

PRESIDENCIA MUNICIPAL - SAN LUIS DE LA PAZ, GTO.

EL CIUDADANO ING. SERGIO RAMÓN GONZÁLEZ GUERRERO, PRESIDENTE MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE SAN LUIS DE LA PAZ, GTO., A LOS HABITANTES DEL MISMO HAGO SABER:

QUE EL H. AYUNTAMIENTO QUE PRESIDIDO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES II Y III DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 117 FRACCIONES I Y III, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUANAJUATO; 69 FRACCION I INCISO B) Y 202 DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, ASI COMO EL ARTICULO 15, 162 Y 176 DE LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO, EN SESION ORDINARIA CELEBRADA EL DIA 12 DOCE DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2005 DOS MIL CINCO, APROBO EL SIGUIENTE:

REGLAMENTO DE PERITOS VALUADORES INMOBILIARIOS PARA EL MUNICIPIO DE SAN LUIS DE LA PAZ, GTO.

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- El presente Reglamento tiene por objeto proveer a la observancia de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato 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 San Luis de la Paz, Guanajuato.

ARTICULO 2.- Para los efectos del presente Reglamento se entiende por Perito Valuador Inmobiliario, al profesionista que cuenta con los conocimientos y experiencia técnica necesaria para realizar avalúos a bienes inmuebles urbanos y rústicos.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

CAPITULO II DEL REGISTRO Y AUTORIZACION DE PERITOS VALUADORES

ARTICULO 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.

ARTICULO 6.- Para obtener el registro y autorización de perito valuador, el interesado presentará solicitud por escrito 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 otra Profesión afín con la industria de la construcción, debidamente registrado ante la Dirección de Profesiones del Estado, y copia certificada de la cédula profesional;
- III.- Curriculum Vitae;
- IV.- Acreditar experiencia mínima de 2 años , en la valuación de bienes inmuebles;
- V.- Constancia de fecha actual que lo acredite como miembro activo del Colegio de su respectiva profesión y, carta de recomendación de éste que lo avale como una persona de reconocida probidad y de un modo honesto de vivir;
- VI.- Acreditar tener maestría ó especialidad en Valuación de bienes inmuebles, avalada por una Universidad del país.
- VII.- Acreditar tener su domicilio en la ciudad de San Luis de la Paz, Gto. Con una residencia mínima de 2 años anteriores a la fecha de la solicitud;
- VIII.- Presentar dos fotografías recientes tamaño infantil del interesado;
- IX.- Presentar fianza emitida por institución legalmente autorizada en favor de la Tesorería Municipal, por la cantidad y vigencia que ésta determine; y,
- X.- Presentar su Registro Federal de Contribuyente y acreditar estar al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales.

ARTICULO 7.- Presentada la solicitud debidamente requisitada, la Tesorería Municipal resolverá sobre la procedencia o no del registro o su refrendo, en un término no mayor de 30 días naturales a partir de la fecha de la solicitud. En caso de negativa, se comunicará 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 ó su refrendo, previo pago de los derechos por registro anual, el cual será fijado por la propia dependencia.

ARTICULO 8.- Ya realizados los pagos anteriores, se presentara recibo de los mismos a la dirección de impuesto inmobiliario para que se le entregue el material siguiente:

- I.- Planos de valores de la cabecera municipal, así como de las comunidades mas importantes del municipio;
- II.- Tabla de valores para terrenos rústicos; y
- III.- Tablas de valores unitarios para construcción.

En caso de extravío, de alguno de los documentos anteriores, el departamento de Impuestos Inmobiliarios, repondrá los mismos, previo pago por reposición.

ARTICULO 9.- 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 su terminación.

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

ARTICULO 10.- Son obligaciones de los peritos valuadores:

- I.- Sujetarse a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento;
- II.- Realizar la inspección física de los inmuebles, en forma personal y directa;
- III.- Conducirse con veracidad en toda clase de informes y dictámenes;
- IV.- Abstenerse de imponer condiciones para o en la realización de sus trabajos como perito valuator; y,
- V.- Las demás que determinen las leyes.

CAPITULO III DE LOS AVALUOS

ARTICULO 11.- En la elaboración de los respectivos avalúos, los peritos valuadores deberán apearse a los formatos establecidos por la Tesorería Municipal, cubriendo todos los requisitos que en los mismos se indiquen.

ARTICULO 12.- Los avalúos fiscales deberán ser presentados por el perito valuator que los practicó, 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, el del propietario y el del adquirente por cualquier título;
- 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.- Un dibujo a escala 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.- La fecha en que se practicó el avalúo;
- VII.- El nombre, número y firma del perito; y,
- VIII.- Los demás que le indique la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 16.- En caso de terrenos urbanos el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o plan Director de Desarrollo Urbano Municipal, o se afectará en su caso con los factores de premio o castigo que le correspondan, de acuerdo con los criterios que emita la Tesorería Municipal.

ARTICULO 17.- En caso de terrenos urbanos o sub-urbanos cuyo mejor uso sea el de 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.

ARTICULO 18.- 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.

ARTICULO 19.- Por cada avalúo fiscal autorizado, el perito cubrirá los derechos que establezca la Ley de Ingresos del Municipio de San Luis de la Paz, Gto.

CAPITULO IV DE LAS SANCIONES Y RECURSOS

ARTICULO 20.- 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 en el Titular de la Tesorería Municipal.

ARTICULO 21.- 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 9º y las demás contenidas en el presente ordenamiento.

ARTICULO 22.- Cuando el perito valuator 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.
- III.- Cancelación definitiva de su registro.

ARTICULO 23.- 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 e importancia del daño causado, y en su caso, hará efectiva el monto total de la fianza otorgada en los términos del artículo 6º fracción X, para subsanar el daño.

ARTICULO 24.- En caso de que proceda la suspensión del registro de perito valuador, ésta será de tres a doce meses.

ARTICULO 25.- 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.

ARTICULO 26.- 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.
- III.- Al termino 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 Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

ARTICULO 27.- Contra la sanción impuesta, el afectado podrá interponer el Recurso de Inconformidad en los términos dispuestos para tal efecto en los artículos 206, 208 al 215 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

TRANSITORIOS.

ARTICULO PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor el cuarto día siguiente al de su publicación en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

ARTICULO SEGUNDO.- Se derogan los acuerdos y todas las disposiciones anteriores sobre esta materia.

ARTICULO TERCERO.- Los casos no previstos en este reglamento los resolverá el Ayuntamiento, por analogía y con arreglo a los principios generales del Derecho.

Por lo tanto 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, circule y se le de el debido cumplimiento.

Dado en la Ciudad de San Luis de la Paz, Guanajuato, a los 12 doce días del mes de Mayo del año 2005 dos mil cinco.



~~EL PRESIDENTE MUNICIPAL~~

~~FRANCISCO RAMÓN GONZÁLEZ GUERRERO~~

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

LIC. MARTIN FRANCISCO VILLEGAS VARGAS