

REGLAMENTO DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES PARA EL ESTADO DE SINALOA

CAPITULO I

DEL REGISTRO DEL PERITO VALUADOR

ARTÍCULO 1.- Se establece el Registro de Peritos Valuadores del Estado de Sinaloa, siendo de orden público e interés general su función, el cual estará a cargo del Instituto Catastral del Estado de Sinaloa.

ARTICULO 2.- Para los fines de este Reglamento, Perito Valuador es la persona física con Cédula profesional de Ingeniero o Arquitecto y con Cedula Profesional de Posgrado en Valuación emitida por la Secretaria de Educación Pública o Corredor Publico con registro Vigente en el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, que autorizado por este, desempeñe funciones de valuación de inmuebles, que por su naturaleza o su destino, sean susceptibles de valuarse o revaluarse, para efectos de determinar la base sobre la cual se fijara el monto del impuesto predial y del que tenga por objeto la transmisión de la propiedad inmobiliaria.

ARTÍCULO 3.- La función del Perito Valuador Catastral consiste en determinar el valor comercial de los bienes precisados en este Reglamento y extender el documento denominado avalúo.

ARTÍCULO 4.- Las dependencias del Gobierno del Estado y de los Municipios, así como los organismos descentralizados, solo admitirán los avalúos comerciales firmados por peritos valuadores que estén inscritos en el registro objeto de este Reglamento, y que dicho registro se encuentre vigente. Para estos efectos, los avalúos que sean emitidos por los peritos contarán con el número de registro que los habilite como Perito Valuador acreditado por el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa.

ARTÍCULO 5.- Quienes pretendan inscribirse en el Registro de Peritos Valuadores Catastrales del Estado de Sinaloa, deberán presentar por escrito ante el Instituto Catastral del Estado, la solicitud correspondiente, debiendo acompañar a esta, los documentos que acrediten el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I.- Ser ciudadano mexicano

II.- Tener cédula profesional de Ingeniero o Arquitecto con Cedula Profesional de Posgrado en Valuación emitida por la Secretaria de Educación Pública o Corredor Publico y ser miembro activo de una Asociación o Colegio de Valuadores acreditado ante el Instituto Catastral del Estado, en cuyos estatutos se contemple como objeto principal la valuación de bienes.

III.- Acreditar dos años de experiencia en valuación inmobiliaria.

IV.- Copia certificada de su cédula de inscripción ante el registro federal de contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

V.- Demostrar que por lo menos durante un año ininterrumpido y anterior a la solicitud, ha realizado prácticas en valuación inmobiliaria bajo la dirección y responsabilidad de algún Perito Valuador acreditado por el Instituto Catastral del Estado.

VI.- Deberá tener su residencia y habitación permanente y efectiva, así como su oficina dentro del estado en un periodo no menor de tres años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud.

VII.- Acreditar haber cursado ante alguna Asociación o Colegio de Valuadores legalmente constituido en el estado y registrados ante el Instituto Catastral del Estado, los lineamientos del Instructivo para la Valuación de Terrenos y Construcciones del Instituto Catastral del Estado de Sinaloa.

ARTÍCULO 6.- Los requisitos señalados en el artículo anterior se acreditarán en la siguiente forma:

I.- La calidad del ciudadano mexicano, con copia certificada del acta de nacimiento correspondiente;

II.- La calidad de profesionista, con la presentación en copia certificada de cedula profesional de licenciatura expedida por la Dirección General de Profesiones dependiente de la Secretaría de Educación Pública; la calidad de postgraduado, con la presentación de la cedula profesional de especialidad o maestría en valuación inmobiliaria expedida por la Dirección General de Profesiones dependiente de la Secretaría de Educación Pública; la calidad de corredor público con la copia certificada de la habilitación correspondiente; la calidad de colegiado, mediante constancia que emitirá la Asociación o Colegio de Valuadores respectiva.

