

REGLAMENTO PARA LA PRÁCTICA DE AVALÚOS FISCALES

Publicado en el Periódico Oficial No. 29 del
20 de Octubre del 1989, Tomo CX.

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 Tijuana.

Los avalúos de bienes muebles e inmuebles, donde sean parte las dependencias, órganos desconcentrados y entidades de la Administración Pública del Municipio de Tijuana, serán regidos por el Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana.

[\(Reforma\)](#)

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de este Reglamento se entiende por avalúo fiscal 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 inmuebles sujetos a trato fiscal; funge con autorización expedida por la Autoridad Fiscal y es un Auxiliar de la Administración Pública 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 Pública está sujeto a las disposiciones que sobre la materia establezca la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California y las que dicten las Autoridades Municipales.

Además, este deberá elaborar al menos una vez por año, un peritaje gratuito a favor del Ayuntamiento respecto de los Monumentos, Esculturas, Estatuas, y Placas Conmemorativas, de acuerdo a lo establecido por el reglamento de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California para el Municipio de Tijuana.

[\(Reforma\)](#)

CAPITULO SEGUNDO

AUTORIDADES

ARTÍCULO 6.- Son Autoridades en la materia de Avalúos Fiscales a que contrae este Reglamento:

- I.- EL PRESIDENTE MUNICIPAL
- II.- EL TESORERO MUNICIPAL Y
- III.- EL RECAUDADOR DE RENTAS MUNICIPAL.

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

ARTÍCULO 7.- Corresponde al 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 inmobiliaria que le proponga el Tesorero y vigilar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento y de las disposiciones que de él deriven.

ARTÍCULO 8.- Corresponde a las Autoridades en materia de Avalúos Fiscales,

- 1.- Vigilar que la actuación de los Valuadores Fiscales se sujete a lo previsto en la Legislación Fiscal vigente para el Municipio y que corresponda a la salvaguarda del interés fiscal del mismo y aplicar las sanciones de carácter pecuniario a que se hagan merecedores los Valuadores Fiscales.

- 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 de Valuadores Fiscales del Municipio.
- 4.- Las demás que este Reglamento, la legislación aplicable y el Presidente Municipal, le impongan.

CAPITULO TERCERO

TIJUANA

AVALUOS FISCALES

ARTÍCULO 9.- Los avalúos que se practiquen para efectos fiscales se sujetarán a las normas y reglas que regulan la práctica valuatoria en el País, a las que señale este Reglamento y a las 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 y actúen inteligente, libre y voluntariamente y sin apremio de ninguna clase.

ARTÍCULO 12.- Los avalúos fiscales se sujetarán a la metodología establecida en el Instructivo para la Valuación de Predios en el Municipio de Tijuana, 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 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 el uso mejor y más productivo a que pueda destinarse.

c).- En caso de los lotes con mejoras:

1.- Descripción del terreno, incluyendo forma y topografía.

2.- Descripción de mejoras haciendo un retrato hablado 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 atendiendo a su ubicación, forma, topografía y demás características y comentario razonado en cuanto a si el uso actual corresponde o no al mejor y más productivo.

III.- PARA PREDIOS RÚSTICOS

a).- Descripción de las comunicaciones y servicios públicos con que cuente el predio.

b).- Descripción detallada de las características del predio incluyendo forma, topografía, calidad y tipos de suelo desde el punto de vista geológico y edafológico, provisión de agua, etc., tipos de cultivo para los que es apto, forma de explotación, etc.

c).- Descripción detallada de factores externos que afecten al predio en su valor, como climatología, régimen jurídico, afectaciones de cualquier tipo, sanidad vegetal y animal, plagas, etc.

d).- Descripción detallada de las mejoras, construcciones y edificaciones con que cuente el predio; esta se hará en términos semejantes a los señalados el inciso de la Fracción II de este Artículo.4.

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

e).- Descripción detallada de los bienes inmuebles por definición que existan en el predio y que conforme a las disposiciones legales aplicables deben tomarse en cuenta al determinar su valor.

f).- Comentario crítico en cuanto a la forma de explotación del predio y a su aprovechamiento.

IV.- ESTIMACIÓN DEL VALOR

PARA EFECTO DEBERÁ DETERMINARSE EL VALOR SIGUIENDO POR LO MENOS DOS DE LOS TRES ENFOQUES TRADICIONALES DE ANÁLISIS.

a).- De Comparación o mercado

b).- De costo o de reposición depreciada o física

c).- De rentas o de ingreso.

Una vez calculado el valor conforme a la técnica de cada enfoque el Valuador deberá ponderar los resultados obtenidos, discutirlos y concluir con la determinación del valor comercial.

