

PRESIDENCIA MUNICIPAL - SILAO DE LA VICTORIA, GTO.

EL CIUDADANO LIC. ENRIQUE SOLIS ARZOLA, PRESIDENTE MUNICIPAL DE SILAO DE LA VICTORIA, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HACE SABER:

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL QUE PRESIDIO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN 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; 37, 197, 199, 201 AL 208 Y 213 DEL CODIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO; 76 FRACCIÓN I INCISO b) Y 236 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 15 DE JULIO DEL 2013, APROBÓ POR UNANIMIDAD EL SIGUIENTE:

REGLAMENTO DE PERITOS VALUADORES INMOBILIARIOS PARA EL MUNICIPIO DE SILAO DE LA VICTORIA, GUANAJUATO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. El presente reglamento tiene por objeto proveer dentro de la esfera de competencia del Municipio de Silao, Guanajuato, a la observancia de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y, la Ley de Ingresos que para cada ejercicio fiscal resulte aplicable en el Municipio de Silao, Guanajuato, respecto de la elaboración, realización y presentación de los avalúos fiscales que practiquen los Peritos Valuadores Inmobiliarios Internos y Externos ante la Tesorería Municipal de Silao, Guanajuato, así como regular su registro y autorización; y de los requisitos para la expedición de certificaciones de la clave catastral ante el departamento de catastro para solicitar el permiso de construcción, de división y uso de suelo.

ARTÍCULO 2. Para los efectos del presente reglamento se entiende por:

Perito Valuador Inmobiliario Interno, al Titular del Departamento de Catastro Municipal;

Perito Valuador Inmobiliario Externo, al profesionalista que tenga los conocimientos y experiencia técnica necesaria para realizar avalúos a bienes inmuebles urbanos, suburbanos y rústicos y cuente con la autorización respectiva para actuar con tal carácter, a quienes en lo sucesivo se identificará indistintamente como Perito fiscal;

Bienes Inmuebles Urbanos, aquellos con o sin construcciones, ubicados dentro de la zona urbanizada de un centro de población, de conformidad a las disposiciones del programa municipal;

Bienes Inmuebles Sub Urbanos, aquellos con o sin construcciones, ubicados fuera de la zona urbanizada de un centro de población, pero dentro del área para crecimiento del mismo, de conformidad a las disposiciones del programa municipal;

Bienes Inmuebles Rústicos, aquellos con o sin construcciones, ubicados fuera de los límites de un centro de población, de conformidad a las disposiciones del programa municipal.

ARTÍCULO 3. La aplicación del presente reglamento le corresponde a la Tesorería Municipal, a través de la Dirección de Ingresos y del 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 disponga la Comisión de Catastro integrada por el Presidente de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, el Tesorero Municipal, Director de ingresos, el Jefe de Catastro y un integrante del Colegio de Peritos Valuadores de Silao, Guanajuato.

CAPÍTULO II DE LA AUTORIZACIÓN O REGISTRO Y REFRENDO DE PERITOS VALUADORES INMOBILIARIOS EXTERNOS

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

ARTÍCULO 6. Para obtener el registro o autorización de Perito fiscal el interesado presentará solicitud por escrito en original y copia al Tesorero Municipal, acreditando los requisitos siguientes:

- I. Copia Certificada del acta de nacimiento;
- II. Presentar título y cedula profesional de 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 estudios y experiencia en materia de valuación inmobiliaria, acompañando original y copia para cotejo de la documentación, con la que se acredite;
- IV. Tener experiencia mínima de 2 años ininterrumpidos, en la valuación de bienes inmuebles; adjuntando currículum vitae y la documentación que soporte la información otorgada;
- V. Acreditar ser asociado del Colegio de Peritos Valuadores de Silao, Guanajuato; y/o de cualesquiera Colegio o Asociación del Estado de Guanajuato;
- VI. Señalar domicilio actual en el Municipio de Silao, Gto.; y,
- VII. Además de lo anterior, deberá presentar dos fotografías recientes tamaño infantil, fianza emitida por institución legalmente autorizada a favor de la Tesorería Municipal por la cantidad y vigencia que ésta determine, su Registro Federal de Contribuyentes y acreditar 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 15 días hábiles a partir de la fecha de la solicitud. Las solicitudes del refrendo solamente se recibirán en el primer bimestre del año y respecto al registro o autorización se recibirán durante los meses de marzo a diciembre de cada año.

