



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

---

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.....	4
CAPÍTULO II DE LA AUTORIZACIÓN PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DE BIENES INMUEBLES.....	7
CAPÍTULO III DE LA PRÁCTICA DE AVALÚOS DE INMUEBLES CON FINES FISCALES.....	12
CAPÍTULO IV DE LOS PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS PARA LA REVISIÓN DE LOS AVALUOS.....	23
CAPÍTULO V DE LAS SANCIONES.....	28
TRANSITORIOS.....	30



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

### TEXTO ORIGINAL

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 21, el Martes 11 de Marzo de 2008.

### **REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO.**

Al margen un sello con el Escudo Oficial que dice: Gobierno del Estado Libre y Soberano de Guerrero.- Poder Ejecutivo.

CARLOS ZEFERINO TORREBLANCA GALINDO, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 74 FRACCIONES IV Y XVII Y 76 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, ASÍ COMO DE LOS ARTÍCULOS 2o. Y 6o. Y 22 FRACCIÓN XII DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO NÚMERO 433; Y 1o. FRACCIÓN IX Y 7o. DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 211, Y:

### **C O N S I D E R A N D O**

Que en congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo 2005-2011 uno de sus principales líneas de acción es actualizar, crear y establecer las bases jurídicas en la administración pública estatal que permitan impulsar el desarrollo del Estado de Guerrero, como una entidad que se integra al progreso y que avanza gradualmente en su modernización.

Que los diversos ordenamientos jurídico-fiscales en los cuales se sustentan legalmente las acciones de gobierno, se encuentran desactualizados ocasionando serias lagunas legales que dificultan una hegemonía en la ejecución de las actividades y procesos técnicos y administrativos, que originan que los actos de las autoridades fiscales estatales no se apeguen a la legalidad, quedando a expensas y abierta la posibilidad de interposición de algún recurso administrativo por parte de la población; razón por la cual es necesario expedir un nuevo Reglamento de Valuación Inmobiliaria con Fines Fiscales y del Registro de Peritos Valuadores del Estado de Guerrero, con el fin de perfeccionar adecuadamente el ejercicio de la valuación en la Entidad.



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

Que el Reglamento vigente que regula el ejercicio profesional de los peritos valuadores en la materia, carece de congruencia con relación al articulado de las leyes fiscales, en las que se han realizado diversas reformas, adiciones y derogaciones, y no se adecuan a los demás ordenamientos legales o administrativos, situación que origina incertidumbre tanto en la población como en las autoridades gubernamentales.

Que la importancia de la valuación inmobiliaria en la Entidad, es fundamental toda vez que la certificación que realiza la Secretaría de Finanzas y Administración, del avalúo con fines fiscales que elaboran los peritos valuadores debidamente autorizados, tiene como objetivo validar únicamente los movimientos de traslado de dominio de inmuebles que se llevan a cabo en los municipios del Estado; pues el referido avalúo es requisito para inscribirse en el catastro de los municipios y en el Registro Público de la Propiedad del Comercio y Crédito Agrícola.

Que el avalúo fiscal sirve de base por lo regular para determinar el cobro de impuestos y derechos de carácter municipal, estatal y federal, por ello la importancia de disponer de ordenamientos legales claros y precisos de fácil entendimiento, que permitan brindar confianza y certidumbre en su aplicación, conforme a los principios de legalidad, generalidad y equidad establecidos en nuestra Carta Magna.

Que otro de los objetivos del presente Reglamento, es regular adecuadamente el registro de peritos valuadores de inmuebles, para que el otorgamiento de la patente como perito valuador por parte de la Secretaría de Finanzas y Administración, conlleve al correcto y profesional ejercicio de la valuación inmobiliaria con fines fiscales en todo el territorio del Estado, estableciéndose adecuadamente los requisitos que deben cumplir los profesionales en la materia, así como de los derechos y obligaciones en su desempeño profesional; ello, con base a los acuerdos tomados en las reuniones bimestrales efectuados de manera conjunta con los peritos valuadores actualmente inscritos en el Registro Estatal.

Que los cambios realizados al Reglamento de Valuación Inmobiliaria con Fines Fiscales y del Registro de Peritos Valuadores del Estado de Guerrero, que se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 106 de fecha 28 de diciembre de 1999, se tomaron en el seno de la constante comunicación, diálogo y reuniones bimestrales realizadas entre la autoridad estatal y los peritos valuadores de inmuebles, a



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

través de las cuales las propuestas y opiniones que éstos últimos presentaron se tomaron en cuenta y se incluyeron en el presente ordenamiento, para beneficio común.

Que el presente Reglamento no limita la práctica de la valuación inmobiliaria con fines fiscales de los peritos valuadores inscritos en el registro estatal, si no que proporciona los mínimos lineamientos técnicos y administrativos como apoyo para la elaboración de los avalúos con fines fiscales.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, he tenido a bien expedir el presente:

### **REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO.**

#### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1o.- El presente Reglamento es de orden público, de interés general y de observancia obligatoria y tiene por objeto sentar las bases para el registro de peritos valuadores en la especialidad de inmuebles para la realización de avalúos con fines fiscales; establecer la normatividad a la que se sujetará dicha práctica, en su forma, contenido y revisión, así como definir el procedimiento para la aplicación de sanciones ante actos u omisiones que lo vulneren.

Son autoridades competentes para aplicar el presente Reglamento, dentro de sus respectivas atribuciones:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. El Secretario de Finanzas y Administración;
- III. El Subsecretario de Ingresos; y
- IV. El Coordinador General de Catastro.

