

PRESIDENCIA MUNICIPAL - SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

Mauricio Trejo Pureco, Presidente Constitucional de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato; a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Ayuntamiento que presido, en ejercicio de las facultades que nos conceden los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracción I de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 fracción I inciso b), 236, 237, 238, 239 fracción II y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en sesión número XL de fecha 14 de Noviembre del año 2022, aprobó el siguiente:

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

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Objeto

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 Externos ante la Dirección; así como regular su registro y autorización.

Glosario

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

I. Aspirante: El profesionista que pretende ser Perito Valuador Inmobiliario Externo, en el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato;

II. Ayuntamiento: El Ayuntamiento de San Miguel de Allende, Guanajuato;

III. Dirección: La Dirección de Catastro y Predial del Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato;

IV. Director: El Titular de la Dirección Catastro y Predial;

V. Jefe de Catastro: El Titular de la Jefatura de Catastro del Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, adscrito a la Dirección;

VI. Jefe de Predial: El Titular de la Jefatura de Dirección Predial del Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, adscrito a la Dirección;

VII. Municipio: Municipio de San Miguel de Allende Guanajuato;

VIII. Perito Valuador Inmobiliario Externo: 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;

IX. Plan Municipal de Desarrollo: El Plan Municipal de Desarrollo de San Miguel de Allende, Guanajuato.

X. PMDUOET: El Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de San Miguel de Allende, Guanajuato;

XI. Reglamento: Reglamento de Peritos Valuadores Inmobiliarios Externos para el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato; y

XII. Tesorero: El Titular de la Tesorería Municipal de San Miguel de Allende, Guanajuato.

XIII. La Comisión: La Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública.

XIV. Presidente: El Presidente del Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato.

XV. Secretaría de Ayuntamiento: La Secretaría de Ayuntamiento de San Miguel de Allende, Guanajuato.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

De las autoridades

Artículo 3.- Para los efectos de la aplicación del presente Reglamento, son autoridades competentes:

- I. El Presidente;
- II. El Ayuntamiento;
- III. El Tesorero;
- IV. El Director;
- V. Comisión de Hacienda;

Atribuciones del Ayuntamiento

Artículo 4.- Corresponde al Ayuntamiento aprobar las modificaciones al presente Reglamento, así como a los anexos y manuales técnicos que lo integren.

Atribuciones del Tesorero y Director

Artículo 5.- Corresponde al Tesorero, así como al Director, la aplicación del presente Reglamento, dentro del ámbito de sus competencias, así como las demás disposiciones aplicables.

Atribuciones de la Comisión

Artículo 6.- La Comisión en conjunto con el Director revisará cada una de las solicitudes tanto de registro como de refrendo de Peritos Valuadores Inmobiliarios Externos, así como valorará las excepciones bajo salvaduras que se podrán conceder a los aspirantes, emitiendo para tales fines el dictamen correspondiente.

CAPÍTULO TERCERO
REGISTRO Y REFRENDO DE PERITOS VALUADORES INMOBILIARIOS
EXTERNOS

Del Registro

Artículo 7.- Para la práctica de los avalúos fiscales, respecto de inmuebles los Peritos Valuadores Inmobiliarios Externos, deberán contar con autorización vigente emitida por el Director e inscritos en el Registro de Peritos Valuadores Inmobiliarios Externos que integre la Dirección.

De la solicitud y los requisitos

Artículo 8.- Para obtener la autorización y registro de Perito Valuador Inmobiliario Externo, el aspirante presentará en el mes de noviembre de cada año, su solicitud por escrito en original y copia, cumpliendo con los requisitos ante la Dirección, siendo los siguientes:

