

LEY DE VALUACION INMOBILIARIA DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LLAVE.

Ley publicada en la Gaceta Oficial, Órgano del Gobierno del Estado el día jueves 16 de agosto del año 2007.

Al margen un sello que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Gobernador del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Xalapa-Enríquez, Ver., a 30 de julio de 2007.
Oficio número 0341/2007.

Fidel Herrera Beltrán, Gobernador del Estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave, a sus habitantes sabed:

Que la Sexagésima Legislatura del Honorable Congreso del Estado se ha servido dirigirme la siguiente ley para su promulgación y publicación:

Al margen un sello que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Poder Legislativo.- Estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave.

La Sexagésima Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave, en uso de la facultad que le confieren los artículos 33 fracción I y 38 de la Constitución Política Local; 18 fracción I y 47 segundo párrafo de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; 75 y 76 del Reglamento para el Gobierno Interior del Poder Legislativo; y en nombre del pueblo, expide la siguiente:

LEY NUMERO 908

DE VALUACIÓN INMOBILIARIA DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público y de observancia general en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; y, tienen por objeto normar el ejercicio de la valuación comercial de bienes inmuebles. Su aplicación compete al Gobernador del Estado a través de la Secretaría de Finanzas y Planeación.

Artículo 2. Para los efectos de esta Ley deberá entenderse por:

- I. Ley: La Ley de Valuación Inmobiliaria del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;
- II. Reglamento: El Reglamento de la Ley de Valuación Inmobiliaria;
- III. Secretaría: La Secretaría de Finanzas y Planeación;
- IV. Comisión: La Comisión de Valuación del Estado de Veracruz;
- V. Registro: El Registro Estatal de Peritos Valuadores de bienes inmuebles;
- VI. Registro individual: Documento que acredita la inscripción de una persona física o moral en el Registro de Peritos Valuadores de bienes inmuebles;

- VII. Avalúo: Dictamen técnico que determina el valor comercial de un inmueble, conforme a lo dispuesto en la Ley y demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor;
- VIII. Dictamen de arrendamiento: Documento que determina la renta de un inmueble, conforme a lo dispuesto por la presente Ley y demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor;
- IX. Renta: Importe a pagar por el arrendamiento de un bien inmueble por un periodo de un mes, expresado en términos monetarios;
- X. Perito Valuador: La persona física o moral autorizada por la Secretaría para emitir avalúos comerciales y dictámenes de arrendamiento de bienes inmuebles, y
- XI. Valor comercial: Precio más probable en que se podrá comercializar un inmueble en las circunstancias prevaecientes a la fecha del avalúo.

CAPÍTULO II

DE LA VALUACIÓN

Artículo 3. Para ejercer la función de perito valuador de bienes inmuebles en el Estado y para actuar en los actos del mismo gobierno estatal y de los municipios veracruzanos, se requiere inscribirse en el padrón que al efecto realizará la Secretaría de Finanzas y Planeación. La valuación comercial de dichos bienes se efectuará conforme a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento, así como los lineamientos, métodos, criterios y técnicas autorizados por la Secretaría.

Para la inscripción en el padrón estatal de peritos valuadores, además de los que fije la normatividad correspondiente, solo será necesario presentar cédula profesional y, en su caso, acreditar la especialización necesaria al caso específico.

Artículo 4. Los avalúos contendrán la información que sustente el razonamiento y conclusiones del perito valuador, así como la documentación que establezcan la Ley y su Reglamento.

Artículo 5. El valor comercial de los bienes inmuebles, deberá estimarse a la fecha de la emisión del avalúo; cuando se requiera y exista información suficiente, podrá efectuarse referido a una época anterior.

Los avalúos que se expidan conforme a las disposiciones de esta Ley, tendrán vigencia de un año, contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción por parte del interesado.

Artículo 6. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y las Municipales, sólo admitirán los avalúos comerciales y dictámenes de arrendamiento, efectuados por peritos valuadores autorizados por la Secretaría, y los que se elaboren conforme a lo dispuesto por la Ley de Catastro del Estado.

