

Mérida, Yucatán, a 25 de noviembre de 2020.

H. Congreso del Estado de Yucatán:

Iniciativa para modificar la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán, el Código Fiscal del Estado de Yucatán y la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, en materia de avalúos, como parte del paquete fiscal 2021

Exposición de motivos

El artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala, en su fracción IV, que es obligación de los mexicanos contribuir para los gastos públicos, así de la federación, como de los estados, de la Ciudad de México y del municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

En relación con dicha disposición, el artículo 3 de la Constitución Política del Estado de Yucatán, en su fracción II, establece que todos los habitantes del estado están obligados a contribuir a los gastos públicos del estado como del municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes que establezcan contribuciones, que para tal efecto expida el Congreso del Estado.

En la legislación local, el artículo 1 del Código Fiscal del Estado de Yucatán establece que el estado, para cubrir el gasto público, percibirá en cada ejercicio fiscal los ingresos provenientes de las contribuciones fijadas por ley, participaciones, aportaciones, transferencias y subsidios de ingresos federales y, en su caso, los derivados de empréstitos contratados, y que dichas contribuciones únicamente podrán destinarse al gasto público mediante ley.

Además, el artículo 2 de la citada ley establece que las personas físicas y morales están obligadas al pago de contribuciones destinadas al gasto público del estado, conforme a las leyes fiscales correspondientes. Así, la federación, el estado, los municipios, los organismos descentralizados federales, estatales y municipales, las empresas de participación estatal mayoritaria de carácter federal y estatal, las empresas de participación municipal mayoritaria, los fideicomisos constituidos por

dependencias y entidades de la Administración Pública federal, por el estado y por los municipios, así como las personas de derecho público con autonomía derivada de su norma de creación, de la Constitución federal o del estado, quedan obligados a pagar contribuciones, salvo que las leyes fiscales estatales los eximan expresamente.

Haciendo uso de la facultad tributaria del estado, la presente iniciativa tiene por objeto ajustar determinadas disposiciones de la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán, del Código Fiscal del Estado de Yucatán y de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán para coincidir con los supuestos previstos en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en relación con el impuesto cedular, y regular la figura de los peritos valuadores de bienes inmuebles, así como los avalúos que expidan.

La Ley del Impuesto al Valor Agregado, en su artículo 43, establece que las entidades federativas podrán establecer impuestos cedulares sobre los ingresos que obtengan las personas físicas que perciban ingresos por la prestación de servicios profesionales, por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, por enajenación de bienes inmuebles, o por actividades empresariales.

En ese sentido, en el estado de Yucatán con la reforma a la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán, mediante el Decreto 127/2013 por el que se modifica la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán publicado el 19 de diciembre de 2013 en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán, se creó el impuesto cedular con la adición del Capítulo II-B, denominado “Del Impuesto Cedular por la Enajenación de Bienes Inmuebles” a la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán.

En ese orden de ideas, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo referido, dicho impuesto es pagado por las personas físicas que perciban ingresos por la enajenación de bienes inmuebles que se ubiquen en el territorio del estado.

Por otra parte, la ley en comento señala que los ingresos por enajenación de inmuebles, son los que deriven de toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado; las adjudicaciones, aún cuando se realicen a favor del acreedor; la aportación a una sociedad o

asociación; la que se realiza a través del fideicomiso, con ciertas precisiones; la cesión de derechos sobre los bienes afectos al fideicomiso, y la transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de la enajenación de títulos de crédito o de derechos que los representen. Como excepción, no se considerarán ingresos por enajenación los que deriven de la transmisión de propiedad de inmuebles por causa de muerte o donación.

En lo que respecta a la base del impuesto, el artículo 20-I se estará a lo establecido en la Sección I del Capítulo IV del Título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por otra parte, con relación a la tasa, el referido dispone que los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, efectuarán el pago del impuesto por cada una de las operaciones que realicen, aplicando la tasa del 5% sobre la base determinada, de conformidad con lo anterior, y se enterará mediante declaración que se deberá presentar dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de enajenación.

En ese sentido la presente iniciativa tiene los siguientes puntos principales:

I. La creación y regulación del Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán.

II. La regulación de los avalúos realizados por los peritos valuadores registrados en dicho padrón.

Con el primer punto, es decir, la creación y regulación del Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán, la presente iniciativa busca proporcionar mayor seguridad a los ciudadanos a través de la inscripción de los peritos valuadores, en un padrón regulado por la Dirección del Catastro del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

Por este motivo, se considera indispensable otorgar a los ciudadanos certeza y seguridad respecto a las personas que se desempeñan como peritos, permitiendo, además, que los criterios y la información contenida en los avalúos sea lo más adecuado posible, y se formen criterios unificados, evitando las conductas ya descritas.