- I.** Acta de nacimiento;
- II.** Ser Ingeniero Civil, Ingeniero Topógrafo, Arquitecto, o contar con profesión afín a las anteriores, de acuerdo a lo establecido por la Secretaría de Educación Pública, adjuntando original de cédula profesional y copia simple, para cotejo;
- III.** Adjuntar Currículum Vitae y la documentación que soporte el mismo.
- IV.** Copia de cédula profesional de especialidad o maestría en valuación inmobiliaria, expedida por la Secretaría de Educación Pública, presentando la original para su cotejo.
- V.** Señalar un domicilio en la Ciudad de San Miguel de Allende, Guanajuato, para recibir notificaciones y/o documentos, acreditando una residencia mínima de dos años anteriores a la fecha de solicitud. Residencia que se acreditará con constancia expedida por la Secretaría de Ayuntamiento de este Municipio.
- VI.** Cédula de Identificación Fiscal expedida por el Sistema de Administración Tributaria (SAT), y acreditar documentalmente estar al corriente del pago de sus obligaciones fiscales a través de la declaración fiscal correspondiente.
- VII.** Constancia expedida por Oficialía Mayor, a fin de evidenciar que no cuenta con la denominación o carácter de Servidor Público dentro de la Administración Pública Municipal de San Miguel de Allende, Guanajuato, centralizada o descentralizada;
- VIII.** Aunado a lo anterior, el interesado deberá presentar dos fotografías recientes tamaño infantil; y

- IX.** Documental que acredite pertenecer a un Organismo de Valuación Inmobiliaria en este Municipio o la acreditación de por lo menos 20 horas de capacitación en materia de valuación inmobiliaria.

Del refrendo

Artículo 9.- Para obtener la autorización del refrendo de Perito Valuador Inmobiliario Externo, el aspirante presentará en el mes de noviembre su solicitud por escrito en original y copia ante la Dirección, acreditando los requisitos señalados en las fracciones V, VI, VII y IX del artículo anterior.

De la autorización

Artículo 10.- Presentada la solicitud debidamente requisitada, la Dirección en conjunto con la Comisión, resolverá sobre la procedencia o no, de su registro y en su caso del refrendo, en un término no mayor a sesenta días naturales, a partir de la fecha de solicitud, obteniendo al efecto el dictamen correspondiente de la Comisión, la cual valorará entre otras cosas las excepciones bajo salvedades que se podrán conceder a los aspirantes.

En caso de no reunir los requisitos establecidos en el artículo 8 del presente reglamento, no se autorizará el registro de Perito Valuador Inmobiliario Externo.

En caso de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 8, el Director expedirá y notificará la Constancia de Autorización como Perito Valuador Inmobiliario Externo.

De la vigencia

Artículo 11.- La constancia de autorización de Perito Valuador Inmobiliario Externo será emitida por el Director y tendrá una vigencia para el ejercicio fiscal en el que sea emitida.

De la constancia

Artículo 12.- La Constancia de autorización como Perito Valuador Inmobiliario Externo contendrá:

- I.** Número de constancia;
- II.** Fecha de emisión;
- III.** Firma del Director.

Del pago

Artículo 14.- El registro de los Peritos Valuadores Inmobiliarios Externos se realizará previo pago de los conceptos que se establezcan en la legislación fiscal Municipal aplicable.

De la notificación

Artículo 15.- La Dirección elaborará y notificará la contestación al aspirante respecto a la viabilidad de su registro o refrendo como Perito Valuador Inmobiliario Externo.

CAPÍTULO CUARTO OBLIGACIONES DE LOS PERITOS VALUADORES INMOBILIARIOS EXTERNOS

Artículo 16.- Son obligaciones de los Peritos Valuadores Inmobiliarios Externos:

- I.** Realizar la inspección física de los inmuebles, en forma personal y directa;
- II.** Revisar la documental base para la elaboración del avalúo;
- III.** Anexar el plano georreferenciado del inmueble motivo del avalúo;
- IV.** Conducirse con veracidad en toda clase de informes y dictámenes; y
- V.** Dar cabal cumplimiento a lo establecido en el presente reglamento, abstenerse de realizar prácticas contrarias al mismo.
- VI.** Emitir avalúos con absoluta imparcialidad.
- VII.** Estarán impedidos para contratar los servicios de personas que laboren en la Dirección, para la elaboración de avalúos.

