

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

---

Capítulo I	
Disposiciones Generales .....	4
Capítulo II	
Tablas de valores con fines fiscales .....	6
Capítulo III	
De los avalúos de inmuebles con fines fiscales .....	6
Capítulo IV	
Procedimientos y lineamientos técnicos para la revisión de los avalúos .....	17
Capítulo V	
Autorización para el registro de peritos valuadores de bienes inmuebles .....	19
Capítulo VI	
Sanciones .....	24
TRANSITORIOS .....	25

## 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. 74 alcance II, el martes 14 de septiembre de 2021.

### **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.

**LICENCIADO HÉCTOR ANTONIO ASTUDILLO FLORES, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 71, 87, 88, 90 NUMERAL 2 Y 91 FRACCIONES VI Y XLVI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE L ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, Y EN USO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 2, 3, 6, 7, 10, 11, 18 APARTADO A FRACCIONES I Y III, 20 FRACCIÓN III Y 22 FRACCIÓN I, DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO NÚMERO 08.**

### **CONSIDERANDO**

Que el Plan Estatal de Desarrollo 2016-2021, contempla dentro de sus objetivos, estrategias y líneas de acción, actualizar las leyes, los reglamentos internos, los manuales de organización, de procedimientos y de servicios de las servidoras y servidores públicos para sustentar legalmente sus acciones y contribuir al respeto de los derechos de la ciudadanía.

Con fecha 11 de marzo de 2008, fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 21, el Reglamento de Valuación Inmobiliaria con Fines Fiscales y del Registro de Peritos Valuadores del Estado de Guerrero, el cual tiene como 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 vulneran.

Con fecha 02 de septiembre del año 2020, en Edición Extraordinaria, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, el Acuerdo por el que se emiten las Reglas a las que deberá sujetarse la Certificación del Avalúo Digital con Fines Fiscales, la Expedición Inicial y/o Refrendo Anual de Peritos Valuadores del Estado de Guerrero en Línea, con el objeto de complementar la terminología para el avalúo digital con fines fiscales.

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 Gobierno del Estado, 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 de conformidad con lo que establece la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero.

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

De igual manera el avalúo fiscal sirve de base 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 la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Los diversos ordenamientos jurídico-fiscales en los cuales se sustentan legalmente las acciones de gobierno en materia de avalúo fiscal, se encuentran desactualizados ocasionando serias lagunas legales que dificultan una correcta ejecución de actividades, procesos técnicos y administrativos, el reglamento vigente, se encuentra desfasado al marco jurídico de la materia, primordialmente con la Ley de Hacienda del Estado de Guerrero y por consecuencia no responde a las necesidades actuales que demanda la sociedad, los peritos valuadores y las autoridades gubernamentales, generando incertidumbre, por lo que su actualización es urgente.

Mi Gobierno consiente de la necesidad de actualizar la mencionada norma jurídica expide un nuevo Reglamento de Valuación Inmobiliaria con Fines Fiscales y del Registro de Peritos Valuadores del Estado de Guerrero, que responde a las necesidades actuales homologándolo a las disposiciones de la actual Ley de Hacienda del Estado de Guerrero y demás ordenamientos en materia de avalúos con fines fiscales.

El nuevo ordenamiento reglamenta lo establecido en los artículos 92, 93, 94, 95, 96, 97 y 98 de la Ley Número 419 de Hacienda del Estado de Guerrero, así mismo, fija 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, y define el procedimiento para la aplicación de sanciones ante actos u omisiones que lo vulneren.

Otro de los objetivos del presente Reglamento, es regular 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 del Gobierno del Estado, conlleve al ejercicio profesional de la valuación inmobiliaria con fines fiscales en el territorio del Estado, estableciéndose 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 efectuadas con los peritos valuadores inscritos en el Registro Estatal.

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 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

---

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

#### Capítulo I Disposiciones Generales

**Artículo 1.** El presente Reglamento es de orden público, de interés general y de observancia obligatoria **en el Estado y sus municipios** y tiene por objeto reglamentar lo establecido en los artículos 92, 93, 94, 95, 96, 97 y 98 de la Ley Número 419 de Hacienda del Estado de Guerrero, asimismo fija 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.

**Artículo 2.** Son autoridades competentes para aplicar el presente Reglamento conforme a sus respectivas atribuciones, las personas titulares de:

- I. El Poder Ejecutivo del Estado;
- II. La Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado;
- III. La Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, y
- IV. La Coordinación General de Catastro de la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado.