Una vez autorizado el registro correspondiente o su refrendo, se realizará el pago en la caja de la Tesorería Municipal y posteriormente el Tesorero emitirá el nombramiento y un número de control. 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 debidamente razonado.

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 en los términos de la convocatoria que expida el Tesorero en el mes de diciembre.

Para el refrendo, el interesado acreditará los requisitos señalados en las fracciones V y VI del artículo 7 del presente reglamento y presentar los documentos señalados en el último párrafo del citado numeral.

ARTÍCULO 9. Son obligaciones de los peritos fiscales:

- I. Sujetarse a las disposiciones que emita la Tesorería Municipal;
- II. Realizar la inspección física de los inmuebles, en forma personal y directa;
- III. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y dictámenes;
- IV. Abstenerse de imponer condiciones para o en la realización de sus trabajos como perito valuador;
- V. Participar en la actualización en materia de valuación inmobiliaria, que proponga la Tesorería;
- VI. Cumplir diligentemente y con probidad sus funciones y los trabajos propios de su encargo;
- VII. Atender expedita y prontamente al público que solicite sus servicios profesionales y,
- VIII. Las demás que determinen el presente reglamento y la legislación aplicable.

CAPÍTULO III DE LOS AVALÚOS

ARTÍCULO 10. En la elaboración de los respectivos avalúos fiscales y catastrales, los peritos fiscales 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 Silao, Guanajuato y a las disposiciones que al efecto emita la Tesorería Municipal.

ARTÍCULO 11. Los avalúos fiscales deberán ser presentados por el perito fiscal, 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. El motivo del avalúo;
- III. La descripción y ubicación del bien inmueble valuado;
- IV. Las medidas y colindancias del bien inmueble; así como su superficie en metros cuadrados;
- V. El número de cuenta predial y clave catastral;
- VI. 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;
- VII. La fecha en que se practicó el avalúo;
- VIII. El nombre, número de registro y firma del perito; y,
- IX. Los demás que le indique la Dirección de Ingresos o el Tesorero Municipal.

ARTICULO 12. Para el caso de revisión, autorización y captura de los avalúos fiscales, el departamento de catastro contará con un término no mayor a 3 tres días hábiles para emitir la respuesta correspondiente al perito fiscal, contados a partir de la fecha de recepción del avalúo.

ARTICULO 13. En el caso de que el avalúo fiscal contenga observaciones, el departamento de catastro deberá hacer de conocimiento por escrito al perito fiscal dentro del término de 3 tres días hábiles siguientes, teniendo el perito fiscal el mismo plazo para presentar las adecuaciones solicitadas por el departamento de catastro, quien deberá revisar, autorizar o en su caso capturar el nuevo avalúo fiscal durante los siguientes 3 tres días hábiles.

ARTÍCULO 14. 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 15. Los peritos fiscales 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 servidores públicos que laboren en la Dirección de Ingresos.

ARTÍCULO 16. En los avalúos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, el valor se deberá determinar en función del valor de su indiviso aplicable a las áreas privativas, más el valor de las áreas comunes, con apego a lo establecido en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

ARTÍCULO 17. En caso de terreno urbano, suburbano y rustico, 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 con los factores de premio o castigo que le correspondan, de acuerdo con las disposiciones que al efecto emita la Tesorería Municipal.

ARTÍCULO 18. 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.

ARTÍCULO 19. Por cada avalúo fiscal autorizado, el perito fiscal cubrirá los derechos que establezca la Ley de Ingresos que para cada ejercicio fiscal resulte aplicable en el Municipio de Silao, Guanajuato.

Capítulo IV De las Infracciones y Sanciones

ARTÍCULO 20. 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.

ARTÍCULO 21. Los peritos fiscales se harán acreedores a las sanciones administrativas previstas en el presente Capítulo, cuando incumplan cualquiera de las obligaciones e impedimentos previstos en los artículos 9 y 15 y las demás contenidas en el presente reglamento.

ARTÍCULO 22. Cuando el perito fiscal 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 23. La Tesorería Municipal, podrá aplicar al perito fiscal, 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 efectiva el monto total de la fianza otorgada en los términos del artículo 6, fracción VII del presente reglamento, para subsanar el daño.

