

**Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua**



Registrado como Artículo
de segunda Clase de
fecha 2 de Noviembre
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., Miércoles 10 de Enero del 2001.

No. 3

**GOBIERNO LOCAL
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO No. 1 del C. Gobernador Constitucional del Estado por medio del cual se ordena la publicación del Acuerdo del H. Ayuntamiento de Chihuahua, mediante el cual se aprueba el Reglamento y Normas Técnicas para la Prestación del Servicio de Valuación para los Efectos del Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles.

Pág. 66

- 0 -

SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y OBRAS PUBLICAS DEL ESTADO

CONVOCATORIA de Obra Pública Número SCOP-OP01-2001, SCOP-OP02-2001 y SCOP-OP03-2001.

Pág. 94

- 0 -

JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO CHIHUAHUA, CHIH.

CONVOCATORIA Pública No. JMAS-OP-RP-2001-001-P.

Pág. 96

- 0 -

JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO JUAREZ, CHIH.

CONVOCATORIAS Públicas Nos. JMAS-EP-CT-AD-2001-01 para el suministro de 150 computadoras intel pentium III, 147 UPS y 39 impresoras y JMAS-EP-CT-AD-2001-02 para el suministro de tubería de PVC.

Pág. 97

- 0 -

PRESIDENCIA MUNICIPAL CUSHUIRIACHI, CHIH.

ACUERDO del H. Ayuntamiento por medio del cual se aprueba el descuento del 15% en el mes de enero, 10% en el mes de febrero y 5% en el mes de marzo del año en curso, del impuesto predial.

Pág. 100

- 0 -

CONVOCATORIAS, EDICTOS DE REMATE, AVISOS JUDICIALES Y DIVERSOS.

- 0 -

De la Pág. 101 a la 144.

**GOBIERNO LOCAL
PODER EJECUTIVO**

C. P. PATRICIO MARTÍNEZ GARCIA, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, fracción XXXIX, de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1, fracción VI y 25, fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, he tenido ha bien emitir el siguiente:

ACUERDO N° 1

PRIMERO: Publíquese en el Periódico Oficial del Estado, el acuerdo tomado por el H. Ayuntamiento de Chihuahua en sesión celebrada el día 23 de noviembre del año dos mil, mediante el cual se aprueba el Reglamento y Normas Técnicas para la Prestación del Servicio de Valuación para los Efectos del Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles.

SEGUNDO.- Este acuerdo entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chih., a los **tres días** del mes de enero del dos mil uno.

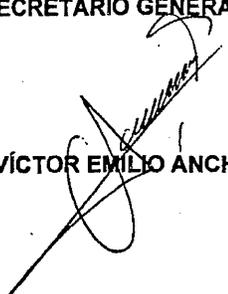
~~Sufragio Efectivo: No Reelección~~

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO


C.P. PATRICIO MARTÍNEZ GARCÍA.



EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO


LIC. VÍCTOR EMILIO ANCHONDO PAREDES.

**SECRETARIA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 22/00**

EL LIC. FERNANDO RODRIGUEZ MORENO, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA, ESTADO DEL MISMO NOMBRE HACE CONSTAR Y CERTIFICA :

QUE EN SESION DEL H. AYUNTAMIENTO VERIFICADA CON FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 2000, EN EL PUNTO NUMERO SEIS DEL ORDEN DEL DIA, A LA LETRA SE ASIENTA LO SIGUIENTE:

EN DESAHOGO DE ESTE PUNTO, REFERENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISION DE GOBERNACION SOBRE LA INICIATIVA DE REGLAMENTO Y NORMAS TECNICAS PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO DE VALUACION PARA LOS EFECTOS DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 1º FRACCIÓN IV; 3º; 28 FRACCIONES I, XXIX, XXXV Y XXXVII; 29 FRACCIONES XIV, XXXVI Y XXXVII; 47; 155 AL 165, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, Y EN LOS ARTÍCULOS 1º Y 6º DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, SE TOMARON LOS SIGUIENTES:

A C U E R D O S

PRIMERO.- SE APRUEBA EL REGLAMENTO Y NORMAS TECNICAS PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO DE VALUACION PARA LOS EFECTOS DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES, PARA QUEDAR EN LOS TERMINOS TRANSCRITOS INTEGRAMENTE, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 25 DEL CODIGO MUNICIPAL:

REGLAMENTO Y NORMAS TÉCNICAS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE VALUACION PARA LOS EFECTOS DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES.

CAPITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTICULO 1o.- Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social, y su aplicación estará a cargo de la Tesorería Municipal de Chihuahua.

ARTÍCULO 2o.- El presente Reglamento tiene por objeto:

- I. Establecer las normas y lineamientos para la práctica de avalúos o dictámenes de valor, su forma, contenido, revisión y certificación,
- II. Garantizar la existencia de procesos confiables de revisión para la correcta elaboración del avalúo o dictamen de valor,

- III. Precisar las bases para la creación del registro de peritos valuadores,
- IV. Cumplir con el procedimiento para la aplicación de sanciones, por incumplimiento a las normas de este reglamento.

ARTÍCULO 3o.- Para los fines de éste Reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

- I. Autoridad Fiscal: La Tesorería Municipal,
- II. El Consejo: El Consejo Consultivo Para la Valuación Inmobiliaria,
- III. Avalúo o dictamen de valor para efectos fiscales: El documento solicitado para determinar el Impuesto sobre Traslación de Dominio, de bienes inmuebles,
- IV. Avalúo o dictamen de valor: Es el estudio técnico que permite determinar el valor físico o el valor real en su caso, de un inmueble a partir de sus características físicas, de su ubicación y de su uso, que plasmado en un documento que cubra los requisitos mínimos de forma y contenido, y sea elaborado por Perito Valuador registrado ante la Autoridad Fiscal, sirva de base para la determinación del impuesto sobre Traslación de Dominio,
- V. Perito Valuador: La persona física que debidamente acreditada y registrada, cuenta con los conocimientos técnicos necesarios para emitir dictámenes técnicos de valor, y además reúne los requisitos enumerados en este ordenamiento, para auxiliar a la Autoridad Fiscal en la práctica de avalúos o dictámenes de valor para efectos fiscales,
- VI. Certificación: Acto por el cual, una persona física o moral en el desempeño de una función pública y en el ejercicio de atribuciones que le son propias, concede bajo ciertos requisitos de fondo y de forma, la autenticidad plena que un determinado documento requiere para su validez.

ARTÍCULO 4o.- La realización de los avalúos o dictámenes de valor para efectos fiscales se regirá por los lineamientos establecidos en este Reglamento y atenderá a la aplicación de las normas y procedimientos que rigen en la sana práctica de la valuación inmobiliaria del país,

CAPITULO II

ATRIBUCIONES Y FACULTADES DE LA AUTORIDAD FISCAL

ARTÍCULO 5o.- La Autoridad Fiscal, para los efectos del presente Reglamento, además de las atribuciones y facultades que le confiere el Código Municipal y otras disposiciones legales, tendrá las siguientes:

- I. Coordinar y otorgar el registro de los Peritos Valuadores, considerando a éstos como auxiliares en la práctica de avalúos o dictámenes de valor para efectos

de la determinación del impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles, tomando en consideración las recomendaciones que el Consejo Consultivo formule al respecto,

- II. Revisar los avalúos o dictámenes de valor practicados para efectos del Código Municipal y realizar las comprobaciones que considere pertinentes,
- III. Certificar el avalúo, aceptando su resultado como base para el cálculo del impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles,
- IV. Determinar en coordinación con el Consejo Consultivo, los valores de referencia y factores de eficiencia de las características de los inmuebles, necesarios para la revisión de los avalúos o dictámenes de valor, así como la periodicidad de las actualizaciones de los mismos valores,
- V. Imponer las sanciones que correspondan por violaciones al presente ordenamiento y a la legislación aplicable, ejerciendo las medidas de control,
- VI. Analizar y evaluar a través del Consejo Consultivo, el desempeño de las peritos inscritos en el padrón,
- VII. Promover las relaciones institucionales con los Organismos y fedatarios públicos, Colegios de Valuadores y demás organizaciones relacionadas con el mercado inmobiliario,
- VIII. Dar a conocer ante los fedatarios públicos y particulares interesados, el Padrón de Peritos Valuadores registrados ante ella,
- IX. Reservarse el derecho para determinar el valor de los inmuebles sin la intervención de perito autorizado, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables,
- X. Establecer a través del Consejo Consultivo los contenidos mínimos de cursos de capacitación y demás requerimientos necesarios para la autorización y registro de los Peritos Valuadores,
- XI. Las demás supletorias inherentes a la Autoridad Fiscal, que resulten necesarias para el cumplimiento y aplicación de este orden normativo.