III.- La experiencia de dos años en el ámbito de la valuación inmobiliaria, mediante curriculum ejecutivo que describa las actividades y trabajos practicados por el aspirante o constancia original emitida por una Asociación o Colegio de Valuadores acreditado ante el Instituto Catastral del Estado.

IV.- La práctica profesional de dos años en el ámbito de la valuación con oficio original que emita una Asociación o Colegio de Valuadores debidamente reconocido por el Instituto Catastral del Estado.

V.- La residencia y el domicilio, mediante carta de residencia emitida por el H. Ayuntamiento a través de Oficialía Mayor y con la copia de la credencial de elector vigente, respectivamente.

VI.- El curso de los lineamientos del Instructivo de Valuación, mediante constancia expedida por la Asociación o Colegio de Valuadores debidamente registrado en el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa.

ARTÍCULO 7.- Para ser Perito Valuador Autorizado por el Instituto Catastral del Estado se requiere:

I.- Haber cumplido con los requisitos y demás características señalados en el artículo anterior; y,

II.- No haber sido condenado por delito doloso que amerite pena corporal.

El Instituto Catastral, cuando así lo considere, podrá verificar la autenticidad de la información proporcionada ante las autoridades e instituciones que correspondan. En caso de que alguna información resultare falsa, no se dará trámite a la solicitud, o habiéndolo hecho, no se otorgara el certificado correspondiente, pudiendo incluso cancelarlo en fecha posterior a su otorgamiento, de descubrir que la información facilitada fue proporcionada con falsedad.

CAPITULO II

DEL OTORGAMIENTO DEL CERTIFICADO

ARTÍCULO 8.- Los aspirantes presentarán la solicitud y documentos a que se refiere el Artículo 7 de este Reglamento, en la primera quincena de los meses de enero y septiembre de cada año.

ARTICULO 9.- El Instituto Catastral, una vez, que reciba la solicitud de inscripción, examinara si el solicitante ha cumplido con lo estipulado en los Artículos 6 y 7, en caso de que faltara alguno factible de satisfacer, se le hará saber al interesado para que en el término de cinco días hábiles lo cubra, apercibiéndolo de que no hacerlo así, se le negara el registro.

ARTICULO 10.- El Instituto Catastral, una vez examinada la solicitud y documentos anexos convocara a la Comisión de Peritos Valuadores, Para efecto de las reuniones con esta finalidad se llevaran a cabo durante los meses de Mayo y Noviembre de cada año. La Comisión de Peritos Valuadores deberá dictaminar la procedencia o improcedencia de la solicitud el mismo día de la celebración de la reunión.

En caso de un dictamen procedente, se aceptara en el Registro de Peritos Valuadores al aspirante y el Instituto Catastral del Estado expedirá la autorización correspondiente, en un plazo no mayor de 20 días hábiles a la fecha del dictamen, como:

I.- Perito Valuador de bienes inmuebles urbanos y rústicos.

CAPITULO III

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PERITOS VALUADORES

ARTICULO 11.- Son obligaciones de los peritos valuadores

I.- Acudir personalmente al predio materia del avalúo, a efecto de tomar conocimiento personal y directo de las características y ubicación, así como el estado de conservación del inmueble.

II.- Tener residencia y habitación permanente y efectiva, así como su oficina en el estado, debiendo anunciar su especialidad y número de registro. En el interior de su oficina, deberá asimismo mostrar al público, los aranceles mínimos que hayan sido autorizados por la Comisión de Peritos Valuadores.

