

REGLAMENTO DE VALUADORES PROFESIONALES PARA EL MUNICIPIO DE SALAMANCA, GTO.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado

Año XCIV Tomo CXLV	Guanajuato, Gto., a 14 de septiembre de 2007	Número 148
-----------------------	----------------------------------------------	---------------

Segunda Parte

Presidencia Municipal – Salamanca, Gto.

Reglamento de Valuadores Profesionales para el Municipio de Salamanca, Gto.	42
-----------------------------------------------------------------------------	----

Ciudadano Ingeniero Jorge Ignacio Luna Becerra, Presidente Municipal de Salamanca, Estado de Guanajuato, a los habitantes del mismo, hace saber:

Que el H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, 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 Particular del Estado; 69 fracciones I, inciso b) y V inciso a) 202 y 204, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en la Vigésima Sesión ordinaria celebrada el día 26 veintiséis de Julio de 2007 dos mil siete y Vigésima Segunda Sesión Ordinaria de fecha 29 veintinueve de Agosto de 2007 dos mil siete; por unanimidad aprobó el siguiente:

REGLAMENTO DE VALUADORES PROFESIONALES PARA EL MUNICIPIO DE SALAMANCA, GTO.

CAPÍTULO PRIMERO Disposiciones Generales

Artículo 1.- Las presentes disposiciones regularán todo lo relativo al nombramiento y registro de los Valuadores Fiscales, como la elaboración, realización y presentación de los avalúos que éstos practiquen, en el territorio municipal.

Artículo 2.- Son sujetos obligados en el cumplimiento de estas disposiciones, los servidores públicos encargados de la aplicación de este Reglamento y demás disposiciones fiscales, así como aquellas personas físicas o morales tanto de derecho público como de derecho privado, que detenten la propiedad o posesión de un bien inmueble, sea cual fuere su régimen jurídico de tenencia de la tierra.

Artículo 3.- Son autoridades en la aplicación e interpretación de este Reglamento:

- I.- El Ayuntamiento;
- II.- El Presidente Municipal;
- III.- El Tesorero Municipal; y
- IV.- El Jefe de Catastro.

Artículo 4.- Las autoridades mencionadas en el artículo que antecede, tendrán las facultades que otorga la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, y demás disposiciones legales, así como las ordenadas en este Reglamento.

Artículo 5.- Para los efectos del presente Reglamento, se entiende por:

- I. Valuador Profesional: Es el profesionista que cuenta con los conocimientos y experiencia técnica necesaria para realizar avalúos de bienes inmuebles;
- II. Planos de Valores Fiscales: Documentos que indican regiones de la Ciudad con su correspondiente clave y valores Fiscales de terreno;
- III. Tabla de Valores de Construcciones: Listado correspondiente a los diferentes tipos de construcción y estados de conservación de los inmuebles, publicado en la Ley de Ingresos vigente para el municipio; y
- IV. Manual de Valuación: Instructivo de procedimientos expedido por la Jefatura, para la realización de avalúos Fiscales.
- V. Jefatura: La Jefatura de Catastro.

CAPÍTULO SEGUNDO

Del Registro de Valuadores Profesionales

Artículo 6.- Para el registro de Valuador Profesional, el interesado realizará una solicitud por escrito ante la Jefatura, acompañada por los siguientes documentos:

- I. Copia del acta de nacimiento en la que conste que es mexicano por nacimiento o por naturalización;
- II. Copia del Registro Federal de Contribuyentes;
- III. Copia certificada de título profesional, registrado ante la Dirección General de Profesiones del Estado de Guanajuato;
- IV. Copia certificada de la cédula profesional;
- V. Documental actualizada que acredite pertenecer a un organismo de valuación inmobiliaria en el Municipio.
En caso de que el interesado no perteneciere a un organismo de valuación, deberá acreditar haber recibido alguna capacitación en la materia durante el año anterior a la fecha de su solicitud.
- VI. Copia certificada de la cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública de maestría o especialidad en valuación inmobiliaria;
- VII. Acreditar residencia en el Municipio con el domicilio fiscal cuando menos de tres años anteriores a la fecha de presentación de la solicitud;
- VIII. No ser funcionario ni empleado público de ninguna entidad gubernativa;
- IX. Currículum vitae;
- X. Dos fotografías tamaño infantil a color, recientes; y

XI. Manifestar bajo protesta de decir verdad, no haber sido condenado o sentenciado por la comisión de un delito patrimonial.