CAPITULO III

DEL CONSEJO CONSULTIVO

ARTICULO 6o.- Para efectos de la aplicación del presente Reglamento, se crea el Consejo Consultivo para la Valuación Inmobiliaria, órgano auxiliar de la Autoridad Fiscal, con funciones de promoción, consulta y colaboración, para el ejercicio y desarrollo de la actividad valuatoria municipal, con las excepciones que este ordenamiento específicamente establece; órgano que se integra de la manera siguiente:

- I. El Tesorero Municipal;
- II. El Subdirector de Catastro Municipal;
- III. El Jefe del departamento Técnico de Catastro Municipal;
- IV. Dos Representantes del Instituto Mexicano de Valuación Regional de Chihuahua, A. C.;
- V. Dos Representantes la Asociación de Peritos Valuadores de Chihuahua, A. C.;
y
- VI. Un representante de la Subdirección Jurídica Municipal.

ARTÍCULO 7o.- Por los dos representantes señalados en los incisos IV y V del artículo anterior, se designará un suplente, que podrá acudir a las sesiones de Consejo en los casos de ausencia de uno o de otro titular, y el cuál será propuesto conjuntamente con los representantes, mediante solicitud dirigida por escrito a la Autoridad Fiscal, sellada y firmada por el Presidente y Secretario de la Asociación Civil de que se trate, donde se acredite la calidad de quienes los representarán en el Consejo, fungiendo con ese carácter durante el período de un ejercicio fiscal. Así mismo, todo miembro de cualquier asociación que funja o pretenda fungir como representante o suplente ante el Consejo, deberá contar con su registro vigente como Perito Valuador ante la Autoridad Fiscal.

ARTÍCULO 8o.- La representatividad a que se refiere el artículo anterior, tendrá una vigencia no mayor a un año y la solicitud para nombrar sustitutos, deberá presentarse a más tardar el 31 de Enero de cada anualidad.

ARTÍCULO 9o.- Los representantes de cada organización de peritos deberán ser de diferente especialidad.

ARTÍCULO 10.- El Consejo funcionará en pleno de manera ordinaria una vez por mes, y de manera extraordinaria previa convocatoria del Tesorero, con la asistencia mínima de más de la mitad de sus miembros. En todo asunto que se someta a la consideración del Consejo, los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes y sus acuerdos tendrán un carácter consultivo, no vinculante para la Autoridad Fiscal, la cual deberá razonar en su caso, la negativa a las proposiciones o recomendaciones que el Consejo formule.

ARTÍCULO 11.- En la mecánica de la votación, participarán los representantes de la Autoridad Fiscal señalados en las fracciones II y III del artículo 6º. y un representante por cada organización, según la naturaleza del asunto y la especialidad de que se trate. El representante de la Subdirección Jurídica, realizará funciones de asesor con voz, pero sin voto. El Tesorero Municipal tendrá voto de calidad.

ARTÍCULO 12.- Son funciones del Consejo:

- I. Fungir como órgano auxiliar de consulta de la Autoridad Fiscal, en materia de valuación inmobiliaria apoyado en la experiencia profesional de sus miembros,

- II. Apoyar a la Autoridad Fiscal en la regulación de los procedimientos para determinar los valores que sirven de base para la determinación del impuesto de traslación de dominio,
- III. Recibir , ventilar y resolver las inconformidades presentadas por los Peritos Valuadores registrados, en torno al desempeño de sus funciones en la práctica valuatoria, en lo que se refiere a los servicios prestados ante la Autoridad Fiscal,
- IV. Recomendar a la Autoridad Fiscal, la aplicación de las sanciones descritas en este cuerpo normativo, a que se hiciere acreedor el Perito Valuador que en el ejercicio de sus funciones, viole alguna de las disposiciones contenidas en el presente ordenamiento y en otras disposiciones legales aplicables,
- V. Coadyuvar en el cumplimiento eficaz de la aplicación de las tablas de valores previamente aprobada por la autoridad correspondiente,
- VI. Dar a conocer a la Autoridad Fiscal los problemas y las deficiencias que en cualquier caso afecten a los Peritos Valuadores oficialmente registrados, en el ejercicio de la actividad valuatoria que presten,
- VII. Coadyuvar con la Autoridad Fiscal, en el establecimiento de los contenidos mínimos de cursos de capacitación a los peritos valuadores y el desarrollo de exámenes teórico-prácticos a los aspirantes al registro cuando sea conveniente, mismos que podrá aplicar directamente el Consejo,
- VIII. Establecer mecanismos para evaluar periódicamente el desempeño de los Peritos Valuadores,
- IX. Proponer a la Autoridad Fiscal las medidas que juzgue convenientes para el desarrollo y mejoramiento del servicio de avalúos o dictámenes de valor.

ARTÍCULO 13.- Podrán formar parte del Consejo Consultivo las Asociaciones Civiles de peritos valuadores que representen un mínimo del treinta por ciento de los peritos inscritos en el padrón municipal. Por cada nuevo representante admitido, la Autoridad Fiscal tendrá el derecho de nombrar un nuevo consejero.

CAPITULO IV

DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES

ARTÍCULO 14.- Con el objeto de dar cumplimiento a los requisitos establecidos por la legislación vigente, las personas físicas interesadas en obtener el registro como Perito Valuador deberán presentar ante la Autoridad Fiscal los siguientes documentos:

- I. Original de la solicitud en el formato autorizado,
- II. Curriculum actualizado, donde compruebe su desarrollo profesional y desglose cuándo menos dos años de experiencia en valuación de bienes inmuebles o en

actividades inmobiliarias relacionadas con la estimación de costos de construcción, estudios de proyectos inmobiliarios, etc., que precisen su ocupación tanto en el sector público como en el privado,

- III. Original y copia simple de su cédula profesional, expedida por la Secretaría de Educación Pública. Deberá ser profesionista con estudios afines a la especialidad valuatoria correspondiente,
- IV. Original y copia del Registro Estatal de Profesiones,
- V. Dos fotografías recientes tamaño infantil,
- VI. Cubrir el importe correspondiente al derecho de registro,
- VII. Acreditar su pertenencia a alguna de las asociaciones a que hace referencia el artículo 6º. En su defecto, se deberán acreditar sesenta horas de capacitación valuatoria y aprobar la evaluación que sobre conocimientos y experiencia sean requeridos por el Consejo Consultivo.

ARTÍCULO 15.- Los originales de los documentos a que hace referencia el artículo anterior, serán devueltos al momento de presentar la solicitud una vez cotejada la copia respectiva. El aspirante al registro hará la protesta de ley en forma separada, donde manifestará, no haber sido condenado por delito doloso o preterintencional en materia del fuero común o federal en los últimos seis años.

ARTÍCULO 16.- Satisfechos los requisitos enumerados con antelación, la Autoridad Fiscal constatará que el candidato cumple con las condiciones, experiencia y desarrollo profesional requeridos y resolverá en un plazo no mayor a treinta días naturales, contados a partir de la última fecha de sesión del Consejo.

