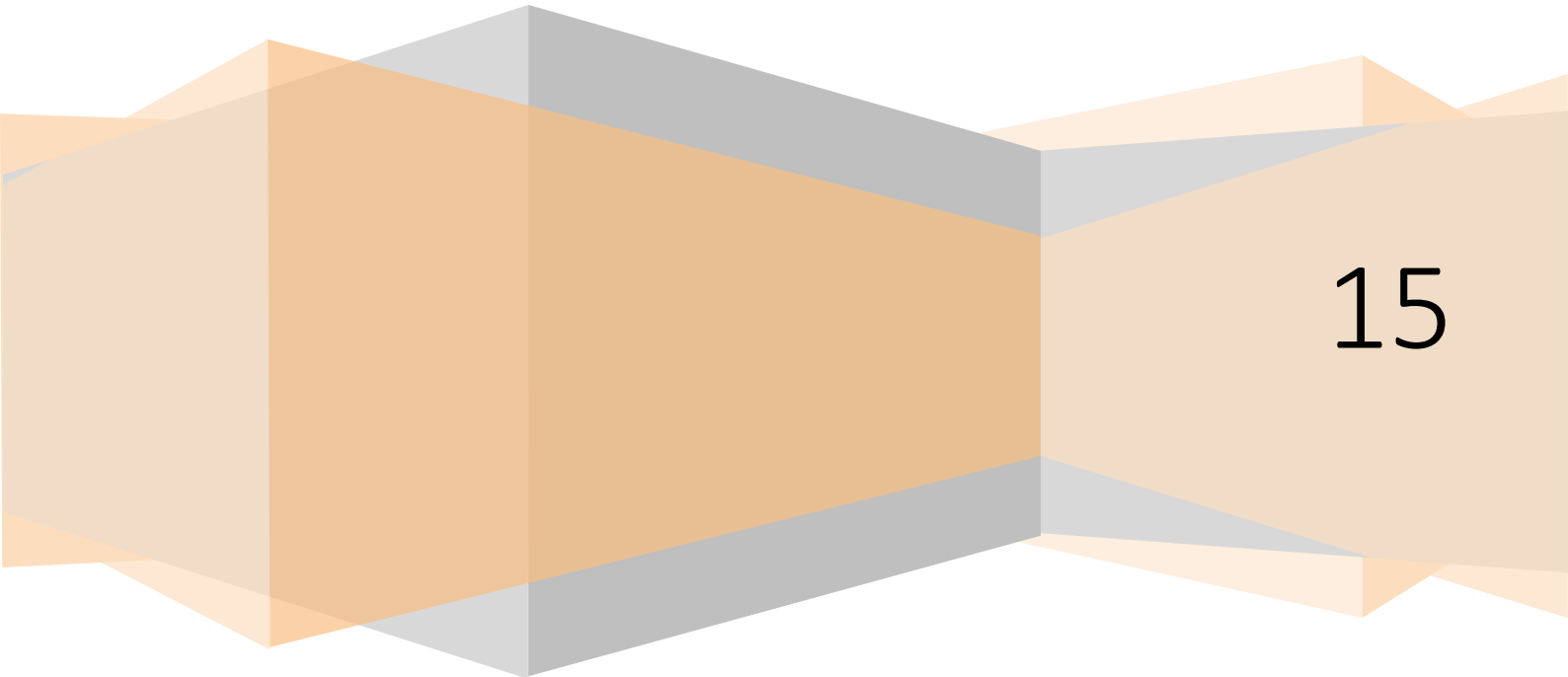


Avalúos para efectos fiscales 2015

Breve Guía para comprender los alcances de la
normatividad relativa a los avalúos para efectos
fiscales

Hector Alberto Romero Fierro



15

AVALÚOS PARA EFECTOS FISCALES 2015

En materia de Avalúos, como es de su conocimiento el Reglamento del Código Fiscal de la Federación señala:

“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, para lo cual, las Autoridades Fiscales aceptarán los avalúos en relación con los bienes que se ofrezcan para garantizar el interés fiscal o cuando sea necesario contar con un avalúo en términos de lo previsto en el Capítulo III del Título V del Código.

Los avalúos a que se refiere el párrafo anterior, deberán ser practicados por los peritos valuadores siguientes:

- I. El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales;
- II. Instituciones de crédito;
- III. **Corredores públicos que cuenten con registro vigente ante la Secretaría de Economía, y**
- IV. Empresas dedicadas a la compraventa o subasta de bienes.