III.- Cobrar los honorarios mínimos que, para tal efecto fije el arancel expedido por la Comisión de peritos Valuadores; y

IV.- Abstenerse de intervenir en los asuntos en que tenga un interés directo ó indirecto, así como en aquellos que interesan de la misma manera a su cónyuge, a sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grados; a los colaterales dentro del cuarto grado; y a los afines dentro del primer grado;

V.- Refrendar cada dos años su registro mediante una carta de intención, dicho documento deberá ir acompañado de la constancia de asistencia a los cursos o talleres con validez mínima de 30 horas de capacitación en temas relacionados a la valuación dentro de los últimos dos años que establezca el Instituto Catastral del Estado o en su caso aquellos que implementen las Asociaciones o Colegios de Valuadores con objeto de la capacitación continua de sus agremiados; tales documentos deberán ser presentados un mes antes de que expire la vigencia correspondiente al refrendo; en base a lo anterior el Instituto Catastral del Estado publicara en su página oficial el padrón de peritos valuadores vigentes.

ARTÍCULO 12.- El Perito valuador registrado ante el Gobierno del Estado, no podrá ejercer la práctica valuatoria al ocupar cualquier cargo público.

CAPITULO IV

DE LOS COLEGIOS DE VALUADORES

ARTÍCULO 13.- Se establece el registro de los Colegios de Valuadores en el Estado de Sinaloa ante el Instituto Catastral del Estado.

ARTICULO 14.- Para los fines de este reglamento, los Colegios de Valuadores, son las organizaciones que agrupen a peritos valuadores y cuyo objeto principal sea particularmente la valuación de bienes.

ARTICULO 15.- Los Colegios de Valuadores registrados formaran parte de la Comisión de Peritos Valuadores, así como del cuerpo Consultivo de Investigación Colegiado.

ARTICULO 16.- Los Colegios de Valuadores que pretendan registrarse ante el Instituto Catastral del Estado, deberán presentar por escrito la solicitud correspondiente, y acompañar los documentos que satisfagan el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I.- Acreditar estar legalmente constituidos y registrados ante la autoridad competente, estar inscritos ante la Dirección de Profesiones de la Secretaria de Educación Publica y Cultura del Estado de Sinaloa, lo anterior con una antigüedad mínima de dos años previos a la solicitud.

II.- Exhibir los objetivos y el código de ética que rige su agrupación.

ARTÍCULO 17.- El Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, una vez que reciba la solicitud de inscripción la turnara a la Comisión de Peritos la cual analizara si la agrupación de peritos valuadores ha cumplido con los requisitos señalados en el artículo 17. En caso de concederle la inscripción, se aceptara en el registro del Colegios de Valuadores, no excediendo este trámite de 20 días hábiles, y en caso de que faltara alguno factible de satisfacer, se le hará saber a la agrupación para que lo cumpla, apercibiéndolo que de no hacerlo así, no se le dará tramite.

ARTICULO 18.- Los Colegios de Valuadores que estén registrados ante el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, en caso de presentar cambios de sus consejos directivos, una vez protocolizados los mismos y en un transcurso de 30 días hábiles, deberán dar aviso al Instituto Catastral del Estado de Sinaloa; en caso contrario su registro será suspendido de la Comisión de Peritos temporalmente en tanto no se presente el aviso.

ARTÍCULO 19.- Son obligaciones de los Colegios de Valuadores:

I.- Vigilar el ejercicio de la actividad valuatoria de sus miembros, con el objeto de que la realicen dentro del más alto plan ético.

II.- Ofrecer capacitación en materia de Valuación a sus agremiados e informarles de los cambios que procedan en la normatividad del Instituto Catastral del Estado de Sinaloa.

III.- Proponer a la Comisión de Peritos las normas, procedimientos y lineamientos técnicos aplicables a la valuación.

IV.- Proponer a la Comisión de Peritos los aranceles mínimos que regirán para la práctica de los avalúos.

CAPITULO V

DE LAS COMISIONES DE PERITOS VALUADORES

ARTICULO 20.- Para los efectos del presente Reglamento, la Secretaria de Administración y Finanzas se auxiliara de la Comisión de Peritos Valuadores, la que se compondrá:

Comisión de Peritos Valuadores.-

I.- Un Presidente, que será el Secretario de Administración y Finanzas del Gobierno del Estado;

II.- Un Secretario, que será el Director General del Instituto Catastral;

III.- Tres vocales, que serán uno por cada zona del Estado (Norte, Centro y Sur) de los Colegios de Valuadores registrados en el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa que serán representados por sus presidentes.