ARTÍCULO 17.- En los casos que considere conveniente, el Consejo podrá sugerir la acreditación de un mínimo de sesenta horas de capacitación valuatoria, y someter a examen teórico-práctico a todo aspirante al otorgamiento del registro como Perito Valuador de la Tesorería Municipal.

ARTÍCULO 18.- La autorización y registro que se otorgue a los Peritos para la práctica de avalúos o dictámenes de valor, tendrá vigencia durante un ejercicio fiscal.

ARTÍCULO 19.- La Autoridad Fiscal integrará un expediente por cada valuador, que contendrá por lo menos la documentación presentada para su incorporación al Padrón, con la evaluación correspondiente.

ARTÍCULO 20.- Los derechos sobre revalidación para el ejercicio fiscal deberán cubrirse durante el mes de Enero de cada año. La no revalidación dentro del tiempo establecido provoca la pérdida automática de su registro. Tendrá que presentar solicitud de registro, cumpliendo los requisitos y trámites de rigor para obtenerlo nuevamente.

ARTÍCULO 21.- Son requisitos para el refrendo o revalidación del registro, los siguientes:

- I. Curriculum actualizado,
- II. Pago de derechos por refrendo conforme a la tarifa que determine la Ley de Ingresos correspondiente,
- III. Acreditar la asistencia durante el último año a dos cursos de actualización con un mínimo de diez horas cada uno.

ARTÍCULO 22.- La vigencia del registro de Peritos Valuadores, requiere la satisfacción permanente de los requisitos por los que fue otorgado. Dicho registro podrá ser revocado cuando se deje de cumplir con alguno de los requisitos ya enumerados.

ARTÍCULO 23.- Los Peritos Valuadores registrados deberán notificar por escrito a la Autoridad Fiscal en un término de diez días hábiles contados a partir de aquel en que varíe alguno de los datos manifestados en su solicitud, entre ellos los cambios de domicilio, o cualquier incapacidad que les impida desempeñarse como tales.

ARTÍCULO 24.- La Autoridad Fiscal enviará periódicamente una relación de los Peritos Valuadores con registro vigente a los Notarios Públicos y demás Instituciones o personas que por sus actividades deban tener conocimiento de ello.

ARTÍCULO 25.- En aquéllos casos en que sea necesaria la aplicación del examen de conocimientos para la obtención del registro como Perito Valuador, el Consejo indagará en el aspirante la reunión de las siguientes características:

- I. El conocimiento de los aspectos vinculados con la valuación inmobiliaria; de las leyes relacionadas con las contribuciones en que se requiera el auxilio de un perito valuador, así como el conocimiento del presente Reglamento,
- II. El conocimiento de métodos alternativos de valuación,
- III. El conocimiento del mercado actual de inmuebles en el Municipio de Chihuahua,
- IV. La práctica de dos avalúos o dictámenes de valor, uno de un inmueble de uso Habitacional o Comercial y otro Agropecuario; que cumplan los requisitos de forma y contenido, presentando planos a escala conveniente debidamente acotados y fotografías de los elementos más significativos del inmueble, así como los procedimientos, fuentes de información y análisis de mercado utilizados.

ARTÍCULO 26.- El Consejo Consultivo podrá convocar de manera general o selectiva a la realización de exámenes, cursos o seminarios, a efecto de mantener actualizados a los Peritos Valuadores en el conocimiento de las leyes, reglamentos y demás normas técnicas, así como de toda innovación que se presente en el mercado inmobiliario. En caso de no asistir a dicha convocatoria, sin justa causa, el registro del perito valuador será suspendido en los términos del inciso b), fracción II, del artículo 95 del presente ordenamiento.

ARTÍCULO 27.- El Consejo y la autoridad fiscal no podrán excluir a un valuador competente por no ser miembro de alguna Asociación, Instituto o Colegio en

específico, ni se permitirá una actitud discriminatoria para la selección de valuadores influida por el cargo desempeñado o por su participación en Asociaciones, Institutos o Colegios.

CAPITULO V

DISPOSICIONES COMUNES SOBRE LA PRACTICA DE AVALÚOS O DICTÁMENES DE VALOR

ARTÍCULO 28.- Los avalúos o dictámenes de valor a que se refiere este ordenamiento, deberán satisfacer, los requisitos de forma y contenido, así como los administrativos aquí establecidos.

ARTÍCULO 29.- En la prestación del servicio de valuación, se deberá actuar con ética, manteniendo un carácter imparcial, objetivo y confidencial. Se deberán conservar registros de los avalúos o dictámenes de valor realizados, del soporte técnico y de la memoria de cálculo por un periodo de tres años. Deberá señalarse en su caso si existe alguna relación entre el bien a valuar y el valuador respectivo.

ARTÍCULO 30.- Para efectos del presente Reglamento, sólo se reconocerán dos tipos de especialidades. A saber : el Avalúo o dictámen de valor Inmobiliario, practicado sobre un inmueble residencial, comercial o industrial; y, el avalúo o dictámen de valor Agropecuario, que se deriva de predios rústicos, terrenos de cultivo, granja, rancho, y banco de material.

ARTÍCULO 31.- El valor de los bienes a valuar deberá determinarse con independencia de los fines para los cuales se requiera el avalúo o dictámen de valor, los cuales deberán contener los siguientes elementos:

I.- En cuanto a los datos de identificación y autenticación:

- a).- Número de cuenta o clave catastral.
- b).- La ubicación del inmueble.
- c).- El nombre del propietario del inmueble.
- d).- El nombre y número del registro del perito valuador que auxilió en la práctica del avalúo o dictámen de valor.
- e).- Cada hoja que integra el avalúo o dictámen de valor, deberá estar sellada por la Oficina Técnica de Valuación, instancia dependiente del Departamento Técnico del Catastro Municipal y será firmada por el funcionario autorizado por la Autoridad Fiscal.
- f).- En cada hoja que integra el avalúo o dictámen de valor, deberá estampar su firma el perito valuador.
- g).- La fecha en que se realizó el avalúo o dictámen de valor: No podrá existir en ningún caso una diferencia mayor a diez días naturales entre la fecha en que se levantó la inspección física y la fecha en que se elaboró el avalúo o dictámen de valor.

- h).- El nombre de la persona que solicitó el avalúo o dictámen de valor.

II.- En cuanto a las características del inmueble:

- a).- Descripción de los elementos urbanos significativos del área.
- b).- Descripción del inmueble y su uso actual.
- c).- Descripción del terreno en forma tal que permita reconocerlo.
- d).- Descripción de cada porción de construcción que permita reconocerla.
- e).- Descripción de los elementos accesorios y obras complementarias que posea el inmueble.
- f).- Las superficies correctas de terreno, de porciones de la construcción, elementos accesorios y obras complementarias y, en el caso de condominios, del indiviso que corresponda.

III.- En cuanto al valor del inmueble:

- a).- La descripción del método y factores de eficiencia que se aplicaron para determinar el valor del inmueble.
- b).- Las operaciones necesarias que permitan reconocer los cálculos hechos para determinar el valor del inmueble.
- c).- El valor físico del inmueble.
- d).- Las aclaraciones metodológicas pertinentes.

ARTÍCULO 32.- Los avalúos o dictámenes de valor deberán presentarse en formatos autorizados por la Autoridad Fiscal, sin omisiones ni alteraciones, escritos con letra de molde, debidamente firmados por el perito responsable, incluyendo las hojas complementarias y/o memorias de análisis que apoyen o aclaren un punto en particular. Todo avalúo o dictámen de valor deberá incluir invariablemente una memoria fotográfica que muestre los elementos más representativos del inmueble.

ARTÍCULO 33.- Sólo surtirán efectos legales y fiscales los avalúos o dictámenes de valor que previamente certificados hayan sido practicados por peritos valuadores con registro, los cuales tendrán una vigencia de un año, contado a partir de la fecha de su elaboración, en tanto no cambien las características físicas del inmueble, no sean modificados los valores de referencia y, no varíen las condiciones generales del mercado inmobiliario.

