

# REGLAMENTO DE PERITOS VALUADORES FISCALES DE CORTAZAR, GTO.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Año LXXXVII Tomo CXXXVIII	Guanajuato, Gto., a 6 de junio del 2000	Número 45
------------------------------	--	-----------

## Segunda Parte

Presidencia Municipal - Cortazar, Gto.

Reglamento de Peritos Valuadores Fiscales de Cortazar, Gto.....	7553
---	------

Al margen un sello con el escudo de la Ciudad. Presidencia Municipal - Cortazar, Guanajuato.

El Ciudadano C. Sergio Menchaca Garcialonso, Presidente Municipal de Cortazar, Guanajuato, a los habitantes del mismo hace saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que presido, en ejercicio de las facultades que le conceden los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato: 69 fracción I b) y 202 de la Ley Orgánica Municipal vigente en el Estado, en Sesión Ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2000 dos mil, el H. Ayuntamiento aprobó el siguiente:

Reglamento de Peritos Valuadores Fiscales

### **CAPÍTULO PRIMERO** Disposiciones Preliminares

Artículo 1.

El presente Reglamento es de observancia obligatoria en todo el Municipio de Cortazar, Gto., y regula todo lo relativo al nombramiento y registro de los Peritos Valuadores Fiscales.

Artículo 2.

Para los efectos del presente Reglamento, 'Perito Valuador' es el profesionista con grado de licenciatura en la carrera de arquitecto, ingeniero civil o ingeniero topógrafo, que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 10 de éste Reglamento.

Artículo 3.

Para los efectos de otorgamiento del registro como Perito Valuador, la Tesorería Municipal por conducto de la Dirección de Catastro se auxiliará de la Comisión de Catastro, la que se integra de la siguiente manera:

- I. Presidente: El C. Tesorero Municipal;
- II. Secretario: El Director de Catastro; y

- III. Los Vocales: Dos Peritos Valuadores del Municipio y un Regidor del H. Ayuntamiento comisionado al Área de Catastro.

Artículo 4.

Son facultades de la Comisión de Catastro:

- I. Revisar, analizar y dictaminar sobre solicitudes de registro;
- II. Proponer para que los valores fiscales de los inmuebles ubicados en el Municipio de Cortazar, Gto., sean determinados bajo los mismos criterios profesionales, procurando la unificación y metodología de los avalúos;
- III. Proponer al H. Ayuntamiento reformas a este Reglamento; y
- IV. Conocer y en su caso resolver sobre los asuntos que el Presidente de la Comisión les asigne.

Artículo 5.

La Comisión de Catastro se reunirá cada vez que para ello fuera convocada por su Presidente, Secretario o por algún Vocal cuando se trate de una causa justificada, y las disposiciones de la Comisión serán tomadas por mayoría de votos, en caso de empate el Presidente tiene el voto de calidad.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### Del Registro de los Peritos

Artículo 6.

En el Municipio de Cortazar, Gto., quienes pretendan ser Peritos Valuadores y que reúnan los requisitos del artículo 10, deberán obtener su registro ante Tesorería Municipal por medio de la Dirección de Catastro, en los términos que señala este Reglamento.

Artículo 7.

Corresponde a la Tesorería Municipal por conducto de la Dirección de Catastro:

- I. Vigilar y verificar la eficiencia del servicio que prestan los Peritos Valuadores como auxiliares de la Presidencia Municipal en materia del cálculo del valor de inmuebles;
- II. Expedir las autorizaciones correspondientes como Peritos Valuadores a las personas que acrediten haber reunido los requisitos señalados por este Reglamento y demás disposiciones legales con respecto a esta materia;
- III. Revocar el registro de Peritos Valuadores a las personas que teniendo este carácter, hayan incurrido en alguna de las infracciones previstas por este Reglamento y disposiciones legales; y
- IV. Autorizar o en su caso rechazar justificadamente el avalúo presentado por el Perito Valuador para su correspondiente trámite ante la Tesorería.

Artículo 8.

La Dirección de Catastro, llevará el registro de los Peritos Valuadores con sus datos personales y profesionales y la autorización respectiva de quienes están facultados para el ejercicio de esta actividad.

Artículo 9.

La actividad profesional de Perito Valuador, es incompatible con todo empleo, cargo o Comisión dentro del servicio público relacionado con la Dirección de Catastro, la de impuesto inmobiliario y/o áreas afines, así como la actividad de promotores inmobiliarios. Las personas que se dediquen a esas actividades están inhabilitadas para emitir avalúos, por lo que ésta infracción se atenderá a lo que en la especie establezca la legislación aplicable.

Artículo 10.