Por cada titular de los miembros de la Comisión, se designara un suplente.

Para el caso de los vocales el suplente deberá ser Presidente de uno de los colegios de su misma zona.

ARTICULO 21.- Son facultades de la Comisión de Peritos Valuadores.

I.- Recibir del Instituto Catastral del Estado de Sinaloa los expedientes de las solicitudes de registro de los peritos para su trámite correspondiente;

II.- En base a lo anterior el Instituto Catastral del Estado publicara en su página oficial el padrón de peritos valuadores vigentes.

III.- Formar el cuerpo consultivo de investigación colegiado con el objetivo de estar en la búsqueda y mejora continua de los criterios, metodologías y lineamientos para garantizar la practica correcta de la valuación.

IV.- Proponer al Ejecutivo del Estado los lineamientos para la valuación, así como las reformas o adiciones de ordenamientos legales orientadas al mejoramiento del servicio de los peritos valuadores;

V.- Desempeñar las funciones consultivas que les encomiende el Ejecutivo del Estado.

VI.- Vigilar las normas, procedimientos y lineamientos técnicos dictados por la Secretaria de Administración y Finanzas y/o el Instituto Catastral, que deberán cumplir los peritos y funcionarios de ambas instancias;

VII.- Informar a la Secretaria de Administración y Finanzas y/o el Instituto Catastral, cualquier irregularidad por parte de los funcionarios que intervengan en el proceso de autorización de los avalúos, que trasgredan la aplicación de las normas, procedimientos y lineamientos técnicos establecidos, para que estas a su vez determinen las sanciones procedentes;

VIII.- Conocer de las quejas de quienes resulten afectados con motivo, de las valuaciones de los peritos;

IX.- Autorizar, a los peritos, el arancel mínimo que tendrá derecho a cobrar como honorarios;

X.- Dictar la resolución de ratificación, modificación, procedencia o improcedencia en su caso, del Avalúo o hecho denunciado;

XI.- Imponer sanciones a los peritos que hayan incurrido en alguna de las violaciones a que se refiere el artículo 12 de este Reglamento; y

XII.- Las demás que le confieran este Reglamento, las leyes y disposiciones aplicables.

ARTICULO 22.- Las Comisiones de Peritos Valuadores sesionaran durante los meses de Mayo y Noviembre de cada año o cuando sea convocada por su Presidente o a petición de cuando menos tres de sus integrantes.

Las decisiones de la Comisión de Peritos Valuadores, se tomaran por mayoría de votos. En caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad.

ARTÍCULO 23.- Los integrantes de la comisión están obligados a concurrir a todas las sesiones y a presentar los estudios y dictámenes que les fueren encomendados dentro del plazo que se les señale.

CAPITULO VI

DEL AVALUO

ARTÍCULO 24.- Se entiende por Avalúo al estudio técnico realizado por el Perito Valuador debidamente autorizado, que tiene por objeto determinar el valor comercial de un bien inmueble en función de la unidad monetaria de curso legal en el país, en una fecha determinada, para su aplicación como base en el cálculo de los impuestos que al efecto fijen las leyes.

ARTÍCULO 25.- El avalúo a que se refiere el artículo 3º de este Reglamento, será para determinar el valor comercial del inmueble y deberá contener los siguientes requisitos y/o los que señale la comisión de peritos valuadores.

a) Para efectos de avalúos de inmuebles urbanos:

I.- DEL OBJETO:

Determinar el Valor Comercial del Inmueble.