Es por este motivo que la reforma que se plantea tiene diversos fines o propósitos pensados en beneficio de la sociedad. Específicamente en relación con el artículo 31 constitucional, ya citado, en el que se destacan los principios de proporcionalidad y equidad.

Para los ciudadanos, en relación con el pago justo de las contribuciones, equitativas y proporcionales al valor de la contraprestación o del bien, es indispensable que los avalúos que se verifiquen se realicen por las personas adecuadas y certificadas, y bajo los parámetros que permitan que el valor del bien sea adecuado, de acuerdo con el mercado, y que las contribuciones que en su caso causen, sean pagadas de forma equitativa y proporcional al valor real del bien, para lo cual resulta indispensable que el avalúo se realice de la mejor manera posible.

La reforma en relación con los peritos valuadores, también adquiere importancia en casos como la evicción. De conformidad con el artículo 1290 del Código Civil del Estado de Yucatán, la evicción ocurre cuando el que adquirió alguna cosa fuera privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria en razón de algún derecho anterior a la adquisición, y, de conformidad con el artículo 1291 del mismo código, que quien enajene está obligado a responder de la evicción.

En tal caso, como el enajenante está obligado a restituir al adquirente por la pérdida patrimonial que le representa la privación de la cosa pagada, resulta indispensable que el bien haya sido valorado a través de una persona certificada, y con un avalúo real y cierto, puesto que, de no ser así, y la restitución se hiciera sobre el valor del bien de conformidad con dicho avalúo, el menoscabo al patrimonio del adquirente podría ser grave.

Es por todo lo anterior que la presente iniciativa propone, entre otras reformas, la creación de un padrón que pueda otorgar seguridad, certeza y confianza en las personas que tengan a su cargo la realización de avalúos, que posteriormente sean utilizados para la determinación, en el caso presente, de la base para el cálculo del impuesto cedular.

Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán

La presente iniciativa está integrada por tres artículos. El primero propone modificar la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán, en cuanto al párrafo cuarto del artículo 20-H para establecer que, cuando por la naturaleza de la transmisión no pueda determinarse la contraprestación, el avalúo que se practique lo realizará persona autorizada por las autoridades fiscales.

Asimismo, se propone adicionar el párrafo cuarto al artículo 20-I en el que se señala que los contribuyentes o los fedatarios que atiendan al valor del avalúo del bien objeto de la enajenación, para calcular el impuesto cedular por la enajenación de bienes inmuebles deberán presentar la información relativa a los avalúos utilizados, en la misma declaración que señalan el segundo y tercer párrafo del mismo artículo, según corresponda.

Por otro lado, se reforma el artículo 20-J en el que se establece la obligación para las personas que realicen los avalúos de contar con un registro vigente en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán ante la Dirección del Catastro del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, en términos de lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Yucatán, en la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, y en las reglas de carácter general que, en su caso, emita la Agencia de Administración Fiscal de Yucatán.

En ese orden de ideas, los avalúos elaborados por los peritos valuadores en comento, deberán estar certificados por la Dirección del Catastro del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, en términos de lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Yucatán, la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Finalmente, se dispone que las autoridades fiscales estén facultadas para ordenar, revisar o tomar en cuenta, el avalúo del bien objeto de la enajenación.

Asimismo, se realizan diversas modificaciones al artículo 20-K para adecuarlo a lo establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta relativo a la excepción para no pagar el impuesto cedular por la enajenación de bienes inmuebles siempre que el monto de la contraprestación obtenida no exceda de setecientas mil unidades de inversión y la transmisión se formalice ante fedatario público

Dicha exención será aplicable siempre que durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de enajenación de que se trate, el contribuyente no hubiere enajenado otra casa habitación por la que hubiera obtenido la exención y manifieste, bajo protesta de decir verdad, dichas circunstancias ante el fedatario público ante quien se protocolice la operación.

En el caso de operaciones consignadas en escritura pública, exentas del pago del impuesto establecido en este capítulo, los fedatarios públicos que por disposición legal tengan funciones notariales, bajo su responsabilidad, deberán presentar la información relativa a los datos de las operaciones exentas, mediante declaración a través de los medios que para tal efecto apruebe la Agencia de Administración Fiscal de Yucatán, dentro de los treinta días hábiles siguientes a aquel en el que se firme la escritura.

Código Fiscal del Estado de Yucatán

En el artículo segundo de la iniciativa se modifica la Código Fiscal del Estado de Yucatán para reformar los artículos 20-A, 20-B, 20-C y 20-D que regulan lo relativo al Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán.