Artículo 7.- Para la inscripción, el título y la cédula profesional se presentarán en copia certificada.

Artículo 8.- Para la inscripción en el padrón municipal de Valuadores, el Valuador deberá reunir los requisitos ordenados en el artículo 6 de este ordenamiento.

Artículo 9.- Cumplidos los requisitos de inscripción, el Ayuntamiento expedirá la Constancia de registro, a través de la Jefatura.

Artículo 10.- Presentada la documentación a que se refiere el artículo anterior, la Jefatura entregará al Valuador Profesional:

- I. Planos de valores fiscales de terrenos urbanos del Municipio;
- II. Tabla de valores fiscales para terrenos rústicos;
- III. Tabla de valores fiscales de construcción;
- IV. Instructivo de valuación;
- V. Disposiciones administrativas para la revisión y autorización de avalúos fiscales en el Municipio;
- VI. Credencial que lo acredite como Valuador Profesional;
- VII. Se entregará una copia de este Reglamento, para que tenga conocimiento del mismo; y
- VIII. Se entregará tabla de aranceles o igualas para la prestación de servicios de la magnitud de los trabajos a realizar, con el objeto de que el cobro de honorarios sea uniforme con cualquier Valuador Profesional.

Artículo 11.- El nombramiento se refrendará anualmente, para ello el Valuador Profesional deberá presentar solamente los documentos señalados en las fracciones V, VII, y XI del artículo 6.

Artículo 12.- La Jefatura en materia de autorización de valuadores profesionales tendrá además las siguientes funciones:

- I.- Verificar que los aspirantes a obtener el registro de peritos cumplan con los requisitos establecidos en este reglamento.
- II.- Otorgar y revalidar mediante acuerdo administrativo el registro correspondiente.
- III.- Llevar un registro de los servicios o avalúos, Deslindes, Levantamientos, Rectificación de linderos y Certificación de Planos.
- IV.- Solicitar anualmente a los valuadores, acreditar mediante documentos, la capacitación que tuvo en congresos, cursos, especialidades, maestrías, o diplomados, durante el período que precise la Jefatura.
- V.- Supervisar y Verificar que los trabajos de los valuadores se realicen conforme a las especificaciones y normas técnicas, contenidas en los manuales e instructivos catastrales, cuando se estime conveniente.
- VI.- Todo valuador fiscal, que sea autorizado se someterá a lo que establece este reglamento y convendrá con la autoridad municipal en los términos que ésta establezca para efectos de que exista una buena disposición de parte de

los peritos autorizados para cumplir y someterse a los acuerdos que la Jefatura determine.

VII.- Verificar el pago del derecho para la autorización correspondiente.

Artículo 13.- La Jefatura llevará un registro pormenorizado de las personas autorizadas como Valuador Profesional, en el que se asentarán los nombres generales y datos personales de los Peritos; dicho registro deberá hacerse por duplicado con objeto de que la Secretaría del Ayuntamiento cuente con un ejemplar actualizado, debiéndose poner a la vista mediante una lista de publicación en las oficinas de la Jefatura.

CAPÍTULO TERCERO

De las Responsabilidades de los Peritos Valuadores Fiscales

Artículo 14.- Son obligaciones de los Valuadores:

I. Sujetarse a las disposiciones establecidas en el instructivo de valuación, tomando como base los valores que apruebe el Congreso del Estado;

II. Realizar personalmente y con probidad sus funciones y los trabajos propios de su encargo;

III. Atender expedita y cortésmente al particular que solicite sus servicios profesionales;

IV. Acreditar cuando lo soliciten, su personalidad como Valuador Profesional durante el desempeño de sus funciones;

V. Abstenerse de imponer condiciones, prestaciones u obligaciones a los particulares, que no estén previstas en la Ley de la materia, en las disposiciones administrativas y en el manual de valuación;

VI. Participar en el cumplimiento de los planes de trabajo;

VII. Conducirse con veracidad en toda clase de informes;

VIII. Se suspenderá temporalmente su función de Valuador Profesional en caso de asumir un cargo público; esto en relación con la fracción VIII del artículo seis de este Reglamento; y

IX. Las demás que se deriven de las Leyes, Reglamentos y Disposiciones Administrativas expedidas por la Autoridad Municipal.

