



REGLAMENTO PARA LA PRÁCTICA DE AVALUOS FISCALES DEL MUNICIPIO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA.

**Publicado en el Periódico Oficial No.34,
Índice, de fecha 29 de julio del 2005, Tomo CXII.**

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES FISCALES

ARTÍCULO 1.- El presente Reglamento es de orden público e interés general, tiene por objeto fijar las normas para la práctica de avalúos y reglamentar la actividad de los valuadores Fiscales Municipales y es de observancia general en todo el territorio del Municipio de Playas de Rosarito.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de este Reglamentos se entiende por avalúo fiscal que el estudio técnico realizado por el valuador profesional debidamente autorizado; que tiene por objeto determinar el valor comercial de un bien inmueble en función de la unidad monetaria, en fecha determinada para su aplicación como base en el cálculo de los impuestos que al efecto fijen las leyes.

ARTÍCULO 3.- Valuador Fiscal es la persona autorizada para dictaminar como Perito Legal en la materia sobre el valor de bienes muebles e inmuebles sujetos a trato fiscal; funge como autorización expedida por la autoridad fiscal y es un auxiliar de la Administración Publica Municipal.

ARTÍCULO 4.- La intervención de Valuador Fiscal en la práctica de todo tipo de avalúos es indispensable para la validez de los dictámenes valuatorios de bienes inmuebles cuando la cuantificación sirva de base para la determinación de valores que se utilicen para fijar o calcular los impuestos que, conforme a las leyes, deban pagarse al Municipio.

ARTÍCULO 5.- El valuador fiscal, en su calidad de auxiliar de la Administración Publica está sujeto a las disposiciones que sobre la materia establezca la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Baja California y las que dicten las Autoridades Municipales.

CAPITULO SEGUNDO AUTORIDADES

ARTÍCULO 6.- Son autoridades en la materia a que contrae este Reglamento:

- I. El Presidente Municipal
- II. El Tesorero Municipal
- III. El Recaudador de Rentas Municipal

De conformidad en lo establecido en el artículo 4 de la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Baja California.

ARTÍCULO 7.- Son facultades y obligaciones del Presidente Municipal

1. Autorizar el Registro de valuador del solicitante una vez cubiertos los requisitos señalados en el artículo 16 del presente reglamento.
2. Autorizar y ordenar la publicación de los manuales, instructivos, formas y normas de valuación fiscal y mobiliaria que le propongan el Tesorero y vigilar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento y de las disposiciones que dé él se deriven.

ARTÍCULO 8.- Son facultades y obligaciones del Tesorero Municipal, las que ejercerá por sí o por conducto del Recaudador de Rentas Municipales, con excepción de la prevista en el punto número 1 del presente artículo que ejercerá de manera directa.

1. Vigilar que las actuaciones de los Valuadores Fiscales se sujeten a lo previsto a la Legislación Fiscal vigente para el Municipio y que Corresponda a la salvaguarda el interés fiscal del mismo y aplicar las Sanciones a que hagan merecedores los valuadores, apoyando por la Coordinación Jurídica.
2. Formular, para su aprobación por el Presidente Municipal los manuales Instructivos, normas y formas y demás instrumentos que se requieran para normar y ordenar la práctica de avalúos fiscales.
3. Llevar el registro y revalidaciones de evaluadores Fiscales del Municipio
4. Las demás que este Reglamento, la legislación aplicable y el Presidente Municipal le imponga.

**CAPITULO TERCERO
AVALUOS FISCALES**

ARTÍCULO 9.- Los avalúos que se practiquen para efectos fiscales se sujetaran a las normas y reglas que regulan la práctica valuatoria en el país, a las que señale este Reglamento y alas que fijen los instructivos que al efecto expidan en tiempo las autoridades Fiscales del Municipio.

ARTÍCULO 10.- El avalúo fiscal debe ser un estudio expreso para determinar el valor comercial de una propiedad inmobiliaria debidamente identificada y descrita, a una fecha determinada y deberá apoyarse en el correcto y completo análisis de la información pertinente.

ARTÍCULO 11.- Se entiende por valor comercial de un bien inmueble en una fecha determinada, el precio más alto en numerario que un comprador aceptaría pagar y un vendedor accedería a recibir por el bien, atendiendo y conociendo ambos su uso mejor y más productivo, siempre que ambas partes estén bien

informadas actúen inteligente, libre y voluntariamente sin apremio de ninguna clase.

ARTÍCULO 12.- Los avalúos fiscales se sujetaran a la metodología establecida en el instructivo para la valuación de bienes inmuebles en el Municipio de Playas de Rosarito, en el cual se anexa y se considera parte integrante de este reglamento, así como al formato que al efecto establezcan las autoridades en la materia y deberán contener, invariablemente la siguiente información.

I. GENERAL

- a) Nombre del solicitante y del propietario del bien.
- b) Nombre del valuador y número de su Registro en el Municipio
- c) Identificación catastral del predio, incluyendo el número del lote y manzana, colonia o fraccionamiento, zona catastral, clave catastral, medidas colindantes y superficie.