ARTÍCULO 34.- Cuando las características de los inmuebles sean tales que ameriten la aplicación de criterios técnicos distintos a los establecidos para la revisión a que se refiere este ordenamiento, los avalúos o dictámenes de valor deberán traer anexa una memoria de análisis. Dicha memoria será obligatoria cuando:

- I. Se hayan utilizado factores de eficiencia distintos a los contemplados en el método de revisión propuesto por este ordenamiento,

- II. Se hayan utilizado métodos de valuación distintos al utilizado por la Autoridad Fiscal para la revisión.

ARTÍCULO 35.- La memoria de análisis deberá contener como mínimo:

- I. Una explicación de los motivos por los que se aplicaron los métodos de valuación o factores de eficiencia;
- II. Un desglose de la información que sustenta los cálculos;
- III. Una descripción de los cálculos; y
- IV. Aquellas notas que el perito que elaboró el avalúo o dictámen de valor estime aclarar sobre algún punto en especial.

ARTÍCULO 36.- Todo Perito Valuador será responsable de la correcta ejecución de sus dictámenes valorativos y deberá visitar invariablemente el inmueble objeto de la valuación, para efectos de su inspección física.

CAPITULO VI

DE LOS PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS PARA LA REVISIÓN DE AVALÚOS O DICTÁMENES DE VALOR.

ARTÍCULO 37.- La Autoridad Fiscal utilizará para la revisión de los avalúos o dictámenes de valor el método de comprobación (método físico o de costo) establecido en este capítulo y basándose en indicadores del mercado inmobiliario reflejados en los valores unitarios de referencia y factores de eficiencia.

ARTÍCULO 38.- Para la revisión del valor del suelo en los avalúos o dictámenes de valor se estará a lo siguiente:

- I. Valores Unitarios de Suelo.- Corresponde al valor expresado en pesos por metro cuadrado, organizados en una tabla por Colonia o Fraccionamiento y Corredor de valor;
- II. Corredor de valor.- Conjunto de inmuebles cuyas características de uso al que se destinan, principalmente no habitacional, y cuyo frente o frentes colindan con una vialidad pública del Municipio, independientemente de su acceso o entrada principal, lo han convertido en un corredor de valor con mayor actividad económica y mayor valor comercial del suelo respecto del predominante de la zona. Tal valor de referencia es aplicable como punto de partida para revisar los valores de los terrenos que poseen los inmuebles antes señalados; y
- III. Factores de Eficiencia del suelo.- Son los méritos y deméritos que se pueden aplicar a la revisión del valor de un terreno según sus características, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponde.

ARTICULO 39.- Los factores de eficiencia del suelo que se aplicarán para la revisión a los valores de referencia de suelo y corredores de valor según las características del terreno respectivo serán:

I.- Factor de Ubicación:

UBICACIÓN	FACTOR
Pedios sin esquina -----	1.00
Pedios con 1 esquina -----	1.10
Pedios con 2 o más esquinas -----	1.15
Pedios con 2 frentes sin esquina--	1.15
Pedios interiores -----	0.50

II.- Factor de forma.- (Relación Fondo/Frente).

FORMA	FACTOR
3.5 o menor -----	1.00
4.00 -----	0.95
4.50 -----	0.90
5.00 -----	0.85
5.50 -----	0.80
6.00 -----	0.75
6.50 -----	0.70
7.00 o mayor -----	0.65

III.- Factor por desnivel.-

DESNIVEL (en Mts.)	FACTOR
0 a 1 -----	1.00
1 a 3 -----	0.95
3 a 5 -----	0.90
5 a 8 -----	0.85
8 o más -----	0.80

IV.- Factor resultante de tierra.- Es el factor que se obtiene de multiplicar los tres factores señalados en este artículo.

ARTÍCULO 40.- Para la revisión del valor de la construcción en los avalúos o dictámenes de valor se estará a lo siguiente:

- I. Valores Unitarios de Construcción.- Corresponde al valor expresado en pesos por metro cuadrado, agrupados por uso, rango de niveles y clase,
- II. Porción de Construcción.- Dentro de las edificaciones de un inmueble se considera como aquella construcción diferenciable del resto de las edificaciones por su uso, rango de niveles, clase y factores de eficiencia aplicables,
- III. Uso.- Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene cada porción de construcción diferenciable 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 una tipología predeterminada de usos,

- IV. Clase.- Es el 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 cuál tiene asignado un valor unitario de construcción. Se dividen en Habitacional y No Habitacional,
- V. Factores de eficiencia de la construcción.- Son 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 referencia de la construcción que le corresponde.

ARTÍCULO 41.- Los factores de eficiencia de la construcción que se aplicarán para la revisión a los valores de referencia de cada porción de construcción según sus características, serán:

- I. Factor de Grado de Conservación.- Es el factor que refleja la reducción o incremento de valor con relación al mantenimiento que se le ha dado a la construcción,
- II. Factor de Edad de las Construcciones.- Es el factor que aplica el demérito en valor a las construcciones por el paso del tiempo.

ARTÍCULO 42.- El porcentaje de demérito por edad o estado de conservación, se determinará sobre la base de la clasificación que establezca la tabla de valores para traslación de dominio, correspondiente a cada Ejercicio Fiscal.

ARTÍCULO 43.- Para la revisión de avalúos o dictámenes de valor de inmuebles en régimen de condominio se calculará el valor de revisión del total del terreno y se aplicará el indiviso respectivo; así mismo, se desglosará cada porción de construcción de las edificaciones e instalaciones comunes, se calculará su valor de revisión y se aplicará el indiviso correspondiente.

ARTÍCULO 44.- Para la revisión del valor unitario de suelo sólo se llegará a aplicar un factor resultante que disminuya hasta en un 50% el valor unitario de suelo correspondiente al área o corredor al que pertenece; así mismo, en la revisión del valor unitario de una porción de construcción sólo se llegarán a aplicar factores de eficiencia tales que conjunta o separadamente demeriten hasta en un 60% el valor unitario correspondiente al uso, rango y clase de la construcción.

ARTÍCULO 45.- Para la revisión de los elementos accesorios y obras complementarias de un inmueble se requerirá que estén desglosadas y valuadas por separado. La Autoridad Fiscal podrá realizar análisis específicos para diseñar coeficientes para tales conceptos.

ARTÍCULO 46.- La Autoridad Fiscal realizará observaciones directas del mercado inmobiliario y con ellas elaborará las siguientes tablas:

- I. Tabla de Valores de Referencia de Suelo;
- II. Tabla de Valores de Referencia de Suelo por Corredor de Valor; y

III. Tabla de Valores de Referencia de Construcciones tipo.

En tanto no se den a conocer nuevas tablas, seguirán utilizándose para la revisión, las últimas que se hubieren difundido.

ARTICULO 47.- Cuando un Perito Valuador considere, que alguno de los datos de las tablas de revisión es inapropiado o inexacto deberá comunicarlo por escrito a la Autoridad Fiscal con el sustento analítico necesario para que, en su caso, se modifique y difunda.

CAPITULO VII

DEL AVALÚO O DICTAMEN DE VALOR INMOBILIARIO

ARTÍCULO 48.- Todo inmueble deberá ser analizado mediante el enfoque de costo, considerando en su aplicación aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, tomando en consideración los siguientes factores:

- I. Terreno.- Se deberá valuar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios,
- II. Construcciones.- Se estimará el valor de reposición o de reproducción nueva de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas,
- III. Deméritos.- Se estimará la pérdida de valor debido a deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares,
- IV. Elementos accesorios y Obras complementarias.- Se estimará el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.

ARTÍCULO 49.- En el avalúo o dictámen de valor de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, para terreno y construcción, el valor del bien individual deberá estimarse en función del indiviso. Tanto las áreas comunes, las instalaciones generales de la edificación, como las áreas privadas e instalaciones propias deberán ser valuadas, en su caso, en forma separada y a detalle.