En concreto en el artículo 20-A se establece que los avalúos vinculados con las contribuciones establecidas en las leyes tributarias estatales solo podrán ser practicados por la autoridad fiscal y por los peritos valuadores; las instituciones de crédito; las sociedades civiles o mercantiles cuyo objeto específico sea la realización de avalúos, y los corredores públicos, con registro vigente ante la Secretaría de Economía.

Asimismo, dispone que la obligación contar con registro vigente en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán ante la Dirección del Catastro del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y obtener la certificación de cada uno de sus avalúos, de conformidad con el código, la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y demás disposiciones aplicables.

Por otra parte el artículo 20-B dispone que los avalúos que no reúnan los requisitos a que se refiere el código y el Reglamento de Procedimientos y

Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán, no producirán efectos fiscales por lo que tendrá que solicitarse un nuevo avalúo en términos del propio código fiscal.

El artículo 20-C se señala que los avalúos, para efectos fiscales, tendrán una vigencia de seis meses, contados a partir de la fecha en que se expidan, salvo que durante ese período los inmuebles objeto del avalúo, sufran modificaciones que impliquen una variación en las características físicas del inmueble o en el comportamiento del mercado inmobiliario, situaciones en las que deberá realizarse un nuevo avalúo del predio y someterse nuevamente a certificación.

Por otra parte, el artículo 20-D señala la excepción para los artículos 20-A, 20-B y 20-C con relación a los avalúos que se realicen para la determinación del valor de los bienes objeto del procedimiento administrativo de ejecución, ni para la garantía del interés fiscal, ni en el procedimiento de remate realizados por las autoridades fiscales en términos del código fiscal.

Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán

En el artículo tercero se establece la modificación a la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, mediante la adición a la fracción XI al artículo 125 para establecer, como objetivo del Catastro, fungir como autoridad fiscal y auxiliar a otras autoridades fiscales en la revisión de avalúos comerciales que se requieran para el pago de contribuciones.

Igualmente, se adiciona un segundo párrafo al artículo 158, para establecer que, en caso de que el propietario de algún predio esté inconforme con el valor asignado al predio en la Cédula Catastral, por considerar que no se apega a las características del inmueble, en cualquier momento a partir de su emisión podrá presentar ante el Catastro un avalúo, elaborado por un perito valuador y certificado por el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, a efecto de que actualice el valor de la Cédula Catastral. Además, el Instituto deberá notificar al municipio respectivo, en su caso, sobre la modificación de la cédula catastral dentro de los diez días hábiles siguientes a que esta ocurra.

Lo más destacado de la reforma es la adición del Capítulo VI BIS, denominado “Del Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán”. Dicho padrón tiene por objeto ser un instrumento de consulta y apoyo a la sociedad, así como de registro del ejercicio de la valuación comercial y será integrado y actualizado por la Dirección del Catastro del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

Se establece quienes podrán ser considerados como perito valuador y que el ejercicio de la valuación en el estado, se regirá conforme a las disposiciones que establece el Código Fiscal del Estado de Yucatán y la propia Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

Asimismo, se señala los requisitos que las personas interesadas en inscribirse en el padrón deben cumplir, a destacar el tener, como mínimo, una experiencia de dos años en valuación inmobiliaria, contar con estudios en el tema o maestría en valuación inmobiliaria expedida por la autoridad competente, entre otros. De la misma, forma se enumeran las obligaciones de los peritos como es el aplicar los lineamientos, métodos, criterios y técnicas establecidos en el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán; y el asentar en los avalúos, los datos que correspondan a las condiciones reales del inmueble y determinar los valores de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán.

Por otra parte, se modifica el artículo 201 para establecer, como atribuciones del Instituto, la posibilidad de suscribir acuerdos y convenios; el integrar y mantener actualizado el padrón de peritos; certificar los avalúos comerciales que expidan los peritos valuadores y revisar los avalúos comerciales realizados por los peritos valuadores que utilicen los contribuyentes para el pago de las contribuciones estatales.

Finalmente, es necesario hacer referencia a que en la iniciativa se incluye un régimen transitorio integrado por cuatro artículos, el primero establece la entrada en vigor de este decreto, que se plantea sea para el 1 de enero de 2021, no obstante, se pretende que cuatro artículos tengan entrada en vigor diferida, a saber, el artículo 68, fracciones XIII y XIV, de la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán, que lo harán el 1 de febrero de 2021; y el penúltimo párrafo

del artículo 20-J de la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán, y los artículos 175 octies, 175 nonies y la fracción VII del artículo 201 de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, que lo harán el 1 de abril de 2021.