Los Notarios Públicos, en los actos o contratos en que intervengan y que sean parte los Gobiernos Estatal o Municipal, admitirán únicamente los avalúos que se expidan en los términos que dispone esta Ley.

Artículo 7. Los avalúos que se emitan en contravención a lo dispuesto por esta Ley, tendrán únicamente el carácter de una opinión particular de quien lo elabore.

Artículo 8. Se exceptúan de lo dispuesto en esta Ley:

- I. La valuación de bienes nacionales, y

- II. Los casos en que la legislación federal o la estatal faculten a persona distinta de las autorizadas por esta Ley, para determinar el valor de los bienes inmuebles.

CAPÍTULO III

DEL REGISTRO ESTATAL DE PERITOS VALUADORES DE BIENES INMUEBLES

Artículo 9. Se establece el Registro de Peritos Valuadores de bienes inmuebles del Estado de Veracruz, como instrumento de consulta y control del ejercicio profesional de la valuación comercial, y estará a cargo de la Secretaría de Finanzas y Planeación, a través de la Subsecretaría de Ingresos.

Artículo 10. Las personas que aspiren a obtener registro para ejercer la función de perito valuador de bienes inmuebles, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Ser ciudadano mexicano o con legal residencia en el País;
- II. Tener cédula profesional de Arquitecto, Ingeniero Civil o Agrónomo, expedidos por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;
- III. Tener cédula de especialista en valuación expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública o contar con el aval del Instituto, Asociación o Colegio Profesional de valuación comercial de bienes inmuebles al que pertenezca;
- IV. Estar en ejercicio activo de su profesión y tener experiencia en materia de valuación comercial de bienes inmuebles, cuando menos de tres años. Dicha antigüedad se contará a partir de la fecha de la solicitud de inscripción en el Registro;
- V. Tener cédula de inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; y, número de la Clave Única del Registro Nacional de Población (CURP); y
- VI. Comprobar el pago de los derechos por la inscripción en el Registro, que disponga la Ley de la materia.

Artículo 11. Los aspirantes a ejercer la función de perito valuador de bienes inmuebles, deberán solicitar por escrito la inscripción al registro de la Secretaría, debiendo acompañar a su petición los documentos que acreditan el cumplimiento de requisitos que establece el artículo 10 de la Ley.

Artículo 12. La Secretaría, una vez satisfechos los requisitos que establece la Ley y su Reglamento, efectuará la inscripción en el Registro, y expedirá el comprobante de registro para ejercer la función de perito valuador de bienes inmuebles, en un plazo que no excederá de 10 días contados a partir de la inscripción en el Registro.

Artículo 13. Las resoluciones que nieguen la inscripción en el Registro, deberán estar debidamente fundadas y motivadas, y se notificarán personalmente a los interesados.

Artículo 14. A solicitud de los interesados, la Secretaría expedirá anualmente, previa renovación del registro individual, la constancia correspondiente.

Artículo 15. Los peritos valuadores podrán ser suspendidos en el ejercicio de su función, en los casos previstos por la presente Ley.

Artículo 16. Durante el mes de enero de cada año, la Secretaría publicará en la Gaceta Oficial del Estado, el Padrón de Peritos Valuadores Inmobiliarios del Estado de Veracruz, inscritos en el Registro, expresando sus nombres, direcciones, número de registro y datos profesionales.

CAPÍTULO IV

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PERITOS VALUADORES

Artículo 17. Para los efectos de la presente Ley, la función de perito valuador consiste en determinar el valor comercial y la renta de bienes inmuebles, y emitir el dictamen de valor en el documento correspondiente denominado avalúo o dictamen de arrendamiento, respectivamente.