Para ser Perito Valuador y obtener el registro correspondiente por parte de la Tesorería Municipal, se requiere:

- I. Ser Ciudadano mexicano de nacimiento o naturalización en pleno ejercicio de los derechos civiles;
- II. Tener Registro Federal de Contribuyentes con domicilio en éste Municipio;
- III. Ser de reconocida solvencia moral;
- IV. Tener título y cédula profesional de ingeniero civil, arquitecto ó ingeniero topógrafo, debidamente registrados ante las autoridades competentes;
- V. Tener cédula expedida por la SEP que acredite los estudios especializados en materia de valuación de inmuebles;
- VI. Carta del Instituto, Asociación de Valuadores ó en su caso, Colegio de Profesionistas, que lo acredite como miembro activo de esa asociación y/o Colegio;
- VII. Currículum Vitae y dos fotografías tamaño infantil; y
- VIII. Carta de solicitud de registro ante la Tesorería Municipal de Cortazar, Gto.

Artículo 11.

La Tesorería Municipal, expedirá el registro cuando se hayan satisfecho los requisitos a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 12.

Efectuar el pago correspondiente en la Tesorería Municipal equivalente a 16 dieciséis Unidades de Medida y Actualización diaria por concepto de registro como Perito Valuador o refrendo; Dicho pago incluirá la acreditación oficial proporcionada al Perito Valuador por la Tesorería Municipal.

Artículo 13.

Efectuando el pago indicado en el artículo anterior y presentada la documentación a que se refiere el artículo 10 de este Reglamento, la Dirección de Catastro Municipal proporcionará:

- I. Planos de valores de calle de Cortazar y su Municipio;
- II. Tablas de valores fiscales para construcciones por m2 de acuerdo al tipo de calidad de construcción;
- III. Valores fiscales para terrenos rústicos; y
- IV. Instructivo de valuación.

Artículo 14.

El registro será refrendado anualmente en el primer trimestre, y para ello el Perito deberá presentar solo los documentos que se especifican en las fracciones II, VI, y VIII del artículo 10 y efectuar el pago correspondiente. Todo registro extemporáneo será analizado y en su caso aceptado o rechazado por la Comisión de Catastro.

### **CAPÍTULO TERCERO** De los Peritos y sus Obligaciones

Artículo 15.

Son Obligaciones del Perito Valuador:

- I. Sujetarse a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, tomando como base los valores que apruebe el Congreso del Estado anualmente;
- II. Inscribirse ante la Dirección de Catastro Municipal;
- III. Ejercer profesionalmente su actividad con probidad, rectitud y eficiencia, en acatamiento a los requisitos señalados por este Reglamento y demás disposiciones legales con respecto a la materia;
- IV. Establecer su oficina en el lugar de su domicilio legal para el ejercicio de su profesión, debiendo anunciar su especialidad y número de registro;
- V. Atender expedita y cortésmente al público que solicite sus servicios profesionales;
- VI. Abstenerse de poner condiciones, prestaciones y obligaciones a los particulares que no estén previstos en el Reglamento;
- VII. Fungir con este carácter para estimar, cuantificar o valorar los bienes inmuebles que se sometan a consideración;
- VIII. Cumplir con eficiencia, legalidad y honradez, el ejercicio de su actividad;
- IX. Intervenir en los asuntos que le sean encomendados en materia de valuación y mobiliaria, ya sea por designación de los interesados, o por mandato de la autoridad competente;

- X. Acudir personalmente al predio e inspeccionar el inmueble, cuyo avalúo deberá formular; y
- XI. Las demás funciones y requisitos señalados por este Reglamento y demás disposiciones legales con respecto a esta materia.

#### Artículo 16.

A los Peritos Valuadores les está prohibido ejercer su función, además de lo previsto por el artículo 9 de este Reglamento, los siguientes casos:

- I. Si el acto o hecho jurídico interesa directamente a su persona, o a su cónyuge o alguno de sus parientes consanguíneos o afines en línea recta hasta cuarto grado;
- II. Si el acto jurídico es legalmente imposible, contrario a la Ley a las buenas costumbres;
- III. Si en ejercicio de su actividad o en el negocio que se le plantea, tiene interés directo o indirecto;
- IV. Si ha sido tutor de algunas de las partes interesadas; y,
- V. Las demás señaladas por este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables en la materia.

### **CAPÍTULO CUARTO**

#### De las Sanciones

#### Artículo 17.

El Perito Valuador que incumpla con lo dispuesto por este Reglamento y demás disposiciones legales con respecto a esta materia, por medio de la Comisión de Catastro se hará acreedor a las siguientes sanciones:

- I. Apercibimiento;
- II. Amonestación por escrito; y
- III. Suspensión temporal de su nombramiento hasta por seis meses:
  - A) Por incurrir de manera reiterada en alguno de los supuestos señalados en el artículo anterior;
  - B) Por haber recibido dos amonestaciones dentro de un período de seis meses;
  - C) Por negarse sin causa justificada, al ejercicio de su actividad, a un mandato de la autoridad, cuando hubiere sido requerido para ello; y
  - D) Por intervenir con motivo de su actividad de Perito Valuador, en acto cuyo fin sea contrario a derecho.
- IV. Suspensión definitiva del registro en los siguientes casos:

