**Decreto XX/2022 por el que se expide el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán**

Mauricio Vila Dosal, gobernador del estado de Yucatán, con fundamento en los artículos 55, fracción II, y 60 de la Constitución Política del Estado de Yucatán; y 14, fracciones VIII y IX, del Código de la Administración Pública de Yucatán, y

**Considerando:**

Que el 30 de diciembre de 2021 fueron reformadas, mediante el Decreto 443/2021, la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán, el Código Fiscal del Estado de Yucatán y la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, en materia de avalúos.

Que la modificación referida tuvo como fin establecer la obligación de los peritos valuadores a nivel local de inscribirse en un Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán a cargo del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, para lo cual se regularon los efectos de inscribirse en el padrón, los requisitos que deben cubrir las personas para registrarse, la temporalidad de acreditación de las evaluaciones necesarias para mantener el registro, etc.

Que se estableció la obligación normativa, para el Poder Ejecutivo del estado, mediante el transitorio segundo del Decreto 443/2021, de emitir el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán, especificando que, en lo que este era emitido, serían aplicables las disposiciones de la NMX-R-081-SCFI-2015 denominada Servicios-Servicios de Valuación-Metodología, para la validación de los avalúos comerciales que le presenten los peritos valuadores al Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

Que mediante este decreto se da cumplimiento a la obligación normativa referida, además de dotar de certeza a las personas que funjan como peritos valuadores a nivel local, por lo que he tenido a bien expedir el presente:

**Decreto XX/2022 por el que se expide el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán**

**Artículo único.** Se expide el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán.

**Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán**

**Capítulo I**
**Disposiciones generales**

ANTEPROYECTO

**Artículo 1. Objeto**

Este reglamento es de orden público e interés general y tiene por objeto establecer las normas para la práctica de avalúos con fines fiscales, así como establecer los requisitos, y procedimientos para inscribirse en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán.

**Artículo 2. Definiciones**

Para los efectos de este reglamento, además de las definiciones previstas en el artículo 5 de la Ley del Catastro del Estado de Yucatán, se entenderá por:

I. Autoridades fiscales: la Secretaria de Administración y Finanzas, la Agencia de Administración Fiscal de Yucatán y el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, a través de su Dirección del Catastro.

II. Área de valor: el grupo de manzanas con características similares en nivel de infraestructura urbana, nivel de equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria, entendidos estos términos como:

a) Nivel de infraestructura urbana: el número de servicios con que cuenta el inmueble, será de nivel 1, cuando no cuente con ningún servicio público; de nivel 2 si cuenta con los servicios de energía eléctrica, agua potable y drenaje; de nivel 3 cuando cuente con los servicios del nivel 2 y alumbrado público y vialidades, banquetas y guarniciones terminadas; nivel cuatro cuando cuente con los servicios del nivel 3 y además con vigilancia y otros servicios.

b) Nivel de equipamiento urbano: se mide el equipamiento urbano con que cuenta la zona en un radio de dos kilómetros alrededor de la vivienda en estudio, considerando que será de nivel 1 cuando la zona no cuente con ningún equipamiento urbano; de nivel 2 cuando cuente con mercado o comercios, escuelas, parques y jardines; de nivel 3 cuando cuente con los elementos del nivel 2 y además con acceso o una estación de transporte público; y de nivel 4 cuando cuente con los elementos del nivel 3 y además con hospitales y bancos.

III. Avalúo con fines fiscales: el estudio técnico realizado por un perito valuador con el fin de determinar el valor comercial de un bien inmueble expresado en unidades monetarias, en fecha determinada para su aplicación como base en el cálculo de los impuestos que al efecto fijen las leyes estatales.

IV. Catastro: la Dirección del Catastro del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

V. Código: el Código Fiscal del Estado de Yucatán.

ANTEPROYECTO

VI. Corredor de valor: el conjunto de bienes inmuebles que cuenta con las siguientes características:

a) Su frente o frentes colindan con una vialidad pública de los municipios del estado, independientemente de su acceso o entrada principal.

b) El uso al que se destinan es, principalmente, diferente al habitacional, pudiendo ser comercial, industrial, servicios, oficinas, entre otros o mixtos.

c) Se localizan en un área con mayor actividad económica y mayor valor de mercado del suelo respecto del predominante en la zona.

El cálculo previsto en esta fracción es aplicable como punto de partida para revisar los valores de los terrenos que poseen los inmuebles antes señalados.

VII. Corredor público: la persona física habilitada por la Secretaría de Economía y debidamente registrada ante el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán para practicar avalúos con fines fiscales a nivel local.

VIII. Contenido general del avalúo: los requisitos de contenido mínimo de los avalúos referidos en el artículo 39 de este reglamento.

IX. Elementos accesorios: los bienes muebles que resultan necesarios para llevar a cabo funciones específicas en un inmueble de uso especializado y que terminan siendo parte de él, entre los que se incluyen: pantalla de proyección en un cine, bóveda de seguridad en un banco, sistema de seguridad en un condominio, calderas, depósito de combustible, planta de emergencia, entre otros.

X. Equipamiento urbano: se refiere a los espacios y edificios, predominantemente de uso público, donde se pueden desarrollar actividades ajenas a la vivienda y al trabajo, entre los que se encuentran mercados o comercios, escuelas, parques, jardines, iglesias, estaciones de transporte público, hospitales, bancos, museos e iglesias.

XI. Factores de eficiencia del suelo: los méritos y deméritos que se pueden aplicar a la revisión del valor de un terreno según sus características, una vez determinado el valor de mercado que le corresponde y sirve también para determinar el valor de mercado de las áreas y corredores de valor del área donde se encuentra el terreno y son:

a) Factor de zona (FZo): el factor que influye en el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica, para cuyo cálculo se consideran los siguientes factores, calculados conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo:

ANTEPROYECTO

1. Predios con frente a calle moda, entendida esta como aquella cuyas características de tráfico vehicular, anchura, calidad de carpetas, mobiliario urbano de aceras y camellones, se presenta con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

2. Predios con frente a calle superior a calle moda.

3. Predio ubicado en calle inferior a calle moda.

b) Factor de ubicación (FUb): el factor que influye en el valor de mercado medio correspondiente al área de valor o corredor de valor en su aplicación a un predio, en función de su posición en la manzana en que se ubica, para cuyo cálculo se consideran los siguientes factores, calculados conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo:

1. Predios sin frente a vías de circulación.

2. Predios con frente a una sola vía de circulación.

3. Predios con frente a dos vías de circulación.

4. Predios con frente a tres vías de circulación.

5. Predios con frente a cuatro vías de circulación.

c) Factor de forma (FFo): el factor que influye en el valor de mercado del área de valor o corredor de valor, en su aplicación a un predio de forma irregular, es decir, que no es de forma rectangular, calculado conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo.

d) Factor de superficie (FSu): el factor que afecta al valor de mercado del área o corredor, al aplicarse a un predio mayor de dos veces la superficie del lote moda, entendido este como el lote cuyo tamaño se repite más en el área o en el corredor del valor, calculado conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo.

e) Factor de Comercialización (FCo): el factor que se calcula con base en la oferta y la demanda de los bienes inmuebles de características similares al bien objeto de valuación en venta en la zona, calculado conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el

ANTEPROYECTO

instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo.

f) Factor resultante (FRe): Factor que se obtiene de multiplicar los cinco factores señalados en este artículo, calculados conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo.

g) Valores de mercado de terreno: al valor expresado en pesos por metro cuadrado, que calcula el perito valuador con base en el valor de mercado de los bienes inmuebles aledaños de características similares, organizado en una tabla por área y corredor de valor.

