Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos.
Dirección General de Normatividad.
Subdirección de Jurismática.

Última Reforma: Texto Original

REGLAMENTO DE LA COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES ESTATALES

OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación	2002/08/20
Publicación	2002/10/30
Vigencia	2002/10/31
Expidió	Lic. Sergio Estrada Cajigal Ramírez. Gobernador Constitucional del Estado de Morelos
Periódico Oficial	4217 “Tierra y Libertad”

SERGIO ALBERTO ESTRADA CAJIGAL RAMÍREZ, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, EN EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES QUE ME CONFIERE EL ARTICULO 70, FRACCIONES XVII Y XXVI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO, Y CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2, 8 Y 9 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PUBLICA ESTATAL, 56, 57, Y 58 DE LA LEY GENERAL DE BIENES DEL ESTADO, Y

CONSIDERANDO

Que la eficiencia de la Administración Pública requiere que sus distintos órganos, responsables de la ejecución de las tareas de beneficio común, cuenten con un marco normativo preciso que rija su existencia y actuación.

Que los recursos materiales con los que cuentan los órganos de Gobierno para satisfacer las demandas de la población deben ser objeto de una meticulosa regulación. En este sentido, la Ley General de Bienes del Estado dispone la creación de la Comisión de Avalúos de Bienes Estatales, estableciendo como su objetivo intervenir en todos los actos que realice el Gobierno del Estado relacionados con la valuación de bienes.

Así mismo, la Ley sobre Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios del Poder Ejecutivo del Estado, exige la intervención de la citada Comisión para la justificación de las cantidades que el propio Gobierno podrá pagar por concepto de arrendamiento de bienes.

A fin de perfeccionar la regulación de la estructura de la Comisión de Avalúos de Bienes Estatales, conforme a los cambios que las unidades dependientes del Ejecutivo Estatal han experimentado en el presente Gobierno, así como establecer claramente los procedimientos técnicos y administrativos que deben llevarse a cabo ante la misma y las atribuciones de sus integrantes, es necesario expedir las disposiciones reglamentarias que esos propósitos requieren.

En mérito de lo anterior, con fundamento en las disposiciones jurídicas que se invocan, he tenido a bien expedir el siguiente:

Aprobación	2002/08/20
Publicación	2002/10/30
Vigencia	2002/10/31
Expidió	Lic. Sergio Estrada Cajigal Ramírez. Gobernador Constitucional del Estado de Morelos
Periódico Oficial	4217 “Tierra y Libertad”

REGLAMENTO

CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente Reglamento tiene por objeto regular la integración, atribuciones, obligaciones y funcionamiento de la Comisión de Avalúos de Bienes Estatales, a fin de contar con dictámenes técnicos autorizados en las valuaciones de bienes muebles e inmuebles que requiera la Administración Pública, en atención a lo dispuesto en la Ley General de Bienes del Estado y en la Ley sobre Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios del Poder Ejecutivo del Estado.

Artículo 2. La Comisión de Avalúos de Bienes Estatales tendrá carácter permanente e intervendrá en todos los actos relacionados con la valuación de bienes inmuebles y muebles que celebre el Estado.

Artículo 3. Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

I.-Ley. La Ley General de Bienes del Estado de Morelos;
II.-Comisión. La Comisión de Avalúos de Bienes Estatales;
III.-Presidente. El Presidente de la Comisión;
IV.-Avalúo o Dictamen. Documento que tienen por objeto homogeneizar la información mínima indispensable, para concluir el valor de un bien mueble o inmueble. Este documento deberá cubrir los siguientes puntos: definición del problema, identificación del bien a valuar, levantamiento de la información, procesamiento de la información y certificación del avalúo;
V.-Demérito. Pérdida del valor ocasionado por la depreciación acumulada, originada por el deterioro físico, tiempo, obsolescencia funcional o económica;
VI.-Valor Físico, Directo o de Reposición. Es comparable al costo de reposición o reproducción de un mueble o inmueble nuevo, con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se evalúa. Incluye terreno, construcciones, equipos, instalaciones especiales y obras complementarias y estimará el demérito;
VII.-Valor de Mercado o Comparativo. Es el valor determinado al comparar, cuando menos, tres bienes que presenten características o condiciones iguales

Aprobación 2002/08/20
Publicación 2002/10/30
Vigencia 2002/10/31
Expidió Lic. Sergio Estrada Cajigal Ramírez. Gobernador Constitucional del Estado de Morelos
Periódico Oficial 4217 “Tierra y Libertad”

o similares al bien valuado, en la misma zona de ubicación o similar, indicando claramente los factores de homologación que se utilizaron;
VIII.- Valor por Ingresos, Capitalización de Rentas o Indirecto. Estima valores, con relación al valor presente, de los beneficios futuros; es medido a través de la capitalización de ingresos, tomando en cuenta tasas de capitalización, renta real, renta estimada, impuestos, servicios, gastos generales y deducción por vacíos, sustentándose en investigación en el mercado de bienes comparables, y
IX.-Valor Comercial o Real. Es el resultado del análisis y comparación de los siguientes valores:
a)Físico o directo;
b)De mercado o comparativo, y
c)Por ingresos, capitalización de rentas o indirecto.