Artículo 18. Son obligaciones de los Peritos Valuadores:

- I. Aplicar los lineamientos, métodos, criterios y técnicas conforme a las normas de valuación que establezca esta Ley, su reglamento o los autorizados por la Secretaría;
- II. Asentar en los avalúos y en los dictámenes de arrendamiento, los datos que correspondan a la realidad, y determinar los valores dentro del rango establecido por el Reglamento y las normas técnicas autorizadas;
- III. Abstenerse de intervenir en los asuntos en que tenga un interés directo o indirecto; en los que tenga interés alguno de sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado; colateral dentro del cuarto grado, y por afinidad dentro del segundo grado, así como en los que tenga pública amistad o enemistad con las partes, o relación civil o mercantil entre ellas;
- IV. Emitir avalúos y dictámenes de arrendamiento con el reconocimiento de la Secretaría, debiéndose acreditar con la constancia de inscripción correspondiente;
- V. Cobrar el honorario que corresponda a sus servicios profesionales, conforme al arancel aprobado por la Comisión y que se publicará oportunamente, en el mes de enero de cada año, en la Gaceta Oficial del Estado;
- VI. Solicitar a la Secretaría, durante el mes de octubre de cada año, la renovación de su registro individual como perito valuador;
- VII. Efectuar la visita al predio objeto del avalúo;
- VIII. Establecer domicilio en la localidad correspondiente en donde pueda ser notificado legalmente;
- IX. Llevar el control de los avalúos y dictámenes de arrendamiento que emita, y formar el archivo correspondiente, conforme a lo dispuesto en el Reglamento;
- X. Integrar los avalúos que expida, con los datos y documentos complementarios que indique el Reglamento;
- XI. Asistir a los cursos de actualización profesional que organice la Comisión de Valuación;
- XII. Recibir la información de interés profesional que emita la Comisión de Valuación;
- XIII. Solicitar el arbitraje de la Comisión de Valuación, en caso de controversia con valuadores registrados y no registrados ante la comisión, y

XIV. Las demás que determinen la Ley y su Reglamento.

Artículo 19. Los peritos valuadores registrados conforme a Ley, proporcionarán a la Comisión los datos, documentos y la información que se les requiera, cuando ésta ejerza sus facultades de vigilancia y supervisión.

CAPÍTULO V

DE LA COMISIÓN DE VALUACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ

Artículo 20. Se crea la Comisión de Valuación del Estado de Veracruz, como órgano auxiliar de la Secretaría de Finanzas y Planeación, y tiene por objeto vigilar y supervisar el ejercicio de la valuación comercial de bienes inmuebles en el Estado de Veracruz.

Artículo 21. La Comisión estará integrada de la siguiente manera:

- I. Un Presidente, que será el Secretario de Finanzas y Planeación;
- II. Un Secretario Técnico que será el Subsecretario de Ingresos de la Secretaría, y
- III. Cinco Vocales que serán: el Director General de Catastro, Geografía y Valuación; el Director General del Patrimonio del Estado; el Subdirector de Catastro y Valuación; y dos presidentes de los institutos, asociaciones o colegios profesionales en materia de valuación constituidos en el Estado, que tengan el mayor número de miembros.

Cada uno de los integrantes de la Comisión podrá nombrar a su respectivo suplente, con excepción del Presidente, que será suplido en sus ausencias por el Secretario Técnico, quien tendrá todas las facultades asignadas al Presidente, incluyendo el voto de calidad.

Artículo 22. El Presidente de la Comisión tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Convocar, presidir, realizar la declarativa de quórum legal, dirigir y conceder el uso de la voz en las sesiones de la Comisión;
- II. Dar curso a los asuntos conforme al orden del día aprobado y firmar, junto con el Secretario Técnico, las resoluciones o acuerdos que adopte la Comisión;
- III. Vigilar el cumplimiento de los acuerdos;
- IV. Invitar a funcionarios federales, estatales o municipales, representantes de instituciones educativas, académicas, especialistas y otros, cuando se considere pertinente su presencia en alguna de las sesiones de la Comisión;
- V. Transmitir al Ejecutivo del Estado las propuestas que formule la Comisión, en cumplimiento de su objeto previsto en ésta Ley, y
- VI. Las demás que disponga la Ley y las que se deriven de la naturaleza de su cargo.