XII. Factores para la elaboración y revisión del valor de la construcción de los avalúos:

a) Valor de mercado de construcción: al valor expresado en pesos por metro cuadrado de construcción, de acuerdo con el uso, rango de niveles y clase, calculado conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo.

b) Porción de construcción: a la parte de la construcción que, por su uso, rango de niveles, clase y factores de eficiencia es distinta del resto de las edificaciones.

c) Uso: el aprovechamiento genérico que tiene cada porción de construcción diferente al momento de valuarse un inmueble. Dicho aprovechamiento genérico se define básicamente a partir de la actividad principal que se desarrolla dentro de ella, indistintamente del tipo y cantidad de actividades que la complementan, de acuerdo con el uso manifestado en la cédula catastral y la visita física que lleve a cabo el perito valuador.

d) Rango de nivel: rango de número de plantas cubiertas dentro del que puede encontrarse cada porción de construcción. Incluye sótanos, cobertizos, vestíbulos, accesos y todo aquel elemento con techumbre de una edificación de acuerdo con la tipología predeterminada de rangos de nivel, fijado conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo.

e) Clase: al grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructura e instalaciones básicas, así como de los acabados típicos que le corresponden, la cual tiene asignado un valor de mercado de construcción, determinado conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado

ANTEPROYECTO

para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo. Se divide en Habitacional y No Habitacional.

f) Factores de eficiencia de la construcción: a los méritos y deméritos que podrán aplicarse a la revisión del valor de una porción de construcción según sus características, una vez identificado el valor de mercado de la construcción que le corresponde, calculado conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo.

g) Valor de reposición nuevo (VRN): el costo expresado en pesos por metro cuadrado, corresponde al valor de las construcciones considerándolas como nuevas, con las características tecnológicas de los modelos actuales. Este valor, por lo tanto, considera los costos necesarios para sustituir o reponer las construcciones en condiciones similares, analizadas con base en las partidas que integran los prototipos, que deberán actualizarse periódicamente según las variaciones que experimenten respecto al tiempo, los costos de mano de obra, materiales, maquinaria, equipo y herramientas para la construcción, calculado conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo.

h) Valor neto de reposición: el valor que tienen los bienes inmuebles a la fecha en que se practicó el avalúo y se determina a partir del valor de reposición nuevo corregido por el demérito correspondiente, calculado conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo.

XIII. Factores de eficiencia de la construcción: los factores de grado de conservación y factor de edad de las construcciones que se utilizan para la elaboración y revisión a los valores de mercado de cada porción de construcción, entendidos estos como:

a) Factor de grado de conservación (FCo): refleja la reducción o incremento del valor en relación con el mantenimiento que se le ha dado a la construcción, calculado conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo.

b) Factor de edad de las construcciones (FEd): sirve para aplicar el demérito al valor de las construcciones por la edad del inmueble expresada en años, calculado conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo.

ANTEPROYECTO

XIV. Factores de homologación: los aspectos puntuales sobre los que existen diferencias cuantificables entre el inmueble objeto de valuación y el conjunto de inmuebles comparables, que pueden agruparse en dos clases los que son atribuibles al predio del inmueble y los que le corresponden al terreno y edificaciones en conjunto, calculado conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo.

XV. Firma electrónica: la firma electrónica avanzada emitida por el Servicio de Administración Tributaria.

XVI. Infraestructura urbana: se refiere al nivel de infraestructura urbana observada en la calle de acceso al inmueble, considerando los siguientes servicios:

a) Agua potable: la red de distribución de agua potable con o sin suministro al inmueble.

b) Alumbrado público: el servicio de alumbrado público con sistema de cableado aéreo o subterráneo.

c) Drenaje: la red de recolección de aguas residuales con o sin conexión al inmueble, así como la red de drenaje pluvial en la calle o zona, o si cuenta con sistema mixto, fosa séptica común o privada.

d) Electrificación: el suministro de energía eléctrica a través de red aérea, subterránea o mixta, con o sin acometida al inmueble.

e) Señalización de vías y nomenclatura de calles circundantes al inmueble.

f) Teléfonos: la red aérea o subterránea de servicio de telefonía fija, que puede incluir o no internet, especificando existe acometida al inmueble.

g) Transporte urbano o suburbano, especificando distancia de abordaje.

h) Vialidades, banquetas y guarniciones: las vialidades, banquetas y guarniciones, especificando sus tipos, anchos y materiales.

i) Vigilancia municipal o autónoma.

XVII. Instituto: el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

XVIII. Instalaciones especiales: las instalaciones electromecánicas adheridas al inmueble e indispensables para su funcionamiento operacional, entre las que se incluyen elevadores y montacargas, escaleras electromecánicas, equipos de aire acondicionado o aire lavado, sistemas hidroneumáticos, calefacción, subestación

eléctrica, pararrayos, equipos contra incendio, cisternas, fosas sépticas, plantas de tratamiento, entre otras.

XIX. Ley específica: la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

XX. Ley hacendaria: la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán.

XXI. Notario público: la persona en quien la persona titular del Poder Ejecutivo del estado ha delegado la fe pública, en términos de la Ley del Notariado del Estado de Yucatán.

XXII. Obras complementarias: los bienes que sin ser indispensables, amplían el confort o que agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble, entre las que se incluyen rejas, patios, jardines, fuentes, albercas, terrazas y balcones, entre otras.

XXIII. Padrón: el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán.

XXIV. Perito valuador: la persona física inscrita en el padrón.

XXV. Plataforma: la plataforma del Sistema de Validación de Avalúos Comerciales.

XXVI. Sitio web oficial: el sitio web de internet institucional del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, ubicado en la dirección https://www.insejupy.gob.mx/

XXVII. Subvaluado: el valor establecido en un avalúo que se encuentre por debajo del valor de mercado.

XXVIII. Valor de mercado: la cuantía estimada por la que un bien inmueble debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

**Artículo 3. Participación de peritos valuadores**

La intervención del perito valuador en la práctica de todo tipo de avalúos es indispensable para garantizar la autenticidad en los dictámenes valuatorios de bienes inmuebles, cuando la cuantificación sirva de base para la determinación de valores que se utilicen para fijar o calcular los impuestos que, conforme a las leyes, deban pagarse al estado.

**Artículo 4. Disposiciones aplicables a los avalúos**

ANTEPROYECTO

La práctica de avalúos a que se refiere la ley hacendaria y el código se regirá por las normas, procedimientos y lineamientos establecidos en la propia ley específica, el código y en este reglamento, así como las demás disposiciones aplicables en materia de valuación en el estado de Yucatán y las que emita el instituto.

**Artículo 5. Avalúos con efectos fiscales**

Solo surtirán efectos fiscales los avalúos que sean practicados por quienes se encuentran descritos dentro del supuesto del Art. 20-A del código.

**Artículo 6. Disposiciones aplicables al perito valuador**

El perito valuador, en su calidad de auxiliar de la Administración Pública estatal, está sujeto a las disposiciones que sobre la materia dicten las autoridades fiscales.

## Capítulo II
## Autoridades

**Artículo 7. Atribuciones de las autoridades fiscales**

Corresponde a las autoridades fiscales:

I. Requerir información relacionada con la práctica de avalúos a las personas registradas.

II. Sancionar a las personas registradas que no se sujeten a los procedimientos y lineamientos técnicos establecidos en el código y el presente reglamento.

III. Aplicar o tomar en cuenta los avalúos presentados para efectos fiscales.

IV. Adoptar las medidas necesarias para la debida aplicación de este reglamento.

V. Mantener relaciones institucionales con las autoridades y colegios de profesionistas en lo relativo a la valuación inmobiliaria, así como registrar y validar los cursos teórico-prácticos en materia de valuación inmobiliaria con fines fiscales impartidos por los colegios de profesionistas.

VI. Las demás que este reglamento y la legislación aplicable le impongan.

**Artículo 8. Atribuciones del catastro**

Corresponde específicamente al instituto, a través del catastro:

I. Registrar a las personas físicas para la práctica de avalúos para efectos fiscales.

ANTEPROYECTO

II. Revisar los avalúos presentados para efectos fiscales, así como realizar los análisis y comprobaciones que se estimen pertinentes, en términos de las disposiciones aplicables.

III. Integrar y mantener actualizado un registro de los errores y omisiones que detecte en las valuaciones que presenten los peritos valuadores para validación.

IV. Calcular la eficiencia semestral de los peritos valuadores, dividiendo el número de avalúos presentados para validación por el perito valuador en el semestre que hayan tenido errores u omisiones entre el número de avalúos presentados para validación por el perito valuador en el semestre.

V. Elaborar, actualizar y difundir el listado de los manuales, normas, reglas, publicaciones especializadas y demás documentos a las cuales deberá sujetarse la práctica valuatoria con fines fiscales o, en su caso, emitir los manuales aplicables.

VI. Aplicar evaluaciones de conocimiento en materia de valuación inmobiliaria a los aspirantes a obtener registro para practicar avalúos.

VII. Aplicar evaluaciones de actualización de conocimientos en materia de valuación inmobiliaria a las personas ya registradas en el padrón para la renovación de su registro.