II. PARA PREDIOS URBANOS

- a) Descripción detallada de las características urbanas
- b) En el caso de los lotes baldíos, notas sobre topografía y sobre el uso mejor y más productivo a que pueda destinarse.
- c) En caso de lotes con mejora:
 - 1. Descripción del terreno, incluyendo forma y topografía
 - 2. Descripción de mejoras haciendo un retrato hablando de las mismas, incluyendo una relación descriptiva detallada de los diversos tipos y usos de construcción apreciados.
 - 3. Relación detallada y descriptiva de los elementos de construcción por tipo apreciado.
 - 4. Definición del uso mejor y más productivo para el cual es apto el terreno atendido a su ubicación, forma topografías y demás características y comentario razonado en cuanto a si el uso actual corresponde o no al mejor y más productivo
 - 5. Fotografía del inmueble

III. PARA PREDIOS RUSTICOS

- a) Descripción de las comunicaciones y servicios públicos con que cuente el predio
- b) Descripción detallada de las características del predio incluyendo forma, topográfica, calidad y tipos de suelo del punto de vista geológico y edafológico, provisión de agua, etc. tipo de cultivos par a los que es apto forma de explotación, etc.
- c) Descripción de las comunicaciones y servicios públicos con que cuente el predio

- d) Descripción detallada de las mejoras, construcciones y edificaciones con que cuente el predio; esta se hará en términos semejantes a los señalados en el inciso c) de la fracción II de este artículo.

DESCRIPCION DETALLADA DE LOS ACCESORIOS E INSTALACIONES ESPECIALES CON QUE CUENTE EL PREDIO.

- e) Descripción de los bienes inmuebles por definición que existan en el predio y que conforme a las disposiciones legales aplicables deben tomarse en cuenta al determinarse su valor.
- f) Comentario crítico en cuanto a la forma de explotación del predio a su aprovechamiento.
- g) Fotografías del inmueble

IV. ESTIMACION DEL VALOR

PARA ESTE EFETO DEBERA DETERMINARSE EL VALOR SIGUIENDO POR LOMENOS DOS DE LOS TRES ENFOQUES TRADICIONALES DE ANALISIS, COMO SON:

- a) De comparación o mercado
- b) De costo de producción o físico
- c) De rentas ingresos

Una vez calculado el valor conforme a la técnica de cada enfoque el valuador deberá ponderar los resultados obtenidos discutirlos y concluirá con la determinación comercial

Tratándose de inmuebles destinados a renta deberá siempre incluirse el estudio del valor mediante el enfoque de ingresos

V. Expresión del valor comercial como conclusión expresado con número y con letra, señalando la fecha para la cual se hizo la determinación correspondiente.

VI. Las notas, comentarios, y aclaraciones que estime convenientes y necesarias el valuador, y toda la información adicional que se requiera para justificar el avalúo.

VII. Fecha del avalúo, nombre y número del registro del Valuador y su firma cuando no existan formatos especiales se harán los avalúos e forma convencional.

ARTÍCULO 13.- En los avalúos fiscales podrán utilizarse fundamentados los factores de castigo, premio y demerito que par le caso de los avalúos fijen los instructivos y manuales que aprueben las autoridades en materia de avalúos

Fiscales Municipales cada año a propuesta conjunta de dos representantes del Colegio de Valuadores de la localidad y de un representante de un organismo nacional de valuación, sin embargo no podrán usarse de un organismo nacional de valuación, sin embargo, no podrán usarse indiscriminadamente pues el hecho de usar los deméritos, obligara el empleo de los de premio y viceversa.

ARTÍCULO 14.- Las autoridades en materia de avalúos fiscales determinara en que casos se requiere avalúo fiscal: para los efectos del impuesto sobre adquisición de inmuebles, se hará designación de un Valuador autorizado en todos los casos.

CAPITULO CUARTO DE LOS VALUADORES Y SU REGISTRO

ARTÍCULO 15.- Para ser valuador fiscal se requiere.

1. Ser Ciudadano Mexicano en uso de sus derechos.
2. Poseer autorización definitiva para ejercer la especialidad en valuación expedida en forma de patente por el Departamento de Profesiones de la Secretaria de Educación y Bienestar Social del Estado de Baja California, o grado de maestría y evaluación expedida por Institución Autorizada y debidamente registrado ante el Departamento de Profesiones de la Secretaria de Educación y Bienestar Social del Estado de Baja California o bien ser corredor publico legalmente autorizado; de conformidad con lo establecido en el ARTÍCULO 75-BIS-B Fracción XII de la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Baja California.
3. Protestar desempeñar como valuador fiscal, auxiliar de la Administración Publica Municipal, sujetándose a los Reglamentos, normas instructivos y demás disposiciones que l efecto dicte la Autoridad Municipal.
4. Solicitar y obtener su registro en la Tesorería Municipal, cumpliendo las formalidades que al efecto se establezcan.

