

REGLAMENTO DE PERITOS VALUADORES INMOBILIARIOS DEL MUNICIPIO DE MANUEL DOBLADO, GTO.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato

Año XCII Tomo CXLIII	Guanajuato, Gto., a 27 de Mayo del 2005	Número 84
-------------------------	---	-----------

Segunda Parte

Presidencia Municipal – Manuel Doblado, Gto.

Reglamento de Peritos Valuadores Inmobiliarios del Municipio de Manuel Doblado, Gto.....	127
--	-----

El ciudadano I.S.C. Ulises Magaña Hernández, Presidente del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Manuel Doblado, del Estado de Guanajuato, a los habitantes del mismo hago saber:

Que el honorable Ayuntamiento Constitucional que presido, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 117, fracción I y XI de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 15, 16, 24 fracción IV, 162 fracción II, 168, 172, 173, 176, 177, 180 y 188 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; 69, fracción I, inciso b), 70 fracción vi, 202, 203, 204 y 205 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en sesión ordinaria Número 76, de fecha 31 de Marzo del 2005, aprobó el siguiente:

Reglamento de Peritos Valuadores Inmobiliarios

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 1.

El presente Reglamento es de observancia obligatoria para los Peritos Valuadores Inmobiliarios, autorizados por la Tesorería Municipal para ejercer funciones dentro del Municipio de Manuel Doblado del Estado de Guanajuato.

Mediante este Reglamento se regulará todo lo relativo en materia de registro y autorización de los Peritos Valuadores Inmobiliarios, así como la elaboración, realización y presentación de los avalúos que practiquen para trámites ante la Tesorería Municipal de ciudad Manuel Doblado, Guanajuato.

Artículo 2.

Para efectos de este Reglamento se entiende por Perito Valuador Inmobiliario, al profesionista que cuenta con la preparación y experiencia técnica necesaria para realizar avalúos de bienes inmuebles urbanos y rústicos.

Artículo 3. La aplicación del presente Reglamento es de competencia de la Tesorería Municipal, a través de su Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro.

Artículo 4.

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

CAPÍTULO II
Del Registro y Autorización de Peritos Valuadores Inmobiliarios

Artículo 5.

Para obtener el registro y autorización como Perito Valuador Inmobiliario, el interesado acompañará a su solicitud por escrito, los documentos siguientes:

- I. Copia certificada del acta de nacimiento en la que conste que es mexicano por nacimiento o naturalización;

- II. Copia certificada de título profesional de ingeniero civil, ingeniero topógrafo o 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. Currículum vitae;
- V. Acreditar tener especialidad en valuación de bienes inmuebles, avalada por alguna Universidad del país, o bien constancia del registro vigente del registro ante la Comisión Nacional Bancaria;
- VI. Presentar su registro federal de contribuyentes, así como copia del ultimo pago de sus obligaciones fiscales; y
- VII. Presentar dos fotografías recientes tamaño infantil del interesado.

Artículo 6.

Cuando se hayan satisfecho los requisitos a que se refiere el Artículo anterior, la Tesorería Municipal con fundamento en lo dispuesto por la fracción XVII del Artículo 114 de la Ley Orgánica Municipal, del Artículo 15 y 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, resolverá sobre la procedencia o no del registro o su refrendo, en un termino no mayor de 30 días naturales a partir de la fecha de la solicitud.

En el caso de que se resuelva en forma positiva, la Tesorería Municipal procederá a otorgar el registro y autorización, así como identificación oficial que lo acreditará como tal.

Artículo 7.

Otorgado el registro y autorización, el Perito Valuador Inmobiliario deberá cumplir con los requisitos siguientes para su inscripción en el Registro Municipal de Peritos Valuadores Inmobiliarios:

- I. Presentar constancia de solvencia económica expedida por la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro;

Cuando el interesado no sea propietario de bienes raíces, podrá satisfacer el requisito de garantía sobre algún inmueble propiedad de un tercero, quien acepte constituirse responsable solidario ante la Tesorería Municipal en documento notariado.