Artículo 4. Los avalúos de bienes inmuebles que practique la Comisión deberán resguardarse en la Dirección General de Recursos Materiales y Control Patrimonial.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LA INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN DE AVALÚOS

Artículo 5. La Comisión se integrará con:

II.-Un representante del Titular del Poder Ejecutivo del Estado, quien fungirá como Presidente;
III.-Un representante de la Secretaría de Gobierno;
IV.-Un representante de la Oficialía Mayor;
V.-Un representante de la Secretaría de Hacienda, y
VI.-Un representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

La Comisión contará con un Secretario Técnico que será el Titular de la Dirección General de Recursos Materiales y Control Patrimonial.

Así mismo, cuando lo requieran los integrantes de la Comisión de Avalúos de Bienes Estatales, podrán participar invitados con derecho a voz, pero no a voto.

Artículo 6. Los integrantes de la Comisión serán responsables administrativa, civil y penalmente de los actos que realicen en el ejercicio de sus funciones en

contravención al orden jurídico y serán sancionados de acuerdo a las normas aplicables en cada caso.

CAPÍTULO TERCERO
DE LAS ATRIBUCIONES Y DEL FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN

Artículo 7. La Comisión tendrá las siguientes funciones específicas:

I.-Valuar los inmuebles y muebles objeto de las operaciones de adquisición, enajenación, permuta, donación, arrendamiento, comodato o de cualquier otra naturaleza, cuando sea necesario;
II.-Determinar el monto de las indemnizaciones por las expropiaciones de inmuebles que realice la Administración Pública del Estado, cuando se trate de propiedades particulares;
III.-Fijar el monto de las indemnizaciones en los casos en que el Estado rescate concesiones sobre inmuebles de dominio público;
IV.-Valuar los inmuebles estatales materia de concesión, para el efecto de determinar el monto de las cantidades que deberá cubrir el concesionario a título de contribución;
V.-Justipreciar el monto de las rentas que debe pagar el Estado, cuando tenga el carácter de arrendatario;
VI.-Proponer el monto de las rentas que deba percibir el Estado, cuando asuma el carácter de arrendador;
VII.-Valuar los bienes vacantes que se adjudiquen al Estado;
VIII.-Practicar los demás avalúos y estimaciones periciales que señalen la Ley y los demás ordenamientos jurídicos aplicables;
IX.-Revaluar anualmente los bienes inmuebles propiedad del Gobierno del Estado, y
X.-Fijar el criterio a seguir en la justipreciación de rentas en que tenga interés el Gobierno del Estado.

Artículo 8. La Comisión sesionará en forma ordinaria el último miércoles de cada mes o en las fechas que señale el calendario aprobado en la primera sesión ordinaria y en forma extraordinaria cuando así se requiera, previa convocatoria de su Presidente.

Artículo 9. Las sesiones serán presididas por el Presidente de la Comisión o, a falta de éste, por el representante de la Oficialía Mayor.

Al inicio de cada sesión, se comprobará la existencia de quórum, el cual se formará con la asistencia de la mitad más uno de los integrantes de la Comisión.

Las decisiones de la Comisión se tomarán por mayoría de votos de los asistentes a la sesión. En caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad.
Los integrantes de la Comisión que hayan votado en contra de una resolución, podrán hacer constar por escrito esta circunstancia, señalando los motivos de su inconformidad.

Artículo 10. De cada sesión se levantará acta que será firmada por los asistentes y el Secretario Técnico de la Comisión.

CAPÍTULO CUARTO
DE LA COBERTURA DE SERVICIOS QUE PRESTA LA COMISIÓN

Artículo 11. La Comisión atenderá todas las solicitudes de avalúos que se le formulen al Gobierno del Estado o a los Municipios.

Artículo 12. La Comisión sostendrá sus acciones en la experiencia y capacidad profesional de los peritos encargados de la valuación, quienes basarán su análisis en normas estrictas, criterios técnicos y desarrollos metodológicos de acuerdo al tipo de bien que se pretenda valuar.

CAPÍTULO QUINTO
LINEAMIENTOS DE TRABAJO Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ANTE LA COMISIÓN

Artículo 13. El solicitante proporcionará a la Comisión, por escrito, la petición de servicio y la base informativa técnico-jurídica, en la cual deberá describir el bien inmueble o mueble de que se trate, así como el acto de que será objeto.