La Autoridad Fiscal en los casos que proceda y mediante el procedimiento que al efecto establezca el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general, podrá solicitar la práctica de un segundo avalúo. El valor determinado en dicho avalúo será el que prevalezca.

En aquellos casos en que después de realizado el avalúo se lleven a cabo construcciones, instalaciones o mejoras permanentes al bien inmueble de que se trate, los valores consignados en dicho avalúo quedarán sin efecto, aun cuando no haya transcurrido el plazo señalado en el primer párrafo de este artículo.

En los avalúos referidos a una fecha anterior a aquélla en que se practiquen, se procederá conforme a lo siguiente:

- a) Se determinará el valor del bien a la fecha en que se practique el avalúo;
- b) 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
- c) El resultado que se obtenga conforme a la operación a que se refiere el inciso anterior será el valor del bien a la fecha a la que el avalúo sea referido. El valuador podrá efectuar ajustes a este valor cuando existan razones que así lo justifiquen, antes de la presentación del avalúo, las cuales deberán señalarse expresamente en el mismo documento.”

Corrigiendo la omisión de incluir a los “valuadores con cedula profesional” nuevamente en la resolución miscelánea para 2015 se señaló:

“Personas autorizadas para realizar avalúos en materia fiscal

- 2.1.34.** Para los efectos del artículo 3 del Reglamento del CFF, los avalúos que se practiquen por **personas que cuenten con cédula profesional de valuadores**, expedida por la Secretaría de Educación Pública, podrán ser recibidos y, en su caso, aceptados para efectos fiscales.

RCFF 3

Por lo anterior, desde nuestro punto de vista, realizando una interpretación sistemática, solo están facultados para realizar Avalúos para efectos fiscales:

- I. El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales;
- II. Instituciones de crédito;
- III. **Corredores públicos que cuenten con registro vigente ante la Secretaría de Economía, y**
- IV. Empresas dedicadas a la compraventa o subasta de bienes.
- V. **Personas que cuenten con cédula profesional de valuadores. (regla 2.1.34)**

Ahora bien en los términos del mismo numeral el SAT se reserva el derecho de practicar un segundo avalúo, reglando dicho procedimiento en la regla 2.15.10, sin embargo dicha regla, contempla la aplicación de una **Cédula de Calificación de Riesgo**, supuestamente dada a conocer en el anexo 1 de dicha resolución, sin embargo la misma aun, al parecer no ha sido publicada.

Dicha regla señalado:

“Practica de segundo avalúo

- 2.15.10.** Para los efectos del artículo 3, tercer párrafo del Reglamento del CFF, la autoridad fiscal podrá someter los avalúos de bienes presentados por los contribuyentes, a la aplicación de la **Cédula de Calificación de Riesgo** contenida en el Anexo 1, si el bien o bienes evaluados sobrepasan la calificación de 14 puntos de acuerdo a los factores de riesgo contenidos en esta cédula, o en su caso, si el bien muestra un valor que no es acorde a sus características físicas, ubicación o vida útil, la autoridad podrá solicitar la práctica de un segundo avalúo.

Asimismo se practicará un segundo avalúo, cuando la autoridad fiscal detecte que el dictamen rendido por el perito valuador designado contenga datos erróneos o falsos que incidan en el valor real del bien, que en forma enunciativa, más no limitativa se señalan a continuación:

- a) En caso de bienes muebles el monto del avalúo sea superior al original del comprobante fiscal, el avalúo no contenga la metodología del motivo por el cual el valor del bien se incrementó o que no sea congruente con el valor del bien en el mercado.
- b) Que las características físicas de los bienes muebles no correspondan a las especificadas en el avalúo, o que de acuerdo a su decremento, uso, función o estructura se haya visto menoscabada.
- c) En caso de bienes inmuebles que el tipo de terreno no sea el descrito en el certificado de gravamen o las escrituras del mismo.
- d) Que los metros de construcción o del terreno no correspondan a los identificados en el certificado de gravamen o en la escritura.
- e) Que de acuerdo a la ubicación y características del entorno del inmueble no corresponda el valor del avalúo.

- f) Que de la inspección ocular que realice la autoridad al inmueble se desprenda que las características físicas no corresponde a las contenidas en el avalúo.