**Artículo 3.** Para los efectos de este Reglamento se entenderá y conceptualizará por:

- I. Autoridad Fiscal: La Secretaría de Finanzas y Administración, la Subsecretaría de Ingresos y la Coordinación General de Catastro;
- II. Avalúo con Fines Fiscales: El dictamen técnico emitido por el Perito Valuador debidamente autorizado por la Secretaría de Finanzas y Administración, que permita 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, que plasme en un documento que cubra los requisitos mínimos de forma y contenido, y sirvan de base para la determinación del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles de carácter municipal, así como de las demás contribuciones que lo requieran;
- III. CoDi: La Plataforma desarrollada por el Banco de México (Banxico) que busca facilitar e incentivar las transacciones de pago y cobro a través de teléfonos móviles;
- IV. e.firma: La Firma Electrónica Avanzada que emite el Servicio de Administración Tributaria (SAT);

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

V. Ley: La Ley Número 419 de Hacienda del Estado de Guerrero;

VI. Padrón: El listado de Peritos Valuadores Autorizados que obra en el Registro Estatal de Peritos Valuadores Autorizados;

VII. Perito Valuador: El profesional con capacidad técnica, legalmente autorizado para elaborar Avalúos con Fines Fiscales en la entidad;

VIII. Portal de Trámites: Página web <https://tramites.ingresos-guerrero.gob.mx>, a través de cualquier dispositivo con acceso a internet.

IX. Reglamento: El Reglamento de Valuación Inmobiliaria con Fines Fiscales y del Registro de Peritos Valuadores del Estado de Guerrero;

X. Sistema de Pagos en Línea y Referenciados: Portal Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero <https://esefina.ingresos-guerrero.gob.mx/>, y

XI. Tarjeta Bancaria: Medio de pago permitido por una entidad financiera.

**Artículo 4.** La Secretaría de Finanzas y Administración dispondrá la plataforma digital para llevar a cabo la inscripción y refrendo de los Peritos Valuadores en el Registro Estatal de Peritos Valuadores Autorizados, así como, lo relativo a los Avalúos con Fines Fiscales, a la cual se podrá acceder a través de cualquier dispositivo, con acceso a internet.

**Artículo 5.** La Autoridad Fiscal, para los efectos de este Reglamento procederá a:

I. Autorizar el registro como Perito Valuador a las personas físicas que reúnan los requisitos establecidos en el presente Reglamento, de quienes se conozcan tanto su calidad moral como técnica para la elaboración de tales avalúos en términos de ley;

II. Llevar el Registro Estatal de Peritos Valuadores autorizados para la elaboración de Avalúos con Fines Fiscales;

III. Certificar los Avalúos con Fines Fiscales elaborados 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 elaboración de Avalúos con Fines Fiscales a los Peritos Valuadores inscritos en el Registro Estatal;

VI. Determinar, actualizar y dar a conocer a los Peritos Valuadores, las Tablas de Valores de Suelo y Construcción 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 Asociaciones y/o Colegios debidamente registradas en lo relativo a la valuación inmobiliaria, para una mejor observancia de las disposiciones legales en la elaboración de los Avalúos con Fines Fiscales, y

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

### **Capítulo II** **Tablas de Valores con Fines Fiscales**

**Artículo 6.** Los valores unitarios del suelo y construcción que se utilicen en los avalúos con fines fiscales serán autorizados por la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, las cuales serán publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para que surtan sus efectos legales.

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

**Artículo 7.** La Coordinación General de Catastro, se encargará de elaborar las Tablas de Valores Fiscales de Suelo y Construcción durante el mes de noviembre de cada ejercicio fiscal, para su entrada en vigor el día 01 de enero del siguiente ejercicio fiscal que corresponda; mismas que podrán ser realizadas con el apoyo de las Asociaciones y/o Colegios de Valuadores legalmente constituidas en el Estado.

**Artículo 8.** Para la elaboración de las Tablas de Valores Fiscales de Suelo y Construcción se tomarán como base la estructura de las colonias y calles, así como la zonificación catastral de las Tablas de Valores Catastrales del municipio que corresponda y que apruebe el H. Congreso del Estado.

### **Capítulo III** **De los Avalúos de Inmuebles con Fines Fiscales**

**Artículo 9.** La elaboración de los Avalúos con Fines Fiscales a que se refiere la Ley, se regirá por los lineamientos técnicos establecidos en este Reglamento y atenderá a la aplicación de las normas y procedimientos que rijan la sana práctica de la valuación inmobiliaria del País.