ARTÍCULO 50.- Se deberá obtener de la escritura de constitución de régimen en condominio, el indiviso que le corresponda a cada unidad privativa sobre el valor total. Aún cuando el avalúo o dictámen de valor se refiera a una unidad privativa dentro del conjunto, se deberán describir en forma general las características del conjunto.

ARTÍCULO 51.- El avalúo o dictámen de valor de terreno cuyo mejor uso sea el de desarrollo inmobiliario ya sea para fraccionamiento, plaza comercial u otro, así como del que no se hayan encontrado referencias de ofertas de inmuebles similares, se podrá usar el método residual, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

- I. Que sea jurídicamente permisible;
- II. Que sea técnicamente factible;
- III. Que sea económicamente viable; y
- IV. Que se considere la capacidad y el tiempo que razonablemente se puede esperar para que el mercado absorba el proyecto.

ARTÍCULO 52.- Para estimar el valor de terreno cuyo uso de suelo no está aún definido por no estar considerado dentro de la reglamentación urbana de la localidad, se deberá realizar un análisis de las condiciones físicas, de la vocación y de los servicios del terreno, antes de establecer las bases que permitan realizar una estimación del valor confiable.

ARTÍCULO 53.- En el avalúo o dictámen de valor practicado sobre un hotel, su análisis de valor bajo el enfoque de ingresos, se deberá basar en parámetros de mercado, tomando en consideración el tipo y categoría del hotel así como la zona geográfica de ubicación.

ARTÍCULO 54.- La obra en proceso no se deberá incluir en el avalúo o dictámen de valor a menos que la etapa de avance se encuentre a niveles de cerramientos.

ARTÍCULO 55.- Al avalúo o dictámen de valor se deberá acompañar un croquis de localización, fotocopia de planos o, en su caso, referencias del documento que sirvió de base para la determinación de la superficie, así como en su caso, de fotografías interiores y exteriores de las partes más representativas del bien. En inmuebles de difícil localización, se indicarán las vías de acceso, con distancias aproximadas o kilometraje, referidas a puntos importantes.

ARTÍCULO 56.- Además de los elementos enumerados en el artículo 31 de este ordenamiento, el avalúo o dictámen de valor inmobiliario deberá contener los siguientes:

- I. Régimen de propiedad.- Se deberá indicar si es privada ya sea individual o colectiva, o si es pública o de cualquier otra naturaleza;
- II. Objeto del avalúo o dictámen de valor; y
- III. Propósito del avalúo o dictámen de valor.

ARTÍCULO 57.- En cuanto a las características del terreno se observará lo siguiente:

- I. Se deberá indicar la clasificación de la zona de acuerdo a la reglamentación urbana en el Municipio;
- II. Se deberá mencionar el tipo o tipos de construcción predominante en la calle o en la zona donde se ubica el inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones, así como las clasificaciones existentes;

- III. Uso del suelo.- Deberá corresponder a la normatividad emitida por la autoridad respectiva, si éste corresponde a un uso de la zona, de la calle o del lote, así como al uso del inmueble a valuar. Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso, se deberá indicar de acuerdo con lo observado, debiendo corresponder al uso predominante; y
- IV. Se deberá hacer una diferenciación entre los servicios públicos y el equipamiento urbano, indicar en los servicios, si corresponden a la zona, a la calle o introducidos al terreno, especificando con detalle la naturaleza y las características de cada uno de ellos. Para el caso de equipamiento urbano, éste se deberá describir y se señalará su distancia aproximada al inmueble valuado.

ARTÍCULO 58.- En cuanto a la descripción del terreno, se atenderá a los siguientes puntos:

- I. Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación: Se deberá señalar el nombre de calle, orientación en la acera y entre que calles se ubica el predio, si es posible, se mencionará la distancia a la esquina más próxima. Si el predio está en esquina, es cabecera de manzana o manzana completa, se mencionarán los nombres de todas las calles y sus orientaciones;
- II. Se deberán mencionar las colindancias y medidas referidas en la escritura pública o en la resolución emitida por autoridad competente, que permitan su plena identificación. Si el inmueble en estudio tuviera una colindancia notable que pudiera ameritar o demeritar el valor, ésta se deberá indicar;
- III. Area total: Al igual que las colindancias, se deberá señalar la fuente de procedencia de esta información;
- IV. Se describirá detalladamente el uso que tiene el predio en la fecha en que se practica la inspección, mencionando la condición apreciada y si el mismo cuenta con obras complementarias, en cuyo caso, se indicará en que consisten y cómo están cuantificadas;
- V. Topografía y Configuración: Deberán señalarse los accidentes topográficos del terreno en cuestión, tales como, pendientes ascendentes o descendentes, su incidencia, depresiones, promontorios. En cuanto a la configuración, se mencionará la forma, describiendo las irregularidades existentes;
- VI. Se deberán tomar en cuenta la densidad habitacional e intensidad de construcción permitidas; y
- VII. Servidumbres y/o restricciones: Señalar aquellas que provengan de alguna fuente documental, alineamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento, etc.

ARTÍCULO 59.- Para efectos de obtener el Valor Físico o Directo, se estará a lo siguiente:

- I. Lote tipo o predominante: Se deberá adoptar el lote tipo que señale la autoridad competente, en su caso, el predominante en la zona, o bien en la calle; y
- II. Valores de calle: Se deberá asentar el valor por metro cuadrado, que será resultado del análisis proveniente de una investigación del mercado inmobiliario, ponderándolos con los datos estadísticos comparables. Como resultado de dicha investigación se deberán aplicar los factores que conduzcan al valor unitario que será aplicado al lote en estudio.

ARTÍCULO 60.- Tratándose de la construcción se deberán considerar las siguientes características:

- I. Se deberá describir el inmueble iniciando con el terreno, el uso actual de la construcción, clasificando la zona, ya sea habitacional, industrial, comercial y de oficina o administrativa, turística, etc.; y en su caso, sus diferentes niveles. La descripción deberá seguir un orden adecuado que permita identificar la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman la propiedad,
- II. En función de los tipos y calidades de construcción, se deberán agrupar las distintas áreas o los niveles. Además, deberá señalarse si la construcción es ambigua, moderna o mixta, así como sus distintas calidades observadas,
- III. Se indicará el número de plantas o niveles de que se compone el inmueble, así como la altura libre de entrepiso. Cuando se valúe una unidad aislada de un edificio, se deberá mencionar el total de niveles del mismo y los correspondientes a la unidad valuada,
- IV. Se mencionará la edad cronológica con base en la fuente documental presentada. En el avalúo o dictámen de valor del inmueble que haya sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, se deberá indicar la fecha en que se hizo, especificando si fue total o parcial, si abarcó elementos estructurales o sólo acabados, el porcentaje que representa con respecto al total y las áreas del inmueble que fueron reacondicionadas. A falta de esta información, se indicará la edad aparente debidamente fundamentada,
- V. La vida útil remanente, se establecerá con base en la vida útil probable asignada a cada tipo de inmueble, menos la edad aproximada del mismo,
- VI. Se clasificará su estado de conservación según sea el caso, en ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado, reconstruido. Del mismo modo, se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas y asentamientos,
- VII. Calidad del proyecto: Se deberán indicar las cualidades o defectos con base en la funcionalidad del inmueble, clasificándolo, entre otras, en: obsoleto, adecuado a su época, deficiente, inadecuado, adecuado, funcional, bueno, excelente,
- VIII. Índice de saturación.- Se determinará el porcentaje aproximado de construcción con relación al número de lotes edificados en la zona,

- IX. Índice poblacional.- Se indicará si la población es nula, escasa, normal, media, semidensa, densa, flotante u otra denominación urbanística, señalando igualmente el nivel socioeconómico.