En los anteriores supuestos la autoridad fiscal solicitará al Instituto de Administración y Avalúo de Bienes Nacionales, o a cualquiera de las personas autorizadas por el artículo 3 del Reglamento del CFF, quienes serán las encargadas de emitir el dictamen correspondiente.

Para los efectos de esta regla los gastos que se originen no darán lugar a gastos de ejecución.

RCFF 3"

Aclarando que este punto ya había sido incluido en la Resolución Miscelánea para 2014. (regla I.2.15.13)

Ahora bien, para los efectos de la presentación de garantías del interés fiscal se establece en la misma resolución:

134/CFF Presentación de garantías del interés fiscal y solicitud de avalúo (en caso de ofrecimiento de bienes) o avalúo practicado por personas autorizadas.
¿Quiénes lo presentan? Personas físicas y morales que deseen garantizar el interés fiscal.
¿Dónde se presenta? En la ALSC que corresponda al domicilio fiscal del contribuyente.
¿Qué documento se obtiene? Formato de Garantía del Interés Fiscal sellado como acuse de recibo.
¿Cuándo se presenta? Dentro de los treinta días siguientes a aquél en que surta efectos la notificación efectuada por la autoridad fiscal correspondiente de la resolución sobre la cual se deba garantizar el interés fiscal.
Requisitos: Ver Tabla 32 Cuando el contribuyente pretenda garantizar el interés fiscal con ofrecimiento de bienes, junto con el formato de garantía del interés fiscal deberá anexar su solicitud de realización de avalúo, mismo que será tramitado ante el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales <u>o ante cualquiera de las personas autorizadas por el artículo 3 del Reglamento del CFF</u> , una vez que se conozca el presupuesto del avalúo, la autoridad comunicará al contribuyente el importe que deberá pagar. En su caso, deberá anexar el original del avalúo emitido por cualquiera de las personas autorizadas por el artículo 3 del Reglamento del CFF, mismo que deberá contener reporte fotográfico, que permita la plena identificación del bien o bienes valuados.
<i>Disposiciones jurídicas aplicables</i> Arts. 141 CFF, 3, 89 al 100 Reglamento del CFF.

Tabla 32 GARANTIAS FISCALES		
Requisitos Obligatorios para el trámite de las garantías:		
Documentos	Persona Física	Persona Moral
I. Identificación oficial del contribuyente o, en su caso del representante legal en (original para cotejo) y fotocopia.	X	
II. Formato de Garantía del Interés Fiscal debidamente requisitado, firmado por el contribuyente o representante legal. (en dos tantos)	X	X
III. Instrumento notarial con el que se acredite la personalidad del representante legal en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia, manifestando “bajo protesta de decir verdad” que el poder no le ha sido modificado ni revocado.		X
IV. En caso de estar casado en sociedad conyugal; original del escrito del cónyuge debidamente firmado, en el que se manifieste la aceptación para constituirse como obligado solidario; acta de matrimonio en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia, e identificación oficial vigente del cónyuge en original (para cotejo) y fotocopia.	X	
V. En caso de que el (los) bien (es) se encuentren en copropiedad, original del escrito del copropietario debidamente firmado, donde se manifieste la aceptación para constituirse como obligado solidario; original (para cotejo) y fotocopia de la identificación oficial vigente del copropietario.	X	X

Documentación que debe presentar		
Billetes de Depósito	Persona Física	Persona Moral
Original del billete de depósito expedido por BANSEFI con firma autógrafa del funcionario que lo expide.	X	X
Estar expedido a favor de la TESOFE o del organismo descentralizado competente para cobrar coactivamente créditos fiscales.	X	X
Nombre, denominación ó razón social del contribuyente y RFC.	X	X
Poder para actos de administración en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia.		X

Carta de Crédito	Persona Física	Persona Moral
Original de la carta de crédito expedida por alguna de las instituciones de crédito contenidas en la página de Internet del SAT, misma que deberá expedirse a favor de	X	X

Romero Fierro y Asociados

Correduría Pública 58 del Estado de Jalisco

Corrientes 3067, Colomos Providencia, Guadalajara, México. C.P. 44630

Web: www.romerofierro.com.mx Tel. (33)36413626

la TESOFE o del organismo descentralizado competente para cobrar coactivamente créditos fiscales, y de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el formato de garantía del interés fiscal publicado en la página de Internet del SAT.		
Poder para actos de administración en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia.		X