Si no fuera posible presentar la constancia de solvencia económica, el interesado deberá otorgar fianza por el monto que fije la Tesorería Municipal expedida por cualquier afianzadora autorizada.

La constancia de solvencia económica deberá renovarse al principio de cada ejercicio fiscal.

- II. Efectuar el pago en la Tesorería Municipal o en la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro por concepto de derechos de inscripción en el Registro de Peritos Valuadores Inmobiliarios, por la cantidad que le sea asignada.

Artículo 8.

Efectuado el pago correspondiente y presentado la documentación a que se refiere el artículo anterior, la Dirección de Impuestos inmobiliarios y Catastro, entregará al Perito Valuador Inmobiliario:

- I. Copia del plano del sector urbano con valores de calle;
- II. Tabla de valores unitarios para la construcción;
- III. Copia del plano del sector rustico que además de las cartas detenales, cuadrantes y coordenadas contiene los números de región y comunidad en que fue dividido;
- IV. Tabla de valores unitarios para terrenos rurales; y,
- V. Instructivo de valuación que es el mismo implementado por la Dirección de Catastro e Impuestos a la Propiedad Raíz del Estado de Guanajuato.

Artículo 9.

El registro tendrá una vigencia de un año, el cual se refrendará anualmente durante el mes de enero; previa solicitud por escrito del interesado, anexando constancia de solvencia económica, o la fianza por la cantidad que la tesorería municipal determine; dos fotografías tamaño infantil y efectuar el pago correspondiente.

Artículo 10.

Si el registro no se refrenda en el periodo señalado en el artículo 9, el interesado deberá esperar al siguiente ejercicio fiscal y cumplir con los requisitos que para el efecto se determinen.

Cuando transcurran dos ejercicios fiscales consecutivos sin refrendo, el registro será revocado definitivamente.

Artículo 11 .

La Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro ejercerá el control sobre las actividades y registro de los Peritos Valuadores Inmobiliarios, en el que se asentarán los nombres, generales y datos personales.

Artículo 12.

Son obligaciones de los Peritos Valuadores Inmobiliarios:

- I. Sujetarse a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, así como las establecidas en el instructivo de valuación, tomando como base los valores que apruebe el Congreso del Estado;
- II. Sin excusa, ni pretexto, acudir personalmente al predio y realizar la inspección física del inmueble cuyo avalúo se formulará, para lo cual debe portar su identificación oficial;
- III. Realizar los avalúos bajo la más estricta ética profesional;
- IV. Cumplir diligentemente y con probidad sus funciones y los trabajos propios de su encargo;
- V. Atender expedita y cortésmente al público que solicite sus servicios profesionales;
- VI. Abstenerse de imponer condiciones, prestaciones u obligaciones a los particulares, que no estén previstas en las leyes de la materia, en las disposiciones administrativas y en el instructivo de valuación;
- VII. Participar en el cumplimiento de los planes y programas de trabajo de la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro;
- VIII. Conducirse con veracidad en toda clase de informes;
- IX. En el cálculo de honorarios sujetarse estrictamente a las tasas y tarifas de la Ley de Ingresos para el Municipio de Manuel Doblado, Guanajuato; y,
- X. Las demás que se deriven de las Leyes, Reglamentos del H. Ayuntamiento y disposiciones administrativas de la Tesorería Municipal.

CAPÍTULO III
De los Avalúos

Artículo 13.

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

Artículo 14.

Los avalúos deberán ser presentados en la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro, para su revisión, registro y autorización.

Artículo 15.

En todo caso y para todos los efectos legales que procedan los Peritos Valuadores Inmobiliarios 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 16.

La Tesorería Municipal a través de la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro, en todo momento, por inconformidad o a solicitud de los contribuyentes, tendrá la facultad de modificar cuando sea procedente, los avalúos realizados por los Peritos Valuadores Inmobiliarios, pero no así, éstos en ningún caso deberán modificar con otros, los avalúos elaborados por la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro.

Artículo 17.

Los avalúos realizados al final del ejercicio fiscal, deberán ser presentados y pagados en la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro dentro del mismo año, a fin de observar su vigencia de seis meses.