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

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

VI.- Las notas, comentarios y aclaraciones que estimen conveniente y necesarias el Valuador y toda la información adicional que se requiera.

VII.- Fecha del avalúo, nombre del registro de Valuador y su firma; cuando no existan formatos especiales se harán avalúos en forma convencional.

ARTÍCULO 13.- En los avalúos fiscales podrán utilizarse fundadamente los factores de castigo, premio y demérito que para el caso 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 devaluación, sin embargo no podrán usarse indiscriminadamente pues el hecho de usar los de mérito, obligará el empleo de los de premio y viceversa.

ARTÍCULO 14. Las Autoridades en materia de Avalúos Fiscales determinarán en qué casos se requiere avalúo fiscal: para los efectos del impuesto sobre adquisición de inmuebles y transmisión de dominio; para el cálculo de la renta de la Zona Federal Marítima Terrestre, 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 título profesional a nivel de licenciatura en alguna profesión afín a la materia del presente reglamento y contar con especialidad en valuación certificada por una institución de educación superior y/o contar con nombramiento como

Corredor Público, debidamente registrados en el Departamento General de Profesiones de la Secretaría de Educación y Bienestar Social del Estado de Baja California.

3. - Protestar desempeñar su actividad como Valuador Fiscal, Auxiliar de la Administración Pública Municipal, sujetándose a los reglamentos, normas, instructivos y demás disposiciones que al 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.- **A)** Original y copia del título profesional y b) Original y copia del título o diploma de la especialidad en valuación; debiendo exhibir los originales y entregar a la Tesorería las copias en las que asentara la constancia de haber tenido a la vista aquellos, o en su caso, con copia del registro ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

II.- **B)** Con solicitud que presente a la Tesorería, que deberá dictaminar y autorizarla o rechazarla en un término de cinco días hábiles.

III.- Con el recibo correspondiente.

ARTÍCULO 17.- Una vez aprobada la solicitud se autorizará registro del 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 acompañó y un escrito en el que se funden las causas de rechazo y se establezca el plazo mínimo que deberá transcurrir para que pueda presentar nueva solicitud si esta es procedente.

ARTÍCULO 18.- Las Autoridades en materia de Avalúos Fiscales, podrán cancelar el registro de un Valuador Fiscal por cualquiera de las siguientes causas:

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 que practique o en sus anexos.

2.- Cuando no hubiere cumplido sus funciones como Valuador Fiscal en los casos en que para ello se hubiera requerido.

3.- Cuando hubiere reincidido en violaciones a este Reglamento.

4.- Cuando deje de satisfacer cualquiera de los requisitos que señala el Artículo 16.

5.- Cuando hayan incurrido en cualquiera de los supuestos establecidos en la fracción IV del artículo 23 del Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana.

[\(Reforma\)](#)

CAPITULO QUINTO

TIJUANA

SANCIONES

ARTÍCULO 19.- Cuando el Valuador incurra en violaciones al presente Reglamento, al Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana o a cualquiera de las disposiciones que como Auxiliar de la Administración Pública debe cumplir de acuerdo a lo previsto en la legislación municipal, el Tesorero podrá imponer las siguientes sanciones de acuerdo con la gravedad de la ofensa.

- I.- Amonestación escrita.
- II.- Suspensión del registro hasta por tres meses.
- III.- Suspensión hasta por un año.
- IV.- Cancelación del registro.

Asimismo, independientemente de las sanciones administrativas y de la responsabilidad real en que incurran los Valuadores Fiscales, éstos serán responsables solidarios del importe de las prestaciones fiscales que dejaren de pagar los contribuyentes del impuesto sobre adquisiciones y traslación de dominio por variaciones encontradas en los valores fiscales, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ingresos para el Municipio de Tijuana.

La autoridad fiscal tendrá la facultad de ordenar un nuevo avalúo a costa del contribuyente cuando estime que el avalúo presentado por este, no se apegue a las condiciones del mercado que prevalezcan 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 y los que arroje el avalúo ordenado por la autoridad fiscal.

El Tesorero está obligado a cancelar el registro del perito que incurra en cualquiera de los supuestos establecidos en la fracción IV del artículo 23 del Reglamento del Sistema de Avalúo de Bienes Muebles del Municipio de Tijuana.

[\(Reforma\)](#)

ARTÍCULO 20.- El Valuador que haya sido sancionado, podrá recurrir ante el Presidente Municipal presentando escrito en que funde sus razones. El Presidente Municipal oír al interesado y emitirá su fallo en un plazo que no excederá de quince días.