CAPÍTULO QUINTO DE LOS AVALÚOS

Avalúos

Artículo 17.- En la elaboración de los avalúos, los Peritos Valuadores Inmobiliarios Externos deberán apegarse a los formatos establecidos por la Dirección, cubriendo todos los requisitos que en los mismos se indiquen, basándose en la metodología de valuación contenida en 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.

De la presentación del avalúo

Artículo 18.- Los avalúos fiscales deberán ser presentados por el Perito Valuadores Inmobiliario Externo que los practicó, en la Dirección de Catastro, para su revisión, autorización y captura en su caso, de acuerdo a los lineamientos vigentes a la fecha, los cuales deberán contener, lo siguiente:

- 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.** Número consecutivo de avalúo, mismo que se reiniciará en cada ejercicio fiscal.
- VII.** La fecha en que se practicó el avalúo; y
- VIII.** El nombre, número y firma del Perito Valuador Inmobiliario Externo que practicó el avalúo;

Plazo para respuesta

Artículo 19.- La Dirección se pronunciará respecto al avalúo fiscal presentado para su revisión y en su caso aprobación, en un término no mayor a 30 días hábiles, contados a partir del día siguiente al de su presentación.

En caso de que la Dirección no dé respuesta en los plazos señalados, se tendrá por contestando en sentido negativo.

Responsabilidad de los Peritos Valuadores Inmobiliarios Externos

Artículo 20.- En todo caso y para todos los efectos legales que procedan, los Peritos Valuadores Inmobiliarios Externos serán responsables de los avalúos que practiquen y de su razonable exactitud.

Del impedimento para practicar avalúos

Artículo 21.- Los Peritos Valuadores Inmobiliarios Externos 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 hasta el segundo grado.

Avalúos en régimen de propiedad en condominio

Artículo 22.- 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.

Avalúos en inmuebles urbanos y suburbanos

Artículo 23.- 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 PMDOUET, afectando el valor en su caso, de acuerdo con las disposiciones que al efecto emita la Tesorería o la Dirección.

Avalúos de edificaciones

Artículo 24.- 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.

Del pago de derechos

Artículo 25.- Por cada avalúo fiscal ingresado, el perito cubrirá los derechos que establezca la Ley de Ingresos que para cada ejercicio fiscal resulte aplicable en el Municipio.

CAPÍTULO SÉXTO DE LAS SANCIONES

De la aplicación de las sanciones

Artículo 26.- La aplicación de las sanciones por violación al presente Reglamento corresponde al Presidente Municipal, quien con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 fracción XVIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, delega expresamente esa facultad en el Titular de la Tesorería Municipal.

De las sanciones

Artículo 27.- El Perito Valuador Inmobiliario Externo se hará acreedor a las sanciones administrativas previstas en el presente Capítulo, cuando incumpla cualquiera de las obligaciones previstas en el presente ordenamiento.

Las sanciones administrativas serán las siguientes:

- I. Apercibimiento, aplicará tratándose de errores u omisiones de forma;
- II. Multa;
- III. Suspensión temporal de su registro y multa;
- IV. Cancelación definitiva de su registro y multa.

De las multas

Artículo 28.- Se impondrá multa en los casos siguientes:

- I. Conducirse con falsedad u omisiones en sus avalúos, informes, dictámenes, reportando datos distintos a los que existen físicamente en el inmueble como es: Omitir superficie de construcción, sobreponer superficie de terreno en inmuebles colindantes, no reportar las afectaciones que tenga el inmueble y todas aquellas observaciones no reportadas; Se le impondrá una multa por la cantidad que represente de 50 a 75 veces la Unidad de Medida y Actualización diaria.
- II. Por reincidencia en la comisión de infracciones al presente Reglamento, se le impondrá una multa por la cantidad que represente de 75 a 100 veces la Unidad de Medida y Actualización diaria; y de acuerdo a la gravedad, se considerará la suspensión temporal de su registro.
Se considera reincidencia incurrir de nueva cuenta en la comisión de la conducta de cualquiera de las faltas señaladas en la fracción I, de este artículo, cometida dentro de los tres años posteriores contados, a fecha de la primera falta.
- III. La falsificación de documentos, se le impondrá una multa por la cantidad que represente de 100 a 150 veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, así como la cancelación definitiva de su registro, además se dará vista a la autoridad competente en materia penal.

