

REGLAMENTO DE PERITOS VALUADORES INMOBILIARIOS PARA EL MUNICIPIO DE VALLE DE SANTIAGO, GTO.

Periódico Oficial de Gobierno del Estado

Año XCI Tomo CXLII	Guanajuato, Gto., a 10 de Septiembre del 2004.	Número 146
-----------------------	--	------------

Segunda Parte

Presidencia Municipal – Valle de Santiago, Gto.

Reglamento de Peritos Valuadores Inmobiliarios para el Municipio de Valle de Santiago, Gto.....	56
---	----

El C. José Fernando Manuel Arredondo Franco, Presidente Constitucional del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, a los habitantes del mismo hace saber:

Que el H. Ayuntamiento que presido, en el ejercicio de las facultades que le confieren los Artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracción I de la Constitución Política del Estado de Guanajuato; 69 fracciones I inciso b de la Ley Orgánica Municipal, en Sesión de Ayuntamiento celebrada el 23 de Junio de 2004, aprobó el siguiente:

Reglamento de Peritos Valuadores Inmobiliarios para el Municipio de Valle de Santiago, Gto.

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

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 estos practiquen para trámites ante la Tesorería Municipal.

Artículo 2.

Para los efectos del presente Reglamento se entiende por perito valuator 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 valuator 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 valuator, el interesado presentara solicitud por escrito en original y copia ante la Tesorería Municipal, presentando la documentación y cubrir los requisitos siguientes:

- I. Copia certificada del acta de nacimiento;
- II. Copia certificada de título profesional de Ingeniero Civil, Ingeniero Tipógrafo, Arquitecto o de alguna otra profesión afín con la valuación de bienes inmuebles, debidamente registrado ante la Dirección de Profesiones del Estado,
- III. Copia certificada de la cedula profesional;
- IV. Constancia de fecha actual que lo acredite como miembro activo del colegio de su respectiva profesión, y carta de recomendación de este que lo avale como una persona de reconocida probidad y de un modo honesto de vivir;
- V. Acreditar tener maestría o especialidad en valuación de bienes inmuebles, avalada por una Universidad del país.
- VI. Dos fotografías recientes tamaño infantil del interesado;
- VII. Copia certificada de su Registro Federal de Contribuyente.
- VIII. Copia de su credencial de elector.
- IX. Copia de la Clave Única del Registro de Población
- X. A falta de uno o mas requisitos anteriores el Presidente Municipal podrá autorizar o no la inscripción del solicitante.

Artículo 7.

Al ser presentada la solicitud de registro, o de refrendo, debidamente requisitada, la Tesorería Municipal resolverá sobre su procedencia, en un término no mayor de 15 días naturales a partir de la fecha de la presentación. En caso de negativa, se comunicara al solicitante por escrito, los motivos y fundamentos por las que no se le otorga el registro o refrendo. En caso de que se resuelva en forma positiva, la Tesorería Municipal procederá a otorgar el registro y autorización correspondiente, previo pago de los derechos por registro anual, el cual será fijado por la Ley de Ingresos Municipal o las Disposiciones Administrativas, y a falta de ello por la propia Dependencia.

Artículo 8.

El registro tendrá una vigencia de un año, el cual podrá ser refrendable cada año, previa solicitud por escrito del interesado presentada con treinta días de anticipación a la fecha de su terminación.

Para el refrendo, el interesado acompañara a su solicitud en original y copia.

Artículo 9.

Los registros que no se hubieran refrendado en los términos señalado en el Artículo 8 se cancelarán definitivamente, y para poder volver a obtenerlo los interesados deberán cumplir con todos los requisitos señalados en el Artículo 6 de este Reglamento.

Artículo 10.

Son obligaciones de los peritos valuadores:

- I. Sujetarse a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento;
- II. Tener como base los valores que fije la Ley de Ingresos Municipal;
- III. Realizar en forma personal los trabajos propios de su encargo;
- IV. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y dictámenes;
- V. Abstenerse de imponer condiciones para o en la realización de sus trabajos como perito valuador; y
- VI. Las demás que determinen las Leyes.