- A) Por realizar más de una vez, alguno de los supuestos señalados en la fracción 3 del artículo 17;
- B) Cuando se hayan proporcionado datos falsos, a fin de obtener el registro de Perito Valuador;
- C) Por incurrir con motivo de su actividad de Perito Valuador, en la comisión de un delito tipificado como tal por la legislación penal;
- D) Cuando se haya comprobado con datos fehacientes que ha proporcionado su firma en avalúos que no formuló personalmente o por personal autorizado por él; y
- E) La parcialidad en la formulación de un avalúo y la revelación injustificada y dolosa de datos.

Las infracciones a este Reglamento y demás disposiciones legales con respecto a esta materia, serán sancionadas por la Tesorería Municipal considerando la opinión que exponga la Comisión de Catastro, quien atenderá en todos los casos a la gravedad de la infracción, al probable daño causado, siendo ésta quien determine la sanción que resulte aplicable, oyendo previamente al interesado, quien tendrá la facultad de aportar las pruebas que por su parte correspondan.

Artículo 18.

El Perito Valuador podrá excusarse de actuar en los siguientes casos:

- I. Cuando exista prohibición legal o reglamentaria;
- II. Cuando se trate de días festivos o feriados y horas inhábiles;
- III. Cuando no exista acuerdo por las partes; y
- IV. Por enfermedad o causa de fuerza mayor justificable.

Artículo 19.

En casos especiales, la Tesorería Municipal por conducto de la Dirección de Catastro, podrá requerir a los Peritos Valuadores para que actúe, en la atención de asuntos de interés social, en cuyo caso los horarios para su servicio se fijarán de común acuerdo.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **De los Avalúos**

Artículo 20.

El avalúo es un documento que contiene el estudio de valor de un bien inmueble y deberá contar como requisitos mínimos indispensables los siguientes:

- I. Estar formulados los avalúos urbanos y rústicos en formato del Perito Valuador; Dicho formato deberá ser registrado en la Dirección de Catastro;

- II. Cada Perito Valuador deberá presentar sus avalúos únicamente en formato autorizado y registrado ante la Dirección de Catastro, presentando número consecutivo de avalúo y número de registro del Perito Valuador; y
- III. Los avalúos fiscales, urbanos y rústicos, comprendidos dentro del Municipio de Cortazar, Gto., deberán apegarse al manual de valuación autorizado por la Dirección de Catastro, que será formulado entre las Autoridades y los Institutos, Asociaciones y Colegios de Profesionistas.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### De los Honorarios de los Peritos Valuadores

#### Artículo 21.

Para los efectos de cualquier avalúo se tomará como base la cantidad de seis Unidades de Medida y Actualización diaria más el tres al millar sobre el valor del bien inmueble y adicionalmente \$3.00 (tres pesos 00/100 M. N.), por cada kilómetro excedente después de un radio de 5 Km., a partir del centro de la cabecera Municipal.

#### Artículo 22.

La tarifa a que se refiere el artículo anterior está sujeta a revisión anual o en el lapso de tiempo que la Comisión de Catastro determine por causa de fuerza mayor.

## **TRANSITORIOS**

#### Artículo Primero.

Este Reglamento entrará en vigor al cuarto día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

#### Artículo Segundo.

La Tesorería Municipal y la Dirección de Catastro Municipal, serán las Dependencias encargadas de resolver aspectos de carácter administrativo que surjan por motivo de la aplicación del presente Reglamento.

#### Artículo Tercero.

A partir de la iniciación de vigencia de este Reglamento, los Peritos Valuadores residentes en el Estado de Guanajuato deberán solicitar su autorización y expedición de la constancia que los acredita para el desempeño a su actividad, ante la Dirección de Catastro Municipal en un plazo no mayor de tres meses.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 70 fracción VI y 205 de la Ley Orgánica Municipal vigente en el Estado, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en el Palacio Municipal del Honorable Ayuntamiento de Cortazar, Estado de Guanajuato, a los 31 días del mes de marzo de 2000.

El Presidente Municipal  
C. Sergio Menchaca G.

El Secretario del H. Ayuntamiento  
C. P. Juan Manuel Rosas Arriaga.

(Rúbricas)

**Nota:**

Reforma al artículo 12 del Reglamento de Peritos Valuadores Fiscales de la ciudad de Cortazar, Gto., mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 97, Segunda Parte, de fecha 4 de diciembre del 2001.

Se reformaron los artículos 12 y 21 del Reglamento de Peritos Valuadores Fiscales de Cortazar, Gto., mediante Acuerdo Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 16, Tercera Parte, de fecha 27 de enero del 2017.