ARTÍCULO 24. En caso de que proceda la suspensión temporal del registro de perito fiscal, ésta será de uno a doce meses.

ARTÍCULO 25. Procederá la cancelación definitiva del registro de perito fiscal, 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 fiscal 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.

ARTÍCULO 26. 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 perito fiscal;

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.

ARTÍCULO 27.- Las infracciones en que incurran los Peritos Valuadores Inmobiliarios Internos o Servidores Públicos, serán sancionadas conforme a lo establecido en la Ley de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos del Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Capítulo V Del Recurso y de los Medios de Defensa

ARTÍCULO 28. Las personas que se consideren afectadas por la aplicación de las disposiciones administrativas derivadas de este ordenamiento, podrán interponer los medios de defensa previstos en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, los que se sustanciarán en la forma y los términos del mismo.

Capítulo VI Certificación de la Clave Catastral

ARTÍCULO 29.- Le corresponde al Departamento de Catastro llevar el control del registro de las claves catastrales sobre los inmuebles inscritos en el padrón catastral, por lo que se encuentra facultado para expedir la Certificación de la clave catastral para los permisos de construcción, división y uso de suelo.

ARTÍCULO 30.- Los requisitos para la expedición de la Certificación de la Clave Catastral en el departamento de catastro, para el permiso de construcción son los siguientes:

- I.- Solicitud por escrito dirigido al Titular del Departamento de Catastro;
- II.- Copia del Recibo del Predial actualizado;
- III.- Croquis del inmueble, identificando la construcción a realizar;
- IV.- Copia de la Escritura Pública y/o Titulo de Propiedad del bien inmueble;
- V.- Copia de la Credencial de Elector del Propietario;

VI.- Realizar el pago de sus derechos ante las Cajas de la Tesorería Municipal.

ARTICULO 31.- Los requisitos para la expedición de la Certificación de la Clave Catastral en el departamento de catastro, para el permiso de división son los siguientes:

- I.- Solicitud por escrito dirigido al Titular del Departamento de Catastro;
- II.- Copia del Recibo del Predial actualizado;
- III.- Croquis de la división del inmueble;
- IV.- Copia de la Escritura Pública y/o Título de Propiedad del bien inmueble;
- V.- Copia de la Credencial de Elector del Propietario;
- VI.- Realizar el pago de sus derechos ante las Cajas de la Tesorería Municipal.

ARTICULO 32.- Los requisitos para la expedición de la Certificación de la Clave Catastral en el departamento de catastro, para el permiso de uso de suelo son los siguientes:

- I.- Solicitud por escrito dirigido al Titular del Departamento de Catastro;
- II.- Copia del Recibo del Predial actualizado;
- III.- Copia de la Escritura Pública y/o Título de Propiedad del bien inmueble;
- IV.- Copia de la Credencial de Elector del Propietario;
- V.- Realizar el pago de sus derechos ante las Cajas de la Tesorería Municipal.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. El presente reglamento entrará en vigor el cuarto día de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se abroga el Reglamento de Peritos Valuadores Inmobiliarios para el Municipio de Silao, Guanajuato publicado el día 23 de Diciembre del 2008, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

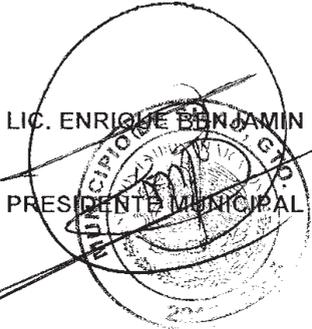
ARTÍCULO TERCERO. En tanto se constituye el Colegio de Peritos Valuadores de Silao, Guanajuato, el Tesorero Municipal podrá invitar a un perito fiscal de Silao, que este integrado en el padrón del Municipio y a su vez en la Asociación o Colegio de los profesionistas para los efectos legales que se establecen en el artículo 4 del presente ordenamiento, pero solo con voz.

POR TANTO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 77 FRACCION I, II, VI Y 240 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, MANDO QUE SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DE EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN LA CASA MUNICIPAL DE SILAO, GUANAJUATO, A LOS 15 QUINCE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2013.

LIC. ENRIQUE BENJAMIN SOLIS ARZOLA

PRESIDENTE MUNICIPAL



LIC. JOSE JAIME QUIJAS PEREZ

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