Artículo 15.- El Valuador Profesional deberá presentar en la Jefatura los avalúos elaborados y realizados, de conformidad con el manual de valuación y la Ley de Ingresos vigente.

Artículo 16.- Los Valuadores Profesionales, están impedidos para actuar en 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 están impedidos para actuar en asuntos en que por cualquier circunstancia no puedan emitir sus juicios con entera y absoluta imparcialidad.

Artículo 17.- El Municipio, por conducto de la Jefatura, revisará y autorizará los avalúos fiscales que le presenten los Valuadores Profesionales. En un día hábil emitirá o negará la autorización provisional de los mismos que será suficiente para la realización de los trámites legales correspondientes.

Dentro del término de treinta días naturales, contados a partir de la autorización provisional, la Jefatura, podrá realizar la visita de inspección a los inmuebles valuados para confrontar los datos proporcionados por los Valuadores Profesionales en sus avalúos, y si son correctos, serán autorizados en forma definitiva; en caso contrario, se harán las observaciones correspondientes al Valuador Profesional que lo emitió, para que en un término de tres días hábiles, manifieste lo que a su derecho convenga, y a continuación, la Jefatura resolverá lo que corresponda, y si la resolución niega la autorización definitiva, se ordenará al Valuador Profesional que haga las correcciones necesarias al avalúo en los términos de Ley; se le impondrá la sanción que corresponda de acuerdo a la gravedad de la falta y se ordenará efectuar los ajustes relativos a la operación u operaciones que con base al avalúo no autorizado se hayan realizado.

Si transcurre el término de treinta días naturales sin que se haya hecho observación alguna al Valuador Profesional, los avalúos se entenderán definitivamente autorizados.

CAPÍTULO CUARTO

De los avalúos fiscales

Artículo 18.- Los avalúos fiscales se sujetarán al formato que al efecto establezca la Jefatura y deben contener, entre otras, la siguiente información:

I.- Datos generales del Padrón.

- 1.- Motivo del avalúo.
- 2.- Régimen de tenencia.
- 3.- Nombre del propietario o enajenante.
- 4.- Ubicación del predio, incluyendo nombre de la calle, número oficial, colonia, fraccionamiento, localidad, municipio y código postal.
- 5.- Número de cuenta predial.
- 6.- Clave catastral que incluya número de región, manzana y lote.
- 7.- Referencia geográfica en coordenadas UTM.
- 8.- Nombre del adquirente o solicitante.
- 9.- Domicilio de notificación, nombre de la calle, número oficial, colonia, fraccionamiento, localidad, municipio, Estado, teléfono y código postal.

II.- Para predios urbanos:

- 1.- Descripción detallada de las características urbanas:
 - a).- Clasificación de la zona.
 - b).- Servicios de urbanización en la zona, a saber: agua, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, gas domiciliario, televisión por cable, pavimentos, guarniciones y banquetas, construcciones dominantes, vías de acceso, topografía, uso de suelo, coeficiente de ocupación de suelo y coeficiente de utilización de suelo, provisiones, reservas y destinos.
- 2.- Fotografía del frente del predio, esté construido o baldío.