VIII. Llevar el Registro de Avalúos con fines fiscales individualizado de las personas registradas con fines de control.

IX. Emitir la convocatoria para poder inscribirse al padrón.

X. Remitir a las autoridades fiscales información relacionada sobre irregularidades en los avalúos fiscales presentados por las personas registradas.

XI. Expedir las constancias de registro en el padrón y de autorización para ingresar al registro.

XII. Adoptar las medidas necesarias para la aplicación de este reglamento.

XIII. Integrar y mantener actualizado el padrón.

XIV. Las demás que este reglamento y la legislación aplicable le impongan.

## Capítulo III
## Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán

### Sección primera
### Disposiciones generales

ANTEPROYECTO

**Artículo 9. Integración**

El padrón se conformará por la siguiente información:

I. Nombre de la persona.

II. Clave de registro en el padrón.

III. Número de cédula profesional de la especialidad o maestría en valuación inmobiliaria. Para el caso de corredores públicos, el documento que contenga el registro o habilitación vigente que lo acredite emitido por la Secretaría de Economía.

IV. Domicilio fiscal.

V. Número telefónico de contacto.

VI. Correo electrónico de contacto.

VII. Fecha de presentación de la evaluación para inscripción.

VIII. Fecha de presentación de la última evaluación de actualización.

IX. Fecha de inscripción en el padrón.

X. Fecha de actualización de su registro en el padrón.

XI. Historial de sanciones aplicadas a las personas registradas.

**Artículo 10. Publicidad del contenido del padrón**

El instituto deberá publicar la información prevista en las fracciones I, II, III, V y VI del artículo anterior en su sitio web oficial, debiendo actualizar dicha publicación dentro del mes siguiente a cada cambio que sufra el padrón.

La publicación de los datos de un perito valuador registrado en el padrón, en términos de este artículo, implica que está autorizado para llevar a cabo avalúos con fines fiscales a nivel local.

**Artículo 11. Inscripción en el padrón y actualización**

Toda inscripción en el padrón y autorización que se otorgue para la práctica de avalúos con fines fiscales tendrá vigencia en tanto el instituto no realice una evaluación de actualización a fin de renovarla. Cuando como resultado de dicha evaluación no se acredite tener los conocimientos suficientes para ejercer la práctica valuatoria, el perito valuador auxiliar o perito valuador independiente tendrán una oportunidad más de presentar el examen en un lapso máximo de dos meses antes

ANTEPROYECTO

de suspender su registro. Una vez cancelado, deberá presentar el examen en las fechas subsecuentes para aspirantes, establecidas en el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán, hasta por dos ocasiones más antes de proceder a la cancelación de su registro.

La vigencia de la inscripción en el Padrón para la práctica de la actividad valuatoria con fines fiscales, requiere la satisfacción permanente de los requisitos por los cuales fueron otorgados, por lo que en el momento en que la autoridad fiscal constate que se deje de cumplir alguno de ellos, se cancelará dicha autorización e inscripción.

**Artículo 12. Suspensión temporal voluntaria del registro**

Cuando una persona física registrada en el padrón requiera la suspensión temporal voluntaria de su registro en el padrón por ocupar un cargo público, deberá solicitarla por escrito al instituto, adjuntando la documentación comprobatoria que corresponda, el instituto atenderá su solicitud dentro de los tres días hábiles siguientes de su recepción.

Cuando el perito cese de ocupar el cargo público podrá solicitar al instituto la renovación de su registro, adjuntando el acta de entrega-recepción o la constancia de que han cesado sus actividades dentro de la dependencia, entidad o institución pública donde laboró, siempre que hayan transcurrido los seis meses a que se refiere el artículo 175 quáter, fracción IV, de la ley específica. El instituto contará con tres días hábiles para reactivar el registro del perito valuador en el padrón.

**Sección segunda**
**Inscripción en el padrón y renovación del registro**

**Artículo 13. Documentación para inscribirse en el padrón**

Las personas interesadas en inscribirse en el padrón deberán adjuntar a su solicitud de inscripción, debidamente llenada, la siguiente documentación:

I. Carta firmada por el interesado en la cual se declare, bajo protesta de decir la verdad, el tener como mínimo dos años de experiencia en el ámbito valuatorio y conocer las prácticas inmobiliarias del estado de Yucatán.

II. Número de cédula profesional de especialidad o maestría en valuación inmobiliaria expedida y registrada por la autoridad competente.

III. Clave Única de Registro de Población.

IV. Teléfono de contacto.

ANTEPROYECTO

V. Correo electrónico de contacto.

VI. Carta firmada por el interesado en la cual declare, bajo protesta de decir verdad, el no desempeñar, ni haber desempeñado dentro de los seis meses previos a la presentación de la solicitud de inscripción en el padrón, un empleo, cargo o comisión dentro de la Administración Pública federal, estatal o municipal.

VII. Original de la Constancia de Situación Fiscal a fin de comprobar el domicilio fiscal, con una fecha de emisión no mayor a 3 meses previos al momento del registro.

VIII. Copia de una identificación oficial, ya sea credencial de elector o pasaporte mexicano. En caso de ser extranjero deberá presentar original y pasaporte, así como el documento migratorio o autorización del Instituto Nacional de Migración y de la Secretaría de Educación Pública para ejercer su profesión en México, así como una manifestación bajo protesta de decir verdad de renunciar a solicitar la protección de su país de origen en el caso de controversias derivadas de su actividad como perito valuador.

IX. Constancia expedida por el catastro, donde acredite haber aprobado las evaluaciones aplicables.

**Artículo 14. Inscripción por medios electrónicos**

La inscripción al padrón a que se refiere el artículo 175 quáter de la ley específica podrá llevarse a cabo a través de medios electrónicos, para lo cual los interesados deberán usar la plataforma y adjuntar la documentación a que se refiere este artículo en formato Portable Document Format (PDF) y firmada con la firma electrónica de la persona interesada.

La conclusión del registro en la plataforma no implica el otorgamiento de la autorización para ejercer la práctica valuatoria, ni en automático la inscripción al padrón.

Todo registro en la plataforma será considerado una solicitud de inscripción al padrón. Únicamente podrá hacerse una solicitud a la vez por persona.

**Artículo 15. Contenido de la notificación**

Toda resolución de una solicitud será notificada a la persona interesada en inscribirse al padrón de forma personal, dicha notificación deberá contener, como mínimo:

I. Nombre de la persona interesada promotora de la solicitud.

II. Sentido de la resolución.

ANTEPROYECTO

III. En caso de ser negativa, motivos por los cuales se dio dicho sentido.

IV. En caso de incurrir en alguna infracción administrativa, el plazo para presentar las pruebas y manifestar lo que a su derecho convenga, en los términos de la ley y este reglamento.

V. Procedimiento o medios de subsanación, en caso de aplicar, y forma de presentar la solicitud nuevamente.

VI. Fundamento legal aplicable al caso.

**Artículo 16. Medios electrónicos**

La plataforma será el medio electrónico a través del cual los peritos valuadores deberán presentar la documentación e información que hayan utilizado para integrar los avalúos, usando su firma electrónica, en términos del artículo 175 octies de la ley específica.

**Artículo 17. Atención de las solicitudes**

Toda solicitud que no cumpla con la documentación y requisitos descritos en el artículo 13 de este reglamento será resuelta en sentido negativo.

Toda solicitud resuelta en sentido negativo, podrá ser ingresada nuevamente como una solicitud nueva.

En caso que la persona interesada cumpla con los requisitos, pero derivado de la revisión que haga el catastro se detecte que fue entregada documentación falsa, modificada, alterada o similar con el fin de obtener la inscripción al padrón, previa verificación con la autoridad o institución emisora del documento o resolución judicial, el instituto procederá, por norma general, además de resolver en sentido negativo dicha solicitud, a imponer la sanción de cancelación en los términos que estipula este reglamento y presentará la denuncia ante la autoridad penal compete.

**Artículo 18. Verificación de la documentación**

El catastro podrá llevar a cabo las indagaciones que estime pertinentes para verificar, en todo momento, la certeza e idoneidad de la información proporcionada por los interesados para su inscripción al padrón, así como valorar los documentos presentados con la cooperación de instituciones públicas o privadas que a su juicio cuenten con la capacidad para ello.