Artículo 14. A cada solicitud de avalúo dirigida a la Comisión se le asignará un número secuencial para identificarla.

Artículo 15. Las solicitudes de avalúo deberán dirigirse al Secretario Técnico de la Comisión, quien, previa revisión, ordenará la realización del avalúo solicitado, cuando reúna los requisitos necesarios para su realización; o en su defecto, requerirá al solicitante que complete la base informativa para la elaboración del avalúo.

Artículo 16. De acuerdo con la solicitud de avalúo respectiva, para encomendar el trabajo, la Comisión analizará el alcance y características del avalúo, en las que podrá participar el solicitante para incorporar observaciones complementarias.

Artículo 17. Los dictámenes emitidos por la Comisión serán entregados únicamente al solicitante del avalúo, a través de su Secretario Técnico.

Artículo 18. El Secretario Técnico someterá los avalúos realizados a la aprobación de la Comisión, mismos que serán obligatorios una vez que hayan sido firmados por sus integrantes y tendrán plena validez, para todos los actos jurídicos en que se requieran, por el período de un año.

CAPITULO SEXTO
DEL PROCEDIMIENTO TÉCNICO DE VALUACIÓN

Artículo 19. Todos los trabajos de valuación que efectúe la Comisión, cuando se trate de bienes inmuebles, se ajustarán a la siguiente mecánica procedimental:

I.-Recabar la base informativa correspondiente según el trabajo de valuación solicitado. Dicha base se integrará con los siguientes datos del inmueble:

a)Tipo de propiedad, ya sea privada, pública, régimen ejidal o comunal;
b)Clave catastral;
c)Localización;
d)Tipo de inmueble;
e)Superficie en metros cuadrados;
f)Medidas y colindancias;
g)Uso actual;
h)Destino proyectado;

Aprobación	2002/08/20
Publicación	2002/10/30
Vigencia	2002/10/31
Expidió	Lic. Sergio Estrada Cajigal Ramírez. Gobernador Constitucional del Estado de Morelos
Periódico Oficial	4217 “Tierra y Libertad”

i)Servicio solicitado: tipo de avalúo, comercial o catastral, que requiera el solicitante;
j)Objeto del servicio solicitado, y
k)Anexos requeridos: material adicional necesario para realizar el avalúo;

II.-Investigación exhaustiva de las características del bien de que se trate y del cual se solicite su avalúo. Dichas características son:

a)Restricciones derivadas de los antecedentes de propiedad;
b)Uso y grado de desarrollo de la zona;
c)Verificación de linderos, dimensiones, así como áreas colindantes, y
d)Tipo de servicios como agua potable, drenaje, energía eléctrica y vialidad, existentes en la zona, y en su caso, las inversiones requeridas para acercar estos servicios al inmueble a valuar, entre otros.

Así mismo, el perito debe recabar la información que le permita determinar el estado funcional y de estabilidad requerido para reparaciones, así como el tiempo necesario para realizar las mismas; por otra parte, se debe realizar una investigación de mercado, de los antecedentes y perspectivas políticas, sociales y jurídicas del bien, en donde se incorporen los factores de análisis como reglamentación de construcción, aspectos ecológicos, tenencia de la tierra, uso de suelo y, en general, cualquier otro que modifique o anule el valor del inmueble desde el punto de vista comercial;

III.-Elaboración de conclusiones, que son el resumen derivado de la investigación practicada así como de las recomendaciones, y

IV.-Determinación del valor comercial.

Adicionalmente a lo anterior, la Comisión determinará cuándo, debido a las características físicas de los inmuebles o a circunstancias especiales que rodeen la operación proyectada, sea indispensable que al terminar el trabajo de valuación se expresen los siguientes datos:

a) Valor de capitalización de rentas, derivado del análisis del mercado de capitales, a fin de identificar las opciones de inversión, con iguales características de riesgo que las de un negocio de arrendamiento inmobiliario;
b) Valor comercial, deducido de la investigación exhaustiva del mercado, con el fin de identificar ofertas y demandas existentes, además de operaciones realizadas, lo que permitirá conocer los elementos fundamentales para la determinación de un valor, y
c) Valor de mercado, a fin de incorporar los beneficios o perjuicios que ocasionan al comprador o vendedor potencial de un inmueble las variantes de

tiempo y ubicación, motivando con ello que se obtenga un valor que refleja las condiciones y tendencias del mercado inmobiliario.

