

REGLAMENTO DE PERITOS VALUADORES INMOBILIARIOS PARA EL MUNICIPIO DE SANTA CATARINA, GTO.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Año LXXXIX Tomo CXL	Guanajuato, Gto., a 8 de Febrero del 2002	Número 17
------------------------	---	-----------

Segunda Parte

Presidencia Municipal - Santa Catarina, Gto.

Reglamento de Peritos Valuadores Inmobiliarios para el Municipio de Santa Catarina, Gto..... ..	42
---	----

El C. José Marcelino Montes Barrera, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Santa Catarina, Estado de Guanajuato, a los habitantes del mismo, hace saber:

Que el H. Ayuntamiento que presido, en el ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117, fracción I, inciso b), 70, fracciones II y V, 202, 203, 204, fracciones V y VI, y 205 de la Ley Orgánica Municipal vigente en el Estado de Guanajuato; en Sesión Ordinaria celebrada el día 24 de Noviembre del año 2001, aprobó el siguiente:

Reglamento de Peritos Valuadores Inmobiliarios para el Municipio de Santa Catarina, Gto.

CAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 1.

El presente Reglamento tiene por objeto proveer a la observancia de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado en materia de registro y autorización de los Peritos Valuadores Inmobiliarios, para la elaboración, realización y presentación de los avalúos fiscales que éstos practiquen para trámites ante la Tesorería Municipal de Santa Catarina, Gto.

Artículo 2.

Para los efectos del presente Reglamento se entiende por el Perito Valuador Inmobiliario, al profesionista que cuenta con los conocimientos y experiencia técnica necesaria para realizar avalúos a bienes inmuebles urbanos y rústicos.

Artículo 3.

La aplicación del presente Reglamento le corresponde a la Tesorería Municipal, a través de su Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro o su equivalente.

Artículo 4.

Para la interpretación y aplicación del presente Reglamento en las cuestiones no previstas por el mismo se estará a lo que acuerde el Presidente Municipal.

CAPÍTULO II

Del Registro y Autorización de Peritos Valuadores.

Artículo 5.

Para la práctica de los avalúos fiscales respecto de inmuebles es requisito indispensable que el Perito cuente con autorización de Perito Valuador Inmobiliario y como tal, se encuentre inscrito en el Registro de Peritos Valuadores a cargo de la Tesorería Municipal.

Artículo 6.

Para obtener el registro y autorización de Perito Valuador, el interesado presentará solicitud en original y copia ante la Tesorería Municipal, presentando la documentación y requisitos siguientes:

- I. Copia certificada del acta de nacimiento;
- II. Copia certificada del título profesional de ingeniero civil, ingeniero topógrafo, arquitecto o de alguna profesión a fin con la valuación de bienes inmuebles, debidamente registrado ante la Dirección de Profesiones del Estado y copia certificada de la cédula profesional.
- III. Currículo vitae;
- IV. Acreditar experiencia mínima de dos años ininterrumpidos en la valuación de bienes inmuebles;
- V. Constancia que lo acredite como miembro activo del Colegio de su respectiva profesión y carta de recomendación de éste que lo avale como persona de reconocida probidad;
- VI. Acreditar tener maestría o especialidad en materia de valuación de bienes inmuebles, avalada por la universidad del país, o bien constancia de registro ante la Comisión Nacional Bancaria;
- VII. Presentar su Registro Federal de Contribuyente y acreditar estar al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales;
- VIII. Presentar fianza emitida por instituto legalmente autorizada a favor de la Tesorería Municipal, por la cantidad y vigencia que ésta determine; y,
- IX. Presentar solicitud por escrito ante la Tesorería Municipal, con dos fotografías recientes, tamaño infantil para su debida identificación.

Artículo 7.

En caso de que se resuelva en forma positiva, la Tesorería Municipal procederá a otorgar el registro y autorización correspondiente o su refrendo, previo pago de los derechos por registro anual, el cual será fijado por la propia dependencia.

En caso de negativa, se comunicará al solicitante por escrito, los motivos y fundamentos por los que no se otorga el registro.

Artículo 8.

