

AVALUO REFERIDO O DE MEJORAS

Artículo 3.- Los avalúos que se practiquen para efectos fiscales tendrán vigencia de un año, contado a partir de la fecha en que se emitan, mismos que podrán practicarse por las autoridades fiscales, por las Instituciones de crédito y por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. Los avalúos También podrán practicarse por corredores públicos, empresas dedicadas a la compraventa o subasta de Bienes o personas que cuenten con cédula profesional de valuadores expedida por la Secretaría de

REGLAMENTO DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN
Secretaría General
Secretaría de Servicios Parlamentarios
Centro de Documentación, Información y Análisis
Nuevo Reglamento DOF 07-12-2009
2 de 66

Educación Pública, que obtengan su registro ante el Servicio de Administración Tributaria, el cual se Realizará en los términos que establezca dicho órgano desconcentrado en las reglas de carácter general Que emita para tal efecto. Tratándose de poblaciones en donde no se cuente con los servicios de los Valuadores antes mencionados, los avalúos se podrán realizar por personas o instituciones versadas en La materia que obtengan el referido registro.

En aquellos casos en que después de realizado el avalúo se lleven a cabo construcciones, Instalaciones o mejoras permanentes al bien de que se trate **los valores consignados en dicho avalúo Quedarán sin efecto**, aun cuando no haya transcurrido el plazo señalado en el párrafo que antecede.

Cuando los **avalúos sean referidos** a una fecha anterior a aquélla en que se practiquen, se procederá Conforme a lo siguiente:

- I. Se determinará el valor del bien a la fecha en que se practique el avalúo;
- II. La cantidad obtenida conforme a la fracción anterior se dividirá entre el factor que se obtenga de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes inmediato anterior a aquél en que se practique el avalúo, entre el índice del mes al cual es referido el mismo, y
- III. El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior será el valor del bien a la fecha a la que **avalúo sea referido**. El valuador podrá efectuar ajustes a este valor cuando existan razones que así lo justifiquen, las cuales deberán señalarse expresamente en el avalúo. Una vez presentado dicho avalúo no podrán efectuarse estos ajustes.

Con todo respeto, ¿a qué se le llama valuación referida o avalúo referido?.

Simple y sencillamente anote usted en su diario, agenda, cuaderno de notas, memorándum lo siguiente:

Se le llama valuación referida al procedimiento mediante el cual, se elabora un avalúo principalmente de inmueble en el que a partir del valor actual de determinadas **mejoras adiciones o construcciones en él efectuadas**, se puede defleatar (Convertir una cantidad expresada en términos nominales en otra expresada en **términos reales**, habitualmente se utiliza el **IPC** para llevar a cabo dicha operación) O BIEN (Transformar los valores monetarios en otros expresados en monedas de poder adquisitivo constante) **ese valor aplicando en forma inversa, los llamados índices de precios al consumidor (INFLACIÓN), lo que permite saber que el valor de dichas mejoras adiciones o construcciones tenían en el momento en que se terminaron**

¿Qué utilidad tiene una valuación referida o avalúo referido?

Respuesta:

Entre otros se utiliza para los casos de **enajenación de inmuebles** en los que el propietario o legítimo tenedor no cuente con los debidos comprobantes de construcción, mejora o adición. Un ejemplo de ello sería aquel en el que se adquirió un simple terreno en el que posteriormente se edifica una casa, un edificio o instalaciones diversas de las cuales no se tomó la precaución de haber conservado los comprobantes de su costo, y hoy se pretende vender son sus accesorios, es aquí en donde nace la conveniencia de practicar un avalúo referido de las mejoras a fin de determinar la utilidad para el correspondiente pago del Impuesto Sobre la Renta por enajenación de inmuebles.

¿Qué personas están facultadas para elaborar este tipo p especie de avalúo?

Respuesta:

De acuerdo a lo que establece el artículo cuarto del Reglamento del Código Fiscal de la Federación, este tipo de avalúos los pueden realizar: Las instituciones de Crédito, La comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, Los Corredores Públicos o aquellas personas que cuenten con cédula profesional de Valuador expedida por la Secretaría de Educación Pública.

¿Qué beneficios reporta la Valuación Referida?

Respuesta: Es un instrumento, que permite conocer entre otros, el costo de construcciones referidas a una determinada fecha, lo que permite fijar deducibles en el caso de enajenación de inmuebles, lo que a su vez, proyecta pagar el impuesto justo derivado de la venta de inmuebles en los que no se cuente con los debidos comprobantes de construcciones, mejoras o adiciones que se hubiesen hecho.

La ley de la materia solo acepta como deducible el 80% del importe de las mejoras, o construcciones debidamente fechadas y de los cuales se carezca de comprobantes.

L.C.P. Víctor Manuel Manzanero Pantin

¿Sobre que bienes se puede hacer la Valuación referida?

Respuesta:

En general sobre cualquier bien inmueble que haya recibido mejoras.