Artículo 20. Si el avalúo del inmueble fue solicitado en razón de la celebración de un contrato de compraventa o justipreciación, para determinar el precio de la operación respectiva, se tomará en cuenta lo siguiente:

I. Si la Administración Pública Estatal actúa como vendedora, el perito determinará el mejor aprovechamiento posible del bien y el valor comercial de las rentas brutas reales o potenciales que generará el mismo, y
II. Si por el contrario la Administración Pública actúa como compradora o arrendadora, entonces determinará el precio mínimo en función del propósito para el que se pretende ocupar el inmueble y del valor del mercado.

Artículo 21. El dictamen de la Comisión será emitido con base en los valores determinados por los peritos y en sus estudios de mercado para la operación inmobiliaria correspondiente, debidamente sustentado con la memoria de cálculo.
Los integrantes de la Comisión procurarán, al emitir el dictamen, mantener el equilibrio entre viabilidad de los programas y proyectos de la Administración Pública Estatal y los efectos de las operaciones resultantes en el mercado inmobiliario, justificando su decisión por escrito.

Artículo 22. Todos los trabajos de valuación que efectúe la Comisión, cuando se trate de bienes muebles, se sujetarán a la siguiente mecánica procedimental:

Recabar la base informativa del bien, que comprende los datos generales de identificación del mismo;
Determinación de las características del bien: tipo, uso, modelo, marca, antigüedad, estado físico y funcionamiento del bien;
Elaboración de conclusiones, y
Determinación del valor.

Artículo 23. En el caso de las revaluaciones anuales a que se refiere el artículo 56, fracción IX, de la Ley General de Bienes del Estado, cuando no impliquen transmisión de dominio, se utilizarán procedimientos de reevaluación de forma económica, como índices inflacionarios, entre otros.

CAPITULO SÉPTIMO
DE LOS PERITOS Y DE LOS GASTOS DE OPERACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS

Artículo 24. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado o la Dirección General de Catastro dependiente de la Secretaría de Hacienda estatal, previa solicitud que en ese sentido les formule la Comisión, por conducto de su Secretario Técnico, cuando se trate de valuar bienes inmuebles, designarán a los peritos a quienes se les encomendará la realización del avalúo correspondiente, pudiendo solicitar apoyo y colaboración de institutos, colegios u asociaciones de valuación; los designados deberán ser ingenieros civiles o arquitectos con cédula profesional.

Cuando se trate de valuar bienes muebles, se solicitará preferentemente el apoyo de la Dirección de Servicios Periciales de la Procuraduría General de Justicia del Estado.

Lo anterior será aplicable sin perjuicio de que pueda intervenir cualquier otra dependencia involucrada en la materia de que se trate, así como el cuerpo de peritos adscritos al Poder Judicial, previa autorización por parte del Presidente del Tribunal Superior de Justicia, o en su caso, el Colegio de Peritos del Estado.

Artículo 25. La Comisión regularmente podrá solicitar a peritos del Tribunal Superior de Justicia del Estado revisiones aleatorias de los avalúos elaborados por peritos externos.

Artículo 26. Los gastos de operación que se generen con motivo de la elaboración de los avalúos, deberán ser cubiertos y asumidos con cargo al presupuesto que tenga asignado cada uno de los solicitantes.

Artículo 27. Son gastos de operación aquellos que se originan con motivo de la valuación, tales como inspección ocular del inmueble, fotografías, copias, planos, traslado del perito al lugar de ubicación del bien a valuar, honorarios de los peritos cuando se soliciten los servicios de los institutos, colegios u asociaciones de valuación o de algún perito no adscrito a las unidades administrativas a las que se hace mención en el artículo 24 del presente Reglamento.

Aprobación	2002/08/20
Publicación	2002/10/30
Vigencia	2002/10/31
Expidió	Lic. Sergio Estrada Cajigal Ramírez. Gobernador Constitucional del Estado de Morelos
Periódico Oficial	4217 “Tierra y Libertad”

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", órgano informativo del Gobierno del Estado.

SEGUNDO. Los avalúos que estuvieren en trámite ante la Comisión serán concluidos conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo Estatal, en la Ciudad de Cuernavaca, Capital del Estado de Morelos, a los veinte días del mes de agosto del año dos mil dos.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS
LIC. SERGIO ALBERTO ESTRADA CAJIGAL RAMÍREZ
EL SECRETARIO DE GOBIERNO
EDUARDO BECERRA PÉREZ
EL OFICIAL MAYOR DE GOBIERNO
JORGE HERNÁNDEZ MARTÍNEZ
RÚBRICAS.

Aprobación	2002/08/20
Publicación	2002/10/30
Vigencia	2002/10/31
Expidió	Lic. Sergio Estrada Cajigal Ramírez. Gobernador Constitucional del Estado de Morelos
Periódico Oficial	4217 "Tierra y Libertad"