**Artículo 19. Renovación de la inscripción**

ANTEPROYECTO

Para efectos de la renovación de la inscripción al padrón a que se refieren los artículos 175 quáter, párrafo cuarto, de la ley específica y los artículos 11 y 12 de este reglamento, se procederá como sigue:

I. Para peritos valuadores deberán de ingresar solicitud a través de la plataforma en los términos descritos en el artículo 14 de este reglamento, debiendo anexar a dicho registro lo siguiente:

a) La documentación que haya sido, o necesite ser, cambiada o diferente, en su totalidad o parcialmente, a la anexada en el primer registro.

b) En caso de no tener documentación que anexar, se deberá refrendar la documentación anexada en el primer registro con firma electrónica, y anexar en el acto un escrito donde se declare que la documentación que fue entregada en el primer registro, no sufrió ni necesitó algún cambio, alteración o diferencia, ya sea total o parcialmente, que dicha documentación es válida y vigente, y que se manifiesta la intención de refrendar la documentación disponible.

c) El certificado de haber obtenido una calificación aprobatoria en la evaluación de actualización a que se refiere el artículo 175 quáter, párrafo cuarto, de la ley específica.

II. Para corredores públicos, además de ingresar la solicitud a través de la plataforma, en los términos descritos en el artículo 14 de este reglamento, deberán anexar el documento que contenga el registro o habilitación vigente que lo acredite como corredor público, emitido por la Secretaría de Economía.

Todo procedimiento de renovación del registro en el padrón podrá iniciarse dentro de los primeros quince días hábiles posteriores a la fecha en que se haga la notificación de haber acreditado la evaluación de actualización, a través del certificado correspondiente.

Cuando una persona registrada no inicie el trámite de renovación correspondiente, se entenderá como su anuencia en no permanecer en el padrón, venciendo su registro al finalizar el periodo de validez y vigencia correspondiente, y en caso de querer ingresar nuevamente al padrón, deberá tramitar una nueva solicitud como si de una solicitud de inscripción se tratase, en los términos marcados por este reglamento.

**Artículo 20. Causas de la denegación de la renovación**

El instituto podrá negar la renovación de la inscripción al padrón, si el solicitante no cumple con los requisitos de forma o fondo establecidos en este reglamento y la ley específica, negativa que le será notificada al solicitante conforme a lo establecido en el artículo 15 de este reglamento, o si en su caso es procedente negarla por efecto de una sanción impuesta.

ANTEPROYECTO

**Artículo 21. Notificación de la renovación**

Para efectos de renovación de la inscripción al padrón, la autoridad deberá notificar el sentido de la resolución al solicitante conforme a lo establecido en el artículo 15 de este reglamento.

Toda notificación deberá cumplir con el término de 15 días hábiles, previsto en el artículo 175 quáter de la ley específica.

**Sección tercera**
**Convocatorias**

**Artículo 22. Publicación de la convocatoria**

Las convocatorias para la aplicación de la evaluación a las personas que deseen inscribirse en el padrón serán publicadas por el instituto, a través de su sitio web oficial, con una anticipación de, al menos, treinta días naturales a la fecha de la evaluación.

**Artículo 23. Contenido de la convocatoria**

La convocatoria a la que se hace referencia en el artículo 22 de este reglamento, deberá contener la fecha, hora y lugar donde se llevará a cabo la aplicación de las evaluaciones, así como los medios y fechas de registro como aspirante a la evaluación.

En caso de que un aspirante que se haya registrado para la aplicación de la evaluación, no asista en el día, hora y lugar convocados, se procederá a cancelar su evaluación y deberá iniciar nuevamente el trámite correspondiente en el siguiente periodo que para tal efecto se abra.

**Sección cuarta**
**Evaluaciones**

**Artículo 24. Tipos de evaluaciones**

Las evaluaciones que para efectos del artículo 175 quáter de la ley específica haga el instituto, deberán ser teórico-prácticas y realizarse en los siguientes términos:

I. En el caso de las evaluaciones que se realicen con el fin de inscribirse al padrón, estas se harán dos veces al año, una en la primera quincena de enero de cada año y otra en la primera quincena del mes de julio, cuya fecha exacta dentro de dichos periodos las determinará y publicará el instituto, a través del catastro, en la convocatoria que al efecto publique.

ANTEPROYECTO

II. En el caso de las evaluaciones que se realicen con el fin de renovar y mantener el registro en el padrón, entendiendo estas como evaluaciones de actualización, se realizarán en las fechas que determine el instituto, a través del catastro, en la convocatoria que al efecto emita y serán aplicables a todos los peritos valuadores.

**Artículo 25. Contenido de las evaluaciones**

El catastro determinará el contenido de las evaluaciones, pero en cualquier supuesto deberán versar sobre:

I. Conocimientos en la materia fiscal, registral y catastral.

II. Conocimiento de los lineamientos y manuales técnicos y administrativos que determine el catastro.

III. Conocimiento del mercado inmobiliario vigente y actual de Yucatán, al momento de la evaluación.

IV. Conocimientos prácticos sobre avalúos inmobiliarios.

V. Conocimientos relativos a avalúos comerciales con fines fiscales.

**Artículo 26. Resultado aprobatorio**

La calificación mínima aprobatoria de cada evaluación será 80% o más de la puntuación total.

**Artículo 27. Entrega del certificado de evaluación**

El instituto, a través del catastro, tendrá un plazo de quince días hábiles, contado a partir del día siguiente al de la aplicación de cada evaluación para poder realizar el análisis correspondiente y entregar a cada persona evaluada su respectivo certificado de acreditación o no acreditación.

A cada evaluación corresponde un certificado, ya sea de acreditación o no acreditación.

**Artículo 28. Procedimiento para la aplicación del examen**

Las personas interesadas en presentar las evaluaciones a que se refiere este reglamento deberán ajustarse al siguiente procedimiento:

I. Registrarse como aspirante a través de los medios electrónicos que para tal efecto ponga a disposición el instituto, anexando la documentación a que se refiere el artículo 13.

ANTEPROYECTO

II. Presentarse en el lugar, fecha y hora programados por la autoridad fiscal para sustentar la evaluación correspondiente.

III. Exhibir en original un documento de identificación personal del aspirante. Para efectos de esta fracción serán considerados documentos de identificación personal: la credencial para votar, la cédula profesional y el pasaporte; siempre que tengan nombre, firma y fotografía del aspirante y estén vigentes el día del examen.

IV. Presentar la evaluación.

### Sección quinta
### Inconformidades

**Artículo 29. Plazo para inconformarse**

Los sustentantes que estén inconformes con el resultado del examen podrán presentar una solicitud de revisión ante el catastro, dentro del plazo de quince días hábiles, contado a partir del día de la notificación del resultado del examen.

**Artículo 30. Comité revisor**

El instituto integrará un Comité Revisor conformado por dos representantes del instituto, dos representantes de la Agencia de Administración Fiscal de Yucatán y dos personas expertas en materia de valuaciones que serán invitadas por la persona titular del instituto. El Comité Revisor será el encargado de ejecutar el recurso administrativo de revisión respecto a las evaluaciones en la forma y términos establecidos en el Título Noveno de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán.

## Capítulo IV

## Procedimientos y lineamientos técnicos para la práctica y validación de avalúos

### Sección primera
### Procedimientos

**Artículo 31. Aplicación de los factores**

Los Factores de eficiencia de la construcción se aplicarán de manera conjunta con los factores de eficiencia del suelo.

**Artículo 32. Cálculo del valor del terreno**

El cálculo del valor del terreno podrá realizarse mediante la aplicación de los siguientes procedimientos:

ANTEPROYECTO

I. Mediante la investigación directa del mercado de terrenos en venta, ya sean ofertas o cierres, analizando la información de las referencias en relación con el sujeto y realizando la homologación correspondiente. La justificación de los factores de homologación que se utilicen deberá integrarse en el avalúo en los factores de eficiencia del suelo.

II. En caso de que la renta del terreno, sea conocida o pueda conocerse mediante una investigación directa del mercado, se podrá capitalizar dicha renta para obtener el valor del terreno.