Por su parte, el artículo segundo transitorio propuesto se refiere a la obligación normativa del gobernador del estado para emitir el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán dentro de los sesenta días siguientes a la entrada en vigor de este decreto.

Asimismo, el referido artículo segundo establece que en tanto se emite el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán utilizará la NMX-R-081-SCFI-2015 denominada Servicios-Servicios de Valuación- Metodología, para la certificación de los avalúos comerciales que le presenten los peritos valuadores en términos de este decreto.

Con relación al artículo tercero transitorio se señala que las personas que se refiere el artículo 175 ter de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán no tendrán la obligación de inscribirse en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán para obtener la certificación de sus avalúos en términos de este decreto, en tanto no sea publicado el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

A su vez, el artículo cuarto transitorio dispone que en tanto no se expida el formato electrónico para la presentación de los avalúos a que se refiere el último párrafo del artículo 175 octies de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, se presentarán los avalúos mediante escrito libre, que cumpla con los requisitos previstos en el artículo 29 de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado.

Por último, mediante el artículo transitorio quinto se dispone que los avalúos, los trámites de inscripción de bienes inmuebles y de pago de contribuciones derivados de estos, que se encuentren en proceso a la entrada en vigor de este decreto, se concluirán de acuerdo con las disposiciones legales con las que se iniciaron.

En virtud de lo anterior y en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 35, fracción II, de la Constitución Política del Estado de Yucatán, someto a su consideración, la siguiente:

Iniciativa para modificar la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán, el Código Fiscal del Estado de Yucatán y la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, en materia de avalúos, como parte del paquete fiscal 2021

Artículo primero. Se reforman: el párrafo cuarto del artículo 20-H; el párrafo tercero del artículo 20-I; el artículo 20-J; y los párrafos primero, segundo y la fracción II del artículo 20-K; y la fracción I del artículo 20-L; y **se adicionan:** el párrafo cuarto al artículo 20-I, recorriéndose el actual párrafo cuarto para convertirse en el párrafo quinto; los párrafos quinto y sexto al artículo 20- K; y las fracciones XIII y XIV al artículo 68; todos de la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 20-H.- ...

...

I.- a la VI.- ...

...

Se considerará como ingreso el monto de la contraprestación obtenida en efectivo, bienes, servicios, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no pueda determinarse la contraprestación, se atenderá al valor de avalúo que se practique o se hubiera practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales, para la transmisión de propiedad.

...

ARTÍCULO 20-I.- ...

...

En el caso de operaciones consignadas en escritura pública, los notarios y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, bajo su responsabilidad, calcularán y recaudarán el impuesto a que se refiere este capítulo y lo enterarán en las oficinas autorizadas mediante declaración que se presentará dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en la que se firme la escritura.

Si para calcular el impuesto señalado, los contribuyentes o los fedatarios atienden al valor del avalúo del bien objeto de la enajenación, practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales y conforme a lo establecido en el siguiente artículo, deberán presentar la información relativa a los avalúos utilizados, en la misma declaración a que hacen referencia los párrafos segundo o tercero del artículo 20-I, según corresponda.

...

Artículo 20 J.- Los contribuyentes podrán solicitar la práctica de un avalúo por corredor público titulado, institución de crédito o persona con cédula profesional de especialista en valuación o maestría en valuación debidamente registrada ante la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo del Estado de Yucatán.

Las personas que realicen los avalúos deberán contar con un registro vigente en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán ante la Dirección del Catastro del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, en términos de lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Yucatán, en la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y en las reglas de carácter general que, en su caso, emita la Agencia de Administración Fiscal de Yucatán.

Los avalúos elaborados por los peritos valuadores a que se refiere el párrafo anterior, que se presenten ante la Agencia de Administración Fiscal de Yucatán deberán estar certificados por la Dirección del Catastro del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, en términos de lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Yucatán, la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Las autoridades fiscales estarán facultadas para ordenar, revisar o tomar en cuenta, el avalúo del bien objeto de la enajenación.

Artículo 20-K.- No se pagará el impuesto a que se refiere este capítulo por los ingresos percibidos por la enajenación de la casa habitación del contribuyente, siempre que el monto de la contraprestación obtenida no exceda de setecientas mil unidades de inversión y la transmisión se formalice ante fedatario público. Por el excedente, el referido fedatario determinará la ganancia, calculará y enterará el impuesto en los términos de este capítulo. Para determinar la ganancia se deberán considerar las deducciones en la proporción que resulte de dividir el excedente entre el monto de la contraprestación obtenida.

