

## SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA

**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.**

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de la Función Pública.

SALVADOR VEGA CASILLAS, Secretario de la Función Pública, con fundamento en los artículos 29, fracción XXII; 147 de la Ley General de Bienes Nacionales; 37, fracción XXIII, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1 y 6, fracción I, del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, y

### CONSIDERANDO

Que el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 establece como uno de sus objetivos para asegurar la vigencia plena del Estado de Derecho, el de garantizar la certeza jurídica y predictibilidad en la aplicación de la ley para toda la población, a cuyo efecto prevé como estrategia la reducción de la discrecionalidad de las autoridades administrativas y judiciales en la aplicación de las normas;

Que con el propósito de que el país cuente con una economía competitiva y generadora de empleos, el propio Plan también contempla entre sus objetivos, el de incrementar la cobertura, calidad y competitividad de la infraestructura para el desarrollo, en diversos sectores de la economía, como son los de comunicaciones y transportes, hidráulico, energético y turístico, lo cual comprende revisar todas las etapas de desarrollo de los proyectos de infraestructura, desde las de planeación y evaluación hasta las de presupuestación, contratación y ejecución, con el fin de que los proyectos sean los de mayor rentabilidad social y económica y que no se incurra en retrasos y sobrecostos innecesarios;

Que la Ley General de Bienes Nacionales en su artículo 147, confiere a la Secretaría de la Función Pública 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 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 previstos en el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, toda vez que por un lado, se evitará la discrecionalidad para llevar a cabo el incremento o la reducción a los valores comerciales que sobre bienes haya determinado la Secretaría de la Función Pública, a través de su órgano desconcentrado Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, y por el otro, se estará en posibilidad de llevar a cabo los incrementos o reducciones mencionados que se requieran, a fin de apoyar el desarrollo de programas y proyectos de inversión en infraestructura y de programas de regularización de la tenencia de la tierra, en beneficio de la población;

Que es conveniente que durante la etapa de planeación de los programas y proyectos de inversión en infraestructura las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal establezcan 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 programas y 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 realice con eficacia y oportunidad los programas y proyectos de inversión en infraestructura y los programas de 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, en los casos en que el proceso deliberativo se haya agotado sin haber convenido el monto de la contraprestación por la adquisición o enajenación de inmuebles;

Que para la definición de los criterios materia del presente Acuerdo, el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales recabó la opinión de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal relacionadas con el desarrollo de programas y proyectos de inversión en infraestructura y de programas de regularización de la tenencia de la tierra, y

Que a fin de apoyar las acciones de interés general y de beneficio colectivo que llevan a cabo las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, es necesario que esta Secretaría a mi cargo, en ejercicio de las atribuciones que le confiere la Ley General de Bienes Nacionales, emita los criterios a los que ha de sujetarse la determinación de los porcentajes y montos de incremento o reducción a los valores comerciales que se fijen en los dictámenes valuatorios que compete realizar al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, he tenido a bien expedir el siguiente:

**ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS CRITERIOS PARA LA DETERMINACION DE LOS PORCENTAJES Y MONTOS DE INCREMENTO O REDUCCION A LOS VALORES COMERCIALES DETERMINADOS EN LOS DICTAMENES VALUATORIOS EMITIDOS POR EL INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES**

**PRIMERO.-** El presente Acuerdo tiene por objeto definir los criterios conforme a los cuales la Secretaría de la Función Pública, 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 dicho 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 programas y proyectos de inversión en infraestructura o programas de regularización de la tenencia de la tierra que lleven a cabo las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.

**SEGUNDO.-** Adicionalmente a las definiciones contenidas en los artículos 2 de la Ley General de Bienes Nacionales y 2 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, así como en el Glosario de Términos de Valuación emitido por dicho Instituto, para los efectos del presente Acuerdo se entenderá por programas y proyectos de inversión lo dispuesto en el artículo 2, fracciones XXXVIII y XXXIX de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.

**TERCERO.-** Las dependencias y las entidades podrán solicitar al INDAABIN el incremento o reducción a los valores comerciales que determine ese Instituto, a través del dictamen 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 que el programa o proyecto de inversión en infraestructura o el programa de regularización de la tenencia de la tierra se ubica en 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 sexto u octavo de este Acuerdo;
- III. En el caso de adquisición de inmuebles, para la realización de programas o proyectos de inversión, demostrar que en el proceso para dicha adquisición, no se logró un acuerdo para la contraprestación respectiva, conforme al valor comercial dictaminado, y
- IV. Tratándose de enajenaciones de inmuebles necesarios para la realización del programa de regularización de la tenencia de la tierra, exponer y justificar que de acuerdo al estudio de capacidad de pago y al dictamen de valor comercial, existe la imposibilidad de una negociación.

Las dependencias o entidades deberán acompañar a la solicitud, la información y documentación que se establezca en los procedimientos técnicos a que se refiere el numeral noveno del presente Acuerdo.

El servidor público que realice la solicitud deberá informar por escrito sobre la misma, a su superior jerárquico y al titular del Organismo Interno de Control en la dependencia o entidad de que se trate.

**CUARTO.-** El valor comercial que haya sido dictaminado por el INDAABIN, al que se le aplique un incremento, se le denominará valor de oportunidad, y al que se le aplique un decremento se le denominará valor de regularización; en ambos casos se emitirá un nuevo dictamen que cancelará al dictamen original, donde se asentarán tanto el valor comercial original como el valor de oportunidad o de regularización, según sea el caso.