- a).- A los predios en esquina se tomara la fotografía del lado que corresponda la fachada o frente principal del predio.
 - b).- A los predios interiores se le tomara la fotografía al acceso al predio desde la vialidad y una más, desde el acceso hacia el interior del predio.
- 3.- Cálculo del valor del terreno:
- a).- Superficie o fracciones que conforman el terreno.
 - b).- Factores de mérito o de demérito, referidos al manual de valuación.
 - c).- Valor unitario por metro cuadrado de acuerdo al plano de valores proporcionado por la jefatura.
 - d).- Factor de Indiviso en el caso de condominios.
 - e).- Valor total del terreno.
- 4.- Relación detallada y descriptiva de los elementos de construcción por tipo apreciado, como lo indica el manual de valuación, más:
- a).- Levantamiento de la construcción y número de pisos.
 - b).- Uso del inmueble. Si es comercial, nombre del giro. Si es de uso mixto, el porcentaje de uso de cada tipo de uso.
- 5.- Cálculo de valor de la construcción:
- a).- Descripción del tipo o tipos de construcción que conforman el inmueble de acuerdo al manual de valuación.
 - b).- Superficie de los tipos de construcción descritos en el párrafo anterior.
 - c).- Factores de mérito o de demérito, referidos al manual de valuación.
 - d).- Valor unitario por metro cuadrado de acuerdo a la tabla de valores de la ley de Ingresos vigente del municipio.
 - e).- Valor total de la construcción.
- 6.- Cálculo de valor de las obras complementarias:
- a).- Descripción del tipo o tipos de obras complementarias que conforman el inmueble de acuerdo al manual de valuación.
 - b).- Superficie o cantidades de los tipos de obras complementarias descritas en el párrafo anterior.
 - c).- Factores de mérito o de demérito, referidos al manual de valuación.
 - d).- Valor unitario por superficie o cantidades de los tipos de obras complementarias.
 - e).- Valor total de las obras complementarias.
- 7.- Cálculo del valor total del predio constituido por la sumatoria del valor total del terreno, valor total de las construcciones y el valor total de las obras complementarias.
- 8.- Medidas y colindancias del predio, que debe contener orientación, medidas y colindantes.
- 9.- Nombre del valuador y número de su registro en el Municipio y número de cédula profesional de valuación de inmuebles.
- 10.- Cada avalúo deberá contener fecha de autorización, número progresivo interno de la jefatura y visto bueno del jefe de catastro o la persona que éste designe.
- 11.- Los avalúos tendrán una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de elaboración de éste, dicha fecha deberá estar especificada en cada uno de los avalúos.
- 12.- Los valuadores deberán entregar 6 tantos impresos en original del avalúo, uno en color y cinco en blanco y negro, en el formato previsto para su revisión, que contendrán fotografía, croquis de terreno y de localización del mismo.

13.- La información anterior se presentará en medio magnético. Los croquis en el formato convenido.

III.- Para los predios rústicos, además de los citados en la fracción que antecede, los siguientes:

1.- Uso del predio, conforme al manual de valuación.

2.- Descripción de las vías de comunicación conforme al manual de valuación.

3.- Servicios públicos con que cuenta el predio, de acuerdo al manual de valuación.

4.- Distancia a centros de comercialización.

5.- Descripción detallada de las características del predio incluyendo forma, topografía, tipo de suelo, disponibilidad de agua, tipos de cultivo o explotación ganadera u otra actividad predominante que se desarrolle en el predio, de acuerdo al manual de valuación.

6.- Descripción detallada de las construcciones, obras complementarias, caminos de acceso, mejoras con que cuente el predio, referidas al manual de valuación.

7.- Fotografía del predio y de las construcciones existentes.

8.- Croquis de localización referido a la carta del INEGI.

9.- El Cálculo del valor del terreno, atendiendo a:

a).- Clasificación del terreno, de acuerdo al manual de valuación.

b).- Superficie o fracciones que conforman el terreno en hectáreas a excepción del pie de casa que es en metro cuadrado.

c).- Factores de mérito o de demérito, referidos al manual de valuación.

d).- Valor unitario por metro cuadrado de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio vigente.

e).- Valor total del terreno.

Artículo 19.- Solo se aceptarán avalúos realizados por Valuadores acreditados ante el H. Ayuntamiento de este Municipio.

Artículo 20.- Los avalúos realizados por Valuadores autorizados serán presentados directamente ante el Departamento de Catastro.

Artículo 21.- El trámite de revisión y autorización de avalúos será un día hábil

Artículo 22.- De cada cinco avalúos realizados por cada Perito, aleatoriamente se hará la revisión física de dos avalúos.

Artículo 23.- Todo avalúo deberá contar con croquis que señale la distancia a la esquina más próxima y el nombre de las calles que la formen.

Artículo 24.- Todo avalúo urbano deberá contar con la región, manzana y el número de lote, cuando exista éste.