Para los efectos de este artículo, los contribuyentes deberán acreditar ante el fedatario público que formalice la operación, que el inmueble objeto de esta es la casa habitación del contribuyente, con cualquiera de los documentos comprobatorios que se mencionan a continuación, siempre que el domicilio consignado en dicha documentación coincida plenamente o, en su caso, con alguno de los elementos fundamentales del domicilio del bien inmueble enajenado, utilizados en el instrumento correspondiente y que el fedatario público haga constar esta situación cuando formalice la operación:

I.- ...

II.- Comprobantes fiscales de los pagos efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica o de telefonía fija.

III.- ...

...

...

La exención prevista en este artículo será aplicable siempre que durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de enajenación de que se trate, el contribuyente no hubiere enajenado otra casa habitación por la que hubiera obtenido la exención prevista en este artículo y manifieste, bajo protesta de decir verdad, dichas circunstancias ante el fedatario público ante quien se protocolice la operación.

En el caso de operaciones consignadas en escritura pública, exentas del pago del impuesto establecido en este capítulo, los fedatarios públicos que por disposición legal tengan funciones notariales, bajo su responsabilidad, deberán presentar la información relativa a los datos de las operaciones exentas, mediante declaración a través de los medios que para tal efecto apruebe la Agencia de Administración Fiscal de Yucatán, dentro de los treinta días hábiles siguientes a aquel en el que se firme la escritura.

ARTÍCULO 20-L.- ...

I.- Los notarios y demás fedatarios que por disposición legal desempeñen funciones notariales, y tengan la obligación de calcular y enterar el impuesto de conformidad con lo dispuesto en este capítulo, y

II.- ...

ARTÍCULO 68.- ...

I.- a la XII.- ...

XIII.- Por los trabajos de investigación y análisis documental de la información de la Dirección del Catastro y de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, cuando se requiera ubicar un predio 6.00 UMA

El derecho establecido en esta fracción es adicional a los derechos previstos en las fracciones IV, V y VI de este artículo.

XIV.- Por la validación o certificación de avalúos comerciales para el pago de contribuciones 1.5 UMA

Artículo segundo. Se reforma: el último párrafo del artículo 45; **y se adicionan:** los artículos 20-A, 20-B, 20-C y 20-D, todos al Código Fiscal del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 20-A.- Para efectos fiscales, los avalúos vinculados con las contribuciones establecidas en las leyes tributarias estatales deberán solicitarse,

previo al otorgamiento del acto de enajenación de bienes inmuebles que las cause y solo podrán ser practicados por la autoridad fiscal y, además, por:

I. Los peritos valuadores;

II. Las instituciones de crédito;

III. Las sociedades civiles o mercantiles cuyo objeto específico sea la realización de avalúos, y

IV. Los corredores públicos, con registro vigente ante la Secretaría de Economía.

Las personas a quienes se refieren las fracciones anteriores deberán contar con registro vigente en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán ante la Dirección del Catastro del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y obtener la certificación de cada uno de sus avalúos, de conformidad con este código, la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y demás disposiciones aplicables.

Los peritos valuadores a que se hace referencia en la fracción I serán independientes, quienes podrán suscribir y realizar avalúos, o auxiliares de las personas morales a que se refieren las fracciones II y III que anteceden y solo lo harán bajo el respaldo de una institución de crédito, sociedad civil o mercantil a que hacen referencia dichas fracciones.

Las instituciones de crédito, así como las sociedades civiles o mercantiles a que se refieren las fracciones II y III de este artículo, deberán apoyarse para la suscripción y realización de avalúos en los peritos valuadores auxiliares o independientes inscritos en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán ante la Dirección del Catastro del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, de conformidad con las disposiciones aplicables.

Las personas a que se refieren las fracciones I, II, III y IV de este artículo deberán presentar los avalúos que practiquen, en el formato electrónico que establezca el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, de conformidad con los

requerimientos que contenga el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán.

ARTICULO 20-B.- Los avalúos que no reúnan los requisitos a que se refiere este código y el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán, no producirán efectos fiscales por lo que tendrá que solicitar un nuevo avalúo en términos de este código.

ARTÍCULO 20-C.- Los avalúos, para efectos fiscales, tendrán una vigencia de seis meses, contados a partir de la fecha en que se expidan, salvo que durante ese período los inmuebles objeto del avalúo, sufran modificaciones que impliquen una variación en las características físicas del inmueble o en el comportamiento del mercado inmobiliario, situaciones en las que deberá realizarse un nuevo avalúo del predio y someterse nuevamente a certificación.