ARTÍCULO 61.- La construcción deberá reunir los siguientes elementos:

I.- En cuanto a Obra Negra:

- a).- Cimentación.- Se deberá suponer de acuerdo con el tipo de construcción, la calidad y la capacidad de carga del suelo en la zona.
- b).- Estructura.- se deberá describir el tipo, mencionando materiales en muros, trabes y columnas, el sistema constructivo, las dimensiones de claros, las alturas y las secciones cuando lo justifique la magnitud de la construcción.
- c).- Muros.- Se deberá indicar material, espesor, refuerzos, altura cuando sea distinta de la común, así como si tienen acabados aparentes.
- d).- Entrepisos.- Se deberá mencionar material, sección, sistema constructivo y tamaño de sus claros.
- e).- Techos.- Se deberá mencionar material, sección, sistema constructivo, tamaño de sus claros, así como si son inclinados y a cuántas aguas.
- f).- Azoteas.- Se deberá indicar si están impermeabilizadas, enladrilladas o mixtas, así como los pretilas, indicando material, espesor refuerzos y altura.
- g).- Bardas.- Se deberá indicar material, espesor y acabados, si son medianeras o de uso común.

II.- En cuanto a Revestimientos y acabados interiores:

- a).- Aplanados.- Se deberán indicar material y calidad.
- b).- Plafones.- Se deberán indicar material y calidad. Los falsos plafones se deberán describir detalladamente por material, en su caso, por marca y medida.
- c).- Lambrines.- Se deberá indicar material.
- d).- Pisos.- Se deberá indicar material, calidad, colocación, medida y ubicación.
- e).- Zoclos.- Se indicará el material, calidad y medida.

- f).- Escaleras.- Se indicará el material, uso y si son interiores o exteriores.
- g).- Pintura.- Se deberá indicar el tipo y de ser posible la calidad.
- h).- Recubrimientos especiales.- Se deberá describir, entre otros, la calidad y la ubicación de las alfombras fijas al piso, de los materiales ahulados o plásticos, de los tapices y de las telas en muros o plafones, de los corchos y de la micromadera.

III.- En cuanto a Carpintería:

- a).- Puertas.- Describir material, calidad, clase.
- b).- Guardarropa.- Describir material, calidad, clase.
- c).- Lambrines o plafones.- Describir material, calidad, clase.
- d).- Pisos.- Describir material, calidad, clase, superficie y su ubicación dentro del inmueble.

IV.- En cuanto a las Instalaciones hidráulicas y sanitarias, se indicará si son ocultas o aparentes, así como la clase de los materiales que las componen,

V.- En cuanto a Instalaciones Eléctricas, deberá señalarse si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, tipo de salidas, la calidad y tipo de lámparas, accesorios y tableros, indicando además el tipo de corriente,

VI.- En lo que toca a la Herrería, deberá indicarse el tipo de material utilizado y su calidad,

VII.- Tratándose de Vidriería, se señalará el material, tipo, espesor y medidas,

VIII.- En cuanto a la Cerrajería, se indicará su tipo y calidad,

IX.- En Fachadas, deberá señalarse el material predominante, si es aparente y si hay revestimientos,

X.- Instalaciones Especiales.- Son aquellas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste. Entre otras: Elevadores y montacargas; Escaleras electromecánicas, Cisternas, Plantas de tratamiento, etc.,

XI.- Elementos Accesorios.- Son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado. Entre

otros: Calderas, Depósitos de combustible, Espuelas de ferrocarril, etc.,

XII.- Son Obras Complementarias aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, como son: Bardas, celosías, rejas, patios y andadores, terrazas y balcones, cocinas integrales, riego por aspersión, albercas y chapoteaderos, sistemas de sonido ambiental, entre otros.

ARTÍCULO 62.- Los conceptos mencionados enunciativamente en el artículo que antecede, se deberán describir por separado de las construcciones para obtener valores unitarios independientes.

ARTÍCULO 63.- La identificación del inmueble deberá precisa, analizando cada una de las partes que le agregan o deducen valor, debiéndose realizar una inspección detallada con el objeto de estimar su grado de conservación, para estar en condiciones de determinar los factores de su demérito y se incorporarán además fotografías interiores y exteriores de las partes más representativas del inmueble, tomadas durante la visita de la inspección.

ARTÍCULO 64.- Se deberán indicar los criterios, procedimientos y enfoques de valuación a utilizarse de acuerdo con lo previsto en este Reglamento.

ARTÍCULO 65.- Para la obtención de valores en cuanto a terreno se refiere, se estará a lo que dispone el artículo 59 de este Reglamento. Para las Construcciones, Elementos Accesorios y Obras Complementarias, se aplicará el criterio siguiente:

Valor Físico:

I.- Valor de reposición nuevo o de reproducción nuevo: Se deberán obtener los valores unitarios de reposición nuevo o, en su caso de reproducción nuevo para cada tipo de construcción observada, justificando la aplicación de estos valores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.

II.- Valor neto de reposición o neto de reproducción: Se obtendrán los valores netos de reposición o de reproducción para cada tipo de construcción observada. Los deméritos se aplicarán en su caso, por edad y estado de conservación. En los casos en que proceda la aplicación de factores de demérito por obsolescencias funcional o económica, éstos afectarán al valor físico, incluyendo, en su caso, al terreno, justificando en el avalúo o dictámen de valor la aplicación de estos factores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.

ARTÍCULO 66.- Para efectos del Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles, el único valor que se obtendrá será el Valor Físico.

ARTÍCULO 67.- El tipo de valor que será concluido, se obtendrá en función al propósito del avalúo o dictámen de valor, señalándose en su caso, aquellos factores o condiciones particulares que hubieran influido significativamente en su determinación, y fundamentando ampliamente las razones que llevaron a la estimación del tipo de valor concluido, el cuál se deberá indicar en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de su estimación.

DEL AVALÚO O DICTAMEN DE VALOR AGROPECUARIO.

ARTÍCULO 68.- El enfoque que en todo caso se aplicará para el análisis de estos bienes, será el de costo; el cuál establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa, considerando lo siguiente:

I.- Terreno: Se valuará como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios,

II.- Construcciones: Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas,

III.- Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias: se estimará el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas,

IV.- Deméritos: Se estimará la pérdida de valor debido al deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

ARTÍCULO 69.- El avalúo o dictámen de valor deberá contener de manera precisa y por separado, el objeto y el propósito, y los bienes a valuar deberán ser físicamente identificables.

ARTÍCULO 70.- En el avalúo o dictámen de valor agropecuario, para las construcciones y la maquinaria y equipo, la Autoridad Fiscal deberá cerciorarse que la competencia del valuador asignado sea suficiente y, en su caso, deberá ofrecer el apoyo necesario para que el valuador se auxilie de especialistas en las áreas respectivas.

ARTÍCULO 71.- La obra en proceso no se deberá incluir en el avalúo o dictámen de valor a menos que la etapa de avance de obra sea identificable y delimitable.

ARTÍCULO 72.- Para determinar el valor de terreno cuyo uso de suelo no está aún definido se deberá realizar un análisis de las condiciones físicas, de la vocación y de los servicios del terreno, antes de establecer las bases que permitan realizar una estimación del valor confiable.

ARTÍCULO 73.- En la elaboración de avalúo o dictámen de valor de tierras que contengan inmuebles que formen parte de una planta agroindustrial, para analizar, en su caso, el demérito aplicable en la estimación de valores del bien, deberá considerarse la importancia de la interrelación física entre inmueble y maquinaria.

ARTÍCULO 74.- Las opciones de avalúos o dictámenes de valor agropecuarios que se distinguen son entre otras las de áreas agrícolas, áreas de agostadero, Aprovechamiento Forestal y Empresas agroindustriales.

ARTÍCULO 75.- Se deberá analizar el terreno o los terrenos que integren el predio, de acuerdo con la clasificación de la dependencia federal competente, la cuál se deberá considerar en la aplicación del enfoque de valuación. Se deberá indicar la información relativa a las áreas agrícolas dedicadas a cultivos anuales y cultivos perennes, o con potencial en estas actividades.

