrán incluir las afectaciones por lucro cesante a actividades económicas que se desarrollan en el bien, y

IV. Los daños y perjuicios que se puedan ocasionar, ya sea por la necesaria emigración o alguna otra afectación.

El valor de oportunidad que resulte de la aplicación de uno o varios de estos criterios, no deberá ocasionar que el beneficio neto del proyecto resulte negativo, de acuerdo con el análisis costo y beneficio que deberá ser presentado por el promovente.

QUINTO.- Las reducciones al valor comercial procederán con el fin de apoyar la regularización de la tenencia de la tierra respecto de inmuebles cuya ocupación se pretenda regularizar a favor de quienes se encuentran en posesión de los mismos. Entendiendo por regularización cuando en un inmueble de propiedad federal existen ocupaciones, edificaciones o asentamientos humanos irregulares, que por sus características se determine la desincorporación del régimen de dominio público de la Federación y ,en su caso, su posterior titulación a favor del ocupante irregular, mediante una contraprestación a favor del Gobierno Federal.

SEXTO.- Para determinar los porcentajes y montos de reducción al valor comercial dictaminado por el INDAABIN para efectos de regularización de la tierra producto de una ocupación irregular, se atenderá al criterio basado en el valor comercial del inmueble en la fecha y en las condiciones en que se encontraba al momento de la ocupación irregular, actualizado a valor presente utilizando de forma supletoria el mecanismo previsto en el artículo 6 fracción II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta en la fecha en que se encontraba al momento de la ocupación irregular o la metodología que para el caso emita el INDAABIN.

SÉPTIMO.- El INDAABIN emitirá las metodologías y/o los procedimientos técnicos aplicables para determinar el incremento o reducción al valor comercial dictaminado, a que se refiere este Acuerdo.

OCTAVO.- El presente Acuerdo no se aplicará para las adquisiciones o enajenaciones de inmuebles que se hayan finiquitado, o bien cuando se solicite una reclamación, solicitud de rectificación o reconsideración del dictamen valuatorio.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Se abroga el Acuerdo por el que se establecen los criterios para la determinación de los porcentajes y montos de incremento o reducción a los valores comerciales determinados en los dictámenes valuatorios emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de enero de 2008; PROCEDIMIENTO Técnico PT-VR que define los criterios que habrán e considerarse en la elaboración de trabajos valuatorios que permitan determinar el valor de regularización de bienes inmuebles, en cumplimiento del artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales; y el PROCEDIMIENTO Técnico PT-VO que define los criterios que habrán de considerarse en la elaboración de trabajos valuatorios que permitan determinar el valor de oportunidad, en cumplimiento del artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Ciudad de México, a los veinticinco días del mes de abril de dos mil diecisiete.- La Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Soraya Pérez Munguía**.- Rúbrica.