**Artículo 10.** Los Avalúos con Fines Fiscales deberán apegarse al formato establecido por la Secretaría de Finanzas y Administración, conteniendo todos los elementos que en él se indiquen. La Secretaría de Finanzas y Administración 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 11.** Los Avalúos con Fines Fiscales estarán vigentes durante seis meses a partir de la fecha en que sean autorizados, tal como lo señala el artículo 92 fracción IV de la Ley de Hacienda del Estado de Guerrero Número 419, en tanto no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

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

**Artículo 12.** 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 13.** 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 y se afectará en su caso, con los factores de premio o castigo que le correspondan, de acuerdo con los criterios más recomendables.

**Artículo 14.** 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:

### I. FACTOR DE ZONA. (Fzo.) Variación de 0.80 a 1.20

Es 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 promedio 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 ubique el inmueble;

#### **FACTOR DE UBICACIÓN. (Fub) Variación de 0.70 a 1.3**

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;

Predio	Factor
Predio sin frente a vía de comunicación	0.50
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
Predio con frente a cuatro vías de comunicación	1.35

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

El factor que afecta al valor unitario al aplicarse a predios con menor frente del que autoriza el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero, se calculará a partir de la siguiente fórmula:

$$FFe = \sqrt{\frac{Fe}{R}}$$

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

Donde:

Fe = Frente del lote en estudio

Considerando para la aplicación de este factor, frentes menores a 8.00 metros y superiores a 2.10 metros.

Predio	Factor
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	0.50

### II. FACTOR DE PENDIENTE. (FPe) Variación de 0.60 a 1.00

El factor aplicable a predios cuyas superficies presenten una pendiente ascendente o descendente con relación al nivel de calle;

Desnivel por metro	Pendiente %	Factor de castigo	Factor aplicable	Desnivel por metro	Pendiente %	Factor de castigo	Factor aplicable
0.05	5.0	0.10	0.90	0.40	40	0.30	0.70
0.08	8.0	0.12	0.88	0.5	50	0.32	0.63
0.1	10.0	0.14	0.85	0.6	60	0.34	0.66
0.12	12.0	0.16	0.84	0.8	80	0.37	0.63
0.15	16.0	0.19	0.81	1.0	100	0.4	0.60

Aplicable solo a la superficie que se encuentra en pendiente.

### IV. FACTOR DE DESNIVEL. (FDe) Variación de 0.60 a 1.00

El factor aplicable a predios cuyas superficies presenten áreas a desnivel con relación al nivel de calle;

Aplicable solo a la superficie que se encuentre en desnivel, sea ascendente o descendente, a partir del nivel de la calle.



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

Desnivel o altura	Pendiente	Factor aplicable
0.5	0.04	0.96
1.0	0.07	0.93
2.0	0.14	0.86
3.0	0.21	0.79
4.0	0.28	0.72
5.0	0.34	0.66
6.0	0.40	0.60

**V. FACTOR DE FORMA. (FFo) Variación de 0.65 a 1.00**

El factor que afecta al valor unitario en su aplicación a un predio de forma irregular, es decir, que no es de forma rectangular, se calculará de acuerdo a la fórmula siguiente:

$$FFo = \frac{RReg}{\sqrt{STo}}$$

Donde:

RReg = Rectángulo Regular.

STo= Superficie Total.

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

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

**VI. FACTOR DE SUPERFICIE. (Fsu) Variación de 0.62 a 1.00**

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

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

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

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

Donde:

Rel Sup = Superficie Real.

Relación de sup..		Fact. Sup..		Relación de sup.		Fact. SUP.	
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		C 82		De 20.01 en adelante		0.62	
0.04	4.0	0.07	0.93	0.32	32	0.27	0.73
0.05	5.0	0.08	0.92	0.35	36	0.28	0.72

**VII. FACTOR RESULTANTE:**

Para determinar el Factor Resultante, se calculará de acuerdo a la siguiente formula:

$$FRe = FZo * FUb * FFr * FPe * FDe * FFo * FSu$$

Donde:

- FRe= Factor Resultante.
- FZo= Factor de Zona.
- FUb= Factor de Ubicación.
- FFr= Factor de Frente.
- FPe= Factor de Pendiente.
- FDe= Factor de Desnivel.
- FFo= Factor de Forma.
- FSu= Factor de Superficie.

El resultado de esta fórmula nunca deberá ser menor a 0.400, en caso de que sea menor se ajustará a este factor.