ARTÍCULO 16.- Los requisitos a que alude el Artículo anterior se acreditan en los siguientes términos:

- I. Por lo que hace a la nacionalidad del interesado, exhibir original y entregar una copia del Acta de Nacimiento carta de Naturalización o Pasaporte Mexicano Vigente.
- II. Por lo que hace el punto 2 exhibir, original y entregar copia del Acuerdo emitido por el Departamento de Profesiones de la Secretaria de Educación y Bienestar Social del Estado de Baja California donde se asienta la autorización definitiva para ejercer la Especialidad y/o la Maestría en Valuación en su caso los corredores públicos con la documentación correspondiente.

- III. Por lo que respecta al punto 4 con la solicitud que presente a la Tesorería Municipal quién deberá dictaminar y autorizarla en un término de cinco días hábiles.
- IV. Si la solicitud es aceptada, pagar los derechos establecidos, exhibiendo el recibo correspondiente.

ARTÍCULO 17.- Una vez aprobada la solicitud se autorizará registro dl interesado, se le abrirá el expediente respectivo y se le asignará el número que corresponda. Si la Tesorería determina que no es de autorizarse la solicitud, se devolverá esta al interesado junto con los documentos que ha acompañado y un estricto en el que se funden las causas de rechazo, estableciéndose un plazo de 15 días para que pueda presentar nueva solicitud si esta es procedente.

ARTÍCULO 18.- Las autoridades en materia de Avalúos Fiscales podrán cancelar o suspender el registro de un Valuador Fiscal por cualquier de las siguientes causas:

a) Cancelación del Registro

- 1. Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente datos erróneos, documentos falsos o falsificados o información equivocada en los avalúos quien practique en sus anexos.
- 2. Cuando no hubiere cumplido sus funciones como valuador fiscal en los casos en que ellos se hubieran requerido.

b) Suspensión de Registro:

- 1. Cuando hubiera reincidido en violaciones a este Reglamento
- 2. Cuando deje de satisfacer cualquiera de los requisitos que señala el artículo 16

CAPITULO QUINTO SANCIONES

ARTÍCULO 19.- Cuando el Valuador incurra en violaciones al presente reglamento y a cualquiera de las disposiciones que como Auxiliar de la Administración Publica debe cumplir de acuerdo a lo previsto a la legislación Municipal, el Tesorero con apoyo de coordinación Jurídica del Ayuntamiento impondrá las siguientes sanciones de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 18 inciso a) y b) que antecede.

- 1. Suspensión del Registro por 3 meses
- 2. Suspensión del Registro por 6 meses
- 3. suspensión del Registro de 7 meses hasta un año.
- 4. Cancelación del Registro

Así mismo independientemente de las sanciones Administrativas y de la responsabilidad real en que incurran los Valuadores Fiscales, que dejarán de pagar los contribuyentes del impuesto sobre adquisición de inmuebles por variaciones encontradas en los valores comerciales.

La Autoridad Fiscal tendrá la facultad de ordenar un nuevo Avalúo a costa del contribuyente cuando estime que le avalúo presentado por este, no se apegue a las condiciones de Mercado que prevalezca en la región. Para efectos de este Reglamento se entenderá como una violación cuando exista una variación mayor a un 10% entre los valores de avalúo que presente el contribuyente ay los que arroje el avalúo por la autoridad Fiscal.

ARTÍCULO 20.- El valuador que haya sido sancionado, podrá recurrir ante el Presidente Municipal presentando escrito que funde sus razones. El Presidente Municipal resolverá al interesado y emitir su fallo en un plazo que no excederá de 15 días hábiles.

ARTÍCULO 21.- Cuando la causa de la sanción se funde en razones técnicas de valuación, el Valuador podrá solicitar la integración de una comisión técnica dictaminadora que oirá sus argumentos de carácter técnico y emitirá opinión razonada sobre la validez de estos y la del o los avalúos. La comisión será temporal y se integrara a través de una solicitud por escrito ante el Tesorero Municipal el cual gozará de un plazo de 3 hábiles días para designar a su Representante y solicitar a los Colegios la designación de las personas que lo deban representar.

Estas designaciones deberán hacerse un plazo máximo de 5 días hábiles por el Colegio a fin de que la comisión pueda instalarse en un plazo no mayor de 10 días hábiles del recibo de la solicitud.

La Comisión dictaminadora se integrará por 3 Valuadores Fiscales designados uno por el Tesorero Municipal, otro por un representante debidamente acreditado del colegio a fin a la Licenciatura que posea el valuador sancionado, en el caso de los corredores, el Colegio de Corredores Públicos del Estado designará a su representante.

Una vez integrada la comisión citara dentro de los diez días hábiles siguientes al valuador en audiencia privada en la que se oirán sus argumentos, recibirá pruebas y se le interpelara.

La comisión en un plazo de cinco días hábiles posterior a la audiencia emitirá su dictamen dirigido al Tesorero Municipal y al interesado.

El Tesorero Municipal conjuntamente con el Titular de la Coordinación Jurídica en un término no mayor de tres días hábiles, emitirá la sanción prevista en el artículo



19 del presente reglamento, si de acuerdo al dictamen emitido por la Comisión, procediera la misma.