Prenda	Persona Física	Persona Moral
Original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) de las facturas o documentos que acrediten la propiedad de los bienes, los cuales deberán de contener, en su caso, el endoso correspondiente.	X	X
Solicitud para elaborar avalúo de los bienes ofrecidos en garantía, especificando los datos de la persona que acompañará al perito valuador en la revisión física o en su caso, original del avalúo emitido por persona autorizada mismo que deberá incluir reporte fotográfico, que permita la plena identificación del bien o bienes valuados.	X	X
Poder para actos de dominio en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia.		X
Inventario de los bienes que ofrece, con descripción detallada [Tipo de bien (nombre genérico que lo caracteriza), No. de Factura, cantidad, marca, modelo, color, No. de serie, tipo de material] y señalar el domicilio en el que se ubican.	X	X
Manifestación bajo protesta de decir verdad si el(los) bien(nes) ofrecido(s) garantizan otros adeudos y en su caso mencionar el número de resolución.	X	X

Hipoteca	Persona Física	Persona Moral
Original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia de la escritura pública o título de propiedad que lo acredite como legítimo propietario del bien.	X	X
Original del certificado de libertad de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPyC) vigente a la fecha de presentación del ofrecimiento (6 meses).	X	X
Fotocopia de la última boleta de pago del impuesto predial.	X	X

Romero Fierro y Asociados

Correduría Pública 58 del Estado de Jalisco

Corrientes 3067, Colomos Providencia, Guadalajara, México. C.P. 44630

Web: www.romerofierro.com.mx Tel. (33)36413626

Poder para actos de dominio en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia.		X
Solicitud para elaborar avalúo de los bienes ofrecidos en garantía, especificando los datos de la persona que acompañará al perito valuador en la revisión física o en su caso, original del avalúo emitido por persona autorizada mismo que deberá incluir reporte fotográfico, que permita la plena identificación del bien o bienes valuados..	X	X
Manifestación bajo protesta de decir verdad si el(los) bien(nes) ofrecido(s) garantizan otros adeudos y en su caso mencionar el número de resolución.	X	X

Fianza	Persona Física	Persona Moral
Original de la póliza de fianza expedida a favor de la TESOFE o del organismo descentralizado competente para cobrar coactivamente créditos fiscales con firma autógrafa de los funcionarios que la expiden.	X	X
Tratándose de póliza de fianza en documento digital deberá contener la firma electrónica avanzada o el sello digital de la Afianzadora.	X	X
Poder para actos de administración en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia.		X

Obligación Solidaria	Persona Física	Persona Moral
El oferente de la garantía presentará original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia del poder para actos de administración.	X	X
Escrito donde el tercero manifieste su voluntad de asumir la obligación solidaria ante fedatario público o ante la autoridad fiscal que tenga encomendado el cobro del crédito fiscal, en este último caso, la manifestación deberá realizarse ante la presencia de dos testigos.	X	X
Instrumento notarial con el que se acredite la personalidad del representante legal del obligado solidario, que contenga poder para actos de dominio en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia.	X	X

Embargo en Vía Administrativa	Persona Física	Persona Moral
a) bienes muebles:		

Romero Fierro y Asociados

Correduría Pública 58 del Estado de Jalisco

Corrientes 3067, Colomos Providencia, Guadalajara, México. C.P. 44630

Web: www.romerofierro.com.mx Tel. (33)36413626

Facturas o documentos que acrediten la propiedad de los bienes, mismos que, en su caso, deberán contener el endoso correspondiente, en original o copia certificada por fedatario público. (para cotejo)	X	X
Solicitud para elaborar avalúo de los bienes ofrecidos en garantía, especificando los datos de la persona que acompañará al perito valuador en la revisión física, o en su caso, original del avalúo emitido por persona autorizada mismo que deberá incluir reporte fotográfico, que permita la plena identificación del bien o bienes valuados.	X	X
Inventario de los bienes que ofrece, con descripción detallada [Tipo de bien (nombre genérico que lo caracteriza), No. de Factura, cantidad, marca, modelo, color, No. de serie, tipo de material] y señalar el domicilio en el que se ubican.	X	X
Fotocopia del comprobante de pago emitido por la institución de crédito autorizada de los gastos de ejecución Formato para el pago de contribuciones federales, con línea de captura.	X	X
Poder para actos de dominio en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia.		X
Cuando los bienes sean propiedad de un tercero se presentará escrito en el que manifieste su voluntad de asumir la obligación solidaria ante fedatario público o ante la autoridad fiscal que tenga encomendado el cobro del crédito fiscal, en este último caso la manifestación deberá realizarse ante las presencia de dos testigos.	X	X
Manifestación bajo protesta de decir verdad si el(los) bien(es) ofrecido(s) garantizan otros adeudos y en su caso mencionar el número de resolución.	X	X
b) bienes inmuebles:		
Escritura pública o título de propiedad que lo acredite como legítimo propietario del bien en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia.	X	X
Original del certificado de libertad de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPyC) vigente a la fecha de presentación del ofrecimiento.	X	X
Fotocopia de la última boleta de pago del impuesto	X	X