ARTÍCULO 2o.- Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

- I. Ley: La Ley de Hacienda del Estado de Guerrero Número 428;
- II. Reglamento: El Reglamento de Valuación Inmobiliaria con Fines Fiscales y del Registro de Peritos Valuadores del Estado de Guerrero;
- III. Autoridad Fiscal: La Secretaría de Finanzas y Administración, a la Subsecretaría de Ingresos y la Coordinación General de Catastro, mismas que se mencionarán como Secretaría, Subsecretaría y Coordinación General, respectivamente;
- IV. Perito Valuador: El profesional con capacidad técnica y que al cumplir los requisitos establecidos en este Reglamento, está legalmente autorizado para elaborar Avalúos con Fines Fiscales en la Entidad; y
- V. Avalúo con Fines Fiscales: El dictamen técnico emitido por perito valuador debidamente autorizado por la Secretaría, que permite determinar el valor de un inmueble a partir de sus características físicas, de ubicación, de uso, calidad, investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado inmobiliario y que plasmado en un documento que cubra los requisitos mínimos de forma y contenido, siendo por lo general la base para la determinación del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles de carácter municipal y de derechos por la inscripción al Registro Público de la Propiedad del Comercio y Crédito Agrícola de carácter estatal, así como de las demás contribuciones que así lo requieran.

ARTÍCULO 3o.- La función del Perito Valuador consiste en determinar el valor fiscal de la propiedad inmueble en el documento denominado avalúo, que contiene el estudio técnico que sustenta dicho valor, el cual servirá de base para el pago de diferentes contribuciones inherentes a la misma.

ARTÍCULO 4o.- La Coordinación General, se encargará de elaborar y autorizar las Tablas de Valores Fiscales de Suelo y Construcción durante el primer mes de cada ejercicio fiscal, mismas que podrán ser realizadas con el apoyo de las asociaciones de valuadores legalmente constituidas en el Estado, para que los peritos valuadores apliquen los valores unitarios actualizados en la elaboración de sus Avalúos con Fines Fiscales.



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

ARTÍCULO 5o.- La Subsecretaría a través de la Coordinación General, se encargará de llevar el control y registro de peritos valuadores en la especialidad de inmuebles, así como también de realizar la revisión y supervisión de los Avalúos con Fines Fiscales, actividad que podrá realizarse en sus oficinas o en las administraciones y agencias fiscales estatales.

ARTÍCULO 6o.- La elaboración de los Avalúos con Fines Fiscales a que se refiere la Ley, se regirá por los lineamientos establecidos en este Reglamento y atenderá a la aplicación de las normas y procedimientos que rijan en la sana práctica de la valuación inmobiliaria del País.

ARTÍCULO 7o.- La Autoridad Fiscal, para los efectos de este Reglamento procederá a:

I. Autorizar el registro como Perito Valuador a las personas físicas para que realicen Avalúos con Fines Fiscales, una vez que cumplan con los requisitos que se señalan en este Reglamento, de quienes se conozcan tanto su calidad moral como técnica para la práctica de tales avalúos en términos de ley;

II. Llevar el Registro Estatal de peritos valuadores autorizados para la práctica de Avalúos con Fines Fiscales;

III. Certificar los Avalúos con Fines Fiscales elaborados y presentados por los peritos valuadores autorizados;

IV. Revisar en todo tiempo, ya sea de oficio o a petición de particulares los Avalúos con Fines Fiscales formulados para los efectos de Ley y realizar los análisis y comprobaciones que estime pertinentes;

V. Requerir información relacionada con la práctica de Avalúos con Fines Fiscales a los peritos valuadores registrados;

VI. Determinar, actualizar y dar a conocer a los Peritos Valuadores las Tablas de Valores de Suelo y Construcción y los factores de eficiencia de las características de los inmuebles, necesarias para la elaboración de los Avalúos con Fines Fiscales;





## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

VII. Imponer las sanciones respectivas por violaciones al presente Reglamento;

VIII. Mantener las relaciones institucionales con las autoridades y agrupaciones debidamente registradas en lo relativo a la valuación inmobiliaria, para una mejor observancia de las disposiciones legales en la práctica de los Avalúos con Fines Fiscales; y

IX. Aclarar las dudas que sean necesarias para la debida aplicación de este Reglamento.

ARTÍCULO 8o.- En términos del artículo 68 de la Ley, solo surtirán efectos fiscales los avalúos que sean realizados por los peritos valuadores con autorización vigente en los términos de este Reglamento y sin impedimento legal para hacerlo.

Así mismo, en términos del artículo 33 de la Ley de Hacienda Municipal, tendrán validez los Avalúos con Fines Fiscales que elaboren los peritos valuadores, debidamente autorizados por esta Secretaría.

### **CAPÍTULO II DE LA AUTORIZACIÓN PARA EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DE BIENES INMUEBLES.**

ARTÍCULO 9o.- Con el objeto de dar cumplimiento a los requisitos establecidos en los artículos 69 y 70 de la Ley, los peritos valuadores interesados en obtener la autorización para practicar Avalúos con Fines Fiscales, deberán presentar ante la Secretaría la documentación siguiente:

#### **A) REGISTRO INICIAL**

I. Solicitud dirigida al Secretario de Finanzas y Administración, firmada por el interesado, conteniendo el nombre, firma, domicilio fiscal y teléfono, dicha solicitud en ningún caso será manuscrita o remitida vía fax;

II. Original y copia del Título y Cédula Profesional en las licenciaturas en Ingeniería Civil o Arquitectura;



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

III. Original y copia de la Cédula Profesional en la especialidad de valuación o maestría, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; a excepción de los Corredores Públicos que deberán presentar en su caso, Título de habilitación expedido por la Secretaría de Economía del Poder Ejecutivo Federal;

IV. Curriculum vitae;

V. Comprobar residencia permanente en el Estado de Guerrero, presentando el documento de inscripción al Registro Federal de Contribuyentes expedido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral y comprobante de domicilio de agua, luz o teléfono;

VI. Acreditar que es miembro activo de una asociación de profesionistas en materia de valuación inmobiliaria, legalmente constituida en el Estado;

VII. Presentar dos fotografías tamaño infantil de frente a color; y

VIII. Recibo de pago de derechos por registro como Perito Valuador, una vez aprobada la solicitud.

Los originales de los documentos referidos en las fracciones II y III del inciso A) de este artículo, serán devueltos al momento de presentarse la solicitud, una vez cotejadas con las copias.

