

Decreto 443/2021 por el que se modifica 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 2022

Mauricio Vila Dosal, gobernador del estado de Yucatán, con fundamento en los artículos 38, 55 fracción II y 60 de la Constitución Política del Estado de Yucatán; y 14, fracciones VII y IX, del Código de la Administración Pública de Yucatán, a sus habitantes hago saber, que el H. Congreso del Estado de Yucatán se ha servido dirigirme el siguiente decreto:

“EL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE YUCATÁN, CONFORME CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 29 Y 30, FRACCIÓN V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA, 18 Y 28, FRACCIÓN XII DE LA LEY DE GOBIERNO DEL PODER LEGISLATIVO, 117, 118 Y 123 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE GOBIERNO DEL PODER LEGISLATIVO, TODOS DEL ESTADO DE YUCATÁN, EMITE EL SIGUIENTE:

DECRETO

Por el que se modifica 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 2022.

Artículo primero. Se reforma el párrafo cuarto del artículo 20-H; se reforma el párrafo tercero, y se adicionan los párrafos cuarto, quinto y sexto, recorriéndose el actual párrafo cuarto para pasar a ser el párrafo séptimo del artículo 20-I; se reforma el artículo 20-J; se reforman los párrafos primero y segundo, se reforma la fracción II, y se adicionan los párrafos quinto y sexto del artículo 20-K; se reforma la fracción I del artículo 20-L, y se adiciona la fracción 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 treinta 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 conforme a lo establecido en el siguiente artículo, deberán presentar la información relativa a los avalúos utilizados, en la declaración que corresponda, en términos de este artículo.

Los fedatarios deberán verificar que los avalúos que sirvan de base para el cálculo del impuesto a que se refiere este capítulo hubieren sido realizados por peritos inscritos en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán.

Además, los fedatarios públicos deberán constatar que los avalúos cuenten con la validación de la Dirección del Catastro del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

...

Artículo 20-J.- Los contribuyentes podrán solicitar la práctica de un avalúo por peritos valuadores registrados en el Padrón de Peritos Valuadores 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 demás disposiciones aplicables.

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 validados 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, lo anterior con independencia del ejercicio de sus facultades de comprobación.

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 conforme a este capítulo, y

II.- ...

Artículo 68.- ...

I.- a la XIII.- ...

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

Artículo segundo. Se adicionan los artículos 20-A, 20-B, 20-C y 20-D, y se reforma el último párrafo del artículo 45, 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 deberán solicitarse previo al otorgamiento del acto de enajenación de bienes inmuebles que las cause y podrán ser practicados por la autoridad fiscal y además por los peritos valuadores siguientes:

I. Las personas físicas que realicen avalúos y cumplan los requisitos previstos en el artículo 175 quáter de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán;

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 o habilitación 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.

Las personas inscritas en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán deberán obtener la validación de cada uno de los avalúos que elaboren para fines fiscales, de conformidad con este código, la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y demás disposiciones aplicables.

Las personas físicas que realicen avalúos a que hace referencia la fracción I serán independientes, y podrán suscribir y realizar avalúos, o podrán fungir como 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, a través de los medios que establezca el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, de conformidad con las disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 20-B.- Los avalúos que no reúnan los requisitos a que se refiere este Código, la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán 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 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, situación en la que deberá realizarse un nuevo avalúo del predio y someterse nuevamente a validación por parte del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

El fedatario público que formalice una operación con un avalúo de un predio que haya sufrido 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, así como para la determinación de su valor en el procedimiento administrativo de ejecución realizado por las autoridades fiscales en términos de este código y demás disposiciones legales aplicables.

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, estas contengan errores aritméticos o no se adjunte la información relativa a la validación del avalúo respectivo. En este último caso, las oficinas podrán cobrar las contribuciones que resulten de corregir los errores aritméticos y sus accesorios, lo anterior sin perjuicio del ejercicio de las facultades de comprobación que correspondan.

Artículo tercero: Se adiciona la fracción XIV, recorriéndose las actuales fracciones XIV, XV, XVI y XVII para quedar como fracciones XV, XVI, XVII y XVIII del artículo 3; se reforman las fracciones IX y X, y se adiciona la fracción XI al artículo 125; se reforma la fracción V del artículo 126; se reforman los incisos b), c) y d) de la fracción III del artículo 132; se reforma el artículo 137; se reforma el párrafo primero del artículo 144; se adiciona un párrafo segundo al artículo 158; se

reforman las fracciones I y III, y se adiciona un párrafo segundo al artículo 164; se reforma el párrafo primero del artículo 144; se adiciona al Título Tercero el Capítulo VI Bis denominado “Del Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán”, que contiene los artículos 175 bis, 175 ter, 175 quater, 175 quinquies, 175 sexies, 175 septies, 175 octies, 175 nonies, y 175 decies; se adiciona un párrafo segundo al artículo 200; se reforman la fracción V, y se adicionan las fracciones VI, VII, VIII y IX, recorriéndose en su numeración la actual fracción VI para quedar como fracción X del artículo 201; 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 para la revisión y validación de avalúos comerciales que se requieran para las transmisiones de propiedad o bien, tratándose de inscripciones por primera vez en catastro y registro público o para la actualización de la cédula o valor catastral.