Artículo 23. El Secretario Técnico asistirá a las sesiones con voz, pero sin voto y tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Comunicar oportunamente a los integrantes e invitados de la Comisión, la convocatoria de las sesiones, misma que deberá acompañarse del orden del día y la documentación correspondiente;

- II. Auxiliar al Presidente de la Comisión, en la vigilancia del cumplimiento de las resoluciones y acuerdos que se adopten en el seno de la propia Comisión;
- III. Preparar y presentar los informes sobre los avances y resultados de las actividades, resoluciones y acuerdos de la Comisión;
- IV. Cumplir con las instrucciones que le formule la Comisión o su Presidente;
- V. Elaborar las actas de las sesiones de la Comisión, consignando en ellas de manera específica las resoluciones o acuerdos que se hubiesen adoptado,
- VI. Enviar para validación, a la Procuraduría Fiscal de esta Secretaría, los acuerdos o resoluciones que deban de publicarse en la Gaceta Oficial del Estado.
- VII. Las demás que disponga la Ley y las que se deriven de la naturaleza de su cargo.

Artículo 24. Los Vocales tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Asistir puntualmente a las sesiones de la Comisión y ejercer su derecho a votar los acuerdos o resoluciones que se dicten;
- II. Opinar durante las sesiones, sobre los asuntos que conozca la Comisión, y
- III. Informar a la Comisión sobre los asuntos de que tengan conocimiento, relacionados con la aplicación de la Ley y su Reglamento.

Artículo 25. La Comisión establecerá un calendario de sesiones y se reunirá en sesión ordinaria cuando menos cada tres meses.

A solicitud del Presidente o de la mayoría de sus miembros, podrá reunirse en sesión extraordinaria cuando algún asunto o asuntos lo ameriten.

Artículo 26. Para que las sesiones sean válidas se requiere la asistencia de la mitad más uno de sus integrantes que cuenten con derecho a voz y voto. Sus acuerdos se tomarán por mayoría simple. En caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad.

Artículo 27. Las convocatorias a las sesiones de la Comisión se harán por escrito y señalarán el tipo de sesión, fecha, hora y lugar de su realización y deberán comunicarse a los interesados. En el caso de sesiones ordinarias, cuando menos diez días antes de la celebración; tratándose de sesiones extraordinarias, cuando menos con cuarenta y ocho horas de anticipación.

Artículo 28. De cada sesión de la Comisión, el Secretario Técnico levantará el acta respectiva, la que deberá contener cuando menos lo siguiente:

- I. El lugar, día y hora en los que se celebre la sesión;
- II. Lista de asistencia y certificación del quórum legal;
- III. Lectura y aprobación del acta de la sesión anterior;
- IV. El orden del día;
- V. Síntesis de intervenciones de los participantes en el desahogo de los puntos del orden del día, y
- VI. Acuerdos o Resoluciones de la sesión.

Artículo 29. La Comisión tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Vigilar el cumplimiento de esta Ley, su Reglamento, los lineamientos, métodos, criterios y técnicas autorizados por la Secretaría;
- II. Elaborar y proponer al Gobernador del Estado, para su autorización y oportuno decreto, los aranceles que percibirán como honorario los peritos valuadores inmobiliarios, por la elaboración de los avalúos comerciales y dictámenes de arrendamiento;
- III. Establecer las políticas en materia de valuación, y proponer a la Secretaría los procedimientos, lineamientos, métodos, criterios y técnicas, a que deberán sujetarse los peritos valuadores al efectuar los avalúos comerciales y los dictámenes de arrendamiento;
- IV. Coadyuvar con el titular del Poder Ejecutivo en la elaboración de las propuestas de reforma, adición o derogación de esta Ley y su Reglamento;
- V. Vigilar y supervisar el ejercicio profesional de los peritos valuadores autorizados conforme a esta Ley;
- VI. Promover y coordinar programas de capacitación y actualización dirigidas a los peritos valuadores, en coordinación con los institutos, asociaciones y colegios profesionales en materia de valuación inmobiliaria constituidos tanto en el Estado como en la Federación;
- VII. Coordinar trabajos técnicos y de investigación en materia de valuación inmobiliaria;
- VIII. Solicitar a los peritos valuadores la información adicional de un avalúo en particular, que requiera para resolver una situación de controversia;
- IX. Proponer al Gobernador del Estado el pago por los derechos de la inscripción en el Registro y su actualización anual a fin de adicionarlos en la Ley respectiva;
- X. Designar, mediante insaculación, en sesión ordinaria o extraordinaria, que expresamente sea convocada, entre otros, para dicho fin, a peritos valuadores para practicar los avalúos y dictámenes de arrendamiento en materia inmobiliaria que le sean requeridos; para lo cual se deberá invitar como testigos de calidad a los colegios y asociaciones del ramo que corresponda;
- XI. Emitir opinión cuando lo soliciten por escrito los interesados, en las reclamaciones que se deriven de los avalúos emitidos por los peritos valuadores, y
- XII. Las demás que le confiera esta Ley y demás disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO VI