III. Se podrán considerar ofertas de terrenos en el mercado inmobiliario, aplicando el costo de cura de la observancia de la construcción, que consiste en considerar el costo de la demolición de las construcciones existentes y el retiro del escombro resultante, lo que permitirá establecer la hipótesis de que el terreno se pueda considerar baldío y listo para utilizarse, para analizar posteriormente la información de las referencias con relación al sujeto y realizar la homologación correspondiente. Lo indicado en el presente apartado podrá realizarse de manera simultánea con lo que establece la fracción I.

IV. Cuando las condiciones de saturación de la zona provoquen que no existan referencias de mercado suficientes y confiables o que las conclusiones de estas sean erráticas o heterogéneas, será necesario realizar un análisis residual considerando, en todos los casos, el mayor y mejor uso del lote en estudio de acuerdo con las normas de desarrollo urbano vigentes.

V. También se puede utilizar el método de “desagregación” o “extracción”, que consiste en restar del precio de la oferta, el costo neto de reposición de las construcciones. Este método se aplica cuando no existan referencias de mercado.

**Artículo 33. Avalúo de bienes en régimen de propiedad en condominio**

Para la elaboración y validación del avalúo comercial de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio se deberán considerar los siguientes cálculos:

I. Al valor total del terreno se le aplicará el indiviso respectivo.

II. A las áreas de uso común se les aplicará el indiviso respectivo.

III. A las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias se les aplicará el indiviso respectivo, siempre y cuando sean de uso común y se encuentren descritas en documentación oficial del inmueble objeto del avalúo.

IV. Añadir el área privativa y las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias privativas.

**Artículo 34. Valuaciones comerciales**

ANTEPROYECTO

En la elaboración y revisión del valor de mercado de suelo en avalúos comerciales sólo se llegará a aplicar un factor resultante (FRe) que disminuya hasta en un 40% el valor de mercado de suelo de las ofertas de mercado o comparables. Asimismo, en la revisión del valor de mercado de cada tipo de construcción o costo de reposición nuevo solo se llegarán a aplicar factores de eficiencia tales que conjunta o separadamente disminuyan hasta en un 40% el valor de mercado correspondiente al uso, rango y clase de la construcción.

**Artículo 35. Valuación de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias**

La valuación y revisión de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias de un inmueble se realizarán por separado, siempre que no hayan sido contempladas en los componentes que se integran en el valor de reposición nuevo previsto en el factor de grado de conservación, calculado conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo.

**Artículo 36. Valor del enfoque de mercado**

La obtención del valor del enfoque de mercado se realizará mediante la recopilación de información del mercado de los bienes inmuebles sujetos a valuación. Analizando la información sobre la demanda, ventas recientes y ofertas de bienes similares, realizando la homologación correspondiente para poder determinar el precio más probable de venta para los bienes que se valúan. La justificación de los factores de homologación que se utilicen deberá integrarse en él.

**Artículo 37. Demerito de las construcciones**

El demérito aplicable a las construcciones que se utilice en el método físico o directo, se basará en el procedimiento de su cálculo de vida útil remanente, determinado conforme al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base, el cual deberá referenciar en el apartado respectivo del avalúo.

**Artículo 38. Métodos para la revisión y validación del avalúo**

La autoridad fiscal aplicará para la revisión y validación del avalúo comercial los métodos físico o directo, método de ingresos o capitalización de rentas, método comparativo o de mercado, métodos alternativos de valuación (residual estático o dinámico, en caso necesario), así como los indicadores del mercado inmobiliario reflejados en los valores de mercado que utilice, y los factores de eficiencia descritos en este capítulo.

ANTEPROYECTO

## Capítulo V
## Práctica de avalúos

### Artículo 39. Requisitos de los avalúos

Los avalúos que elaboren los peritos valuadores deberán ajustarse a lo siguiente:

I. Los requisitos mínimos de contenido que deberán de reunir los avalúos con fines fiscales, son los previstos en la tabla siguiente:

| Contenido general del avalúo | | | |
|---|---|---|---|
| **Sección** | **Campo** | **Información necesaria** | **Fuente de datos** |
| **Identificación** | Portada | Fotografía más representativa del inmueble sujeto del avalúo | Visita al predio |
| | Datos | Nombre completo del perito valuador | Valuador o sociedad |
| | | Número de registro, ante el padrón, del perito valuador que practicó el avalúo | |
| | | Fecha en que se realizó el avalúo | |
| | | Fecha a la que se retrotrae el avalúo, en su caso | |
| | | Especialidad | Valuador o sociedad |
| | | Nombre y número de autorización de la institución de crédito o sociedad civil o mercantil que practicó el avalúo, en su caso | Valuador o sociedad |
| | | Cédula profesional de maestría o especialidad en valuación inmobiliaria del perito valuador o nombre y número de registro del corredor público que practicó el avalúo, en su caso | Valuador o sociedad |
| | Propósito y objeto del avalúo | Propósito del avalúo | Valuador o sociedad |
| | | Objeto del avalúo | Valuador o sociedad |
| **Antecedentes** | Información del solicitante del avalúo | Nombre completo de la persona solicitante del avalúo, independientemente de quien lo haya pagado. | Solicitud del avalúo |
| | Información del propietario del predio objeto del avalúo | Nombre completo del propietario | Solicitud del avalúo |
| | | Nombre del copropietario (en caso de que aplique) | Solicitud del avalúo |
| **Información general del inmueble** | Información general | Tipo de inmueble | Visita al inmueble |
| | | Número de cuenta predial | Boleta predial o cédula catastral |
| | | Folio electrónico del predio | Cédula catastral o registro público de la propiedad |

ANTEPROYECTO

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Tipo de domicilio (urbano o rústico) | Visita física |
| | Dirección del inmueble | Calle | Escritura |
| | | Número exterior | Escritura |
| | | Número interior (en caso de que exista) | Escritura |
| | | Lote | Escritura |
| | | Manzana | Escritura |
| | | Nivel en el que se encuentra (en caso de aplicar a inmuebles en régimen de condominio) | Escritura |
| | | Edificio (en caso de aplicar a inmuebles en régimen de condominio) | Escritura |
| | | Colonia | Escritura |
| | | Localidad o población | Escritura |
| | | Delegación o municipio | Escritura |
| | | Código postal | Servicio postal mexicano |
| | | Entidad federativa | Escritura o cédula catastral |
| | | Cruzamiento de calles | Valuador o sociedad |
| | | Georreferencias | Valuador o sociedad |
| | | Croquis de macro-localización | Valuador o sociedad |
| | | Croquis de micro-localización | Valuador o sociedad |
| **Características urbanas** | Entorno | Clasificación de la zona | Valuador o sociedad |
| | | Tipo de construcción predominante en la zona | Valuador o sociedad |
| **Características particulares** | Configuración, topografía y ubicación del terreno | Configuración del terreno | Valuador o sociedad |
| | | Topografía | Valuador o sociedad |
| | | Número de frentes | Valuador o sociedad |
| | | Ubicación del inmueble respecto a su manzana de referencia | Valuador o sociedad |
| | | Colindancias | Valuador o sociedad |
| | | Características panorámicas | Valuador o sociedad |
| | | Descripción del terreno, que permita identificarlo y distinguir sus elementos de otros terrenos del área | Valuador o sociedad |
| | Descripción del inmueble | Uso de suelo | Cédula catastral o normatividad urbana |
| | | Uso del inmueble | Valuador o sociedad |
| | | Descripción del inmueble, que incluya cada porción de construcción y permita reconocerla y los elementos que la hacen diferente de otras similares | Valuador o sociedad |
| | | Estado de conservación | Valuador o sociedad |
| | | Edad aproximada (en su caso) | Valuador o sociedad |
| | | Vida útil total (en su caso) | Valuador o sociedad |
| | | Vida útil remanente (en su caso) | Valuador o sociedad |

ANTEPROYECTO

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Grado de terminación de la obra (en su caso) | Valuador o sociedad |
| | Superficies e indivisos | Superficie del terreno en conjunto (en su caso) | Escritura |
| | | Superficie del terreno de la parte privativa | Escritura |
| | | Superficie construida vendible (en su caso) | Plano catastral coincidente con lo existente físicamente o plano del levantamiento físico realizado el día de la visita |
| | | Superficie común (en su caso) | Escritura o documentos catastrales |
| | | Indiviso de terreno (en su caso) | Escritura |
| | Instalaciones y elementos especiales | Descripción de instalaciones e instalaciones especiales | Valuador o sociedad |
| | | Descripción de obras complementarias o elementos accesorios | Levantamiento arquitectónico, inspección física o planos de proyecto |
| **Enfoque físico** | Investigación de comparables | Investigación de al menos 3 comparables de mercado de terrenos | Valuador o sociedad |
| | | Superficie de terreno | Valuador o sociedad |
| | | Factor de comercialización | Valuador o sociedad, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Factor de zona | Valuador o sociedad, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Factor de ubicación ~~factor de forma~~ | Valuador o sociedad, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Factor de forma | Valuador o sociedad, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Factor de superficie | Cálculo mediante fórmula, con base en el manual, norma o documento especializado vigente |

ANTEPROYECTO

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | de uso autorizado por el instituto. |
| | | Factor resultante | Cálculo mediante fórmula, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | Valor de las construcciones | Tipo de construcción | Valuador o sociedad, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Edad en años | Valuador o sociedad, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Vida útil en años | Valuador o sociedad, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Vida remanente en años | Valuador o sociedad, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Superficie construida | Valuador o sociedad. Especificar fuente |
| | | Precio unitario | Valuador o sociedad, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Factor de edad de las construcciones | Cálculo mediante fórmula o apreciación, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Factor de grado de conservación | Valuador o sociedad, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Factor resultante | Cálculo mediante fórmula, con base en el |

ANTEPROYECTO

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | Resultado del enfoque físico | Valor total del terreno | Cálculo mediante fórmula, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Valor total de las construcciones | Cálculo mediante fórmula, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Resultado del enfoque físico | Cálculo mediante fórmula, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| **Enfoque de mercado** | Investigación de comparables | Investigación de, al menos, 3 comparables de mercado en la zona | Valuador o sociedad |
| | | Factor de comercialización | Valuador o sociedad, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Factor de zona | Valuador o sociedad, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Factor de ubicación factor de forma | Valuador o sociedad, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Factor de superficie | Cálculo mediante fórmula, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Factor de edad de las construcciones | Cálculo mediante fórmula, con base en el |

ANTEPROYECTO

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | | Factor de grado de conservación | Valuador o sociedad, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| | Resultado del enfoque de mercado | Valor del enfoque de mercado | Cálculo mediante fórmula, con base en el manual, norma o documento especializado vigente de uso autorizado por el instituto. |
| **Conclusión del avalúo** | Resumen de valores | Valor concluido del avalúo en pesos, cantidad expresada en números | Cálculo mediante fórmula |
| | | Valor concluido del avalúo en pesos, cantidad expresada en letras | Valuador o sociedad |
| | Firma | Nombre y firma del perito | Valuador o sociedad |
| **Anexos del avalúo** | Anexo fotográfico | Foto de cada área del inmueble: fachadas, interiores, estructura, instalaciones y acabados | Visita física |
| | Anexo documental | Croquis de localización y georreferencias | |

II. Además de lo previsto en la fracción anterior, los avalúos deberán especificar:

a) Descripción y justificación del método o métodos y factores de eficiencia que se aplicaron para determinar el valor del inmueble, referenciando al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, que aplique como base o, de manera excepcional, el motivo justificado por el que se alejaron de estos, cuya pertinencia será calificada por el instituto, a través del catastro.

b) Investigación exhaustiva del mercado inmobiliario, reconociendo en cada oferta las características particulares que fundamentan su valor, así como las relaciones numéricas o factores de homologación necesarios para establecer, a partir del análisis pormenorizado respectivo, los valores unitarios correspondientes al área de valor o corredor de valor aplicables en la determinación del valor del terreno del inmueble, así como los valores unitarios de reposición nuevos (VRN) correspondientes al tipo de edificaciones existentes aplicables en la determinación del valor de las construcciones del mismo, señalándose con precisión la fuente de información aplicada, referenciando al manual, norma o documento especializado vigente en materia de valuaciones autorizado para su uso por el instituto en el

ANTEPROYECTO

acuerdo respectivo, que utilice como base~~, conforme a los lineamientos que emita el instituto.~~.

c) Las operaciones necesarias que permitan reconocer los cálculos hechos para determinar el valor del inmueble.

d) El valor de mercado del inmueble.

e) Las aclaraciones metodológicas pertinentes, donde deberán incluir los manuales, normas o documentos especializados vigentes en materia de valuación, autorizado para su uso por el instituto en el acuerdo respectivo, de los que obtuvieron la metodología para realizar el cálculo de las fórmulas, factores o valores, etc. que incluyeron en el avalúo.

III. Formato de los avalúos: los avalúos practicados por los peritos valuadores deberán ser presentados a través de la plataforma, en formato electrónico, en archivo XML o en PDF, llenando el formato establecido en la plataforma, conforme a lo previsto en la ley específica y en este reglamento.

Las versiones impresas de los avalúos, que son entregadas al contribuyente para la realización de diversos trámites, a efectos de tener validez, deberán estar debidamente firmadas o selladas, incluyendo las hojas complementarias, planos, levantamientos, hojas con fotografías de cada una de las áreas y memorias de análisis que abunden o aclaren un punto específico.

A partir del momento en que la plataforma quede habilitada para operar mediante el uso de firma electrónica, el documento que se adjunte en esta deberá ser identificable conteniendo al final la firma electrónica del perito valuador o del corredor público.

**Artículo 40. Vigencia**

Los avalúos para efectos fiscales tendrán una vigencia de seis meses, contados a partir de la fecha en que se expidan, salvo que durante ese período los inmuebles objeto del avalúo sufran modificaciones que impliquen una variación en las características físicas del inmueble.

**Artículo 41. Memoria de análisis**

Cuando las características de los inmuebles sean tales que ameriten la aplicación de criterios distintos a los establecidos en este reglamento, se deberá indicar tal circunstancia en el apartado de consideraciones previas al avalúo y anexar una memoria de análisis, en los siguientes casos:

I. Cuando se hayan utilizado factores de eficiencia distintos a los contemplados en este reglamento.

ANTEPROYECTO

II. Cuando se hayan utilizado factores de eficiencia que redunden en reducciones al valor mayores al 40%.

III. Cuando en el cálculo de valor de mercado del bien inmueble se haya utilizado el valor que resulte de un método de valuación o ponderación de varios métodos, distintos a los señalados en este reglamento, se deberán consignar en los capítulos correspondientes del avalúo los soportes utilizados, señalando con precisión las fuentes de información y memorias de cálculo utilizadas, para su revisión y comprobación técnica.

El uso de factores de eficiencia distintos a los previstos en este reglamento deberá estar plenamente justificado por los peritos valuadores, observando los principios y disposiciones previstas en este reglamento.

**Artículo 42. Contenido de la memoria de análisis**

La información mínima que debe contener la memoria de análisis es:

I. Exposición de motivos, donde se explicarán los métodos de valuación o factores de eficiencia aplicados.

II. Desglose de la información que sustenta los cálculos presentados.

III. Descripción de los cálculos realizados.

IV. Las demás que sean necesarias para aclararla y sustentarla.

Los peritos valuadores están obligados a guardar copia de los avalúos que practiquen, así como de aquellos en cuya práctica hayan participado, según sea el caso, durante cinco años posteriores a su elaboración, así como de cualquier otra información que sirva como sustento para cualquier aclaración o requerimiento de las autoridades fiscales. Asimismo, si la autoridad fiscal así lo requiere, estarán obligados a presentar impresión del avalúo original que se les solicite cumpliendo con los elementos mínimos establecidos para el avalúo.

**Artículo 43. Avalúos válidos**

Los avalúos practicados por los peritos valuadores, para considerarse válidos y debidamente presentados, deberán contener, como mínimo, lo descrito en la tabla prevista en la fracción I del artículo 39, además de contar con el formato digital, y estar debidamente firmados, incluyendo las hojas complementarias y memorias de análisis que abunden o aclaren un punto específico.

Todo avalúo que no cumpla con los requisitos mínimos de contenido y fondo descritos en este reglamento, tanto del avalúo mismo como de su presentación, no

ANTEPROYECTO

será válido, debiendo ser ingresado nuevamente en la plataforma, sin menoscabo ni demérito de las sanciones que, en su caso, apliquen.

Cuando el instituto determine que un avalúo no es válido no se procederá al estudio o revisión de su fondo ni tendrá efectos fiscales. No serán devueltos los derechos pagados por revisión de avalúos en caso de que estos se determinen no válidos por parte de la autoridad fiscal.