El fedatario público que formalice una operación con un avalúo de un predio que haya sufrido alguna de las variaciones a que se refiere el párrafo anterior, no tendrá responsabilidad solidaria ni obligación alguna, siempre y cuando en la escritura pública, las partes que participen en la referida operación manifiesten, bajo protesta de decir verdad, que el inmueble respecto del cual se elaboró el avalúo no ha sufrido variaciones. Lo anterior, sin perjuicio de que la autoridad fiscal ejerza las facultades que correspondan con la parte enajenante del inmueble, derivadas de las posibles diferencias en las contribuciones que resulten.

Artículo 20-D. Lo previsto en los artículos 20-A, 20-B y 20-C no será aplicable a los avalúos que se realicen para la determinación del valor de los bienes objeto de la garantía del interés fiscal y del procedimiento administrativo de ejecución, realizados por las autoridades fiscales en términos de este código.

Artículo 45. ...

...

...

...

...

...

...

...

...

Las oficinas a que se refiere el párrafo anterior recibirán las declaraciones, avisos, solicitudes y demás documentos tal y como se exhiban, sin hacer observaciones ni objeciones y devolverán copia sellada a quien los presente. Únicamente se podrá rechazar la presentación cuando no contenga el nombre del contribuyente, su clave de registro estatal, su domicilio fiscal o no aparezcan debidamente firmados, no se acompañen los anexos, o tratándose de declaraciones, éstas contengan errores aritméticos o no se adjunte la información relativa a la certificación del avalúo respectivo. Las oficinas podrán cobrar las contribuciones que resulten de corregir los errores aritméticos y sus accesorios.

Artículo tercero. Se reforman: las fracciones IX y X del artículo 125; la fracción V del artículo 126; y la fracción V del artículo 201; y **se adicionan:** la fracción XIV al artículo 3, recorriéndose en su numeración las actuales fracciones XIII, XIV, XV, XVI y XVII para pasar a ser las fracciones XIV, XV, XVI, XVII y XVIII; la fracción XI al artículo 125; un párrafo segundo al artículo 158; el capítulo VI Bis al título tercero, que contiene los artículos 175 bis, 175 ter, 175 quater, 175 quinquies, 175 sexies, 175 septies, 175 octies y 175 nonies; los artículos 175 bis, 175 ter, 175 quater, 175 quinquies, 175 sexies, 175 septies, 175 octies y 175 nonies; las fracciones VI, VII y VIII al artículo 201, recorriéndose en su numeración la actual fracción VI para pasar a ser la IX y el artículo 237; todos de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 3. ...

I. a la XIII. ...

XIV. Padrón de peritos: el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán;

XV. a la XVIII. ...

Artículo 125. ...

I. a la VIII. ...

IX. Recopilar de los catastros municipales toda la información de datos geográficos, alfanuméricos y documentales relacionados entre sí, que contienen los registros relativos a la identificación plena y datos reales de los inmuebles en el Estado;

X. Recopilar, del Registro Público y de la Dirección del Archivo Notarial de la Consejería Jurídica, toda la información que sea necesaria para los efectos catastrales, y

XI. Fungir como autoridad fiscal y auxiliar a otras autoridades fiscales, en la revisión de avalúos comerciales que se requieran para el pago de contribuciones.

Artículo 126. ...

I. a la IV. ...

V. El establecimiento de las normas técnicas y procedimentales necesarias para el intercambio de información con la Dirección del Registro Público, con la Dirección del Archivo Notarial de la Consejería Jurídica y con la Agencia de Administración Fiscal de Yucatán.

Artículo 158. ...

En caso de que el propietario del predio se encuentre inconforme respecto al valor previsto en la cédula catastral que emita el Instituto, por considerar que no se apega a las características de su inmueble, en cualquier momento a partir de su emisión podrá presentar ante la Dirección del Catastro del Instituto un avalúo, elaborado por perito valuador y certificado por el Instituto, para efectos de que este

actualice el valor previsto en la cédula catastral. La Dirección del Catastro del Instituto deberá notificar al municipio respectivo sobre la modificación de la cédula catastral de un predio ubicado dentro de su territorio dentro de los diez días hábiles siguientes a que esta ocurra, para los efectos legales que correspondan.

CAPITULO VI BIS

Del Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán

Artículo 175 bis. El Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán tiene por objeto ser un instrumento de consulta y apoyo a la sociedad, así como de registro del ejercicio de la valuación comercial.

El padrón de peritos será integrado y actualizado por la Dirección del Catastro del Instituto.

Artículo 175 ter. Para los efectos de esta Ley, se considera perito valuador a la persona inscrita en el Padrón de Peritos que determina el valor comercial de bienes inmuebles mediante un avalúo, que podrán ser:

- I. Las personas físicas dedicadas a la valuación inmobiliaria;
- II. Las instituciones de crédito;
- III. Las sociedades civiles o mercantiles cuyo objeto específico sea la realización de avalúos, y
- IV. Los corredores públicos, que cuenten con registro vigente ante la Secretaría de Economía.