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 Catastro, con la Dirección del Archivo Notarial de la Consejería Jurídica y con la Agencia de Administración Fiscal de Yucatán.

Artículo 132. ...

I. y II. ...

III. ...

a) ...

b) Ubicación del Predio, indicando calle y número, colonia, sección, en su caso;

c) Superficie, medidas y colindancias de cada Predio, incluyendo descripción de construcciones, en su caso;

d) Avalúo del predio, expedido por perito valuador inscrito en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán, y

e) ...

IV. ...

Artículo 137. En los casos en que no se pueda determinar el Valor Catastral de un Predio, el área de la Dirección del Catastro que corresponda, con base en los elementos de que disponga, estimará el Valor Catastral aplicable para efectos fiscales.

En caso de que el propietario del inmueble no esté de acuerdo con el Valor Catastral asignado, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 158 de esta Ley.

Artículo 144. Todos los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado se inscribirán en el Catastro correspondiente, señalando sus características físicas de ubicación, superficie, medidas y colindancias; de uso y su valor; descripción de la construcción; así como los datos socioeconómicos y estadísticos necesarios para cumplir los objetivos del Catastro, en sus formatos correspondientes.

...

...

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 que forme parte del Padrón y validado 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.

Artículo 164. ...

I. Cuando se realicen movimientos de propietario o poseedor o cambios a la forma física o legal de un inmueble o cuando sean distintas a los asentados en el Padrón Catastral;

II. ...

III. Cuando exista error o diferencia en los datos asentados en el Padrón Catastral relativos a la superficie, linderos o colindancias del terreno, en las construcciones, o en el uso o destino del Predio;

IV al VI. ...

En caso de que el propietario del inmueble no esté de acuerdo con el valor catastral asignado, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 158 de esta Ley.

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 sobre las personas que pueden practicar avalúos para efectos fiscales, así como de registro del ejercicio de la valuación comercial e inmobiliaria, que proporciona certeza y seguridad jurídica sobre las personas que pueden realizar avalúos para fines fiscales en el estado.

El Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán será integrado y actualizado por la Dirección de Catastro del Instituto a fin de darle vigencia permanente.

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. Podrán ser peritos valuadores:

- I. Las personas físicas dedicadas a la valuación inmobiliaria;
- II. Las personas físicas dedicadas a la valuación inmobiliaria que laboren para instituciones de crédito;
- III. Las personas físicas dedicadas a la valuación inmobiliaria que laboren en sociedades civiles o mercantiles cuyo objeto específico sea la realización de avalúos, y;
- IV. Los corredores públicos, que cuenten con registro o habilitación 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 del Código Fiscal del Estado de Yucatán, esta Ley, el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán y las demás disposiciones aplicables.

Artículo 175 quáter. Las personas interesadas en inscribirse en el Padrón de Peritos a que se refieren las fracciones I, II y III del artículo anterior 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 y registrada ante 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;

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, y

V. Acreditar haber aprobado las evaluaciones que aplique la Dirección del Catastro del Instituto.

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 Instituto convocará previo curso correspondiente a las personas que cuenten con registro en el Padrón de Peritos, ya sean auxiliares o independientes a la realización de exámenes teórico-prácticos, al menos, cada año, a efecto de verificar su actualización en el conocimiento de las leyes, lineamientos y manuales técnicos y administrativos, así como del mercado inmobiliario actual del estado de Yucatán. Cuando como resultado de dicho examen no se acredite tener los conocimientos suficientes para ejercer la práctica valuatoria, el perito valuador auxiliar o perito valuador independiente tendrán una oportunidad más de presentar el examen en un lapso máximo de dos meses antes de suspender su registro. Una vez cancelado, deberá presentar el examen en las fechas subsecuentes para aspirantes, establecidas en el Reglamento de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria del Estado de Yucatán, hasta por dos ocasiones más antes de proceder a la cancelación de su registro.