Cumpliendo los requisitos, el trámite se resolverá a más tardar en quince días hábiles.

### **B) REFRENDO ANUAL**

I. Solicitud dirigida al Secretario de Finanzas y Administración, firmada por el interesado, conteniendo el nombre, firma, domicilio fiscal y teléfono, dicha solicitud en ningún caso será manuscrita o remitida vía fax;





## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

II. Copia del oficio de autorización como Perito Valuador y Cédula del Registro Estatal, expedidos por la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado;

III. Original y copia de la Cédula Profesional en la especialidad de valuación o maestría, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; en el caso de los Corredores Públicos deberán presentar título de habilitación expedido por la Secretaría de Economía del Poder Ejecutivo Federal;

IV. Comprobar residencia permanente en el Estado de Guerrero, presentando el documento de inscripción al Registro Federal de Contribuyentes expedido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral y comprobante de domicilio de agua, luz o teléfono;

V. Acreditar que es miembro activo de una asociación de profesionistas en materia de valuación inmobiliaria, legalmente constituida en el Estado.

VI. Presentar dos fotografías tamaño infantil de frente a color; y

VII. Recibo de pago de derechos por refrendo anual como Perito Valuador, una vez aprobada la solicitud.

El original del documento referido en la fracción III del inciso B) de este artículo, será devuelto al momento de presentarse la solicitud, una vez cotejados con las copias.

Cumpliendo los requisitos, el trámite se resolverá a más tardar en quince días hábiles.

En caso de existir alguna contingencia especial referente a los requisitos de renovación, ésta será resuelta por la Autoridad Fiscal.

ARTÍCULO 10.- La autorización que se otorgue a peritos valuadores para la práctica de Avalúos con Fines Fiscales, tendrá vigencia durante un ejercicio fiscal.

El Pago de los derechos que señala el artículo 99 la Ley, sobre el refrendo por cada ejercicio fiscal se hará en cualquier administración o agencia fiscal estatal más cercana al domicilio fiscal, los cuales deberán cubrirse a más tardar durante el mes de



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

febrero de cada ejercicio fiscal, si no realiza el refrendo dentro del tiempo establecido, se considerará como extemporáneo, perdiendo automáticamente su registro. Para obtenerlo nuevamente, tendrá que presentar los requisitos y trámites de rigor como si fuera un registro inicial.

ARTÍCULO 11.- Para el estudio y tramitación de cada solicitud de registro o renovación de éste, se pagarán los derechos que se establezcan en la Ley.

Para el caso de negativa de registro o renovación como Perito Valuador, la Coordinación General les comunicará mediante oficio las causas por las cuales no se les otorga el beneficio indicado.

ARTÍCULO 12.- La vigencia de la autorización del registro de peritos valuadores para la práctica de la actividad valuadora, requiere la satisfacción permanente de los requisitos por los que fueron otorgados, por lo que podrá ser revocada dicha autorización o registro en el momento en que se deje de cumplir alguno de estos requisitos.

ARTÍCULO 13.- Los Peritos Valuadores que hayan sido inscritos o refrendados tendrán las obligaciones siguientes:

- I. Ejercer profesionalmente su actividad con probidad, rectitud y eficiencia en acatamiento a los requisitos señalados por este Reglamento;
- II. Concluir con toda oportunidad los asuntos que se le planteen o en los cuales tengan que emitir su opinión, dictamen o avalúo;
- III. Elaborar los Avalúos con Fines Fiscales con exactitud, claridad y precisión, así como una relación detallada de las operaciones que se practicaron y las conclusiones que formulen conforme a los principios de su ciencia o técnica empleada;
- IV. Guardar el secreto profesional en lo relativo al ejercicio de sus funciones, salvo en caso de mandato por autoridad judicial;
- V. Establecer oficina en el lugar de su domicilio fiscal dentro del Estado, para el ejercicio de su profesión, debiendo anunciar su número de registro;



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

VI. Emitir de manera personal el dictamen o avalúo de los bienes que le sean encomendados, sin delegar facultades para que en su nombre y representación sea signado por otra persona;

VII. Solicitar permiso a la Autoridad Fiscal, para suspender temporalmente el ejercicio de su actividad valuadora como perito valuador fiscal estatal, por cualquier causa o, en su caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del presente Reglamento; y

VIII. Asistir personalmente a las reuniones que convoque la Coordinación General de manera particular o general.

ARTÍCULO 14.- Los peritos valuadores autorizados y registrados, deberán notificar por escrito a la Secretaría, en un plazo de diez días hábiles contados a partir de aquél en que varíe alguno de los datos manifestados en la solicitud, entre ellos; los cambios de domicilio fiscal, teléfono o cualquier otro; y solicitar permiso a su registro como perito valuador fiscal estatal.

Así mismo, los peritos podrán aplicar en el formato de Avalúo con Fines Fiscales cualquier medida de seguridad, para evitar alteraciones o falsificaciones, para lo cual deberán dar aviso oportunamente a la Coordinación General.

ARTÍCULO 15.- La Autoridad Fiscal en el mes de marzo de cada año publicará en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en dos periódicos de mayor circulación de la Entidad, el Padrón de Peritos Valuadores inscritos y autorizados en el Registro Estatal para llevar a cabo la actividad valuadora.

También en forma semestral, enviará el Padrón de Peritos Valuadores con registro vigente en los términos del presente Reglamento a los Ayuntamientos del Estado, Consejo de Notarios del Estado, Administradores y Agentes Fiscales Estatales y demás instituciones o personas que por sus actividades y obligaciones deban tener conocimiento de ello.

Asimismo, les hará del conocimiento de manera oportuna de las autorizaciones que la Secretaría proporcione a peritos para la elaboración de Avalúos con Fines Fiscales.