ARTÍCULO 76.- Se deberán indicar las características básicas de la actividad que se desarrolla en el terreno de agostadero o con potencial ganadero, así como el tipo de construcciones e instalaciones acordes con la misma. Se deberá señalar cuando menos la certificación del coeficiente de agostadero, las áreas de agostadero del predio, la descripción del agostadero, las prácticas de manejo del agostadero y los niveles de tecnificación, la descripción de aguajes; la descripción, dimensiones y materiales de construcción de los corrales de manejo, de las construcciones, equipos auxiliares y de mejoras territoriales.

ARTÍCULO 77.- Se deberá presentar la evidencia o, en su caso, los elementos de juicio que permitan sustentar que un predio rústico es de transición con influencia urbana o de otro uso diferente, así como la justificación del valor que se concluya en el avalúo o dictámen de valor. Las características del predio, servicios o influencias urbanas, que lo hacen de transición, se deben argumentar satisfactoriamente. Se deberá señalar conforme a lo observado lo siguiente: descripción del terreno en transición, ubicación con respecto al núcleo urbano, descripción del equipamiento urbano en la zona, clasificación de la misma, uso actual del suelo, tendencia del crecimiento urbano y densidad de población, intensidad de construcción, nivel socioeconómico, tamaño promedio apreciado de los lotes circundantes y restricciones para la zona.

ARTÍCULO 78.- El avalúo o dictámen de valor se deberá acompañar de croquis de localización, fotocopia de planos, diagramas o, en su caso, referencias del documento que sirvió de base para la determinación de la superficie, así como, en su caso, de fotografías exteriores e interiores de las partes más representativas del bien.

ARTÍCULO 79.- El modelo de forma a utilizar en la elaboración de avalúos o dictámenes de valor agropecuarios, deberá corresponder al definido y dado a conocer oportunamente por la Autoridad Fiscal.

ARTÍCULO 80.- El avalúo o dictámen de valor informará de los siguientes datos:

- I.- Nombre de quien solicita o requiere el servicio,
- II.- Nombre del Valuador,
- III.- Fecha del avalúo o dictámen de valor,
- IV.- Bien que se valúa,
- V.- Régimen de propiedad,
- VI.- Propietario del bien,

VII.- Objeto del avalúo o dictámen de valor,

VIII.- Propósito del avalúo o dictámen de valor,

IX.- Definiciones de valor que vayan a emplearse de conformidad con el glosario de términos, acordes con el objeto y propósito del mismo,

X.- Número de cuenta o clave catastral.

ARTÍCULO 81.- La información que deberá arrojar el Avalúo o dictámen de valor Agropecuario en cuanto a terreno, se orientará por los lineamientos siguientes:

I.- Datos de la región.- Se deberá presentar información general de la región en que está localizado el bien que se valúa, a saber:

- a).- Ubicación y características de la región: Se indicará el nombre y la ubicación de la zona dentro de la entidad federativa, las características productivas genéricas que identifican la región, y de ser posibles la longitud y la latitud del lugar.
- b).- Clasificación del sistema natural: Se indicará el número y nombre de la estación meteorológica o fuente de donde se obtiene la información, entre otros: región fisiográfica, altitud, tipo de clima, temperatura media anual, máxima y mínima, régimen pluvial.
- c).- Actividad agropecuaria de la región: Se indicará la principal actividad agropecuaria que caracteriza a la región, así como la tecnología utilizada en la misma.
- d).- Vegetación nativa de la región: Se hará referencia, en su caso, a los reportes oficiales de la vegetación natural a la que se supone corresponde la región.
- e).- Clasificación de la región: Se indicará utilizando la clasificación de la dependencia federal competente.

II.- Datos del predio:

- a).- Croquis del predio: Se incluirá el croquis general del predio, en donde se señalen linderos y colindancias. Cuando existan construcciones, se deberán describir los diferentes usos, distribución de terrenos de cultivo y principales construcciones e instalaciones, así como las plantaciones.
- b).- Acceso al predio: Se indicará el tipo e importancia de las vías de comunicación de acceso al predio.
- c).- Linderos y colindancias.

- d).- Superficie total del predio.
- e).- Características edafológicas y fisicoquímicas: Se deberán indicar las características del suelo, mismas que se podrán obtener por observación directa en campo, apoyando estos datos en bibliografía específica, la cual deberá ser citada o bien, se podrá soportar en investigación con vecinos de la zona, análisis y reportes técnicos. Entre otros se deberán obtener: Color, textura, profundidad de la capa arable, profundidad del manto freático, pedregocidad, topografía, pendiente, permeabilidad y drenaje, salinidad y erosión.
- f).- Macrolocalización: Se incluirá el croquis de la región fisiográfica o del municipio, relacionando el predio con una población urbana de importancia.
- g).- Servicios públicos y, en su caso equipamiento urbano.
- h).- Situación jurídica: Se señalarán aquellos aspectos jurídicos relacionados con el predio, realizando un análisis de los documentos oficiales que amparan la propiedad del predio y el uso del recurso del agua, debiéndose incluir las escrituras, permisos y concesiones, ordenamiento ecológico y servidumbres.

ARTÍCULO 82.- Para los avalúos o dictámenes de valor que comprendan Construcciones, éstas deberán ser adecuadas y necesarias para el desarrollo de la actividad que se realiza. Las construcciones con uso diferente al giro principal, se deberán analizar en función de la actividad preponderante y las características del bien y de la zona. Se deberá aplicar en lo conducente, lo señalado en los numerales 60 y 61 del presente ordenamiento.

ARTÍCULO 83.- Para efectos de su inspección física, se observará lo siguiente:

I.- Se deberán identificar precisamente los terrenos de acuerdo a las opciones agropecuarias enunciadas en el artículo 74, analizando cada una de las características que ameriten o demeriten el valor. Se deberá contar con modelos de forma que permitan concentrar la información necesaria y suficiente del terreno agropecuario. En lo procedente, la información aportada deberá incluir lo definido en los artículos 75, 76 y 77 de este ordenamiento y se anexarán fotografías de las características más representativas, tomadas durante la visita de inspección, las cuales deberán referenciarse,

II.- Para los avalúos o dictámenes de valor que comprendan construcciones, se deberá aplicar en lo conducente, lo señalado en el artículo 63 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 84.- Se deberán hacer consideraciones previas al avalúo o dictámen de valor, donde se indicarán los criterios, procedimientos y enfoque de valuación utilizado. Se deberá justificar la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación y todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien, y se ampliará en su caso, la descripción de los bienes, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes de los mismos.

ARTÍCULO 85.- Tratándose de la obtención de valores, se observarán los lineamientos referidos al método físico, que supone la suma del costo de los factores necesarios para reponer o reproducir un bien agropecuario como una aproximación a su valor. En este método se agrega el concepto de otros bienes distintos a la tierra y su aplicación a los terrenos, se basa en la información del enfoque de mercado. Tanto para las construcciones, como para los elementos accesorios y obras complementarias que comprenda un bien, se aplicará en lo conducente lo descrito en el artículo 65 del presente ordenamiento.

ARTÍCULO 86.- El valor obtenido deberá ser en todos los casos y para efectos del impuesto generado por la adquisición de bienes inmuebles, el valor físico. El tipo de valor concluido, se deberá indicar en números enteros, anotando la cantidad con letra y la fecha de su estimación. El importe del valor concluido se deberá expresar en moneda nacional. Si se trata de bienes ofertados en moneda extranjera, dicho importe se deberá incluir a manera de referencia en el reporte, señalando el tipo de cambio, la fecha y la fuente de consulta.

CAPITULO IX

DE LA CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS O DICTÁMENES DE VALOR

ARTÍCULO 87.- Por medio de la Certificación, la Autoridad Fiscal otorga al avalúo o dictámen de valor practicado por perito autorizado, la autenticidad, validez y fuerza probatoria que como documento requiere para hacerse valer tanto en el trámite interno de las Notas de Traslación de Dominio como para acreditar algún hecho que tenga una lógica relación ante cualquier entidad pública o privada.