Efectuados los pagos correspondientes en la Tesorería Municipal, la Dirección de Catastro e Impuesto Inmobiliario entregará al Perito Valuador planos y tablas de valores tanto de terrenos como de construcciones, así como los valores fiscales para los predios rústicos y demás instructivos para el procedimiento de valuación.

Artículo 9.

El registro tendrá vigencia de un año, el cual podrá ser refrendable cada año, previa solicitud por escrito del interesado presentando con 30 días de anticipación a su terminación.

Para el refrendo, el interesado acompañará a su solicitud en original y copia, la documentación señalada en fracciones V, VI, VIII y IX del artículo 6 del presente Reglamento.

Artículo 10.

Son obligaciones de los Peritos Valuadores:

- I. Sujetarse a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento;
- II. Inscribirse ante la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro Municipal;
- III. Realizar la inspección física de los inmuebles objeto de la valuación en forma personal y directa;
- IV. Establecer su oficina en la cabecera municipal para el ejercicio de su actividad, colocando en lugar visible su número de registro como Perito Valuador;
- V. Conducirse en veracidad en toda clase de informes y dictámenes;
- VI. Abstenerse de imponer condiciones para o en la realización de sus trabajos como Perito Valuador; y
- VII. Las demás que determinen las Leyes.

Artículo 11.

El Perito Fiscal deberá presentar en la Dirección de Catastro e Impuesto Inmobiliario, el avalúo debidamente elaborado, pagando el 30% de los derechos por práctica de avalúo establecido por Tesorería Municipal, para efectos administrativos y registro de avalúo, el cual tendrá una vigencia de seis meses como lo establece el artículo 180 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

Artículo 12.

En la elaboración de los respectivos avalúos, los Peritos Valuadores deberán apegarse a los formatos establecidos por la Tesorería Municipal, cubriendo todos los requisitos que en los mismos se indiquen.

Artículo 13.

Los avalúos fiscales deberán ser presentados por el Perito Valuador que los practicó, en la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro, para su revisión, registro y captura, los cuales deberán contener por lo menos los datos siguientes:

- I. Nombre del propietario o poseedor del inmueble y de la persona que lo haya solicitado;
- II. Los fines para los cuales se requiera el avalúo;
- III. La descripción y ubicación del bien inmueble valuado;
- IV. El número de cuenta predial, región y número de manzana;
- V. Un dibujo a escala debidamente acotado del inmueble ya sea baldío o edificado, señalando los diferentes tipos de construcción y la distancia a la esquina de la calle más próxima;
- VI. La fecha en que se practicó el avalúo;
- VII. El nombre, número y firma del Perito; y

VIII. Las demás que indiquen la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro.

Artículo 14.

En todo caso y para todos los efectos legales que procedan, los Peritos serán responsables de los avalúos que practiquen, de su razonable exactitud y de que los mismos se formulen de acuerdo a las presentes disposiciones y demás de carácter legal y administrativo aplicables.

Artículo 15.

Los Peritos Valuadores estarán impedidos para actuar como tales, en aquellos asuntos propios, de su cónyuge, parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado, colaterales hasta el cuarto grado y parientes por afinidad: de la misma manera estarán impedidos para actuar en los asuntos en que por cualquier circunstancia no puedan emitir sus dictámenes con entera y absoluta imparcialidad.

Artículo 16.

En los avalúos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio el valor del local, departamento, casa habitación o despacho deberá determinarse en función del valor de sus áreas privadas, de sus propias instalaciones, del porcentaje que le corresponda con relación al valor total de terreno, áreas comunes e instalaciones generales del edificio, valuadas en forma separada.

Artículo 17.

En caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o Plan de Desarrollo Urbano Municipal, o se afectará en su caso con los factores de incremento o demérito que le correspondan, de acuerdo con los criterios que emita la Tesorería Municipal.

Artículo 18.

En caso de terrenos urbanos o sub-urbanos cuyo mejor uso sea el desarrollo inmobiliario a futuro, se deberá utilizar el método de cálculo del valor residual, tomando como mínimo la superficie de 10, 000.00 metros cuadrados en adelante.