**Artículo 15.** 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

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

al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad y estado de conservación, de acuerdo a lo siguiente:

Para el caso de demérito de edad se aplicará la formula siguiente:

$$FE_{Ed} = 1 - \left( 0.5 \left( \left( \frac{E}{VT} \right) + \left( \frac{E}{VUT} \right)^2 \right) \right) Q$$

Dónde:

E = Edad

VUT = Vida Total Probable

Q = Estado de Conservación

Para el caso de demerito por conservación se aplicará de acuerdo a la tabla siguiente:

Ross-Heidecke		
ESTADO	CALIFICACIÓN	FACTOR Q
Nuevo	10	1.0000
Bueno	9	0.9968
Medio	8	0.9748
Regular	7	0.9191
Reparaciones sencillas	6	0.8190
Reparaciones medias	5	0.6680
Reparaciones importantes	4	0.4740
Daños graves	3	0.2480
En desecho	2	0.1350
Inservible	1	0.0000

Todas aquellas instalaciones especiales o elementos accesorios que formen parte integral del inmueble deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, deduciendo los deméritos que procedan por su edad y depreciación.

**Artículo 16.** 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 de indiviso que le corresponda con relación al valor total del terreno, áreas comunes e instalaciones generales del edificio, valuadas en forma separada y detallada, así como el valor de las áreas privativas e instalaciones propias en su caso.

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

**Artículo 17.** Los avalúos deberán contener planos a escala o croquis debidamente acotados, referenciados a la esquina más próxima, debiendo anotar las coordenadas geográficas en el formato de grados minutos y segundos, debidamente georreferenciadas a la red geodésica nacional del frente del predio, así como ocho fotografías como mínimo para el caso de predios construidos, en las cuales se debe apreciar lo siguiente:

- a) Calle de acceso o ubicación del inmueble.
- b) Fachada completa del inmueble.
- c) Áreas interiores de la construcción de las partes más representativas.
- d) Áreas o espacios sin construir.
- e) Patios, jardines y cubos de ventilación.
- f) Obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones especiales, en caso de existir.

Para el caso de predios baldíos urbanos y rústicos, se deberán presentar seis fotografías como mínimo, en las que se aprecie adecuadamente lo siguiente:

- a) Calle o Vía de acceso del inmueble, donde se aprecien las condiciones de dicha vía.
- b) Totalidad del frente del terreno.
- c) Del interior del predio, en las que se observe la mayor parte de los linderos.
- d) Totalidad o partes representativas, para el caso de predios rústicos.

Lo anterior con el fin de apreciar en ellas la descripción de las características manifestadas en el cuerpo del avalúo.

Tratándose de predios construidos en los cuales no se justifique el número mínimo de fotografías requeridas, se especificará en el apartado de consideraciones previas al avalúo.

**Artículo 18.** Para los avalúos de terrenos rústicos se considerarán las condiciones físicas, tanto del terreno como de las construcciones e instalaciones propias, aplicándose las tablas de valores elaboradas y autorizadas al respecto, atendiendo a la clasificación siguiente:

- a) Terrenos de Riego.
- b) Terrenos de Humedad.
- c) Terrenos de Temporal.

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

- d) Terrenos de Agostadero Laborable.
- e) Terrenos de Agostadero Cerril.
- f) Terrenos de monte alto sin explotación forestal.
- g) Terrenos de monte alto susceptibles para explotación forestal.
- h) Terrenos de Explotación Minera (metales y demás derivados de estos)

**Artículo 19.** 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 de Catastro, en cada caso.

**Artículo 20.** El cobro de los derechos por autorización de los Avalúos con Fines Fiscales, se efectuará de conformidad con la tarifa establecida en la Ley.

**Artículo 21.** 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.

**Artículo 22.** Los Avalúos con Fines Fiscales deberán contener cuando menos los datos siguientes:

### I. IDENTIFICACIÓN Y AUTENTIFICACIÓN

- a) Número de folio digital. Numero único e irrepitable que sirve para identificar documentos similares y se le asignan al Perito Valuador para la elaboración de los avalúos fiscales;
- b) Solicitante del avalúo. Persona física, moral o entidad que adquiere o se adjudica el inmueble objeto del avalúo fiscal;
- c) Propietario del inmueble. Persona física, moral o entidad que es el propietario actualmente registrado del inmueble objeto del avalúo fiscal;
- d) Nombre del Perito Valuador. Profesionista con conocimientos en valuación de inmuebles debidamente registrado en el Padrón de peritos de la Secretaría de Finanzas y Administración, autorizado para la elaboración de Avalúos con Fines Fiscales;
- f) Número del Perito Valuador. Número con el cual se encuentra identificado en el Padrón;
- g) Fecha del avalúo. Fecha en la que el Perito Valuador elabora el Avalúo Fiscal, y a partir de la cual empieza a contar la vigencia del mismo;
- h) Número de avalúo. Número consecutivo generado de manera automática por el sistema cada vez que el perito genera un nuevo avalúo;