ARTÍCULO 88.- Por medio de la Certificación, la Autoridad Fiscal estampará su sello en cada una de las hojas que conforman el avalúo o dictámen de valor, utilizando siempre papel membreteado y el funcionario autorizado en conjunto con el valuador rubricarán las mismas, firmando finalmente la conclusión del avalúo o dictámen de valor.

ARTÍCULO 89.- Para definir el procedimiento de la Certificación Catastral de Avalúos o dictámenes de valor para efectos fiscales, el tramitador se sujetará a los siguientes lineamientos:

I.- El trámite se iniciará con la presentación del avalúo o dictamen valorativo profesional practicado por perito autorizado en original y copia además de dos ejemplares del plano catastral, ante la Ventanilla Unica de Recepción de trámites, ubicada en las instalaciones de la Tesorería Municipal, donde se le adherirá al documento una

papeleta que contendrá el sello de recibido por la Autoridad Fiscal, la fecha en que se recibe el documento y el número del folio que identifica el tipo del trámite,

II.- Una vez recibido formalmente el trámite, éste será turnado directamente a la Oficina Técnica de Valuación, donde se procederá a hacer un riguroso análisis y revisión exhaustiva del avalúo o dictámen de valor en los términos de lo que establecen los capítulos V, VI, VII y VIII del presente Reglamento,

III.- En función del control de calidad que se persigue obtener con la certificación de avalúos o dictámenes de valor y a juicio de la Oficina Técnica de Valuación, podrá ser enviada una copia del plano respectivo al Área de Inspección Catastral para efectos de realizar una inspección física sobre el inmueble, levantada directamente por el Municipio, con las consecuencias legales y fiscales correspondientes,

IV.- Si el avalúo o dictámen de valor no reúne los elementos necesarios para su certificación, será devuelto sin más a la ventanilla única de recepción, razonando la causa por la que se niega la certificación y firmando al efecto el funcionario autorizado responsable de la revisión,

V.- Si el avalúo o dictámen de valor cumple con todos los requisitos técnicos y legales, será certificado a la brevedad posible y remitido luego a la Caja General de la Autoridad Fiscal para su debida entrega al solicitante.

ARTICULO 90.- Todo pago de derechos derivados de la Certificación de Avalúos o dictámenes de valor, deberá hacerse por conducto de la Caja General de la Autoridad Fiscal, donde a todo perito valuador autorizado le será abierta una cuenta individual, comprometiéndose a saldar dentro de los primeros diez días naturales de cada mes, los adeudos acumulados por concepto del pago de los derechos de certificación, solicitados en el mes inmediato anterior.

ARTÍCULO 91.- El término para resolver sobre la Certificación será de veinticuatro horas contadas a partir de la fecha de la recepción del trámite y no podrá ser mayor a la duración de una jornada laboral en condiciones normales.

ARTICULO 92.- Si lo juzga oportuno, la Autoridad Fiscal podrá verificar a través del área de Inspección catastral, las características del inmueble objeto de la valuación.

ARTÍCULO 93.- Una vez certificado el avalúo o dictámen de valor, si del estudio físico a que se refiere el artículo anterior se desprende que existen serias diferencias en la apreciación de quien practicó el dictamen y del avalúo o dictámen de valor que posteriormente elaboró la Autoridad Fiscal, éste será remitido al Consejo Consultivo para la Valuación Inmobiliaria para su análisis y aplicación en su caso, de la sanción administrativa correspondiente por la autoridad competente.

CAPITULO X

DE LA SUSPENSIÓN Y CANCELACIÓN

ARTÍCULO 94.- Para la suspensión y cancelación de la autorización y registro de Perito Valuador por no ajustarse a los procedimientos y normas técnicas del presente ordenamiento, se procederá de conformidad con los siguientes puntos:

I.- Amonestación por escrito:

- a).- Si se encuentra en la hipótesis que define el artículo 22.
- b).- Por no hacer la notificación oportuna a que se refiere el artículo 23.
- c).- Por falsear la información a que se refiere la fracción I del artículo 25.
- d).- Por la elaboración de un avalúo o dictámen de valor bajo que arroje una diferencia de valor que sea mayor al diez por ciento con respecto al avalúo o dictámen de valor practicado por la Autoridad Fiscal.

II.- Suspensión del registro por un periodo de 3 meses consecutivos:

- a).- Cuando acumulen cinco amonestaciones;
- b).- Por incumplimiento a lo ordenado en los artículos 26 y 29 de este ordenamiento;
- c).- Por la elaboración de un avalúo o dictámen de valor cuyos datos sirvieron como base para la determinación incorrecta de una contribución, adicionando un mes de suspensión por cada \$ 50,000.00 o fracción adicional de diferencia del valor del avalúo o dictámen de valor, contraviniendo los criterios para la revisión de avalúos o dictámenes de valor previsto en el presente ordenamiento.
- d).- Por incumplimiento a lo establecido en los artículos 21 y 22 de este Reglamento, en cuyo caso la suspensión no se interrumpirá por cumplir con los requerimientos que para el refrendo se establecen, sino que deberá agotarse el término al que se refiere la fracción II de este artículo.

III.- Cancelación definitiva del registro, cuando se acumulen suspensiones por un total de 36 meses.

ARTÍCULO 95.- Cuando la Autoridad Fiscal tenga conocimiento de una infracción que amerite suspensión o cancelación, procederá de la manera siguiente:

I.- Girará oficio al Perito Valuador haciendo de su conocimiento las razones por las que se considera que cometió la infracción, otorgándole un plazo de ocho días hábiles contados a partir de la fecha en que reciba la notificación correspondiente, para que mediante un informe por escrito, formule las consideraciones que a su derecho convengan,

II.- Si el informe rendido presenta elementos que a juicio del Consejo y la Autoridad Fiscal son suficientes para considerar que no se cometió la infracción, se procederá a notificar al perito de dicha circunstancia en un plazo máximo de cinco días hábiles, contados a partir de la fecha de la última sesión del Consejo y se le incorporará inmediata y automáticamente al padrón sin ningún cargo,

III.- Si del análisis del informe rendido, se desprende que sí se cometió la infracción, pero igualmente se demuestra con prueba fehaciente que fueron cubiertas las diferencias de la contribución omitida incluyendo sus accesorios, se reducirá a la mitad la sanción aplicable, salvo cuando se trate de una infracción que por su gravedad amerite la cancelación definitiva,

IV.- Si no se rinde el informe dentro del plazo señalado, se presumirá que el perito se allana a las imputaciones o señalamientos descritos en el oficio enviado por la Autoridad Fiscal, resultando procedente la aplicación de la medida de control correspondiente.

ARTÍCULO 96.- Las sanciones a que se refiere este capítulo, se aplicarán sin perjuicio de las que pudieren corresponder por la comisión de alguna infracción a otros ordenamientos que puedan constituir delitos fiscales.

ARTÍCULO 97.- La aplicación de sanciones se hará sin perjuicio de los efectos fiscales que los avalúos o dictámenes de valor produjeron en la determinación de las bases para el pago de las contribuciones respectivas.

ARTÍCULO 98.- Las resoluciones que apliquen sanciones podrán ser recurridas a través de los medios de impugnación que para los actos administrativos prevé el Código Municipal para el Estado.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Su aplicación se realizará sin menoscabo de las disposiciones que en la presente materia dicten la Ley de Catastro y su correspondiente reglamento, el Código Municipal y el Código Fiscal para el Estado de Chihuahua.

SEGUNDO.- REMITASE AL EJECUTIVO DEL ESTADO PARA QUE SI LO ESTIMA PROCEDENTE ORDENE SU PUBLICACION EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.

SE AUTORIZA Y FIRMA LA PRESENTE CERTIFICACION, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS CATORCE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000.

EL SECRETARIO

LIC. FERNANDO RODRIGUEZ MORENO