## Capítulo VI
## Sanciones aplicables

### Sección primera
### Disposiciones generales

**Artículo 44. Sanciones**

Cuando los peritos valuadores practiquen avalúos que no se sujeten a las disposiciones previstas en este reglamento, el código o a la ley específica, el catastro podrá aplicarles las siguientes sanciones:

I. Apercibimiento, el cual consistirá en una prevención que emitirá el catastro a las personas registradas en el padrón, por:

a) Presentar el avalúo a través de un medio electrónico no autorizado por el catastro.

b) Utilizar incorrectamente los formatos de presentación de avalúos de conformidad con lo establecido en el artículo 39, fracción III, de este reglamento.

c) Omitir o incumplir con algún elemento del Contenido General del Avalúo, en términos del artículo 39 de este reglamento.

II. Amonestación privada, entendida esta como la advertencia que emite el catastro a las personas registradas en el padrón, de forma digital o física, entregada directa y únicamente a la persona registrada acreedora de la sanción, por:

a) Reincidir cinco veces o más dentro de un mismo mes en prácticas que ameriten apercibimiento.

b) No asentar o asentar incorrectamente los datos correspondientes en el anexo fotográfico, las técnicas valuatorias o cualquier otro, siempre que no afecten la naturaleza del avalúo ni sus conclusiones.

c) Omitir proporcionar a la autoridad fiscal el avalúo que haya practicado en términos de este reglamento.

ANTEPROYECTO

d) Omitir la presentación de la memoria descriptiva y de análisis de conformidad con lo establecido en este reglamento.

e) Obtener una eficiencia semestral menor o igual al 70% en relación con el número de avalúos que ingrese para validación de forma semestral.

f) Errar, por primera vez, en un avalúo en el apartado de valor de enfoque de mercado o enfoque físico.

g) Errar, por primera vez, en un avalúo en el apartado de enfoque de capitalización de rentas o ingresos en el campo de investigación de comparables.

h) Errar, por primera vez, en un avalúo en el apartado de enfoque de capitalización de rentas o ingresos en el campo de resultado del enfoque de capitalización de rentas.

i) Errar, por primera vez, en un avalúo en el apartado de conclusiones.

j) Errar, por primera vez, en un avalúo en cualquier otra cosa no enlistada que afecte la naturaleza del avalúo o sus conclusiones.

III. Amonestación pública, que consistirá en la amonestación que se realice de forma personal y digital a través del Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán o a través del sitio web oficial del instituto, por:

a) Acumular tres o más amonestaciones privadas.

IV. Multa de mil a diez mil unidades de medida y actualización vigentes al momento de la infracción, por:

a) Errar una segunda ocasión o posteriores en los apartados de los avalúos previstos en los incisos f), g), h), i) y j) de la fracción II.

b) Reincidir, en seis ocasiones o más, consecutivas o no, dentro de un mismo año en prácticas que ameriten amonestación, a excepción de las enlistadas en el inciso previo.

c) Proporcionar información falsa en el apartado valor de enfoque de mercado, específicamente respecto a las investigaciones de mercado tanto de terreno como de construcciones, así como por manifestar incorrectamente las mejoras del predio.

d) Proporcionar información falsa en el apartado enfoque físico, específicamente respecto a la investigación de mercado de terrenos, así como por manifestar incorrectamente las mejoras del predio.

ANTEPROYECTO

e) Proporcionar información falsa en el apartado enfoque de capitalización de rentas o ingresos, específicamente en la investigación de rentas o por manifestar incorrectamente las mejoras del predio.

f) Errar en el apartado de conclusiones del avalúo cuando los errores sean determinantes en la conclusión de valor o en su procedimiento de cálculo.

g) Haber participado en la comisión de un delito fiscal, previa sentencia firme.

h) Entregar documentación falsa para el proceso de registro al padrón de forma reiterada.

i) Entregar, previa solicitud de la autoridad fiscal, una impresión de avalúo falso, o documentación falsa o diferente a la solicitada en la aclaración de de este.

j) Cuando se practique o auxilie en un 50% o un porcentaje mayor de avalúos con fines fiscales cuyos datos erróneos sirvieron de base para la determinación incorrecta de un monto de contribución, dentro de un mismo ejercicio fiscal.

k) Plagiar, engañar o falsificar la presentación de las evaluaciones correspondientes al catastro.

l) Causar la incorrecta determinación de una contribución fiscal en un porcentaje de, al menos, el 20% de lo que se debió haber pagado, derivado de uno o más errores en los avalúos con fines fiscales.

m) Por no conservar la documentación e información a que esté obligado, en términos de lo previsto en el código, la ley hacendaria, la ley específica y este reglamento.

n) Asentar valores subvaluados en las conclusiones de los avalúos con fines fiscales.

o) De existir un error en cualquier apartado no considerado en las fracciones previas siempre que afecte la naturaleza del avalúo o sus conclusiones.

En caso de que una persona registrada reincida hasta por tercera ocasión acumulada en su historial en cuestiones que ameriten multa, será acreedor, además de la multa respectiva, de una suspensión de entre seis meses hasta doce meses.

En caso de que una persona registrada reincida por cuarta ocasión acumulada en su historial en cuestiones que ameriten multa, será acreedor, además de la multa respectiva, de una suspensión de entre doce meses hasta veinticuatro meses.

En caso de que una persona registrada reincida por quinta ocasión acumulada en su historial en cuestiones que ameriten multa, será acreedor, además de la multa

ANTEPROYECTO

respectiva, de una suspensión de entre veinticuatro meses hasta treinta y seis meses.

En caso de que una persona registrada reincida por sexta ocasión acumulada en su historial en cuestiones que ameriten multa, será acreedor, además de la multa respectiva, de una cancelación definitiva sin perjuicio de las demás sanciones administrativas en que se pueda llegar a incurrir.

V. Suspensión del registro en el padrón por un periodo de seis meses hasta treinta y seis meses, por:

a) No acreditar tener los conocimientos suficientes para ejercer la práctica valuatoria derivado de la aplicación de la evaluación para obtener el registro al Padrón posterior a la segunda oportunidad, de conformidad a lo establecido en el artículo 175 Quáter de la Ley Específica.

b) No presentar la evaluación de actualización de conocimientos cuando le sea requerido por no alcanzar la calificación mínima aprobatoria de 80%.

c) No presentar en el plazo y previo requerimiento de la autoridad fiscal, la impresión del avalúo original y la documentación necesaria para su aclaración, siempre que se trate de documentación que esté obligado a conservar.

d) Reincidir, por segunda ocasión en un plazo de un año, contado a partir de la aplicación de la primera sanción de multa, en alguna conducta que amerite multa, en términos de la fracción IV de este artículo, sin perjuicio de las demás responsabilidades administrativas, civiles o penales en que pueda incurrir.

VI. Cancelación del registro como perito valuador en el padrón, la cual consiste en la anulación del registro en el padrón, en tanto se cumplan los requisitos para reingresar, por:

a) Reincidir, por segunda ocasión en un plazo de un año, contado a partir de la aplicación de la primera sanción de suspensión, en alguna conducta que amerite suspensión, sin perjuicio de las demás responsabilidades administrativas, civiles o penales en que pueda incurrir.

b) Acumular en el historial cuatro suspensiones, independientemente del plazo que haya transcurrido entre cada una.

c) No se acredite tener los conocimientos suficientes para ejercer la práctica valuatoria derivado de la aplicación de la evaluación para obtener el registro al padrón posterior a la tercera oportunidad, de conformidad a lo establecido en el artículo 175 quáter de la ley específica.

ANTEPROYECTO

c) Si tras haberse aplicado otros medios de apremio correspondientes, se mantenga en la omisión de subsanar, acreditar, otorgar, o su equivalente, alguno de los requisitos dispuestos por la Ley Específica y este Reglamento que sean requeridos por la Autoridad Fiscal.

d) Se entregue documentación falsa para el proceso de registro al Padrón.

e) Cuando un perito valuador no dé conocimiento al instituto de su incorporación a la Administración Pública federal, estatal, o municipal y siga realizando avalúos con fines fiscales.

Toda cancelación será indefinida hasta en tanto la persona interesada en ingresar al padrón cumpla, de nueva cuenta, los requisitos de ingreso desde su origen, para lo cual no se considerarán las actuaciones administrativas, ni registros, documentos o requisitos previamente acreditados.