Artículo 25.- Todo avalúo deberá contar con número de cuenta predial cuando exista; de no existir, hay que manifestarlo en el espacio destinado para el mismo.

Artículo 26.- Cada Valuador deberá manejar número consecutivo en los avalúos presentados a esta dependencia.

Artículo 27.- Todo avalúo rústico deberá contar con coordenadas y número centenal donde se localice.

Artículo 28.- Todo avalúo rústico deberá contar con ficha de campo. Cuando el inmueble no sea para pie de casa o solar.

Artículo 29.- Todo avalúo deberá contar con motivo del avalúo especificando claramente: compra-venta, donación, venta, fracción y adjudicación por herencia.

CAPÍTULO QUINTO

De las Sanciones

Artículo 30.- El Valuador Profesional, en el incumplimiento de sus funciones a que se refieren las presentes disposiciones, será sujeto a las siguientes sanciones administrativas:

- I. Apercibimiento;
- II. Amonestación;
- III. Multa hasta por treinta días de salario mínimo vigente en la zona;
- IV. Suspensión temporal del registro; y
- V. Revocación definitiva en los siguientes casos:
 - A. Por falta de probidad en el ejercicio de sus funciones;
 - B. Por actuar con parcialidad en la formulación de los avalúos o distorsionar los datos asentados en los mismos; y
 - C. Cuando se hayan proporcionado datos falsos a fin de obtener el nombramiento o cuando se dejen de reunir los requisitos exigidos para su otorgamiento.

Artículo 31.- Las sanciones administrativas se impondrán atendiendo a:

- I. Gravedad y frecuencia de las faltas;
- II. Importancia del daño causado; y
- III. Antigüedad en la prestación de los servicios como Valuador Profesional.

Artículo 32.- La aplicación de las sanciones administrativas corresponde al Presidente.

Artículo 33.- Previamente a la aplicación de la sanción, el Valuador Profesional será oído en investigación en lo económico, quien podrá aportar pruebas para su defensa ante la Comisión que nombre el Ayuntamiento para este caso.

Artículo 34.- Suspendido o revocado el registro del Valuador Profesional, el Ayuntamiento Municipal, notificará por escrito dicha suspensión o revocación cuando así proceda, a la Tesorería Municipal, al Catastro Municipal y el Colegio del cual sea miembro el Valuador.

Artículo 35.- Cuando la falta administrativa presuma la comisión de un delito, el Ayuntamiento dará parte a las autoridades correspondientes.

Artículo 36.- A los contribuyentes que impidan sin causa justificada la práctica de los avalúos de los bienes inmuebles, se les sancionará con una multa de 10 diez a 50 cincuenta salarios mínimos vigentes en la zona.

CAPÍTULO SEXTO

Del Recurso de Inconformidad

Artículo 37.- Cuando el Valuador Profesional no esté de acuerdo con las resoluciones de la Autoridad Municipal, tendrá derecho a interponer el recurso de inconformidad, manifestando los hechos y presentando pruebas que considere procedentes, en los términos del Capítulo Segundo del Título Décimo de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

CAPÍTULO SEPTIMO

Disposiciones para la Revisión y Autorización de
Avalúos Fiscales en el Municipio

TRANSITORIOS

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

Artículo Segundo.- Se Abroga el Reglamento de Peritos Valuadores Fiscales para el Municipio de Salamanca Guanajuato, publicado el 25 de Septiembre de 1998 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Artículo Tercero.- Los nombramientos de los Peritos Valuadores Fiscales existentes con anterioridad a este Reglamento, subsistirán siempre y cuando los Peritos en estas condiciones llenen los requisitos que se establecen en este Reglamento.

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

Dado en el Salón de Cabildos de la Presidencia Municipal de Salamanca, Estado de Guanajuato, a los 29 veintinueve días del mes de Agosto de 2007 Dos mil siete.

El Presidente Municipal

Ing. Jorge Ignacio Luna Becerra

El Secretario de H. Ayuntamiento

Lic. Carlos Alberto Zárate Flores

NOTA:

Se modificó la fracción V del artículo 6 del Reglamento de Valuadores Profesionales para el Municipio de Salamanca, Gto., mediante Acuerdo Municipal publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 103, Segunda Parte, de fecha 28 de junio de 2013.