

REGLAMENTO DE PERITOS VALUADORES PARA EL MUNICIPIO DE JERÉCUARO, GTO.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado

Año XCVII	Guanajuato, Gto., a 23 de febrero del 2010	Número 31
Tomo CXLVIII		

Segunda Parte

Presidencia Municipal - Jerécuaro, Gto.

Reglamento de Peritos Valuadores para el Municipio de Jerécuaro, Gto.	8
---	---

El ciudadano Rogelio Sánchez Galán, Presidente Municipal de Jerécuaro, Guanajuato. A los habitantes del mismo hace saber:

Que el Ayuntamiento Constitucional que presido, en ejercicio de las facultades que me conceden los artículos 115 fracciones I y II de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 117 Fracción I de la Constitución Política del Estado de Guanajuato, Artículo 69 fracción I inciso b), 70 fracción VI, 202, 203 y 205 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento Número 6 seis de fecha 07 siete de Diciembre de 2009 Dos Mil Nueve, se aprobó el siguiente:

REGLAMENTO DE PERITOS VALUADORES PARA EL MUNICIPIO DE JERECUARO, GUANAJUATO.

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.- El presente reglamento es de observancia general en todo el Municipio de Jerécuaro, Guanajuato y tiene por objeto proveer a lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato en materia de registro y autorización de los peritos valuadores fiscales, para la elaboración, realización y presentación de los avalúos fiscales ante la jefatura de Catastro e Impuesto Predial.

Artículo 2.- Para los efectos del presente reglamento, “Perito Valuador” es el profesionista con grado de Licenciatura en la carrera de Arquitecto, Ingeniero civil, Ingeniero Topógrafo, Ingeniero en Geomática, Ingeniero en Hidráulica; titulado con cedula profesional expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública y con los estudios a que se refiere el Artículo 10 fracción V de este reglamento debidamente registrado ante la Tesorería Municipal cuya función será la de elaborar el documento llamado “Avaluó”.

Artículo 3.- Para los efectos de otorgamiento del registro como perito valuador, la Tesorería Municipal, por conducto de la Jefatura de Catastro se auxiliara del Comité Técnico de Catastro, mismo que se integra de la siguiente manera:

- I. El Presidente Municipal(Presidente)
- II. El Regidor de la Comisión de Hacienda.....(Secretario)
- III. El Tesorero Municipal.....(Vocal)
- IV. La Jefatura de Catastro e Impuesto Predial.....(Vocal)
- V. Un notario Público.....(Vocal)
- VI. Un Perito Valuador Fiscal Autorizado.....(Vocal)

Artículo 4.- Son facultades del Comité Técnico de Catastro:

- I.- Revisar, analizar y dictaminar sobre las solicitudes de registro como perito valuador.
- II.- Proponer los valores fiscales por m² de terreno así como los de los tipos de construcción de los inmuebles ubicados en el Municipio de Jerécuaro, Guanajuato.
- III.- Conocer y en su caso resolver sobre los asuntos que el Presidente del Comité Técnico de Catastro y Predial les asigne.

Artículo 5.- El Comité Técnico de Catastro se reunirá cada vez que para ello fuera convocado por su Presidente, Secretario, algún Vocal o cuando se trate de alguna causa justificada. Las Disposiciones del Consejo Técnico de Catastro serán tomadas por mayoría de votos y en caso de empate el Presidente tiene el voto de calidad.

CAPITULO SEGUNDO

DEL REGISTRO DE LOS PERITOS VALUADORES

Artículo 6.- En el Municipio de Jerécuaro, Guanajuato, quienes pretendan ser peritos valuadores y que reúnan los requisitos del Artículo 10, deberán obtener su registro ante la Tesorería Municipal por medio de la Jefatura de Catastro e Impuesto Predial, en los términos que señala este reglamento.