Las sanciones que obren en el historial de la persona cuyo registro en el padrón se canceló no serán borradas y serán acumulables en los supuestos que así lo disponga este reglamento.

VII. Inhabilitación en la función de perito valuador hasta por cinco años.

Si hubiere reincidencia o participación en la comisión de algún delito fiscal, se podrá duplicar el monto máximo de la multa referida y cancelar dicho registro, sin perjuicio de las demás sanciones administrativas o penales en que pudieran llegar a incurrir, y se notificará al colegio respectivo; lo anterior sin perjuicio del ejercicio de facultades de comprobación que corresponda a la autoridad fiscal para determinar las contribuciones omitidas por quien hubiere utilizado un avalúo que no cumpla con las disposiciones legales y normativas respectivas.

## Sección segunda
## Elementos de las sanciones

### Artículo 45. Requisitos de la resolución

La resolución por medio de la cual se imponga una sanción, en términos de este reglamento, deberá contener como mínimo los siguientes requisitos:

I. El lugar y fecha en que se emite.

II. El nombre de la autoridad que la emite.

III. La fijación clara y precisa de los actos u omisiones que infringieron las disposiciones legales o reglamentarias respectivas, especificando su lugar, fecha y circunstancias de ejecución.

ANTEPROYECTO

IV. La valoración de las pruebas admitidas y desahogadas que fundamentan las conclusiones alcanzadas por la autoridad emisora.

V. Las consideraciones lógico jurídicas que sirven de sustento para la resolución.

VI. El nombre de la persona sancionada.

VII. El número de registro ante el padrón de la persona sancionada.

VIII. El motivo por el cual se emite la sanción.

IX. El fundamento legal de la sanción.

X. La fundamentación que sostenga la competencia de la autoridad emisora.

XI. La firma de la autoridad que impone la sanción.

La resolución por la que se imponga una sanción de multa tendrá los requisitos a que se refiere este artículo, no obstante, en el caso de que los errores en los avalúos hayan ocasionado la incorrecta determinación de una contribución, se deberá señalar la existencia de la relación de causalidad entre el error en el avalúo respectivo y la determinación incorrecta de la contribución, explicitando los criterios utilizados para su cuantificación.

La resolución por la que se imponga una sanción de suspensión tendrá los requisitos a que se refiere este artículo, no obstante, deberá contener, además, el plazo durante el cual estará vigente la suspensión.

La resolución por la que se imponga una sanción de suspensión tendrá los requisitos a que se refiere este artículo, no obstante, deberá contener, además, el tiempo de vigencia de la cancelación, y las sanciones acumuladas de las cuales se tenga registro en el historial ante el padrón de la persona acreedora de la cancelación.

## Capítulo VII
## Procedimiento para imponer sanciones

### Artículo 46. Procedimiento sancionador

Toda sanción que sea impuesta por la autoridad fiscal deberá cumplir con lo dispuesto en el título séptimo de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán para considerarse legal y debidamente impuesta.

Si derivado de una resolución de un recurso o medio de defensa se determina que hubo un error en la actuación de la autoridad y no se debió imponer la sanción al perito valuador, la autoridad que la haya impuesto procederá a levantar la sanción

ANTEPROYECTO

correspondiente, borrar del historial de la persona interesada la sanción o sus consecuencias, y a archivar dicho caso como uno totalmente concluido.

En el caso de contribuciones omitidas derivadas de un error en los avalúos presentados, si durante alguna de las etapas del procedimiento sancionatorio, previo a la resolución, la persona presunta infractora reconoce la comisión de vicios, errores, faltas, acciones u omisiones que configuren o incurran en un motivo de sanción y presenta pruebas de que fue subsanada la infracción y pagada la diferencia de la contribución omitida y sus accesorios, la sanción que corresponda se reducirá a la mitad, siempre que no se trate de la cancelación del registro en el padrón, o el mínimo de seis meses de la suspensión en los términos de este reglamento.

En el caso de que la persona presunta infractora no presente ningún escrito o prueba durante el plazo que se le otorgue para tal fin, en términos del artículo 117 de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán, la autoridad fiscal emitirá la resolución considerando las pruebas con que cuente respecto a la infracción cometida por la persona presunta infractora.

**Artículo 47. Selección del domicilio**

Para efectos de la notificación de sanciones de este reglamento se entenderá como domicilio, al domicilio fiscal de la persona acreedora de la sanción, incluido el domicilio a que se refiere la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán.

**Artículo 48. Aviso de procedimiento**

La persona titular del catastro tendrá la obligación de dar aviso de los procedimientos y, en su caso, resoluciones, correspondientes a los Colegios Profesionales respectivos y al Colegio Notarial de Yucatán, según corresponda.

**Artículo 49. Aviso a la comisión**

La persona titular del catastro deberá dar aviso a la persona presidenta de la Comisión de Honor y Justicia respecto a las resoluciones por medio de las cuales se impongan sanciones de multa, suspensión o cancelación del registro en el padrón a las personas peritos valuadores, al menos, cinco días previos a la fecha en que deba dictar la resolución que proceda, en términos del artículo 117 de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán, a efecto de que la persona titular de la presidencia de la referida comisión pueda convocar a los integrantes de la comisión a una sesión para efectos de la emisión de su opinión respecto a la sanción aplicable.

## Capítulo VIII
## Comisión de Honor y Justicia

ANTEPROYECTO

**Artículo 50. Objeto**

La Comisión de Honor y Justicia es el órgano colegiado cuyo objeto es opinar sobre la sanción de multa, suspensión o cancelación del registro en el padrón que se pretenda imponer a las personas peritos valuadores del estado.

**Artículo 51. Atribuciones**

La Comisión de Honor y Justicia tendrá las atribuciones siguientes:

I. Emitir su opinión sobre los asuntos que la persona titular de la presidencia de la comisión o cualquiera de sus personas integrantes someta a su conocimiento.

II. Aprobar la creación de comités, transitorios o permanentes para la realización de tareas específicas relacionadas con su objeto.

III. Aprobar la normatividad interna que requiera para el cumplimiento de su objeto.

IV. Aprobar su calendario de sesiones.

V. Dar seguimiento al cumplimiento de sus acuerdos.

VI. Resolver sobre las circunstancias no previstas en este reglamento relacionadas con el cumplimiento de su objeto.

VII. Aprobar su programa anual de actividades.

VIII. Aprobar su informe anual de actividades.

IX. Las demás que le confiera este reglamento y otras disposiciones legales y normativas aplicables.

**Artículo 52. Integración**

La Comisión de Honor y Justicia estará integrada por:

I. La persona titular de la Dirección General del instituto, quien la presidirá.

II. La persona titular de la consejería.

III. La persona titular de la agencia.

IV. Una persona representante de un colegio de valuadores profesionales con sede en el estado.

V. Una persona nombrada por el Colegio De Corredores Públicos de Yucatán.

ANTEPROYECTO

Las personas a quienes se refieren las fracciones IV y V de este artículo participarán previa aceptación de la invitación que, al efecto, les realice el presidente de la Comisión de Honor y Justicia.

La persona titular de la presidencia nombrará a la persona titular de la secretaría técnica de la comisión y esta participará en las sesiones únicamente con derecho a voz.

Los miembros propietarios de la consejería y de la agencia podrán nombrar, mediante oficio dirigido al presidente, a un suplente con un nivel de jerarquía inferior al de él o al menos, un rango de director.

En caso de empate la persona titular de la presidencia tendrá voto de calidad.

**Artículo 53. Reglamento interno**

El reglamento interno de la Comisión de Honor y Justicia deberá establecer lo relativo a la organización y el desarrollo de las sesiones, las formalidades de las convocatorias y las facultades de quienes la integran.

## Capítulo IX
## Disposiciones complementarias

**Artículo 54. Independencia de las responsabilidades fiscales**

La aplicación de sanciones se hará sin perjuicio de los efectos fiscales que los avalúos produjeron en la determinación de las bases para el pago de las contribuciones respectivas, y sin demérito del ejercicio de facultades de comprobación por parte de las autoridades fiscales competentes.

## Artículo transitorio

**Único. Entrada en vigor**

Este reglamento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

**Lic. Mauricio Vila Dosal**
**Gobernador del Estado de Yucatán**

**Abog. María Dolores Fritz Sierra**
**Secretaria general de Gobierno**

ANTEPROYECTO