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 oír sus argumentos de carácter técnico y emitirá opinión razonada sobre la validez de éstos y la del o los avalúos. La Comisión será temporal y se integrará a través de una solicitud por escrito ante el Tesorero Municipal, el cual gozará de un plazo de tres días para designar a su representante y solicitar a los Colegios la designación de las personas que los deban representar. Estas designaciones deberán hacerse en un plazo máximo de cinco días hábiles a fin de que la Comisión pueda instalarse en un plazo no mayor de diez días hábiles del recibo de la solicitud.

La Comisión Técnica Dictaminadora se integra por tres Valuadores Fiscales designados uno por el Tesorero Municipal, otro por un representante debidamente acreditado del Colegio de Valuadores y el tercero por un representante debidamente acreditado del Colegio afín a la licenciatura que posea el Valuador sancionado.

Una vez integrada la Comisión, el Presidente Municipal citará al valuador en audiencia privada, en el que se oirán sus argumentos, recibirán pruebas y se les interpelara.

La audiencia deberá celebrarse dentro de los diez días siguientes a la integración de la Comisión.

La Comisión en un plazo de cinco días hábiles laborales, posteriores a la Audiencia.

ARTÍCULO 22.- La Comisión, como cuerpo arbitral, podrá señalar su propio procedimiento o sujetarse, de manera supletoria, a lo que prescribe el Código Adjetivo vigente en el Estado.

Con fundamento en el dictamen de la Comisión el Presidente Municipal, confirmará, modificará o suspenderá la sanción.

2 0 2 1 - 2 0 2 4

REFORMAS

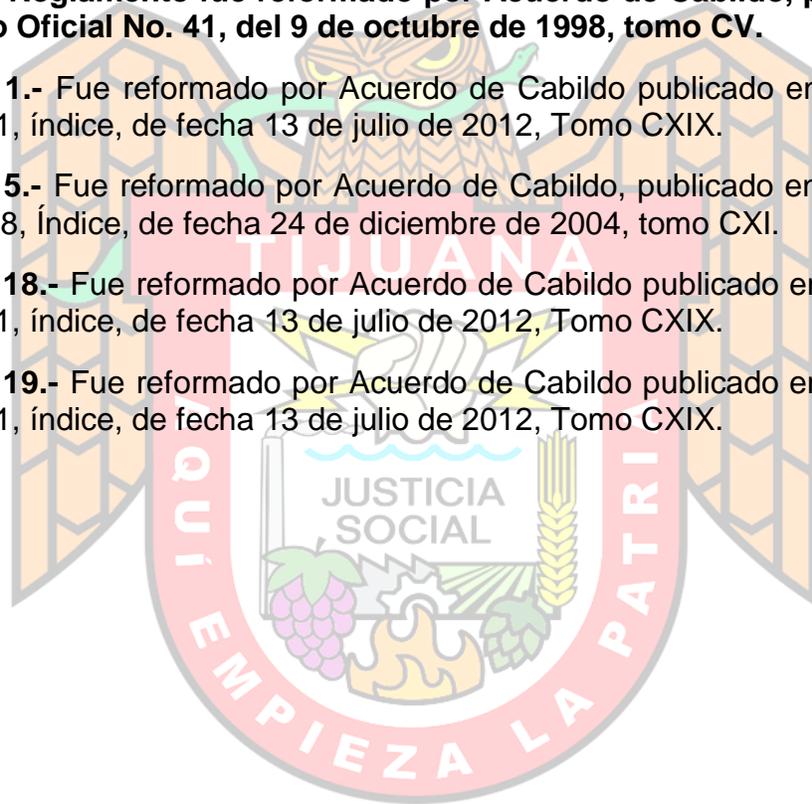
El presente Reglamento fue reformado por Acuerdo de Cabildo, publicado en el Periódico Oficial No. 41, del 9 de octubre de 1998, tomo CV.

ARTÍCULO 1.- Fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el periódico oficial No. 31, índice, de fecha 13 de julio de 2012, Tomo CXIX.

ARTÍCULO 5.- Fue reformado por Acuerdo de Cabildo, publicado en el Periódico Oficial No. 58, Índice, de fecha 24 de diciembre de 2004, tomo CXI.

ARTÍCULO 18.- Fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el periódico oficial No. 31, índice, de fecha 13 de julio de 2012, Tomo CXIX.

ARTÍCULO 19.- Fue reformado por Acuerdo de Cabildo publicado en el periódico oficial No. 31, índice, de fecha 13 de julio de 2012, Tomo CXIX.



XXIV AYUNTAMIENTO

TIJUANA

2021 - 2024