II.- DEL PROPOSITO

- 1.- Para efectos Fiscales y de traslado de dominio
- 2.- Para efectos de inconformidad y/o revocación

III.- DATOS GENERALES DEL INMUEBLE:

- 1.- Ubicación
- 2.- Clave Catastral
- 3.- Servicios Públicos

IV.- DEL TERRENO

- 1.- Calles Transversales, límites y Orientación
- 2.- Medidas y Colindancias
- 3.- Superficie
- 4.- Topografía y configuración
- 5.- Fuente de la información

V.- DE LA CONSTRUCCION

- 1.- Uso
- 2.- Descripción general
- 3.- Categorías
- 4.- Superficies
- 5.- Edades
- 6.- Estados de Conservación
- 7.- Elementos de la construcción

VI.- VALOR COMERCIAL

- 1.- Consideraciones previas
- 2.- Calculo de Valor Comercial

VII.- CONCLUSIONES

- 1.- Valor Comercial del inmueble

VIII.- DEL PERITO

- 1.- Nombre completo
- 2.- Firma
- 3.- Numero de Registro ante el Instituto Catastral.

- 4.- Numero de Cedula Profesional de posgrado en Valuación.
- 5.- Nombre del Colegio de Valuadores al que pertenece.
- 6.- Numero de Registro ante el Colegio de Valuadores al que pertenece.

IX.- REPORTE FOTOGRAFICO:

- 1.- Fotografías representativas del inmueble objeto del avalúo que contemplen las categorías en su caso.

X.- PLANO

- 1.- Se anexara croquis acotado de las construcciones.

b) Para efectos de avalúos de inmuebles rústicos:

I.- DEL OBJETO

Determinar el Valor Comercial del Inmueble

II.- DEL PROPOSITO:

- 1.- Para efectos Fiscales y de traslado de dominio
- 2.- Para efectos de inconformidad y/o revocación

III.- DATOS GENERALES DEL INMUEBLE:

- 1.- Ubicación
- 2.- Clave Catastral
- 3.- Vías de acceso

IV.- DEL TERRENO

- 1.- Medidas y Colindancias
- 2.- Superficie
- 3.- Topografía
- 4.- Forma
- 5.- Tipo y clase de suelo
- 6.- Fuente de información

VI.- VALOR COMERCIAL

- 1.- Consideraciones previas
- 2.- Calculo de Valor Comercial

VII.- CONCLUSIONES

- 1.- Valor Comercial del inmueble

VIII.- DEL PERITO

- 1.- Nombre completo
- 2.- Firma
- 3.- Numero de Registro ante el Instituto Catastral.
- 4.- Numero de Cedula Profesional de posgrado en Valuación.
- 5.- Nombre del Colegio de Valuadores al que pertenece.
- 6.- Numero de Registro ante el Colegio de Valuadores al que pertenece.

IX.- REPORTE FOTOGRAFICO:

- 1.- Fotografías representativas del inmueble

X.- PLANO

- 1.- Se anexara croquis acotado de las construcciones o el cuadro de construcción correspondiente.

ARTÍCULO 26.- El Instituto Catastral, solo dará trámite a los avalúos que se realicen con el objeto y para los propósitos contemplados en el Capítulo VI de este Reglamento.

CAPITULO VII
DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 27.- La Comisión de Peritos Valuadores, podrá imponer a los peritos sanciones en los términos siguientes:

- I.- Amonestación por escrito, por violación al artículo 12 en sus fracciones I, II y III;
- II.- Suspensión del registro de tres a seis meses, según la gravedad de la falta por violación al Artículo 12, fracción IV y la reincidencia por violación al Artículo 12, en sus fracciones I, II y III;
- III.- Cancelación definitiva del registro en los siguientes casos:
 - a).- Cuando haya obtenido la inscripción proporcionando datos falsos;

b).- Cuando revele a terceras personas dolosamente o sin causa justificada datos del Avalúo Practicado;

c).- Cuando actúe con parcialidad en la elaboración del avalúo, manifestando un valor simulado, desvirtuando en: Medidas, superficie de terreno, tipos y superficies de construcción, edad, estado de conservación.

d).- Cuando Formule un avalúo estando inhabilitado para ello por decisión judicial;

e).- Cuando haya otorgado responsiva en avalúo que no ha formulado personalmente.