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

ARTÍCULO 16.- La Autoridad Fiscal podrá convocar a reuniones de trabajo de manera general o selectiva a los peritos valuadores inscritos en el Registro Estatal a través de las diferentes asociaciones de valuadores que existan en la Entidad y que se encuentren afiliados o convocados directamente a cada uno de ellos en caso de que no lo estén, a efecto de mantenerlos actualizados en el conocimiento de las leyes, lineamientos, manuales técnicos y administrativos, y en general de las disposiciones a las que habrán de sujetarse para el correcto ejercicio de la actividad valuadora con fines fiscales en el Estado.

En cada reunión que convoque la Coordinación General, se asentarán los acuerdos tomados en una minuta de trabajo, la cual será firmada de manera personal por cada uno de los peritos valuadores asistentes.

ARTÍCULO 17.- El Perito Valuador que se encuentre autorizado e inscrito en el Registro Estatal, no podrá ejercer su registro para llevar a cabo la actividad valuadora en el Estado, al ocupar cualquier cargo público de carácter federal, estatal o municipal.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LA PRÁCTICA DE AVALÚOS DE INMUEBLES CON FINES FISCALES**

ARTÍCULO 18.- Los Avalúos con Fines Fiscales que elaboren los peritos valuadores, deberán apegarse al formato establecido por la Secretaría, conteniendo todos los elementos que en él se indiquen. La Secretaría cuando el caso así lo amerite con apoyo de los peritos valuadores autorizados, podrá modificar dicho formato, mismo que deberá utilizarse a partir del día siguiente en que se notifique el mismo.

ARTÍCULO 19.- Los Avalúos con Fines Fiscales una vez revisados por la Coordinación General, y hayan procedido deberán presentarse para su certificación en las administraciones fiscales estatales sin omisiones ni alteraciones, con la máxima calidad de impresión, debidamente firmados, incluyendo las hojas complementarias o memorias de análisis que abunden o aclaren un punto específico, anexando original y dos copias del mismo.

ARTÍCULO 20.- Los Avalúos con Fines Fiscales estarán vigentes durante seis meses a partir de la fecha en que fueron autorizados, tal como lo señala el artículo 68 de



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

la Ley, en tanto no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

ARTÍCULO 21.- Los Avalúos con Fines Fiscales deberán contener cuando menos los datos siguientes:

### **I. EN CUANTO A LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN Y AUTENTIFICACIÓN:**

- A) El número de cuenta predial y catastral del inmueble objeto de valuación;
- B) La ubicación del inmueble, señalando invariablemente el nombre de la calle y el número interior, exterior, colonia o barrio y ciudad;
- C) El Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones;
- D) El nombre y número del Registro Estatal del Perito Valuador que elaboró el avalúo;
- E) La firma en cada hoja del Perito Valuador que elaboró el avalúo;
- F) La fecha en que se realizó el avalúo y la fecha a valor referido, en caso de que así se requiera;
- G) Los valores unitarios de suelo y construcción deben estar referenciados a la tabla de valores autorizados por la Autoridad Fiscal, deberá definirse la clase de cada tipo de construcción además de su uso y denominación, así como de cada factor de eficiencia que identifican al inmueble o a los tipos del mismo;
- H) El nombre y domicilio de la persona que directamente solicitó el avalúo, independientemente de la persona que hubiese pagado los honorarios respectivos; y
- I) El motivo del avalúo.

### **II. EN CUANTO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:**



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

---

- A) La descripción de elementos urbanos predominantes del área o la zona en que se ubique el inmueble, destacando en su caso, aquellos que lo distinguen de otras áreas de la Ciudad;
- B) La consignación del uso del suelo que el Plan Director Urbano de la Ciudad establezca para la zona, en caso de que aquél no exista;
- C) La descripción del inmueble y su uso actual;
- D) El croquis del predio y de localización del mismo elaborados con la máxima calidad; debiéndose indicar cuando así corresponda la ubicación de la construcción en el predio; y tratándose de fracciones de terreno señalar la totalidad de la superficie y cada parte de la subdivisión o fusión y remanente;
- E) La descripción del terreno en forma tal que permita reconocerlo y, en su caso, distinguir los elementos que lo hacen diferente de los del área o la zona en que se ubique;
- F) La descripción de cada tipo de construcción que permita reconocerla y, en su caso, los elementos que la hacen diferente de las clases similares;
- G) La descripción de cada instalación especial, elementos accesorios y obras complementarias que posee el inmueble; y
- H) Las superficies correctas de terreno, de los tipos de construcción, instalaciones especiales, 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 y razón del método o métodos y factores de eficiencia que se aplicaron para determinar el valor del inmueble;
- B) La consideración de los valores unitarios correspondientes a la calle de ubicación del predio, consignados en las tablas de valores fiscales, aplicables en la determinación del valor del terreno del inmueble, así como los valores unitarios de





## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

reposición nuevos, correspondiente al tipo de construcciones existentes, aplicables en la determinación del valor de las construcciones.

Tratándose de predios ubicados en las poblaciones en las que no se cuente con Tablas de Valores Unitarios Fiscales de Suelo y Construcción, el valor que se determine en ningún caso será inferior al 60% ni superior a su valor real o comercial, debiendo justificarse por lo menos con dos estudios de mercado anexos al avalúo los cuales deberán ser comprobables;

C) Las operaciones necesarias que permitan reconocer los cálculos hechos para determinar el valor físico o directo del inmueble;

D) El valor por capitalización de rentas, según sea el caso;

E) El valor fiscal determinado al inmueble;

F) La consignación invariable del valor catastral del inmueble, determinado por la autoridad catastral municipal, con el fin de tenerlo como referencia con respecto al valor fiscal determinado.

El valor fiscal consignado en los avalúos fiscales, en ningún caso será inferior al valor catastral determinado por la autoridad catastral municipal, dado el caso se ajustará al valor catastral; y

G) Las aclaraciones metodológicas pertinentes.