predial.		
Solicitud para elaborar avalúo de los bienes ofrecidos en garantía, especificando los datos de la persona que acompañará al perito valuador en la revisión física o en su caso, original del avalúo emitido por persona autorizada mismo que deberá incluir reporte fotográfico, que permita la plena identificación del bien o bienes valuados..	X	X
Poder para actos de dominio en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia.		X
Fotocopia del comprobante de pago emitido por la institución de crédito autorizada de los gastos de ejecución Formato para el pago de contribuciones federales con línea de captura.	X	X
Cuando los bienes sean propiedad de un tercero se presentará escrito en el que se manifieste su voluntad de asumir la obligación solidaria ante fedatario público o ante la autoridad fiscal que tenga encomendado el cobro del crédito fiscal, en este último caso la manifestación deberá realizarse ante la presencia de dos testigos.	X	X
Manifestación bajo protesta de decir verdad si el(los) bien(es) ofrecido(s) garantizan otros adeudos y en su caso mencionar el número de resolución.	X	X

c) negociación:		
Persona moral		
Original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia del acta constitutiva de la negociación debidamente inscrita en el (RPPyC).		X
Poder para actos de dominio en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia.		X
Fotocopia del comprobante de pago emitido por la institución de crédito autorizada de los gastos de ejecución Formato para el pago de contribuciones federales, con línea de captura.		X
Solicitud para elaborar avalúo de la negociación ofrecida en garantía, especificando los datos de la persona que acompañará al perito valuador en la revisión física o en su caso, original del avalúo emitido por persona autorizada mismo que deberá incluir reporte fotográfico, que permita la plena identificación del bien o bienes valuados..		X
Inventario de los bienes que ofrece con descripción detallada [Tipo de bien (nombre genérico que lo caracteriza), No. de Factura, cantidad, marca, modelo, color, No. de serie, tipo de material] y señalar el domicilio en el que se ubican.		X
Fotocopia de los estados financieros, que reflejen la situación de la sociedad.		X

Romero Fierro y Asociados

Correduría Pública 58 del Estado de Jalisco

Corrientes 3067, Colomos Providencia, Guadalajara, México. C.P. 44630

Web: www.romerofierro.com.mx Tel. (33)36413626

Fotocopia del balance general que refleje la situación de la sociedad.		X
Original del certificado de libertad de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPyC) vigente a la fecha de presentación del ofrecimiento (6 meses).		X
Manifestación bajo protesta de decir verdad si el(los) bien(es) ofrecido(s) garantizan otros adeudos y en su caso, mencionar el número de resolución.	X	X
Persona física		
Fotocopia del comprobante de pago emitido por la institución de crédito autorizada de los gastos de ejecución Formato para el pago de contribuciones federales con línea de captura.	X	
Solicitud para elaborar avalúo de la negociación ofrecida en garantía, especificando los datos de la persona que acompañará al perito valuador en la revisión física o en su caso, original del avalúo emitido por persona autorizada mismo que deberá incluir reporte fotográfico, que permita la plena identificación del bien o bienes valuados.	X	
Inventario de los bienes que ofrece con descripción detallada [Tipo de bien (nombre genérico que lo caracteriza), No. de Factura, cantidad, marca, modelo, color, No. de serie, tipo de material] y señalar el domicilio en el que se ubican.	X	
Fotocopia de los estados financieros, que reflejen la situación de la negociación.	X	
Manifestación bajo protesta de decir verdad si el(los) bien(es) ofrecido(s) garantizan otros adeudos y en su caso mencionar el número de resolución.	X	X