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

i) Tipo de inmueble del avalúo. Se refiere a que, si el inmueble es urbano, suburbano o rustico, y si es baldío o construido;

j) Número de cuenta predial. Es un número que se utiliza para identificar al inmueble y es asignado por la Dirección de Catastro Municipal;

k) Número de clave catastral. En el caso de los municipios que no cuenten con la clave catastral, se agregará el número de cuenta predial;

l) Ubicación del inmueble. Es el lugar donde se localiza el inmueble que se está valuando;

m) Terreno. Es el valor final del terreno, después de aplicar los factores de eficiencia;

n) Construcción. Es el valor final de la construcción que se localiza en el inmueble, después de aplicar los factores de demerito por edad y conservación;

o) Obras complementarias, instalaciones especiales y accesorios. Es el valor de los bienes o elementos que no son parte de la estructura de las construcciones que se localizan en el inmueble, pero que son complemento para su funcionalidad;

p) Valor físico o directo. Valor que resulta de sumar el valor final del terreno, de las construcciones y de las obras complementarias, instalaciones especiales y accesorios;

q) Valor con fines fiscales. Es el valor mayor que resulta del cálculo del valor físico o directo y el cálculo de capitalización de rentas del inmueble; y,

r) e. firma. Conjunto de datos y caracteres que identifica al firmante, es un archivo seguro y cifrado que tiene la validez de una firma autógrafa.

### II. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

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 exista;

c) La descripción del inmueble y su uso actual;

d) El croquis del predio con medidas y colindancias y la orientación geográfica, así como la localización del mismo, elaborados con la máxima calidad debiendo 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;

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

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 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. VALOR CON FINES FISCALES 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 construcciones existentes, aplicables en la determinación del valor de las construcciones;

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 con fines fiscales determinado al inmueble, el cual, en ningún caso será inferior al valor catastral determinado por la autoridad catastral municipal, dado el caso, se ajustará al valor catastral;

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 con fines fiscales determinado;

g) Las aclaraciones metodológicas pertinentes;

h) Todos los Avalúos con Fines Fiscales deberán contener el valor físico, los cuales deberán fundamentarse en la Tabla de Valores de Suelo y Construcción que autorice la Secretaría de Finanzas y Administración, 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;

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

i) Cuando el inmueble tenga obras en proceso, no deberán incluirse en el avalúo, salvo que las erogaciones relativas modifiquen 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; y,

j) Para la aplicación de los valores establecidos en las Tabla de Valores de Terreno y Construcción con fines fiscales aprobados por la Autoridad Fiscal, se tomarán como una referencia mínima para determinar el valor de una propiedad, de tal manera que se podrán asignar valores por metro cuadrado mayores a los establecidos, los cuales no deberán sobrepasar de su valor real, justificando el procedimiento que llevaron a cabo para obtener dicho valor, o en su caso la referencia de donde se obtuvo dicho valor; tratándose del terreno, se justificará con un estudio de mercado de predios similares que existan en la zona objeto del avalúo.

**Artículo 23.** La Autoridad Fiscal, certificará el Avalúo con Fines Fiscales presentado por el Perito Valuador registrado en el Padrón de acuerdo al siguiente procedimiento:

### **I. Acceso al Sistema:**

a) Podrán ingresar al sistema mediante cualquier dispositivo con acceso a internet.

b) Tendrán acceso al sistema los peritos valuadores que se encuentren registrados en el Padrón de la Secretaria de Finanzas y Administración y se encuentren vigentes en el ejercicio fiscal correspondiente.

c) Deberán ingresar al sistema mediante la siguiente url: <https://esefina.ingresos-guerrero.gob.mx/AvaluosFiscales/>.

d) Contarán con usuario y contraseña proporcionada por la Autoridad Fiscal.

### **II) Adquisición de la Forma Valorada Digital:**

a) Dentro del sistema seleccionar el módulo "folios" para desplegar las siguientes opciones: "folios disponibles", para visualizar los adquiridos previamente y "adquirir folios", para obtener nuevas Formas Valoradas Digitales. En este último caso, ingresará la cantidad requerida y dará clic en la opción "comprar" para generar su referencia o hacer el pago en línea; el costo de la Forma, se establece en la Ley.