Todos los Avalúos con Fines Fiscales deberán contener el valor físico y de capitalización de rentas en su caso, los cuales deberán fundamentarse en la Tabla de Valores de Suelo y Construcción que autorice la Coordinación General, en los que se considerarán aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir en variaciones significativas de los valores, razonando en todo caso los resultados de la valuación.

Para efectos fiscales se considerará como resultado, el valor que resulte mayor entre el valor físico determinado y el del cálculo de capitalización de rentas.





## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

Cuando el inmueble tenga obras en proceso, no deberán incluirse en el avalúo, salvo que las erogaciones relativas modifiquen significativamente el monto de la inversión o que se encuentre en obra negra, considerándose en este último caso sólo del 40% al 50% del valor de la construcción.

ARTÍCULO 22.- La valuación de toda clase de terrenos deberá consignar, según corresponda los datos siguientes: ubicación topografía, calidad de los suelos, características panorámicas, dimensiones, forma, proporción, uso del suelo, densidad de población, y de construcción de la zona, servicios municipales, afectaciones o restricciones a que estén sujetos y su régimen de propiedad.

ARTÍCULO 23.- En el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o planes parciales de desarrollo urbano de la localidad o se afectará en su caso, con los factores de premio o castigo que le correspondan de acuerdo con los criterios más recomendables.

ARTÍCULO 24.- En el caso de aplicación de factores de premio o castigo a terrenos, se aplicarán los factores correspondientes a Zona; Ubicación; Frente; Irregularidad y Superficie, atendiendo a los rangos de aplicación siguientes:

### **A) FACTOR DE ZONA.- (Fzo.) Variación de 0.80 a 1.20**

Predio con frente a calle promedio.....	1.00
Predio con frente a calle superior a calle promedio o a parque o plaza .....	1.20
Predio con frente a calle inferior a calle promedio.....	0.80

Considerándose como calle promedio a aquella de 10.0 mts. de ancho y con servicios públicos como agua potable, drenaje, energía eléctrica y pavimentos.

### **B) FACTOR DE UBICACIÓN.- (Fub) Variación de 0.70 a 1.35**

Predio sin frente a vía de comunicación.....	0.70
Predio con frente a una vía de comunicación.....	1.00
Predio con frente a dos vías de comunicación.....	1.15
Predio con frente a tres vías de comunicación.....	1.25 (sic)
Predio con frente a cuatro vías de comunicación.....	1.35



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

### C) FACTOR DE FRENTE.- (FFe) Variación de 0.51 a 1.00

$$Ffe = \sqrt{Fe / 7}$$

Fe = frente del lote en estudio

Considerando para la aplicación de este factor, frentes menores a 7.00 mts. y superiores a 1.80 mts.

### D) FACTOR DE IRREGULARIDAD.- ( Flr ) Variación de 0.65 a 1.00

Este estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma

$$Flr = Fp + Fd + Ffo$$



### D-1).-PENDIENTE.- (Fp) Variación de 0.60 a 1.00

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente.

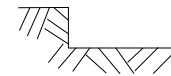
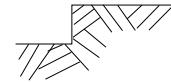
DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE	DESNIVEL POR METRO	PENDIENTE %	FACTOR DE CASTIGO	FACTOR APLICABLE
0.01	1.0	0.02	0.98	0.20	20.0	0.22	0.78
0.02	2.0	0.04	0.96	0.24	24.0	0.24	0.76
0.03	3.0	0.06	0.94	0.28	28.0	0.25	0.75
0.04	4.0	0.07	0.93	0.32	32.0	0.27	0.73
0.05	5.0	0.08	0.92	0.36	36.0	0.28	0.72
0.06	6.0	0.10	0.90	0.40	40.0	0.30	0.70
0.08	8.0	0.12	0.88	0.50	50.0	0.32	0.68
0.10	10.0	0.14	0.86	0.60	60.0	0.34	0.66
0.12	12.0	0.16	0.84	0.80	80.0	0.37	0.63
0.16	16.0	0.19	0.81	1.00	100.0	0.40	0.60

## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

### D-2).-DESNIVEL.- (Fd) Variación de 0.60 a 1.00

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en desnivel.

DESNIVEL O ALTURA	PENDIENTE	FACTOR APLICABLE
0.50	0.04	0.96
1.00	0.07	0.93
2.00	0.14	0.86
3.00	0.21	0.79
4.00	0.28	0.72
5.00	0.34	0.66
6.00	0.60	0.60



### D-3).- FACTOR DE FORMA.- (FFo)Variación de 0.65 a 1.00

De aplicación sólo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

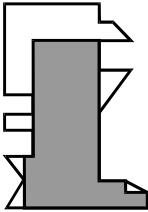
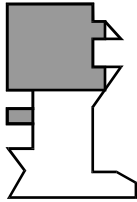
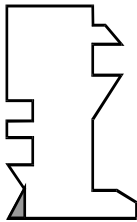
a) Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y esté conformado por ocho ángulos o menos.

$$FFo = \sqrt{R_{reg.}/STo} \quad R_{reg.} = \text{Rectángulo regular}$$

Considerando como rectángulo regular, un rectángulo con lado menor igual al frente y lado mayor igual a 3.0 veces el frente.

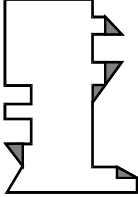
b) Para terrenos con fondo mayor a tres veces el frente o poligonal conformada con nueve o más ángulos.

## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

PORCIÓN		EFICIENCIA	CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	Porción anterior	$EPa = 1.00(SP_a/STo)$	EPa = Eficiencia de la porción anterior del rectángulo inscrito SPa = Superficie de la porción anterior Sto = Superficie total del predio
	Porción posterior	$EPp = 0.70(SP_p/STo)$	EPp = Eficiencia de la porción posterior del rectángulo inscrito SPp = Superficie de la porción posterior Sto = Superficie total del predio
	Áreas irregulares con frente a la vía de acceso	$EAc = 0.80(SAc/STo)$	SAc = Eficiencia de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso SAc = Superficie de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso Sto = Superficie total del predio



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

	Áreas irregulares interiores	$E_{Ai} = 0.50(E_{Ai}/S_{To})$	EAi = Eficiencia de las áreas irregulares interiores Epa = Superficie de las áreas irregulares interiores Sto = Superficie total del predio
$F_{fo} = E_{pa} + E_{pp} + E_{ac} + E_{ai}$			

### E). FACTOR DE SUPERFICIE.- (Fsu) Variación de 0.62 a 1.00

Con relación directa entre la superficie del lote en estudio y el lote predominante en la zona de ubicación.

$$\text{Rel Sup.} = \frac{\text{Sup. lote en estudio}}{\text{Sup. lote promedio}}$$

Rel Sup	FSup.	Rel Sup	FSup.
De 0.00 a 2.00 -----	1.00	De 11.01 a 12.00 -----	0.80
De 2.01 a 3.00 -----	0.98	De 12.01 a 13.00 -----	0.78
De 3.01 a 4.00 -----	0.96	De 13.01 a 14.00 -----	0.76
De 4.01 a 5.00 -----	0.94	De 14.01 a 15.00 -----	0.74
De 5.01 a 6.00 -----	0.92	De 15.01 a 16.00 -----	0.72
De 6.01 a 7.00 -----	0.90	De 16.01 a 17.00 -----	0.70
De 7.01 a 8.00 -----	0.88	De 17.01 a 18.00 -----	0.68
De 8.01 a 9.00 -----	0.86	De 18.01 a 19.00 -----	0.66
De 9.01 a 10.00 -----	0.84	De 19.01 a 20.00 -----	0.64
De 10.01 a 11.00 -----	0.82	De 20.01 en adelante ---	0.62



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

La aplicación de los factores descritos anteriormente se realizará aplicando la fórmula siguiente:

$$\text{Fre} = \text{FZo} \times \text{FUb} \times \text{FFr} \times \text{Flr} \times \text{Fsu}$$

El resultado de esta fórmula nunca deberá ser menor a 0.400. En caso de que fuera menor se ajustará a este factor, aplicando el o los de mayor relevancia.

ARTÍCULO 25.- En caso de terrenos cuyo mejor uso sea el de desarrollo inmobiliario (fraccionamiento, plazas comerciales u otros), se deberá utilizar el método de cálculo del valor residual.

ARTÍCULO 26.- Para la valuación de edificaciones se deberán precisar todos los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su uso, calidad y descripción de los elementos de construcción, que se indicarán en forma pormenorizada y completa, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad, estado de conservación, deficiencias de proyecto, de construcción o de funcionalidad.

Todas aquellas instalaciones especiales o elementos accesorios que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor de reemplazo así como su factor de depreciación.

En los avalúos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, el valor del local, departamento o despacho deberá determinarse en función del porcentaje que le corresponda con relación al valor total del terreno, áreas comunes e instalaciones generales del edificio, valuadas en forma separada y detalladamente, así como el valor de las áreas privativas e instalaciones propias en su caso.

ARTÍCULO 27.- Para determinar el valor de capitalización de un inmueble, deberán considerarse los elementos siguientes: renta real, o en su defecto, renta óptima o renta estimada, indicando el motivo por el que se fijan estas dos últimas, debiendo determinarse en forma unitaria y para cada tipo de construcción apreciado, deducciones por vacíos, impuestos, servicios y demás gastos generales, debidamente fundamentados, la tasa de capitalización basada en: edad, vida probable, uso, estado de



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

conservación, deficiencias en la solución arquitectónica, constructiva, de instalaciones, zona de ubicación y otros.

ARTÍCULO 28.- Los avalúos de unidades industriales comprenderán el valor físico de terrenos, construcciones, maquinaria, equipo y demás elementos incorporados al inmueble de manera permanente. Se determinará el valor de reposición nuevo, al que se le aplicará en su caso, el factor de demérito que corresponda por edad, estado de conservación, mantenimiento, diseño industrial, aparición de nuevos y mejores modelos, a fin de obtener el valor neto de reposición, la vida útil remanente, de depreciación anual y el valor de capitalización fundado en un análisis de productividad de la industria en su conjunto.

ARTÍCULO 29.- Los avalúos se deben acompañar de planos a escala o croquis debidamente acotados, referenciados a la esquina más próxima, así como de tres fotografías como mínimo, dos interiores y una exterior, de las partes más representativas del inmueble, tratándose de terrenos construidos y dos fotografías en el caso de predios baldíos, con el fin de apreciar en ellas la descripción de las características manifestadas en el cuerpo del avalúo.

ARTÍCULO 30.- Para los avalúos de terrenos rústicos o agropecuarios, independientemente de la investigación de mercado, en la que se considerarán las condiciones físicas, tanto del terreno como de las construcciones e instalaciones propias, se determinará el índice de reutilización tomando en cuenta, según corresponda, el coeficiente de agostadero o bien el uso actual, y un promedio del rendimiento de las tierras dedicadas a las explotaciones típicas de la región, que ofrezcan las mismas características de la que son motivo del avalúo, fundamentando los resultados de dichos exámenes.

ARTÍCULO 31.- Para la elaboración de avalúos de bienes cuyas características no se precisan en este Reglamento, se deberán satisfacer los elementos que especifique el formato correspondiente que validará la Coordinación General, en cada caso.

ARTÍCULO 32.- Cuando las características de los inmuebles sean tales que ameriten la aplicación de criterios distintos a los comúnmente utilizados, los avalúos deberán traer anexa una memoria de análisis, dicha memoria de análisis será obligatoria,





## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

cuando se hayan utilizado factores de eficiencia que redunden en reducciones al valor, mayores al 60%.