Títulos Valor	Persona Física	Persona Moral
Escrito donde manifieste "bajo protesta de decir verdad", que es la única forma en que puede garantizar el interés fiscal y anexar relación detallada de los títulos valor que ofrece en garantía y cuya legítima propiedad tendrá que acreditar documentalmente por medio de los propios títulos u otros documentos legales que permitan confirmar su validez como forma de garantía, además que se compromete a no disponer de los valores o inversiones a que éstos se refieren, sin el previo consentimiento de la ALR.	X	X
Tratándose de acciones que cotizan en bolsa deberá presentar certificado de precio de los valores en la bolsa con una antigüedad máxima de cinco días a la fecha de su presentación.	X	X
Tratándose de acciones que no cotizan en bolsa deberá	X	X

Romero Fierro y Asociados

Correduría Pública 58 del Estado de Jalisco

Corrientes 3067, Colomos Providencia, Guadalajara, México. C.P. 44630

Web: www.romerofierro.com.mx Tel. (33)36413626

anexar un dictamen de empresas calificadoras de valores con una antigüedad máxima de cinco días a la fecha de su presentación.		
Poder para actos de dominio en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia.		X

Cartera de Créditos	Persona Física	Persona Moral
Escrito en el que manifieste "bajo protesta de decir verdad" que es la única forma en que puede garantizar el interés fiscal. En el propio escrito deberá comprometerse a mantener en inventario un monto equivalente al que tenga al momento de otorgar la garantía, así como a rendir un informe mensual dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente, de todos los movimientos que haya sufrido la cartera de clientes, suscrito por Contador Público Registrado ante el SAT.	X	X
Relación de créditos, nombres de los deudores, datos personales, condiciones y términos de pago así como los documentos que acrediten este derecho. No deberán incluirse los créditos que sean incobrables.	X	X
Se deberá acompañar un informe del estado que guarda su cartera de créditos a la fecha en que otorga la garantía.	X	X
Poder para actos de administración en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia.		X

Sustitución	Persona Física	Persona Moral
Poder para actos de administración o dominio de acuerdo a la modalidad de la nueva garantía en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia.		X
Todos los requisitos que para cada tipo de garantía deban cumplirse.	X	X
Fotocopia de identificación del oferente.	X	X
Original del Formato de Garantía del Interés Fiscal para la nueva garantía, debidamente requisitado (en dos tantos), o en su caso, la resolución definitiva dictada por autoridad competente en donde se declare la nulidad lisa y llana o revocado parcial de un crédito fiscal, del cual derive la sustitución.	X	X

Ampliación	Persona Física	Persona Moral
Poder para actos de administración o dominio de acuerdo a la modalidad de la garantía en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia.		X

Romero Fierro y Asociados

Correduría Pública 58 del Estado de Jalisco

Corrientes 3067, Colomos Providencia, Guadalajara, México. C.P. 44630

Web: www.romerofierro.com.mx Tel. (33)36413626

Fotocopia de identificación del promovente.	X	X
Original del Formato de Garantía del Interés Fiscal, debidamente requisitado (en dos tantos), indicando el monto y el periodo de vigencia.	X	X
Anexar en su caso, los originales de la documentación correspondiente a la ampliación de la garantía.	X	X

Disminución	Persona Física	Persona Moral
Poder para actos de administración o dominio de acuerdo a la modalidad de la garantía en original o copia certificada por fedatario público (para cotejo) y fotocopia.		X
Fotocopia de identificación del promovente.	X	X
Original del Formato de Garantía del Interés Fiscal debidamente requisitado. (en dos tantos)	X	X
Original y fotocopia de la documentación con la que compruebe la procedencia de la disminución de la garantía, entre las cuales puede consistir, la resolución definitiva dictada por autoridad competente en donde se declare la nulidad lisa y llana o revocado parcial de un crédito fiscal, del cual derive la disminución.	X	X

"Estamos a sus órdenes para cualquier duda o aclaración, gracias por dedicarle tu tiempo a nuestra guía".

Héctor Alberto Romero Fierro
Socio Director de Romero Fierro y Asociados



Romero Fierro y Asociados
 Correduría Pública 58 del Estado de Jalisco
 Corrientes 3067, Colomos Providencia, Guadalajara, México. C.P. 44630
 Web: www.romerofierro.com.mx Tel. (33)36413626