Artículo 19.

Para la valuación de edificaciones se deberán precisar todos los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su uso, calidad y descripción de los elementos de construcción que se indicarán en forma pormenorizada y completa, señalándose para cada tipo un valor.

Artículo 20.

Por cada avalúo fiscal autorizado el contribuyente cubrirá los derechos que establezca la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado..

CAPÍTULO IV

De las Sanciones y Recurso.

Artículo 21.

La aplicación de las sanciones por violación al presente Reglamento corresponde al Presidente Municipal, quien con fundamento en lo dispuesto por el artículo 70 fracción XVIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, delega expresamente esa facultad al Titular de la Tesorería Municipal.

Artículo 22.

Los Peritos Valuadores se harán acreedores a las sanciones administrativas previstas en el presente Capítulo, cuando incumplan cualquiera de las obligaciones previas en el artículo 10 y las demás contenidas en el presente Ordenamiento.

Artículo 23.

Cuando el Perito Valuador incurra en cualquiera de los supuestos contemplados en el artículo anterior, se hará acreedor a las sanciones administrativas siguientes:

- I. Apercibimiento;
- II. Suspensión temporal de su registro; y
- III. Cancelación definitiva de su registro.

Artículo 24.

La Tesorería Municipal podrá aplicar al Perito Valuador, cualquiera de las sanciones previstas en el artículo anterior, de acuerdo a la gravedad y frecuencia de la falta cometida la importancia del daño causado, y en su caso, hará efectivo el monto total de la fianza otorgada en términos del artículo 6º fracción VIII, para subsanar el daño.

Artículo 25.

En caso de que proceda la suspensión del registro de Perito Valuador, ésta será de tres a doce meses.

Artículo 26.

Procederá la cancelación definitiva del registro de Perito Valuador, en los supuestos siguientes:

- I. Haber obtenido el registro con información y/o documentación falsa;
- II. Cuando habiendo sido suspendido temporalmente su registro, el Perito Valuador reincida en la violación a cualquier disposición del presente Ordenamiento o que le señale la Ley;
- III. Por la cancelación de la autorización, registro o habilitación como Perito Valuador por la Comisión Nacional Bancaria, conforme a ordenamientos legales y administrativos aplicables; y
- IV. Por ser condenado por delito intencional relacionado con sus funciones mediante sentencia ejecutoria que amerite pena corporal o que por la misma sea suspendido del ejercicio profesional.

Artículo 27.

La imposición de las sanciones se realizará previa audiencia al infractor, conforme al siguiente procedimiento:

- I. Se notificará por escrito al presunto infractor el inicio del procedimiento, haciéndole saber las causas y fundamentos del mismo, señalándole el día y hora para la celebración de la audiencia de calificación.
- II. En la audiencia de calificación se oirán los alegatos que formule en su favor y se desahogarán las pruebas que en su caso ofrezca. Si por la naturaleza de las pruebas se requiriera, se abrirá un periodo probatorio suficiente para el desahogo de las mismas; y,
- III. Al término de la audiencia o del desahogo de las pruebas en su caso, la Tesorería Municipal dictará la resolución que corresponda, notificando personalmente al interesado.

En el desarrollo del procedimiento se aplicarán en lo conducente, de manera supletoria, las disposiciones relativas al procedimiento administrativo previsto en la Ley de Justicia Administrativa para el Estado.

Artículo 28.

Contra la sanción impuesta, el afectado podrá interponer el recurso de inconformidad en los términos de la Ley Orgánica Municipal.

TRANSITORIOS

Artículo Primero.

El presente Reglamento entrará en vigor el cuarto día de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo Segundo.

Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente Ordenamiento.

Dado en la Presidencia Municipal de Santa Catarina, Gto., a los 24 veinticuatro días del mes de Noviembre de 2001 dos mil uno.

Por lo que, con fundamento en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, mando se imprima, publique y se le de el debido cumplimiento.

Presidente Municipal
C. José Marcelino Montes Barrera

Secretaría del H. Ayuntamiento
C. Eva María Hernández Hernández.

(Rúbricas)