### **III) Generación y certificación del Avalúo Digital con Fines Fiscales:**

a) Para generar el Avalúo Digital con Fines Fiscales deberá tener a la mano la e.firma.

b) Seleccionar "avalúos", posteriormente el "tipo de avalúo", que puede ser: "urbano construido", "urbano baldío", "rústico construido" y "rústico baldío"; en el que deberá llenar sus respectivos campos. Una vez llenados y adjuntado la información solicitada, dar clic en "generar avalúo".



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

c) Una vez generado el avalúo, seleccionar el módulo de "status" donde podrá visualizar el estado del trámite, el cual puede ser: "generado", "revisión", "aprobado" o "rechazado" y "certificado".

d) Los avalúos que se encuentren en estado "generado" podrán realizar modificaciones, de no haberlas debe firmarlo con su e.firma y enviar para su revisión dando clic en "aceptar". Una vez enviado no podrá realizar modificación alguna. El Perito Valuador recibirá vía correo electrónico la notificación de que su solicitud fue recibida, la revisión no excederá de quince días.

e) En caso de encontrarse en estado de "rechazado" el perito deberá modificar el avalúo, mismo que mostrará las observaciones realizadas por la Coordinación General de Catastro, una vez corregido se enviará nuevamente a revisión y el estado del avalúo cambiará a "generado", el cual deberá remitirse al paso anterior.

f) Si el avalúo se encuentra en estado "aprobado", el perito tendrá la opción de "generar pago", contando con un plazo de cinco días hábiles para generar su referencia o hacer el pago electrónico.

g) Una vez realizado el pago, el estado del Avalúo cambiará a "certificado", y podrá descargarse de manera electrónica para su impresión, por hasta seis meses a partir de la fecha de certificación.

h) El Avalúo Digital con Fines Fiscales será certificado mediante la e.firma de la persona titular de la Coordinación General de Catastro.

### Capítulo IV

#### Procedimientos y Lineamientos Técnicos para la revisión de los Avalúos

**Artículo 24.** 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:

I. La Autoridad Fiscal seleccionará los avalúos que a su criterio ameriten ser revisados y enviados a la Asociación de Valuación correspondiente;

II. 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,

III. 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 25.** Cuando la Autoridad Fiscal efectúe la revisión de los avalúos, utilizará el método de comprobación

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

establecido en este Capítulo, basándose en los valores unitarios establecidos en las tablas de valores fiscales autorizados para tal efecto y a los factores de eficiencia, señalados en el presente Reglamento.

**Artículo 26.** 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, establecido en la tabla de valores fiscales debidamente autorizadas en Unidad de Medida y Actualización (UMA), convertidos a pesos por metro cuadrado, o si es mayor sujetarse a lo establecido en el último párrafo de la fracción III del artículo 22, del presente Reglamento, 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 27.** 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 establecido en la tabla de valores fiscales debidamente autorizadas en UMA'S, convertidos a pesos por metro cuadrado, agrupados por uso, rango de niveles y clase;

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 valorarse 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 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 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 28.** Los factores de eficiencia de la construcción que se aplicarán a los valores unitarios de cada tipo de construcción según sus características serán:

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

I. Factor de estado de conservación (Fco): Es 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: Es el factor que aplica el demérito en valor a las construcciones por el paso del tiempo.

**Artículo 29.** 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 30.** 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.

### Capítulo V

#### Autorización para el registro de Peritos Valuadores de Bienes Inmuebles

**Artículo 31.** La Secretaría de Finanzas y Administración a través de la Coordinación General de Catastro de la Subsecretaría de Ingresos, se encargará de llevar a cabo el Registro Estatal de Peritos Valuadores Autorizados, en la Especialidad de Inmuebles y la revisión de los Avalúos con Fines Fiscales, actividad que se llevará a cabo a través de la plataforma digital.

**Artículo 32.** La función del Perito Valuador consiste en determinar el valor fiscal de bienes inmuebles y plasmarlo 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 33.** En términos de lo establecido en 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 de la Ley de Hacienda Municipal, en la determinación de la base del Impuesto Sobre Adquisición de inmuebles, tendrán validez los Avalúos con Fines Fiscales que elaboren los peritos valuadores, debidamente autorizados por la Secretaría de Finanzas y Administración.