Artículo 29.- Las multas deberán ser pagadas dentro de los cinco días hábiles siguientes, a partir de la fecha de notificación de la resolución.

De la suspensión temporal

Artículo 30.- En caso de que proceda la suspensión temporal del registro de perito, ésta será de uno a doce meses.

La suspensión temporal se da por reincidir en las faltas establecidas en la fracción I, del Artículo 28 del presente reglamento.

De la cancelación definitiva del registro

Artículo 31.- Procederá la cancelación definitiva del registro de Perito Valuador Inmobiliario Externo, en los supuestos siguientes:

- I. Haber obtenido el registro con información y/o documentación falsa;
- II. Presentar documentos falsos de cualquier índole, en cualquier tramitología ante la Dirección, siempre y cuando dentro del procedimiento administrativo se acredite que el perito tuvo participación, fue autor directo o coparticipe en la falsificación del documento en cuestión.
- III. Cuando habiendo sido suspendido temporalmente el registro, el Perito Valuador Inmobiliario Externo, sea doblemente reincidente en la violación a cualquier disposición del presente ordenamiento o que le señale la Ley;
- IV. 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.

Del procedimiento administrativo

Artículo 32.- La imposición de las sanciones se realizará previa audiencia al infractor, conforme al siguiente procedimiento:

- I. En caso de incurrir en alguna falta señalada en el presente reglamento, una vez que se tenga conocimiento de alguna inconsistencia se le notificará al Perito Valuador Inmobiliarios Externo infractor, dentro de los primeros 15 quince días, contados a partir del siguiente hábil en que se tuvo conocimiento de la falta, sobre el inicio del procedimiento, haciéndole saber las causas y fundamentos del mismo, señalándole el día y hora para la celebración de la audiencia de garantía de previa audiencia;
- II. En la audiencia de garantía de previa audiencia, se oirán los alegatos que formule en su favor, se recibirán y se desahogarán las pruebas que en su caso ofrezca. Si por la naturaleza de las pruebas se requiriera, se abrirá un período probatorio suficiente para el desahogo de las mismas.
- III. Al término de la audiencia o del desahogo de las pruebas en su caso, el Tesorero dictara la resolución que corresponda, notificando personalmente al interesado;

En el desarrollo del procedimiento se aplicarán en lo conducente y de manera supletoria las disposiciones relativas al Procedimiento Administrativo previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

Artículo 33.- Al momento de la aplicación de sanciones se observará por parte de la autoridad administrativa, lo previsto en los artículos 215, 216 y 217 del Código de

Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

CAPÍTULO SÉPTIMO MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 34.- Contra los actos emitidos por la autoridad Municipal procederá su impugnación en los términos establecidos por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

TRANSITORIOS

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

ARTICULO SEGUNDO. - Se abroga el 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, en fecha de 08 de octubre de 2010

ARTÍCULO TERCERO. - El presente reglamento será objeto de análisis ex post, pasados tres años de su inicio de vigencia con la finalidad de asegurar su actualización y eficacia.

Por lo tanto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 fracción I y VI de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, 13 fracción II en correlación con el 17 del Reglamento del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, se ordene su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, se imprima, circule y se dé el debido cumplimiento.

Dado en la residencia oficial del Ayuntamiento 2021-2024 de San Miguel de Allende, Guanajuato a 17 de Noviembre del año 2022.



Mauricio Tejeda Parra
Presidente Municipal.