ARTÍCULO 33.- La memoria de análisis deberá contener como mínimo, según sea el caso:

- I. Una explicación de los motivos por lo que se aplicaron los métodos de valuación o factores de eficiencia;
- II. Un desglose de la información que sustente los cálculos;
- III. Una descripción de los cálculos; y
- IV. Aquellas notas que el Perito Valuador que elaboró el avalúo, estime que aclaran un punto especial.

ARTÍCULO 34.- El cobro de los derechos por autorización de los Avalúos con Fines Fiscales, se efectuará de conformidad con la tarifa establecida en el artículo 99-BIS de la Ley.

ARTÍCULO 35.- Los peritos valuadores quedan obligados a guardar copia de sus avalúos, durante un año posterior a su formulación para cualquier aclaración o requerimiento de la Autoridad Fiscal Estatal.

### **CAPÍTULO IV DE LOS PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS PARA LA REVISIÓN DE LOS AVALUOS**

ARTÍCULO 36.- La Autoridad Fiscal cuando lo considere necesario podrá solicitar el apoyo de las asociaciones de valuadores de la Entidad, para comprobar los dictámenes del valor consignados en avalúos formulados por los peritos valuadores, de acuerdo al procedimiento siguiente:

- A) La Autoridad Fiscal seleccionará los avalúos que a su criterio ameriten ser revisados y los enviará a la asociación de valuación correspondiente;



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

B) La asociación de valuación que reciba la solicitud de la Autoridad Fiscal, formulará una comisión revisora la cual emitirá y enviará su dictamen en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de su recepción; y

C) Cuando los resultados obtenidos del dictamen emitido por la comisión revisora demuestren que hubo deficiencias en la aplicación de los criterios de valuación, la Autoridad Fiscal impondrá las sanciones que correspondan en los términos del presente Reglamento.

ARTÍCULO 37.- Cuando la Autoridad Fiscal efectúe la revisión de los avalúos, utilizará el método de comprobación establecido en este Capítulo, basándose en los valores unitarios establecidos en las tablas de valores fiscales autorizadas para tal efecto y a los factores de eficiencia, señalados en el presente documento.

ARTÍCULO 38.- Para la revisión del valor del terreno en los avalúos, se estará a lo siguiente:

I. Que los valores unitarios de terreno urbano, correspondan al valor expresado en pesos por metro cuadrado, establecidos en la tabla de valores fiscales debidamente autorizadas; y

II. Que los factores de eficiencia del terreno, es decir los méritos y deméritos que se apliquen al valor de un terreno según sus características, una vez determinado el valor unitario que le corresponde, sean los adecuados.

ARTÍCULO 39.- Los factores de eficiencia del terreno que se aplicarán a los valores unitarios, según las características del terreno respectivo serán:

I. **Factor de Zona (Fzo):** El factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específico. Para la aplicación de este factor se entenderá por calle tipo a la calle cuyas características de tráfico vehicular, anchura y calidad de carpetas, calidad y mobiliario urbano de aceras y camellones, se presenta con mayor frecuencia en el área de mayor valor en donde de(sic) ubique el inmueble;



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

II. **El Factor de Ubicación (Fub):** El factor que afecta al valor unitario correspondiente en su aplicación a un predio, en función de la posición del mismo en la manzana que se ubica;

III. **Factor de Frente (Ffr):** El factor que afecta al valor unitario al aplicarse a predios con menor frente del que autoriza el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terreno para los Municipios del Estado;

IV. **Factor de Irregularidad (Fir):** El factor que afecta el valor unitario al aplicarse a predios en función de su irregularidad presentada correspondiente a su pendiente, desnivel y forma, siendo estos los siguientes:

A) **PENDIENTE (FP).**- El factor aplicable a predios cuyas superficies presenten una pendiente ascendente o descendente con relación al nivel de calle;

B) **DESNIVEL (FD).**- El factor aplicable a predios cuyas superficies presenten áreas a desnivel con relación al nivel de calle; y

C) **FORMA (FFO).**- El factor que afecta al valor unitario en su aplicación a un predio de forma irregular, es decir, que no es de forma rectangular. El cuadro se encuentra como un caso particular del rectángulo. Así mismo, se entenderá por:

a) **Rectángulo inscrito (Ri):** El mayor rectángulo que puede inscribirse en un predio haciendo coincidir su frente con él, o uno de los frentes del predio;

b) **Áreas restantes (Ar):** Las áreas del predio que queden fuera del rectángulo inscrito;

c) **Porción anterior (Pa):** La parte del rectángulo inscrito cuyo fondo no es mayor que tres veces el frente. Incluye además todos los rectángulos que pueden inscribirse en las áreas restantes que tengan frente a alguna vía de acceso;

d) **Porción posterior (Pp):** La parte del rectángulo inscrito que no es porción anterior. Incluye además todos los rectángulos que pueden inscribirse en las áreas restantes sin frente a una vía de acceso;



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

e) **Áreas irregulares con frente a la calle (Ac):** Las áreas restantes con frente a alguna vía de acceso que no forman parte de la porción anterior; y

f) **Áreas irregulares interiores (Ai):** Las áreas restantes sin frente a alguna vía de acceso que no forman parte de la porción posterior.

V. **Factor de superficie (Fsu).**- El factor que afecta al valor unitario al aplicarse a un predio mayor de dos veces a la superficie del lote tipo. El lote tipo es el lote cuyo tamaño se repite más en el área o zona de ubicación del predio objeto del avalúo; y

VI. **Factor resultante (Fre).**- El factor que se obtiene de multiplicar entre sí los cinco factores señalados en este artículo.

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

I. Los valores unitarios de construcción, corresponden al valor expresado en pesos por metro cuadrado, agrupados por uso, rango de niveles y clase, descritos en la tabla de valores fiscales debidamente autorizadas;

II. Tipo de construcción, dentro de las edificaciones de un inmueble se considerará 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 tipo 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;

IV. Rango de nivel, corresponde al rango del número de plantas cubiertas dentro del que puede encontrarse cada tipo de construcción. Incluye sótanos, cobertizos, vestíbulos, accesos, y todo aquel elemento con techumbre de una edificación;

V. Clase, es el grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructura e instalaciones básicas, así



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

como de los acabados típicos que le corresponden, la cual tiene un valor unitario de asignación; y

VI. Factores de eficiencia de la construcción, son los méritos y deméritos que podrán aplicarse al valor de un tipo de construcción según sus características, una vez identificado el valor de la construcción que le corresponde.