**Artículo 34.** Los valuadores interesados en obtener la autorización para elaborar Avalúos con Fines Fiscales, deberán registrarse en el portal Trámites y Servicios ([ingresos-guerrero.gob.mx](http://ingresos-guerrero.gob.mx)) y cargar la documentación siguiente:

#### I. EXPEDICIÓN INICIAL

a) Solicitud dirigida a la persona titular de la Secretaría de Finanzas y Administración, conteniendo el nombre, firma, domicilio fiscal y teléfono, dicha solicitud en ningún caso será manuscrita;

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

- b) Identificación oficial con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral (INE) escaneada por ambos lados a color en una hoja, misma que será validada, en la página oficial del Instituto Nacional Electoral (INE);
- c) Documento que le acredite como integrante activo de una asociación de profesionistas en materia de valuación, legalmente constituida en el Estado;
- d) Currículum vitae actualizado, en no más de dos cuartillas;
- e) Título profesional en Ingeniería Civil o Arquitectura;
- f) Cédula profesional en Ingeniería Civil o Arquitectura;
- g) Cédula Profesional en la especialidad de valuación o maestría, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, misma que será consultada en el Registro Nacional de Profesionistas, página oficial de la propia Secretaría de Educación Pública (SEP), a excepción de los Corredores Públicos que deberán presentar título de habilitación expedido por la Secretaría de Economía del Poder Ejecutivo Federal;
- h) Comprobante de domicilio, recibo de agua, luz o teléfono, que corresponda con el domicilio fiscal que se especifique en la solicitud;
- i) Acreditar que es integrante activo de una Asociación de Profesionistas en materia de valuación inmobiliaria, legalmente constituida en el Estado;
- j) Fotografía tamaño infantil de frente a color;
- k) Opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales (POSITIVA), archivo original emitido por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), del mes en el que se realiza el trámite, y
- l) Constancia de situación fiscal, archivo original emitido por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), del mes en el que se realiza el trámite.

### II. REFRENDO ANUAL

- a) Solicitud dirigida a la persona titular de la Secretaría de Finanzas y Administración, conteniendo el nombre, firma, domicilio fiscal y teléfono, dicha solicitud en ningún caso será manuscrita;
- b) Identificación oficial con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral (INE) escaneada por ambos lados a color en una hoja, misma que será validada, en la página oficial del Instituto Nacional Electoral (INE);
- c) Oficio de autorización del año anterior, como Perito Valuador y Cédula del Registro Estatal, expedidos por la Secretaría de Finanzas y Administración;

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

d) Cédula Profesional en la especialidad de valuación o maestría, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, misma que será consultada en el Registro Nacional de Profesionistas, página oficial de la propia Secretaría de Educación Pública (SEP) ; en el caso de los Corredores Públicos deberán presentar título de habilitación expedido por la Secretaría de Economía del Poder Ejecutivo Federal;

e) Comprobante de domicilio de agua, luz o teléfono, que corresponda con el domicilio fiscal que se especifique en la solicitud;

f) Documento que acredite que es integrante activo de una asociación de profesionistas en materia de valuación inmobiliaria, legalmente constituida en el Estado;

g) Fotografía tamaño infantil de frente a color;

h) Opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales (POSITIVA), archivo original emitido por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), del mes en que se realiza el trámite; y,

i) Constancia de situación fiscal, archivo original emitido por el Servicio de Administración Tributaria, del mes en el que se realiza el trámite.

### III. PROCEDIMIENTO

a) En "Nombre del trámite o servicio" seleccionar: Expedición Inicial del Registro de Peritos Valuadores de Bienes Inmuebles o Refrendo Anual del Registro de Peritos Valuadores de Bienes Inmuebles;

b) En "Tipo de Respuesta" seleccionar: Por correo electrónico se hace el envío de documentos digitales con firma electrónica;

c) Dar clic en el botón "Generar Presupuesto", para que visualice el presupuesto del trámite seleccionado;

d) Revisar que la descripción del trámite sea la correcta y el monto total a pagar y dar clic en el botón "Continuar";

e) Deberá identificarse por medio de la e.firma, por lo que deberá adjuntar el archivo .cer y .key, además de proporcionar la contraseña de la e.firma y dar clic en "Validar e.firma del SAT";

f) Si la e.firma es válida ante el SAT, el sistema automáticamente obtendrá su nombre, RFC, CURP y correo electrónico;

g) Deberá adjuntar todos los documentos digitales descritos en la fracción II del presente artículo. Cuando termine de cargar cada uno de los documentos solicitados deberá dar clic en el botón "Continuar";

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

h) Se solicitarán algunos datos adicionales de contacto y facturación. En los que deberá confirmar su correo electrónico, llenar los adicionales y dar clic en "Continuar";

i) Deberá revisar y confirmar el envío de la solicitud, ya que este documento será firmado con la e.firma del Perito solicitante;

j) Para terminar la solicitud, dar clic en el botón "Enviar Solicitud Firmada"; y,

k) El sistema mostrará un aviso de confirmación y proporcionará un número de rastreo para seguir el estado que guarda el proceso de la solicitud.