Laura González Hernández
Secretaria de Gobierno y Ayuntamiento

Mauricio Trejo Pureco, Presidente Constitucional de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato; a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Ayuntamiento que presido, en ejercicio de las facultades que nos conceden los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracción I de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 fracción I inciso b), 236, 237, 238, 239 fracción II y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; en sesión número XLI de fecha 09 de Diciembre del año 2022, aprobó el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- SE REFORMA EL ARTÍCULO 120 DEL REGLAMENTO DE TRÁNSITO Y VIALIDAD PARA EL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GUANAJUATO., PARA QUEDAR DE LA SIGUIENTE MANERA

IMPEDIMENTO PARA CIRCULAR

ARTÍCULO 120.- Será obligatorio para los Policías de Tránsito impedir la **circulación EN VÍAS DE JURISDICCIÓN MUNICIPAL** de **CUALQUIER VEHÍCULO DE LOS CLASIFICADOS EN EL ARTÍCULO 30 DEL PRESENTE REGLAMENTO PONIÉNDOLOS A DISPOSICIÓN DE AUTORIDAD COMPETENTE, ADEMÁS LOS SIGUIENTES CASOS:**

- I. Cuando le falten las placas que está obligado a llevar el vehículo según su tipo o estas no hubieran sido canjeadas en el término legal;
- II. Cuando las placas del vehículo no coincidan en números y letras con la calcomanía o con la tarjeta de circulación o no coincida con la unidad correspondiente. En este caso se pondrán a disposición de la unidad competente el conductor y el vehículo;
- III. Cuando el conductor no exhiba la licencia o permiso para conducir vigente y no vaya acompañado de otra persona con licencia que pudiera tomar el control del vehículo;
- IV. Cuando el conductor circule a alta velocidad, realice maniobras de manera temeraria, negligentes o acrobacias, que pongan en peligro su integridad física o la de terceros;
- V. En caso de hecho de tránsito en el que resulten daños en propiedad ajena cuando los involucrados no se pongan de acuerdo en la reparación y en caso de daños a propiedad Municipal, Estatal, Federal;
- VI. Por participar en un hecho de tránsito en el que se produzcan hechos que pudieran configurar delito que no admita mediación de acuerdo con este reglamento y con las leyes aplicables;
- VII. Cuando se arrastre o jalado por otro vehículo no destinado, especificado, autorizado para esta función, debido a la falta de su propia propulsión y que las condiciones de la vía pongan en riesgo la seguridad de terceros;
- VIII. Cuando se conduzca vehículos en estado de ebriedad o bajo el influjo de estupefacientes psicotrópicos u otras sustancias tóxicas, que altere el estado psicofísico;
- IX. Cuando la comisaria establezca y lleve a cabo programas de control y preventivos de ingestión de alcohol u otras sustancias tóxicas para los conductores de vehículos;
- X. Los vehículos que ostensiblemente contaminen por la emisión de humos y gases tóxicos contaminantes en exceso o ruido excesivo por alteración del sistema de escape y darán aviso a ecología, y;

- XI. QUE NO CUENTEN CON LOS EQUIPOS, SISTEMAS, DISPOSITIVOS Y ACCESORIOS DE SEGURIDAD SEÑALADOS EN LOS ARTÍCULOS 32, 33, 35 FRACCIONES I Y III DEL PRESENTE REGLAMENTO, ASÍ COMO LOS QUE SEAN DETERMINADOS EN LEYES, REGLAMENTOS Y DEMÁS DISPOSICIONES APLICABLES.
- XII. Los demás que determine la Comisaria.

TRANSITORIOS.

ARTICULO ÚNICO.- LA PRESENTE MODIFICACIÓN AL ARTICULO 120 DEL REGLAMENTO DE TRANSITO Y VIALIDAD PARA EL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO ENTRARA EN VIGOR AL DÍA SIGUIENTE DE SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO.

Por lo tanto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 fracción I y VI de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, 13 fracción II en correlación con el 17 del Reglamento del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, se ordene su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, se imprima, circule y se dé el debido cumplimiento.

Dado en la residencia oficial del Ayuntamiento 2021-2024 de San Miguel de Allende, Guanajuato a 13 de Diciembre del año 2022.