El ejercicio de la valuación en el estado, por parte de los peritos valuadores inscritos en el Padrón de Peritos se regirá conforme a las disposiciones que establece el Código Fiscal del Estado de Yucatán, esta Ley y las demás disposiciones aplicables.

Artículo 175 quáter. Las personas interesadas en inscribirse en el Padrón de Peritos deberán presentar por escrito ante el Instituto la solicitud correspondiente y cumplir, además, los siguientes requisitos:

I. Tener como mínimo una experiencia de dos años en valuación inmobiliaria;

II. Contar con estudios de valuación y cédula profesional de especialidad o maestría en valuación inmobiliaria expedida por la autoridad competente;

III. Tener conocimientos suficientes de los procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, así como específicamente de la valuación de inmuebles en el estado de Yucatán, y

IV. No desempeñar ni haber desempeñado dentro de los seis meses previos a la presentación de la solicitud de inscripción en el Padrón de Peritos, un empleo, cargo o comisión dentro de la Administración Pública federal, estatal o municipal.

Los peritos valuadores que se incorporen a la Administración Pública federal, estatal o municipal deberán hacerlo del conocimiento del Instituto para que suspenda su registro en el Padrón de Peritos durante el tiempo que se encuentren ejerciendo el empleo, cargo o comisión de que se trate.

El Instituto realizará el registro en el Padrón de Peritos, una vez cumplidos los requisitos previstos y expedirá la constancia respectiva en un plazo que no excederá de quince días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud. En caso de que la solicitud de inscripción haya sido resuelta en sentido negativo, el Instituto informará al solicitante las causas que motivaron la negativa dentro del mismo plazo.

El Poder Ejecutivo del Estado a través de su portal electrónico deberá publicar y mantener actualizado el Padrón de Peritos, expresando sus nombres, sus direcciones, su número de registro y sus datos profesionales.

Artículo 175 quinquies. Son obligaciones de los peritos valuadores:

I. Ejercer profesionalmente su actividad, con probidad, rectitud y eficiencia;

II. Aplicar los lineamientos, métodos, criterios y técnicas establecidos en el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán;

III. Asentar en los avalúos, los datos que correspondan a las condiciones reales del inmueble y determinar los valores de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán;

IV. Efectuar la inspección del predio objeto del avalúo;

V. Abstenerse de intervenir en los asuntos en que tenga un interés directo o indirecto; en los que exista interés por parte de alguno de sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado, colateral dentro del cuarto grado, y por afinidad dentro del segundo grado; en los que tenga amistad o enemistad con las partes, así como con quienes tenga relación civil o mercantil;

VI. Integrar los avalúos que expida, con los datos complementarios requeridos por la normativa expedida por el Instituto;

VII. Guardar el secreto profesional en relación con el ejercicio de sus funciones, salvo el caso de mandato por autoridad competente;

VIII. Proporcionar a la Dirección de Catastro del Instituto, la documentación y la información que se le requiera en los términos de esta Ley, su reglamento y el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán, y

IX. Las demás que les señalen esta Ley, el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán y las disposiciones aplicables.

Artículo 175 sexies. Los peritos valuadores deberán estimar el valor comercial de los predios a la fecha de la emisión del avalúo; cuando se requiera y exista información suficiente, podrán referir su valor a una época anterior, manifestando este hecho en el avalúo.

Artículo 175 septies. Los avalúos comerciales que expidan los peritos valuadores conforme a las disposiciones de este Capítulo tendrán vigencia de seis meses, contados a partir del día siguiente de la fecha de su expedición.

Artículo 175 octies. Los peritos valuadores deberán presentar, previo al otorgamiento del acto traslativo de dominio, la documentación e información que hayan utilizado para integrar los avalúos y estos a la Dirección del Catastro del Instituto a través de los medios electrónicos correspondientes, con su firma electrónica respectiva para obtener su certificación.

En caso de que el perito valuador hubiere presentado la información o documentación incompleta, la Dirección del Catastro del Instituto podrá prevenir, a través de los medios remotos correspondientes, por única vez, a los peritos valuadores, para que exhiban la documentación o información faltante en un plazo no mayor de tres días hábiles, contado a partir de la fecha de la prevención, suspendiéndose el término con que cuenta la Dirección del Catastro del Instituto para concluir el procedimiento de certificación. En el entendido de que, si el perito valuador no la presenta dentro del plazo otorgado, se tendrá por desechada su solicitud de certificación.