Artículo 7.- Corresponde a la Tesorería Municipal por conducto de la Jefatura de Catastro e Impuesto Predial:

I.- Vigilar y verificar la eficiencia que presenten los peritos valuadores así como la Jefatura de Catastro e Impuesto Predial de la Presidencia Municipal en materia de cálculo del valor de los inmuebles;

II.- Expedir las autorizaciones correspondientes como peritos valuadores a las personas que acrediten haber reunido los requisitos señalados por este reglamento y demás disposiciones legales con respecto a la materia;

III.- Revocar el registro de peritos valuadores a las personas que teniendo este carácter hayan incurrido en algunas de las infracciones previstas en este reglamento y disposiciones legales en base al dictamen o resolución que dicte el Comité Técnico de Catastro; y

IV.- Autorizar o en su caso rechazar justificadamente el avalúo presentado por el perito valuador para su correspondiente trámite ante la Tesorería Municipal, en la Jefatura de Catastro e Impuesto Predial.

Artículo 8.- La Jefatura de Catastro e Impuesto Predial, llevara el registro de los peritos valuadores, con sus datos personales o profesionales y la autorización respectiva de quienes están facultados para el ejercicio de esta actividad.

Artículo 9.- La actividad profesional del perito valuador, es compatible con todo empleo, cargo o comisión dentro del servicio público; excepto el relacionado con la Jefatura de Catastro e Impuesto predial, y/o áreas afines, así como la actividad de promotores inmobiliarios. Las personas que se dediquen a esas actividades están inhabilitadas para emitir avalúos, por lo que en esta infracción se atenderá en lo que a la especie establezca la legislación aplicable.

Artículo 10.- Para ser perito valuador y obtener el registro correspondiente de la Tesorería Municipal por medio de la Jefatura de Catastro e Impuesto Predial, se requiere:

I.- Ser ciudadano Mexicano por nacimiento o por naturalización en pleno ejercicio de los derechos civiles;

II.- Tener registró federal de contribuyentes;

III.- Ser de Reconocida Solvencia Moral;

IV.- Tener Título Profesional y Cedula en sus respectivos casos de: Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Topógrafo, Ingeniero en Geomática, Ingeniero en Hidráulica debidamente registrados ante las autoridades competentes;

V.- Haber efectuado estudios de especialidad en materia de valuación inmobiliaria en alguna en alguna institución de educación superior reconocida y contar con su cedula de especialidad en valuación;

VI.- No haber sido condenado mediante sentencia ejecutoria, por delito intencional que merezca pena corporal;

VII.- Curriculum Vitae y dos fotografías tamaño infantil;

VIII.- Tener domicilio fiscal en la región;

IX.- Tener credencial de elector;

X.- Tener experiencia de cuando menos un año en valuación inmobiliaria;

XI.- Presentar ante la Tesorería Municipal por medio de la Jefatura de Catastro e Impuesto Predial, exposición de motivos de por qué quiere ser perito valuador; y

XII.- Aprobar el examen elaborado por el comité técnico de Catastro y realizar su respectivo pago de inscripción y refrendo.

Artículo 11.- La Tesorería Municipal expedirá por medio de la Jefatura de Catastro e Impuesto Predial, el registro cuando se hayan satisfecho los requisitos a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 12.- El perito aceptado efectuara un pago correspondiente en la Tesorería Municipal por medio de la Jefatura de Catastro e Impuesto Predial por concepto de registro como perito valuador, monto que se encuentra establecido en las disposiciones administrativas, para el ejercicio fiscal correspondiente. El pago se realizara cada año como un refrendo anual, dicho pago incluirá constancia del perito valuador proporcionada por la Jefatura de Catastro e Impuesto Predial.

Artículo 13.- Efectuado el pago indicado en el artículo anterior y presentada la documentación a que se refiere el artículo 10 de este reglamento, la Jefatura de Catastro e Impuesto Predial proporcionara al perito autorizado lo siguiente:

I.- Planos de valores fiscales de Jerécuaro, Guanajuato;

II.- Tablas de valores fiscales por m² de acuerdo al tipo y calidad de construcción;

III.- Valores fiscales para terrenos rústicos; e

IV.- Instructivo de valuación.

Artículo 14.- El registro será refrendado anualmente en el primer bimestre y para ello el perito deberá presentar solo los documentos que se especifican en las fracciones II, V, VI, VIII y IX, del Art. 10 del presente reglamento y efectuar el pago correspondiente.

Todo registro extemporáneo será analizado y en su caso aceptado o rechazado por el comité técnico de catastro.

CAPITULO TERCERO DE LOS PERITOS Y SUS OBLIGACIONES.

Artículo 15.- Son obligaciones del Perito Valuador:

I.- Sujetarse a las disposiciones establecidas en el instructivo tomando como base los valores que apruebe el Municipio anualmente;

II.- Inscribirse ante la Jefatura de Catastro e impuesto predial;

III.- Ejercer profesionalmente su actividad con probidad, rectitud y eficiencia en acatamiento a los requisitos señalados por este reglamento y demás disposiciones legales con respecto a la materia;

IV.- Establecer su oficina en el lugar de su domicilio fiscal para el ejercicio de su profesión, debiendo anunciar su especialidad y número de registro;

V.- Atender expedita y cortésmente al público que solicite sus servicios profesionales;

VI.- Abstenerse de poner condiciones, prestaciones y obligaciones a los particulares que no estén previstos en el reglamento;

VII.- Fungir con este carácter para estimar, cuantificar o valorar los bienes inmuebles que se sometan a su consideración;

VIII.- Intervenir en los asuntos que le sean encomendados en materia de valuación inmobiliaria, ya sea por designación de los interesados o por mandato de la autoridad competente;

IX.- Acudir personalmente al predio e inspeccionar el inmueble cuyo avalúo deberá formular;

X.- Establecer en los avalúos el cuadro de ubicación de coordenadas; y

XI.- Las demás funciones y requisitos señalados por este departamento y las demás disposiciones legales con respecto a esta materia.

Artículo 16.- A los peritos valuadores les está prohibido ejercer su función, además de lo previsto por el Art. 9 de este reglamento en los siguientes casos:

I.- Si el acto o hecho jurídico interesa directamente a su cónyuge o alguno de sus parientes en línea recta sin limitación de grado, y colateral hasta el cuarto grado o afines en línea recta hasta el cuarto grado;

II.- Si en acto jurídico es legalmente imposible, contrario a la ley o a las buenas costumbres;

III.- Si el ejercicio de la actividad o negocio que se le plantea tiene interés directo o indirecto;

IV.- Si ha sido tutor o curador o de cualquier forma administrador de los bienes o derechos de alguna de las partes interesadas; y

V.- La demás señaladas en este reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.

CAPITULO CUARTO

DE LAS SANCIONES

Artículo 17.- El Perito valuador que incumpla con lo dispuesto por este reglamento y demás disposiciones legales con respecto a esta materia por medio del Comité Técnico de Catastro se hará acreedor a las siguientes sanciones:

I.- Apercibimiento;

II.- Amonestación por escrito;

III.- Suspensión temporal de su nombramiento por seis meses; y

Cuando:

- a) Por incurrir de manera reiterada en alguno de los supuestos señalados en el Artículo anterior;
- b) Por haber recibido dos amonestaciones dentro de un periodo de seis meses;
- c) Por negarse sin causa justificada, al ejercicio de su actividad a un mandato de la autoridad, cuando hubiere sido requerido para ello; y
- d) Por intervenir con motivo de la actividad de perito valuador, en acto cuyo fin sea contrario a derecho.

IV.- Suspensión definitiva del registro:

- a) Por realizar más de una vez alguno de los supuestos señalados en la fracción III de este artículo;
- b) Cuando se hayan proporcionado datos falsos a fin de obtener el registro de perito valuador;
- c) Por incurrir por motivo de su actividad perito valuador, en la comisión de un delito tipificado como tal por la legislación penal; y
- d) La parcialidad en la formulación de un avalúo y la revelación injustificada y dolosa de datos.

Las infracciones a este reglamento y demás disposiciones legales con respecto a esta materia, serán sancionadas por el Comité Técnico de Catastro considerando la opinión que exponga la Jefatura de Catastro e Impuesto Predial, quien atenderá en todos los casos a la gravedad de la situación, al probable daño causado, siendo esta quien determine la sanción que resulte aplicable oyendo previamente al interesado, quien tendrá la facultad de aportar las pruebas que por su parte corresponda.

Artículo 18.- El perito valuador podrá excusarse de su actuar en los siguientes casos:

- I.-** Cuando exista prohibición legal o reglamentaria;
- II.-** Cuando se trate de días festivos o feriados y horas inhábiles;
- III.-** Cuando no exista acuerdo por las partes; y
- IV.-** Por enfermedad o causa de fuerza mayor justificable.

Artículo 19.- En casos especiales, la Tesorería Municipal por conducto de la Jefatura de Catastro e Impuesto Predial, podría requerir a los peritos valuadores para que actúe en la atención de asuntos de interés social, en cuyo caso los honorarios para su servicio se fijaran de común acuerdo.

CAPITULO QUINTO

DE LOS AVALÚOS

Artículo 20.- El avalúo es un documento que contiene el estudio del valor de un inmueble y deberá constar como requisitos mínimos indispensables con los siguientes.

I.- Estar formulados los avalúos urbanos y rústicos en formato autorizado, dicho formato deberá ser registro en la Jefatura de Catastro e Impuesto Predial;

II.- Cada perito valuador deberá presentar sus avalúos únicamente en formato autorizado y registrado debiendo contener todo lo indicado en el instructivo de valuación; y

III.- Los avalúos fiscales urbanos y rústicos comprendidos dentro del Municipio de Jerécuaro, Gto; deberán apegarse al instructivo de valuación autorizado por la Jefatura de Catastro e Impuesto Predial.

CAPITULO SEXTO

EL RECURSO DE INCONFORMIDAD

Artículo 21.- Los actos y resoluciones dictaminadas por la Tesorería Municipal, por medio de la Jefatura de Catastro e Impuestos Inmobiliarios o las demás dependencias municipales en contravención a lo dispuesto en el presente reglamento, podrán ser impugnados mediante el recurso de inconformidad de acuerdo a lo dispuesto en el Código de Procedimientos y justicia administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Transitorios

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

Artículo Segundo. La Tesorería Municipal y la Jefatura de Catastro e Impuesto Predial, serán las dependencias encargadas de resolver los aspectos de carácter administrativo que surjan por motivo de la aplicación del presente reglamento.

Artículo Tercero. La integración del Comité Técnico de Catastro será conforme a lo establecido en el Artículo 3 del presente reglamento y su duración será de 3 años mismo que deberá ser renovable comenzando con su primer periodo el cual comprenderá a partir de la fecha en que se autoriza.

Artículo Cuarto. Se derogan las disposiciones administrativas Municipales que se opongan al presente.

Artículo Quinto. Los casos no previstos en el Reglamento, serán resueltos por el H. Ayuntamiento.

Artículo Sexto. Derogado.

Por tanto, con fundamento 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 dé el debido cumplimiento.

Dado en la sala de cabildos del H. Ayuntamiento de Jerécuaro, Guanajuato, a los 7 siete días del mes de Diciembre 2009 Dos Mil Nueve.

**C. ROGELIO SÁNCHEZ GALÁN
PRESIDENTE MUNICIPAL**

**LIC. JUDITH ORTEGA CASAS
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO**

NOTA:

Se adicionó un artículo sexto transitorio al Reglamento de Peritos Valuadores para el Municipio de Jerécuaro, Gto., mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 61, segunda parte, de fecha 16 de abril del 2010.

Se derogó el artículo sexto transitorio del Reglamento de Peritos Valuadores para el Municipio de Jerécuaro, Gto., mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 112, segunda parte, de fecha 13 de julio del 2012.