**QUINTO.-** Los incrementos al valor comercial se determinarán conforme a los criterios a que se refiere el numeral sexto, aplicando los procedimientos técnicos señalados en el numeral noveno.

**SEXTO.-** Para determinar los porcentajes y montos de incremento al valor comercial dictaminado por el INDAABIN, para la adquisición de inmuebles que requieran los programas o proyectos de inversión en infraestructura, se atenderán los siguientes criterios:

- I. La previsión de que el programa o proyecto generará dentro de su zona de influencia, una plusvalía futura en los inmuebles y dicha plusvalía no haya sido considerada en el valor comercial dictaminado;
- II. La existencia de atributos en los inmuebles por adquirir, que no aportan al valor comercial dictaminado, pero que son técnicamente idóneos para realizar un programa o proyecto, de tal manera que los inmuebles sean irremplazables;
- III. El impedimento o la afectación que genere el programa o proyecto, para las actividades económicas que se realizan en la porción remanente del inmueble del cual forme parte la fracción por adquirir, y

- IV.** La generación de gastos complementarios que no se contemplan en el valor comercial dictaminado, para que los afectados por el programa o proyecto sustituyan el inmueble por adquirir, cuando dicho programa o proyecto por su magnitud, características o especialidad, implique la necesaria emigración de los afectados fuera de la zona de influencia del mismo.

El valor de oportunidad que resulte de la aplicación de uno o varios de estos criterios, no deberá ocasionar que el beneficio social neto del programa o proyecto resulte negativo, de acuerdo con el análisis costo y beneficio presentado ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en términos de lo dispuesto en la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.

**SEPTIMO.-** Las reducciones al valor comercial sólo procederán respecto de inmuebles cuya ocupación pretenda regularizar la dependencia o entidad competente, a favor de personas o grupos en condiciones de pobreza.

La determinación de las reducciones se realizará conforme a los criterios a que se refiere el numeral octavo, aplicando los procedimientos técnicos señalados en el numeral noveno.

**OCTAVO.-** Para determinar los porcentajes y montos de reducción al valor comercial dictaminado por el INDAABIN, para la regularización de la tenencia de la tierra, se atenderán los siguientes criterios:

- I.** La existencia de un demérito en el valor comercial dictaminado del inmueble, derivado de la ocupación irregular;
- II.** El valor actual del inmueble en las condiciones en que estaba en el momento de la ocupación;
- III.** Las mejoras de las condiciones intrínsecas y extrínsecas del inmueble, generadas después de la ocupación y hasta el momento en que se realice el avalúo, distinguiendo aquéllas realizadas por los ocupantes;
- IV.** La generación de costas y gastos por el desahogo de los procesos administrativo y judicial, para la desocupación del inmueble, tomando en cuenta el tiempo que implicaría desahogar estos procesos, y
- V.** La generación de costos financieros por el tiempo adicional que se requeriría para la venta del inmueble, por la ocupación irregular.

El valor de regularización que resulte de la aplicación de estos criterios en lo individual o en su conjunto, en ningún caso deberá ser menor a la capacidad de pago de los ocupantes, determinada por la dependencia o entidad de que se trate.

Las dependencias y entidades presentarán al INDAABIN, el estudio correspondiente a la capacidad de pago, con la información conclusiva que se establezca en los procedimientos técnicos a que se refiere el numeral noveno del presente Acuerdo.

**NOVENO.-** El INDAABIN emitirá los procedimientos técnicos aplicables para determinar el incremento o reducción al valor comercial dictaminado, a que se refieren los numerales sexto y octavo de este Acuerdo.

**DECIMO.-** El presente Acuerdo no se aplicará para las adquisiciones o enajenaciones de inmuebles que se hayan finiquitado, o bien cuando exista una reclamación, solicitud de rectificación o reconsideración del dictamen valuatorio correspondiente que se encuentre pendiente de resolución.

**DECIMO PRIMERO.-** La Secretaría, a través del INDAABIN, invitará a las dependencias y entidades interesadas, a integrar un Comité Especializado, el cual tendrá las siguientes funciones:

- I.** Dar seguimiento a los efectos y resultados que deriven de la aplicación del presente Acuerdo, a fin de proponer mejoras o adecuaciones a los criterios contenidos en el mismo;
- II.** Sugerir los mecanismos de coordinación para que en la etapa de planeación de los programas y proyectos de inversión en infraestructura, se consideren los trabajos técnicos valuatorios;
- III.** Recomendar acciones que propicien la congruencia en los incrementos o reducciones de los valores dictaminados por el INDAABIN, y
- IV.** Emitir sus bases y reglas de operación.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El presente Acuerdo entrará en vigor a los 30 días naturales posteriores a la fecha de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**SEGUNDO.-** Los procedimientos a que se refiere el numeral noveno del presente Acuerdo, serán emitidos por el INDAABIN dentro de los siguientes 20 días naturales contados a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo en el Diario Oficial de la Federación.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, Distrito Federal, a los quince días del mes de enero de dos mil ocho.- El Secretario de la Función Pública, **Salvador Vega Casillas**.- Rúbrica.