

Acuerdo Insejupy XX/2022 por el que se emite la lista de manuales, normas y documentos especializados vigentes en materia de valuaciones autorizados por el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán

La Junta de Gobierno del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4 y 8, fracción V, del Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán, y 198, 199, y 201, fracciones I, II, VII y VIII, de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán; y

Considerando:

Que la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, en sus artículos 198 y 199, establece que el mencionado instituto es un organismo público descentralizado de la Administración Pública de Yucatán, con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía de gestión, sectorizado a la Consejería Jurídica, que tiene por objeto llevar a cabo las funciones públicas correspondientes al Registro Público y el Catastro en el estado, mediante la coordinación de estos servicios, en los términos de los planes y programas de la Administración Pública de Yucatán, de la ley, su reglamento y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Que la referida ley, en su artículo 213, fracciones I y VII, establece que el director general del instituto tiene entre sus facultades y obligaciones el ejecutar por sí o por los servidores públicos en quienes haya delegado alguna función, los acuerdos que emanen de la Junta de Gobierno, dictando todas las disposiciones necesarias para su cumplimiento, en observancia de esta Ley y demás ordenamientos legales respectivos; y Celebrar convenios, contratos y demás actos jurídicos que sean necesarios para la realización del objeto del Instituto, previa aprobación de la Junta de Gobierno.

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 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, a 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 el XX de diciembre de 2022 se dio cumplimiento a la referida obligación normativa mediante la publicación del Decreto XX/2022 por el que se expide el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán.

Que el referido reglamento dispone, en su artículo 8, fracción V, que el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, a través de la Dirección del Catastro, tiene la atribución de 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.

Que el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, atento a lo anterior, ha determinado necesario emitir el listado de manuales, normas, reglas, publicaciones especializadas y demás documentos a las cuales deberá sujetarse la práctica valuatoria con fines fiscales que fijan las disposiciones adicionales necesarias para la correcta aplicación del Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán, otorgando a los peritos valuadores certeza respecto a las disposiciones aplicables para el cálculo de los factores, valores y demás que dicho reglamento fija, por lo que esta junta de gobierno ha tenido a bien expedir el presente:

Acuerdo Insejupy XX/2022 por el que se emite la lista de manuales, normas y documentos especializados vigentes en materia de valuaciones autorizados por el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán

Artículo único. Se emiten la lista de manuales, normas y documentos especializados vigentes en materia de valuaciones autorizados por el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

Lista de manuales, normas y documentos especializados vigentes en materia de valuaciones autorizados por el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán

**Capítulo I
Disposiciones generales**

Artículo 1. Objeto del acuerdo

Este acuerdo tiene por objeto emitir la lista de manuales, normas y documentos especializados vigentes en materia de valuaciones autorizados por el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

Artículo 2. Obligatoriedad

Las disposiciones establecidas en este acuerdo son de carácter general y de aplicación obligatoria por los peritos valuadores del estado de Yucatán.

Artículo 3. Manuales aplicables

Para efectos de lo previsto en el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán, para efectos del cálculo de los factores, valores, rangos, clases, tipo y superficie de construcción, edad, vida y otros cálculos previstos en el referido reglamento, serán aplicables los manuales, normas y documentos especializados siguientes:

I. Manuales:

a) Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de la Ciudad de México, [así como de Autorización y Registro de Personas para Practicar Avalúos.](#)

II. Normas

a) Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (Indaabin).

b) Instructivo técnico de valuación del Estado de Oaxaca.

c) Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor comercial de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios (Indaabin).

d) [Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor comercial de los activos: bienes inmuebles \(urbanos, en transición y agropecuarios\), bienes muebles \(maquinaria y equipo o propiedad personal\) y negocios.](#)

e) [Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor de aseguramiento contra daños de los bienes inmuebles \(urbanos, en](#)

transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios.

f) Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor de realización ordenada y valor de liquidación forzada de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles: maquinaria y equipo o propiedad personal y negocios.

g) Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para dictaminar el monto de las rentas de los activos: bienes inmuebles, muebles y negocios.

h) Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para dictaminar el monto de indemnización de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios.

i) Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor para fines contables (valor razonable) de los inmuebles para registro en contabilidad gubernamental.

j) Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el rango de valores (avalúo maestro) de los bienes inmuebles.

k) Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor de regularización, conforme a lo previsto en el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales.

l) Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para determinar el valor de regularización de terrenos urbanos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros en los que se encuentren asentamientos irregulares ocupados por viviendas, así como para los terrenos ocupados con fines distintos a la vivienda.

m) Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el monto de la indemnización por expropiación de terrenos urbanos ejidales, comunales, de propiedad federal y otros, para la regularización de la tenencia de la tierra.

n) Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar los valores para información financiera de los bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), maquinaria y equipo o propiedad personal (bienes muebles) y negocios.

o) Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor de los bienes distintos a la tierra.

p) Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor de oportunidad conforme a lo previsto en el artículo 147 de la Ley General de Bienes Nacionales de Inmuebles.

q) Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor de oportunidad de inmuebles para proyectos energéticos, de asociaciones público-privadas y el establecimiento de zonas económicas especiales.

r) Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar la actualización de valor de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios).

s) Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor referido de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios).

t) Metodología para determinar y emitir tabuladores sobre valores promedio de la tierra para uso, ocupación o adquisición en proyectos de exploración y extracción de hidrocarburos, así como para la prestación del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica y para la construcción de plantas de generación de energía eléctrica en aquellos casos en que, por las características del proyecto, se requiera de una ubicación específica.

u) Norma Mexicana: NMX-R-081-SCFI-2015 Servicios-Servicios de Valuación-Metodología).

v) Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (Indaabin).

w) Reglamento Orgánico de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF).

x) Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de septiembre de 2004.

III. Documentos especializados:

a) Criterios metodológicos para la valuación de inmuebles urbanos. ISO 9001:2008 certificado ECMX1200/17 Ing. Mario Rafael Marqués Tapia. (ES UN LIBRO)

b) Valuador. Construimos juntos, publicado por Bimsa Reports Sociedad Anónima de Capital Variable, edición 2022.

c) Costos por metro cuadrado de construcción, publicado por el Ingeniero Leopoldo Varela, edición 2022.

d) Costos paramétricos para proyectos y avalúos, Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos, (IMIC), Oct-2022 (AUTOR: Ing. Raúl González Meléndez).

e) Catálogos de costos, edición 2022, del Centro Mexicano de la Industria de la Construcción (CMIC).

Artículo 4. Interpretación

La interpretación de este acuerdo y los casos no previstos serán atendidos por el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, por conducto de la Dirección del Catastro.

Artículo transitorio

Único. Entrada en vigor

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

Aprobado por la Junta de Gobierno del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, en su primera sesión extraordinaria, celebrada en Mérida, el XX de diciembre de 2022.

XXX

Director General del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán