

LA CIUDADANA LICENCIADA LUZ MARÍA NÚÑEZ FLORES, PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GUANAJUATO; A LOS HABITANTES DEL MISMO HAGO SABER:

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO QUE PRESIDIDO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 117 FRACCIONES I Y XI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL 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 DE FECHA 04 DE JUNIO DEL 2010 APROBÓ EL SIGUIENTE:

REGLAMENTO DE PERITOS VALUADORES INMOBILIARIOS PARA EL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GUANAJUATO.

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1.- El presente Reglamento tiene por objeto proveer dentro de la esfera de competencia del Municipio de San Miguel de Allende , Guanajuato, a la observancia de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato y la Ley de Ingresos que para cada ejercicio fiscal resulte aplicable en el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, respecto de la elaboración, realización y presentación de los avalúos fiscales que practiquen los Peritos Valuadores Inmobiliarios ante la Tesorería Municipal de San Miguel de Allende, Guanajuato; así como regular su registro y autorización.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos del presente Reglamento se entenderá:

- I. Municipio: al Municipio de San Miguel de Allende Guanajuato;
- II. Perito Valuador Inmobiliario: al profesionista que tenga los conocimientos y experiencia técnica necesaria para realizar avalúos a bienes inmuebles urbanos, suburbanos, rústicos y cuente con la autorización respectiva para actuar con tal carácter, a quienes en lo sucesivo se identificará indistintamente como Perito o Peritos; y
- III. Reglamento: Reglamento de Peritos Valuadores Inmobiliarios para el Municipio de San Miguel de Allende, Gto.

ARTÍCULO 3.- La aplicación del presente Reglamento le corresponde a la Tesorería Municipal, a través de su Departamento de Catastro.

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.

**CAPITULO II
DEL REGISTRO Y AUTORIZACIÓN DE PERITOS
VALUADORES INMOBILIARIOS**

ARTÍCULO 5. - Para la práctica de los avalúos fiscales respecto de inmuebles, los Peritos deberán contar con autorización vigente emitida por la Tesorería Municipal e inscritos en el Registro que para tal efecto integre la propia Tesorería.

ARTÍCULO 6. - Para obtener el registro y autorización de Perito Valuador Inmobiliario el interesado presentará solicitud por escrito en original y copia ante la Tesorería Municipal, acreditando los requisitos siguientes:

- I. Copia Certificada del acta de nacimiento;
- II. Ser Ingeniero Civil, Ingeniero Topógrafo, Arquitecto, o contar con profesión afín con la valuación de Bienes Inmuebles, adjuntando original y copia para cotejo de la cédula profesional;
- III. Tener experiencia comprobable en la valuación de bienes inmuebles; adjuntando Currículum Vitae y la documentación que soporte la información otorgada;
- IV. Contar con cédula profesional en la especialidad o maestría en valuación inmobiliaria;
- V. Tener su domicilio en la ciudad de San Miguel de Allende, Gto., con una residencia mínima de 2 años anteriores a la fecha de la solicitud;
- VI. Garantía a través de fianza emitida por Institución legalmente autorizada a favor de la Tesorería Municipal por la cantidad de 9550 salarios mínimos vigentes; y
- VII. Constancia expedida por Oficialía Mayor a fin de evidenciar que no cuenta con la denominación o carácter de servidor o funcionario público dentro de la administración pública municipal.

Además de lo anterior, deberá presentar dos fotografías recientes tamaño infantil, su Registro Federal de Contribuyentes y acreditar documentalmente estar al corriente del pago de sus obligaciones fiscales.

ARTÍCULO 7.- Presentada la solicitud debidamente requisitada, la Tesorería Municipal, resolverá sobre la procedencia o no de su registro y en su caso del refrendo, en un término no mayor de 30 días naturales a partir de la fecha de la solicitud, obteniendo al efecto el dictamen correspondiente de la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública.

El registro de los peritos valuadores inmobiliarios o su refrendo se realizarán, previo pago de los conceptos que se establezcan en la legislación fiscal municipal aplicable.

En caso de negativa, se comunicará al solicitante por escrito, los motivos y fundamentos por los que no se le otorga el registro o refrendo.

ARTÍCULO 8.- La autorización tendrá vigencia solo durante el ejercicio fiscal en que se otorgue, la 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 acreditará los requisitos señalados en las fracciones I a IV del artículo 6º del presente Reglamento y presentar los documentos señalados en el último párrafo del citado numeral.

ARTÍCULO 9.- Son obligaciones de los peritos:

- I. Realizar la inspección física de los inmuebles, en forma personal y directa, además de anexar imagen digitalizada actual;
- II. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y dictámenes; y

- III. Abstenerse de imponer condiciones para o en la realización de sus trabajos como perito valuador.

CAPITULO III DE LOS AVALUOS

ARTÍCULO 10. - En la elaboración de los respectivos avalúos, los peritos deberán apegarse a los formatos establecidos por la Tesorería Municipal, cubriendo todos los requisitos que en los mismos se indiquen, basándose en la metodología de valuación contenida en la Ley de Ingresos que para cada ejercicio fiscal resulte aplicable en el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato y a las disposiciones que al efecto emita la Tesorería Municipal.

ARTÍCULO 11. - Los avalúos fiscales deberán ser presentados por el perito, que los practicó, en el Departamento de Catastro, para su revisión, autorización y captura en su caso, de acuerdo a los lineamientos vigentes a la fecha, ya sea por medios impresos o digitales, los cuales deberán contener, como mínimo:

- I. Nombre de la persona que lo haya solicitado, y del propietario actual del inmueble motivo del avalúo.
- 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, región, manzana y número de lote;
- 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; y
- VII. El nombre, número asignado por el Departamento de Catastro y firma del perito;

ARTICULO 12.- 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 13.- Los peritos 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. Así mismo estarán impedidos para contratar a personas que laboren en la Administración Pública Municipal.

ARTÍCULO 14. - En los avalúos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, el valor del local, departamento, casa habitación, despacho, lote o terreno, se deberá determinar en función del valor de sus áreas privativas, de sus propias instalaciones, del porcentaje que le corresponda con relación al valor del total del terreno sujeto al régimen de propiedad en condominio, áreas comunes e instalaciones generales del condominio, valuadas en forma separada.

ARTÍCULO 15. - En el caso de terrenos urbanos o suburbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el Plan Municipal de Desarrollo y el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, afectando el valor en su caso, de acuerdo con las disposiciones que al efecto emita la Tesorería Municipal, pudiendo considerar al respecto la opinión de la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública.

ARTICULO 16.- 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 17.- Por cada avalúo fiscal autorizado, el perito cubrirá los derechos que establezca la Ley de Ingresos que para cada ejercicio fiscal resulte aplicable en el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato.

CAPITULO V DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 18.- 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.

ARTÍCULO 19.- 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.

ARTÍCULO 20.- 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 21.- La Tesorería Municipal, podrá aplicar al perito, 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 efectivo el monto total de la fianza otorgada en los términos del artículo 6º del presente ordenamiento, para subsanar el daño; dando aviso de lo anterior a la Comisión de Hacienda y Cuenta Pública.

ARTÍCULO 22.- En caso de que proceda la suspensión del registro de perito, ésta será de uno a doce meses.

ARTÍCULO 23.- Procederá la cancelación definitiva del registro de Perito Valuador Inmobiliario, 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; y
- 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 de conformidad a la normativa administrativa o penal aplicable.

ARTICULO 24.- 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; y,
- III. Al término 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.

CAPITULO VI MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

ARTÍCULO 25.- Contra de los actos emitidos por la autoridad municipal procederá su impugnación en los términos establecidos por la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y el Código de Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor el cuarto día de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- Se derogan todas aquellas disposiciones de carácter municipal que se opongan al presente ordenamiento.

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.

DADO EN EL SALÓN DE CABILDOS DEL PALACIO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GUANAJUATO, A LOS 04 DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL 2010.


LICENCIADA LUZ MARÍA NÚÑEZ FLORES
PRESIDENTE MUNICIPAL


LICENCIADO JUAN ROSARIO LICEA PERALES
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



La suscrita ciudadana Luz María Núñez Flores, Presidente Constitucional del Municipio de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato; a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracciones I y XI de la Constitución Política del 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 XLV de fecha 16 de febrero del 2011, aprobó el siguiente:

ACUERDO

ARTÍCULO UNICO: Se reforman los Artículos 6 fracciones IV, VI y VIII, 7 y 8; todos del Reglamento de Peritos Valuadores Inmobiliarios para el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato; publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 161, segunda parte, de fecha 8 de octubre de 2010, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 6°. - Para obtener el registro y autorización de Perito Valuador Inmobiliario Externo, así como para el refrendo correspondiente, el interesado presentará solicitud por escrito en original y copia ante la Tesorería Municipal, acreditando los requisitos siguientes:

I al III. ...

IV.- Contar con cédula profesional en la especialidad o maestría en valuación inmobiliaria, o bien carta de pasante;

V. ...

VI.- Otorgar una Garantía a favor del Municipio ya sea a través de fianza emitida por Institución legalmente autorizada, cheque cruzado, cheque de abono en cuenta o garantía prendaria, por la cantidad de 1000 salarios mínimos vigentes; y

VII. ...

VIII.- Aunado a lo anterior, el interesado deberá presentar dos fotografías recientes tamaño infantil, su Registro Federal de Contribuyentes y acreditar documentalmente estar al corriente del pago de sus obligaciones fiscales a través de la declaración fiscal correspondiente.

ARTÍCULO 7°.- Presentada la solicitud debidamente requisitada, la Tesorería Municipal, resolverá sobre la procedencia o no de su registro y en su caso del refrendo, en un término no mayor de 30 días naturales a partir de la fecha de la solicitud, obteniendo al efecto el dictamen correspondiente de la Comisión de Hacienda, y Cuenta Pública, la cual valorará entre otras cosas las excepciones bajo salvedades que se podrán conceder a los interesados.

El registro de los peritos valuadores inmobiliarios externos o su refrendo se realizarán, previo pago de los conceptos que se establezcan en la legislación fiscal municipal aplicable.

En caso de darse la negativa, se comunicará al solicitante por escrito, los motivos y fundamentos por los que no se le otorga el registro o refrendo.

ARTÍCULO 8º.- La autorización tendrá vigencia solo durante el ejercicio fiscal en que se otorgue, la 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 acreditará la actualización documental de los requisitos señalados en el artículo 6º del presente Reglamento.

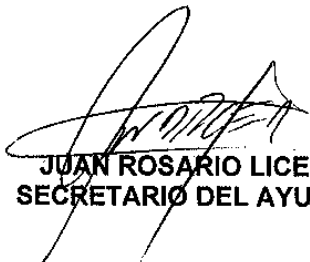
TRANSITORIOS.

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente acuerdo entrará en vigor al cuarto día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Por 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 dé el debido cumplimiento.

Dado en el Palacio Municipal de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato a los 16 días del mes de febrero del año 2011.


LUZ MARÍA NÚÑEZ FLORES
PRESIDENTE MUNICIPAL


JUAN ROSARIO LICEA PERALES
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO


SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
San Miguel de Allende, Gto.