CAPITULO VIII

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES

ARTICULO 28.- La Comisión de Peritos Valuadores contara con una Comisión Revisora que será la encargada de analizar las quejas de los Colegios, usuarios y público en general, para en su caso, proceder a sancionar a los peritos que han incurrido en algunas de las violaciones a que se refiere el artículo 29 de este Reglamento.

ARTICULO 30.- La Comisión revisora estará integrada por cuatro miembros, dos miembros del área técnica los cuales serán nombrados por el Director General del Instituto Catastral, un tercero será el Vocal del Colegio al que pertenezca el perito involucrado y un cuarto que será un Presidente de alguno de los Colegios de la misma zona, mismos que serán designados por la comisión de peritos valuadores.

ARTÍCULO 31.- Son facultades de la Comisión Revisora, las siguientes:

I.- Recibir de la Comisión de Peritos Valuadores, las quejas o denuncias de hechos que se les presenten, para su conocimiento y trámite correspondiente;

II.- Integrar los Expedientes por cada caso que se le presenten, procediendo a señalar lugar, fecha y hora en que se deberá celebrar una Audiencia en la que se escuchara del Perito sus argumentaciones, recibiendo las pruebas que este ofrezca y escuchar sus alegatos;

III.- Previo a la Audiencia señalada en el punto anterior, y con cinco días hábiles de anticipación, dará a conocer al Perito, los hechos u omisiones que se le imputan a efecto de que realice su defensa y aporte las pruebas que considere pertinentes; y

IV.- Efectuada la Audiencia y analizada la queja o denuncia, proceder a proponer a la Comisión de Peritos Valuadores, la ratificación, modificación, procedencia o improcedencia en su caso del Avalúo o hecho denunciado, así como la sanción al perito o denegación que en su opinión se hace aplicable.

ARTÍCULO 32.- Recibida la propuesta de la Comisión Revisora, la Comisión de Peritos Valuadores dictará la resolución correspondiente en los términos de lo dispuesto por este Reglamento, misma que se notificara al perito por conducto del Instituto Catastral.

ARTÍCULO 33.- Contra la resolución de la Comisión Estatal de Peritos Valuadores que imponga una sanción podrá interponerse el recurso de revocación ante dicha instancia.

ARTÍCULO 34.- La revocación se podrá interponer en el acto de la notificación de la resolución o dentro de los quince días hábiles siguientes.

ARTUCULO 35.- Si el recurso fuere notoriamente improcedente, la Comisión lo desechara en el acto. Si el recurso no se estimare notoriamente improcedente, se conformara una nueva Comisión Revisora integrada en este caso por dos nuevos presidentes de los Colegios y los funcionarios que sean designados por la Autoridad y se citara al recurrente y al perito valuador de que se trate, en una audiencia verbal, en el término de tres días hábiles, en la que se recibirán las pruebas y se oirán los alegatos y la resolución se pronunciara dentro de los tres días hábiles siguientes.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- El presente Reglamento entrara en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

ARTICULO SEGUNDO.- Este Reglamento abroga el Reglamento del Registro de Peritos Valuadores para el Estado de Sinaloa, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" numero 118, primera sección de fecha 30 de septiembre de 2002.

ARTICULO TERCERO.- La Comisión de Peritos Valuadores deberá constituirse dentro de un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor de este Reglamento.

ARTÍCULO CUARTO.- El presente Reglamento por ley no es retroactivo hacia el refrendo de los registros de peritos valuadores y de los colegios de valuadores.

ARTÍCULO QUINTO.- Los requisitos que establece éste reglamento y su ejercicio no son aplicables a los Corredores Públicos.