ARTÍCULO 41.- Los factores de eficiencia de la construcción que se aplicarán a los valores unitarios de cada tipo de construcción según sus características serán:

I. **Factor de estado de conservación (Fco):** El factor que refleja la reducción de valor, en relación con el mantenimiento que se le ha dado a la construcción; y

II. **Factor de edad de la construcción:** El factor que aplica el demérito en valor a las construcciones por el paso del tiempo.

ARTÍCULO 42.- Para la revisión de avalúos de inmuebles en régimen de condominio se calculará el valor del total del terreno y se aplicará el indiviso respectivo; asimismo, se desglosará cada tipo de construcción de las edificaciones e instalaciones comunes, se calculará su valor y se aplicará el indiviso correspondiente.

ARTÍCULO 43.- Para la revisión del valor unitario de terreno sólo se llegará a aplicar un factor resultante que disminuya hasta un 40% del valor unitario de terreno, señalado en la Tabla de Valores Fiscales de Suelo y Construcción autorizada; asimismo, en la revisión del valor unitario de un tipo de construcción sólo se llegarán a aplicar factores de eficiencia tales que conjunta o separadamente disminuyan hasta un 40% el valor unitario correspondiente al uso, rango o clase de la construcción.

ARTÍCULO 44.- Para la revisión de las instalaciones especiales, 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 la revisión.

ARTÍCULO 45.- Las Tablas de Valores Fiscales de Suelo y Construcción a que se refiere este Reglamento, serán elaboradas y autorizadas con base al criterio que



## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

determine la Coordinación General de Catastro y publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, durante el primer mes de cada ejercicio fiscal.

En tanto no se den a conocer nuevas tablas de valores fiscales, seguirán utilizándose las últimas que se hubiesen difundido.

Con el objeto de que el presente Reglamento sea perfeccionado o complementado, cuando alguna institución, asociación o persona física considere que los valores unitarios de terreno y de construcción o los factores de eficiencia del suelo y construcción son inapropiados o inexactos deberá comunicarlo por escrito a la Coordinación General dependiente de la Subsecretaría, con el sustento analítico necesario para, en su caso, realizar lo pertinente.

### **CAPÍTULO V DE LAS SANCIONES**

ARTÍCULO 46.- Por el incorrecto ejercicio de la actividad valuadora de bienes inmuebles en el Estado, de los peritos valuadores además de las sanciones previstas en el artículo 111 del Código Fiscal del Estado, se harán acreedores a las señaladas en este Reglamento, en caso de no ajustarse a los procedimientos establecidos.

ARTÍCULO 47.- Los peritos valuadores ameritarán:

- I. Amonestación por escrito;
  - A) Por incumplimiento de lo establecido en los artículos 9, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45 y 46 de este Reglamento; y
  - B) Cualquier otro incumplimiento a las disposiciones fiscales contenidas en la Ley y en el Código Fiscal del Estado, respectivamente.
- II. Suspensión de la autorización de seis a doce meses consecutivos, cuando se reincidan en alguna de las causales antes señaladas; y
- III. Cancelación del Registro, cuando:





## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

A) Hayan obtenido el registro con información o documentación alterada o falsa; y

B) Efectúen violaciones graves y reiteras a las disposiciones de este Reglamento, a la Ley y al Código Fiscal del Estado.

ARTÍCULO 48.- De la resolución por la que se imponga una amonestación, suspensión o cancelación, se turnará copia a las asociaciones de valuadores que existan en la Entidad, Administraciones y Agencias Fiscales Estatales, a los Ayuntamientos Municipales, a los Colegios de Arquitectos e Ingenieros y al Consejo de Notarios del Estado de Guerrero.

Al Perito Valuador que se le suspenda temporalmente, no podrá realizar Avalúos con Fines Fiscales durante ese período, sujetándose su reinscripción a los requisitos mencionados en el artículo 9 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 49.- Las sanciones a que se refiere este Capítulo se aplicarán sin perjuicio de las que correspondan por la infracción a otros ordenamientos o que puedan constituir delitos fiscales.

ARTÍCULO 50.- 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.

ARTÍCULO 51.- La Autoridad Fiscal antes de que aplique a los peritos valuadores las sanciones que prevé el presente Reglamento, deberá atender el derecho de garantía de audiencia; para lo cual deberá aplicar oportunamente el procedimiento administrativo legal que sanciona la actividad valoradora de los peritos en la Entidad.

Asimismo, los peritos valuadores podrán apearse al Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, Número 215 o amparo de la justicia federal, cuando consideren infundados los actos de la Autoridad Fiscal, en la aplicación de las sanciones.





## REGLAMENTO DE VALUACIÓN INMOBILIARIA CON FINES FISCALES Y DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE GUERRERO

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Publíquese el presente Reglamento en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**SEGUNDO.-** El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación.

**TERCERO.-** Se abroga el Reglamento de Valuación Inmobiliaria con Fines Fiscales y del Registro de Peritos Valuadores del Estado de Guerrero, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero número 106 de fecha 28 de diciembre de 1999.

Dado en la Residencia Oficial del Poder Ejecutivo Estatal, en la Ciudad de Chilpancingo, Capital del Estado de Guerrero a los quince días del mes de octubre del año dos mil siete.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.  
**C.P. CARLOS ZEFERINO TORREBLANCA GALINDO.**  
Rúbrica.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.  
**LIC. ARMANDO CHAVARRÍA BARRERA.**  
Rúbrica.

EL SECRETARIO DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN.  
**C.P. CARLOS ÁLVAREZ REYES.**  
Rúbrica.