Artículo 18.

Los Peritos Valuadores Inmobiliarios están impedidos para actuar 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 están impedidos para actuar en los asuntos en que por cualquier circunstancia no puedan emitir sus juicios con entera y absoluta imparcialidad.

Artículo 19. La Tesorería Municipal a través de la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro revisará, aprobará y en su caso hará las observaciones pertinentes a los avalúos elaborados y realizados por los Peritos Valuadores Inmobiliarios.

Artículo 20.

Por cada avalúo autorizado, el Perito Valuador Inmobiliario o el contribuyente, cubrirá los derechos que se establezca en la Ley de Ingresos para el Municipio de Manuel Doblado.

CAPÍTULO IV De las Sanciones

Artículo 21.

La aplicación de las sanciones por violación al presente Reglamento corresponde al Presidente Municipal, Delegando expresamente esa facultad en el titular de la Tesorería Municipal y en el Oficial Calificador.

Artículo 22.

Los Peritos Valuadores Inmobiliarios se harán acreedores a las sanciones administrativas previstas en el presente capítulo, cuando incumplan cualquiera de las obligaciones previstas en el artículo 12 y las demás contenidas en el presente ordenamiento.

Artículo 23.

En caso de incumplimiento de las obligaciones a que se refieren el presente Reglamento, el Perito Valuador Inmobiliario será acreedor a las siguientes sanciones administrativas:

- I. Apercibimiento;
- II. Amonestación;
- III. Suspensión temporal del nombramiento; y,
- IV. Revocación definitiva del nombramiento en los casos siguientes:
 - A. Por falta de probidad en el ejercicio de sus funciones.
 - B. Por no desempeñar personalmente dichas funciones.
 - C. Por actuar con parcialidad en la formulación de los avalúos o distorsionar los datos asentados en los mismos.

- D. Cuando se hayan proporcionado datos falsos para obtener el nombramiento, o cuando dejen de reunir los requisitos exigidos para su otorgamiento.

Artículo 24.

Las sanciones administrativas se impondrán atendiendo a:

- I. Gravedad y frecuencia de la falta;
- II. Importancia del daño causado, y;
- III. Antigüedad en la prestación de los servicios como Perito Valuador Inmobiliario.

Artículo 25.

Previamente a la aplicación de la sanción, el Perito Valuador Inmobiliario será oído en investigación privada (económica).

Aplicada la sanción, el Perito Valuador Inmobiliario podrá solicitar dentro del término de 5 días hábiles siguientes a la fecha de la notificación, una reconsideración, para lo cual deberá aportar las pruebas que estime conducentes.

El Tesorero Municipal, resolverá dentro del plazo de 10 días naturales, confirmando, revocando o modificando la sanción.

Artículo 26.

Suspendido o revocado el nombramiento de Perito Valuador Inmobiliario, la Tesorería Municipal, notificará por escrito dicha suspensión o revocación al Honorable Ayuntamiento para su conocimiento.

Artículo 27.

La Tesorería Municipal podrá hacer efectiva la garantía otorgada por el Perito Valuador Inmobiliario, para resarcir los daños económicos ocasionados al fisco municipal.

Artículo 28.

Cuando la falta administrativa implique la comisión de un delito, la Tesorería Municipal dará aviso a las autoridades correspondientes.

CAPÍTULO V

De los Medios de Impugnación

Artículo 29.

Contra la sanción impuesta, por las autoridades facultadas para ello en el presente Reglamento, el afectado podrá interponer el Recurso de Inconformidad ante el Juzgado Administrativo Municipal, en los términos dispuestos para tal efecto en el artículo 206 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

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 el Palacio Municipal de Ciudad Manuel Doblado, del Estado de Guanajuato, a los 31 días del mes de Marzo del año 2005, dos mil cinco.

Por lo que, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 70 fracción VI y 205 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, mando se imprima, publique y se le de el debido cumplimiento.

El Presidente Municipal
L.S.C. Ulises Magaña Hernández

El Secretario del Ayuntamiento
Prof. Armando Gabriel Rangel Torres

(Rúbricas)