CAPÍTULO III De los Avaluos

Artículo 11.

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

Artículo 12.

Los avaluos fiscales deberán ser presentados por el perito valuador que los practico, en la dirección de impuestos inmobiliarios y catastro, para su revisión, registro y captura, los cuales deberán contener:

- I. Nombre de la persona que lo haya solicitado, y el del propietario del inmueble;
- 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;
- V. Tratándose de inmuebles urbanos, la colonia, sector y número de manzana, croquis de localización, un dibujo a escala, o fotografía, debidamente acotado ya sea baldío o con construcción, señalando los diferentes tipos de construcción y la distancia a la esquina de la calle más próxima;
- VI. Tratándose de inmuebles rústicos, croquis de localización, contar con coordenadas, número de terreno y ficha de campo.
- VII. La fecha en que se practico el avalúo;
- VIII. El nombre, número y firma del perito;
- IX. El número progresivo del avalúo; y

X. Los demás que le indique la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro.

Artículo 13.

En todo caso y para todos los efectos legales que procedan los peritos valuadores 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 14.

Los peritos valuadores estarán impedidos para actuar como tales, en aquellos asuntos propios, de su cónyuge, parientes consanguíneos en línea directa sin limitación de grado, colaterales y por afinidad hasta el cuarto grado; igualmente estarán impedidos para actuar en los asuntos en que por cualquier circunstancia no puedan emitir sus dictámenes con entera y absoluta imparcialidad.

Artículo 15.

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 del terreno, áreas comunes e instalaciones generales del edificio, valuadas en forma separada.

Artículo 16.

En caso de terrenos urbanos se deberá tomar en cuenta el programa o Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal, y se afectara en su caso con los factores de premio o castigo que le correspondan, de acuerdo con los criterios que emita la Tesorería Municipal.

Artículo 17.

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 indicaran en forma pormenorizada y completa, señalándose para cada tipo un valor.

Artículo 18.

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 Recursos

Artículo 19.

La aplicación de las sanciones por violación al presente Reglamento corresponde al Presidente Municipal, el que delega expresamente esa facultad en el Tesorero Municipal.

Artículo 20.

Los peritos valuadores se harán acreedores a las sanciones administrativas previstas en el presente Capítulo, cuando incumplan cualquiera de las obligaciones previstas en el Artículo 9 y las demás contenidas en el Presente Ordenamiento.

Artículo 21.

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 22.

La Tesorería Municipal podrá aplicar al perito valuador, cualesquiera de las sanciones previstas en el Artículo anterior, de acuerdo a la gravedad y frecuencia de la falta cometida e importancia del daño causado.

Artículo 23.

En caso de que proceda la suspensión del registro de perito valuador, esta será de tres a doce meses.

Artículo 24.

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 el registro, el perito valuador reincida en la violación a cualquier disposición del presente ordenamiento o que le señale la Ley;
- III. 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 25.

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

- I. Se notificara 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 desahogaran 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;
- III. Al término de la audiencia, o del desahogo de las pruebas en su caso, la Tesorería Municipal dictara la resolución que corresponda, notificando personalmente al interesado.

En el desarrollo del procedimiento se aplicaran en lo conducente, de manera supletoria, las disposiciones relativas al Procedimiento Administrativo previsto en la Ley Orgánica Municipal.

Artículo 26.

Contra la sanción impuesta, el afectado podrá interponer el recurso de inconformidad en los términos dispuestos por la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

TRANSITORIOS

Artículo Único.

El presente Reglamento entrará en vigor al cuarto día natural siguiente al de su publicación.

Por lo tanto con fundamento en los artículos 70 fracción VI y 205 de la Ley Orgánica Municipal, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en la Residencia del Ayuntamiento de Valle de Santiago; Guanajuato a los 23 días del mes de Junio de 2004.

C. José Fernando Manuel Arredondo Franco
Presidente Municipal

Lic. J. Jesús Salmerón Hernández
Secretario del H. Ayuntamiento.

(Rúbricas)