La Dirección del Catastro del Instituto resolverá respecto a la solicitud de certificación del perito valuador en el plazo de setenta y dos horas posteriores a la presentación del avalúo, así como de la documentación e información completa utilizada para elaborarlo y comunicará su resolución al perito valuador mediante documento electrónico a través del medio remoto que el perito valuador haya utilizado para presentarla.

En caso de que la autoridad no se manifieste dentro del plazo referido, respecto a la solicitud, se entenderá que el avalúo ha sido certificado. A petición del perito valuador, la Dirección del Catastro del Instituto expedirá la constancia que acredite esta situación, dentro de los dos días hábiles siguientes a la fecha en que se debió emitir la certificación respectiva.

Artículo 175 nonies. Las dependencias y entidades del Gobierno del estado y los fedatarios públicos solo admitirán, para el desahogo de sus trámites, los avalúos comerciales de bienes inmuebles expedidos por los peritos valuadores, que hayan

sido previamente certificados por la Dirección del Catastro del Instituto, a excepción de lo previsto en el artículo 20-D del Código Fiscal del Estado de Yucatán.

Artículo 201. ...

I. a la IV. ...

V. Celebrar y suscribir acuerdos y convenios con las autoridades federales, estatales y municipales, así como con los sectores social y privado, para el eficaz cumplimiento de su objeto y funciones;

VI. Integrar y mantener actualizado el Padrón de Peritos, a través de su Dirección del Catastro;

VII. Certificar los avalúos comerciales que expidan los peritos valuadores, a través de su Dirección del Catastro;

VIII. Revisar, en apoyo a la autoridad fiscal, a través de su Dirección del Catastro, los avalúos comerciales realizados por los peritos valuadores, que utilicen los contribuyentes para el pago de las contribuciones estatales, y

IX. ...

Artículo 237. En caso de que las personas inscritas en el Padrón de Peritos ante la Dirección del Catastro del Instituto practiquen avalúos sin ajustarse a lo establecido en el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán, en el Código Fiscal del Estado de Yucatán o en esta ley, la Dirección del Catastro del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán podrá sancionarlos con una multa de mil a diez mil unidades de medida y actualización vigentes al momento de la infracción o la suspensión del registro en el referido padrón por un periodo de seis meses hasta treinta y seis meses. Si hubiere reincidencia o participación en la comisión de algún delito fiscal, se podrá duplicar el monto máximo de la multa referida y cancelar, en forma definitiva, dicho registro, sin perjuicio de las demás sanciones administrativas o penales en que pudieran llegar a incurrir, y se notificará al colegio respectivo.

El Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán establecerá los parámetros para determinar el monto de la multa y la duración de la suspensión a que se refiere el párrafo anterior.

Artículos transitorios

Primero. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el 1 de abril de 2021, previa su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán, a excepción de lo previsto en el artículo 68, fracción XIII, de la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán, que lo hará el 1 de enero de 2021.

Segundo. Obligación normativa

El gobernador del estado emitirá el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán dentro de los sesenta días siguientes a la entrada en vigor de este decreto.

En tanto se emite el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán utilizará la NMX-R-081-SCFI-2015 denominada Servicios-Servicios de Valuación-Metodología, para la certificación de los avalúos comerciales que le presenten los peritos valuadores en términos de este decreto.

Tercero. Obligación de inscribirse en el padrón

Las personas que se refiere el artículo 175 ter de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán no tendrán la obligación de inscribirse en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán para obtener la certificación de sus avalúos en términos de este decreto, en tanto no sea publicado el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

Cuarto. Expedición de los formatos

Esta hoja de firmas forma parte de la Iniciativa para modificar la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán, el Código Fiscal del Estado de Yucatán y la Ley que Crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, en materia de avalúos, como parte del paquete fiscal 2021.

En tanto no se expida el formato electrónico para la presentación de los avalúos a que se refiere el último párrafo del artículo 175 octies de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, se presentarán los avalúos mediante escrito libre, que cumpla con los requisitos previstos en el artículo 29 de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán.

Quinto. Asuntos en trámite

Los avalúos, los trámites de inscripción de bienes inmuebles y de pago de contribuciones derivados de estos, que se encuentren en proceso a la entrada en vigor de este decreto, se concluirán de acuerdo con las disposiciones legales con las que se iniciaron. Los avalúos expedidos dentro de los seis meses previos a la entrada en vigor de este decreto conservarán su vigencia y podrán ser aceptados por las dependencias, entidades y fedatarios públicos para la realización de trámites hasta el 30 de junio de 2021.

Atentamente

Lic. Mauricio Vila Dosal
Gobernador del Estado de Yucatán

Abog. María Dolores Fritz Sierra
Secretaria general de Gobierno