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

En el caso de las personas a que se refiere la fracción IV del artículo anterior que deseen inscribirse en el Padrón de Peritos únicamente deberán presentar ante el Instituto la solicitud correspondiente y el documento que contenga el registro o habilitación vigente que lo acredite como corredor público, emitido por la Secretaría de Economía.

Artículo 175 quinquies. Son obligaciones de los peritos valuadores inscritos en el Padrón de Peritos:

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 en los asuntos de las sociedades, sean civiles o mercantiles, de las que forme parte;

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;

IX. Someterse a las evaluaciones anuales que instrumente la Dirección del Catastro del Instituto, y

X. 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 y motivando debidamente esa consideración.

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 de la fecha en que se expidan salvo que durante ese período los inmuebles objeto de avalúo, sufran modificaciones que impliquen variaciones en sus características físicas.

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 validación.

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 validación, en el entendido de que, si el perito valuador no la presenta dentro del plazo otorgado, se tendrá por desechada su solicitud de validación.

La Dirección del Catastro del Instituto resolverá respecto a la solicitud de validación 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, resolución que en caso de ser favorable deberá adjuntarse por el perito al avalúo.

En caso de que la autoridad no se manifieste dentro del plazo referido, respecto a la solicitud, se entenderá que el avalúo ha sido validado. 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 validación respectiva, la cual deberá adjuntarse por el perito al avalúo.

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 inscritos y cuyo registro se encuentre vigente en el Padrón de Peritos.

Los avalúos a que se refiere el párrafo anterior deberán ser previamente validados 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 175 decies. 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 podrá aplicarles las siguientes sanciones:

- I. Apercibimiento;
- II. Amonestación pública o privada;
- III. Multa de mil a diez mil unidades de medida y actualización vigentes al momento de la infracción;
- IV. Suspensión del registro en el referido padrón por un periodo de seis meses hasta treinta y seis meses;
- V. Cancelación de registro como perito valuador, y
- VI. Inhabilitación en la función de perito valuador hasta por cinco años.

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

Artículo 200. ...

Asimismo, el Instituto podrá fungir como autoridad fiscal para la revisión y validación de avalúos comerciales que se requieran para las transmisiones de propiedad o bien, tratándose de inscripciones por primera vez en el catastro o para la actualización de la Cédula o Valor Catastral.

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. Revisar, en apoyo a la autoridad fiscal, a través de su Dirección del Catastro, los avalúos comerciales realizados por los peritos valuadores que formen parte del Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán, que utilicen los contribuyentes para el pago de las contribuciones estatales;

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

IX. Sancionar a quienes emitan y utilicen avalúos que no cumplan con las disposiciones legales y normativas aplicables, en términos de esta ley, y

X. ...

Transitorios:

Primero. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el 1 de enero de 2022, previa su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán, a excepción de lo previsto en el artículo 20-K de la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán, que lo hará el 1 de febrero de 2022 y de lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 20-I; el párrafo tercero del artículo 20 J; la fracción XIV del artículo 68; de la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán; los párrafos tercero y último del artículo 20-A; los artículos 20-B y 20-C; y el último párrafo del artículo 45, del Código Fiscal del Estado de Yucatán; la fracción XI del artículo 125; las fracciones II, III, VI, VIII y IX del artículo 175 quinquies; los artículos 175 septies y 175 octies; el párrafo segundo del artículo 175 nonies; 175 decies; el párrafo segundo del artículo 200; y las fracciones VII, VIII y IX del artículo 201 de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán que lo harán el 15 de febrero de 2022.

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 validación 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 tendrán la obligación de inscribirse en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán para obtener la validación de sus avalúos en términos de este decreto a partir del 1 de enero de 2022, previa publicación de la convocatoria que, al efecto, emita el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

Cuarta. Emisión de la convocatoria

El Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, por única ocasión, deberá emitir la convocatoria a que se refiere el transitorio anterior, dentro del plazo de treinta días, contado a partir de la entrada en vigor de este decreto.

DADO EN LA SEDE DEL RECINTO DEL PODER LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.- PRESIDENTA DIPUTADA INGRID DEL PILAR SANTOS DÍAZ.- SECRETARIO DIPUTADO RAÚL ANTONIO ROMERO CHEL.- SECRETARIO DIPUTADO RAFAEL ALEJANDRO ECHAZARRETA TORRES. - RÚBRICAS.”

Y, por tanto, mando se imprima, publique y circule para su conocimiento y debido cumplimiento.

Se expide este decreto en la sede del Poder Ejecutivo, en Mérida, Yucatán, a 17 de diciembre de 2021.

(RÚBRICA)

Lic. Mauricio Vila Dosal
Gobernador del Estado de Yucatán

(RÚBRICA)

Abog. María Dolores Fritz Sierra
Secretaria general de Gobierno