Una vez aprobada la documentación el sistema emitirá una referencia de pago de derechos por registros como Perito Valuador, la cual podrá ser pagada en Línea, Ventanilla de Bancos Autorizados y/o Ventanilla de la Secretaría de Finanzas y Administración.

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

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

La Autoridad Fiscal emitirá los formatos estándar para la credencial y constancia de registro al Padrón.

**Artículo 35.** La autorización que se otorgue a peritos valuadores para la práctica de Avalúos con Fines Fiscales, tendrá vigencia durante el ejercicio fiscal.

El pago de los derechos de refrendo deberá cubrirse a más tardar durante el mes de febrero de cada ejercicio fiscal; si no se 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 como expedición inicial.

**Artículo 36.** Para el estudio y trámite 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 de Catastro le comunicará electrónicamente, las causas por las cuales no se les otorga.

**Artículo 37.** La vigencia de la autorización del registro de peritos valuadores, 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 38.** Los Peritos Valuadores que hayan sido inscritos o refrendados tendrán las obligaciones siguientes:

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

- I. Ejercer profesionalmente su actividad con probidad, rectitud y eficiencia en acatamiento a lo señalado en este Reglamento;
- II. Cumplir 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 descripción detallada de las operaciones que se realicen 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;
- 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; y

**Artículo 39.** Los peritos valuadores autorizados, deberán notificar por escrito a la Coordinación General de Catastro, dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir de aquél en que cambie alguno de los datos manifestados en la solicitud, tales como cambio de domicilio fiscal, teléfono o cualquier otro.

**Artículo 40.** La Autoridad Fiscal en el mes de abril de cada año publicará en la página web del Gobierno del Estado, 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.

**Artículo 41.** La Autoridad Fiscal convocará 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, 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 ejercicio de la actividad valuadora con fines fiscales en el Estado.

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

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

**Artículo 42.** El Perito Valuador que se encuentre en el Padrón, 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, y tiene la obligación de manifestarlo a la Autoridad Fiscal dentro de los diez días siguientes a la fecha en que ocurra tal situación.

Al dejar el cargo público, y querer refrendar como Perito Valuador en el transcurso del ejercicio fiscal que corresponda, deberá cubrir el pago de derechos del refrendo.

### Capítulo VI Sanciones

**Artículo 43.** Los peritos valuadores serán sancionados por el incorrecto ejercicio de la actividad valuadora de bienes inmuebles en el Estado, en los términos del presente Reglamento, además de las previstas en el artículo 111 del Código Fiscal del Estado.

**Artículo 44.** 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 presente Reglamento.

**Artículo 45.** 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 46.** 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 47.** La Autoridad Fiscal antes de que aplique a los peritos valuadores las sanciones, deberá atender el derecho de garantía de audiencia, para lo cual deberá aplicar oportunamente el procedimiento administrativo legal que sanciona la actividad valuadora de los peritos en la entidad.

Asimismo, los peritos valuadores podrán apearse al Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, Número 763 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.** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

**Segundo.** 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 Gobierno del Estado de Guerrero No. 21, de fecha 11 de marzo de 2008.

**Tercero.** Se abroga el Acuerdo por el que se emiten las Reglas a las que deberá sujetarse la Certificación del Avalúo

Digital con Fines Fiscales, la Expedición Inicial y/o Refrendo Anual de Peritos Valuadores del Estado de Guerrero en Línea, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero Edición Extraordinaria, de fecha 02 de septiembre de 2020.

Dado en la Oficina del Poder Ejecutivo Estatal, en la Ciudad de Chilpancingo, Capital del Estado de Guerrero el día dos del mes de julio del año dos mil veintiuno.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO.

**LIC. HÉCTOR ANTONIO ASTUDILLO FLORES.**

Rúbrica.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.

**LIC. FLORENCIO SALAZAR ADAME.**

Rúbrica.

EL SECRETARIO DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN.

**LIC. TULIO SAMUEL PÉREZ CALVO.**

Rúbrica.