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 30. Son infracciones y sanciones en materia de valuación comercial inmobiliaria:

- I. Amonestación por escrito, en los siguientes casos:
 - a) Elaborar un avalúo comercial o dictamen de arrendamiento, sin haber realizado la visita al inmueble;

- b) No manifestar domicilio en la localidad correspondiente en donde pueda ser notificado legalmente;
- c) No llevar el control de los avalúos y dictámenes de arrendamiento que emita, o no formar el archivo correspondiente conforme a lo dispuesto en el Reglamento;
- d) Integrar los avalúos que expida, sin los datos y documentos complementarios requeridos por la normatividad;
- e) No asistir, en el periodo de un año, a los cursos de actualización profesional que organice la Comisión de Valuación;

II. Suspensión del registro individual de seis a doce meses, en los siguientes casos:

- a) No abstenerse de intervenir en los asuntos en que tenga un interés directo o indirecto; en los que tenga interés alguno de sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado, colateral dentro del cuarto grado, y por afinidad dentro del segundo grado, así como en los que tenga pública amistad o enemistad con las partes, o relación civil o mercantil entre ellas;
- b) Cobrar por sus servicios profesionales honorario diferente al autorizado, y
- c) Reincidir en la infracción a cualquiera de los supuestos contenidos en los incisos a) al e) de la fracción I del presente artículo.

III. Cancelación definitiva del registro individual, en los siguientes casos:

- a) No aplicar los lineamientos, métodos, criterios y técnicas conforme a las normas de valuación que establezca esta Ley, su reglamento o los emitidos por la Secretaría;
- b) Por asentar en los avalúos o dictámenes de arrendamiento, datos que no corresponden a la realidad o que los valores determinados están fuera del rango establecido por el Reglamento y las normas técnicas autorizadas.
- c) Por proporcionar datos o documentos falsos para obtener su inscripción en el Registro;
- d) Por revelar datos del peritaje;
- e) Por negarse a prestar sus servicios sin causa justificada;
- f) Por actuar con parcialidad en la elaboración de un avalúo o dictamen de arrendamiento; emitirlo con un valor simulado; notoriamente mayor o inferior al valor real comercial, o que contenga investigaciones, datos o apreciaciones falsas;
- g) Por expedir un avalúo o dictamen de arrendamiento estando inhabilitado;
- h) Por dejar de cumplir en forma definitiva con alguno de los requisitos que la Ley, que prevé para la obtención de la inscripción en el Registro, y
- i) Por reincidir en alguno de los supuestos contenidos en cualquiera de los incisos a) y b) de la fracción II de este artículo.

Debe entenderse por reincidencia, la repetición de un mismo acto violatorio a las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 31. Corresponde a la Secretaría imponer las sanciones a que se refiere el artículo anterior. La aplicación de las sanciones administrativas a que se refiere dicho artículo, se hará sin perjuicio de las penas que impongan las autoridades judiciales cuando se incurra en responsabilidad penal.

Artículo 32. Para imponer una sanción, la Secretaría deberá notificar previamente al infractor del inicio del procedimiento, para que éste, dentro de los diez días siguientes, exponga lo que a su derecho convenga y, en su caso, aporte las pruebas con que cuente.

Artículo 33. La Secretaría, al imponer sanciones por la comisión de infracciones a la presente Ley, deberá fundar y motivar su resolución.

Artículo 34. La facultad de la Secretaría para imponer sanciones administrativas caduca en tres años. Los términos de caducidad serán continuos y se contarán desde el día en que se cometió la infracción administrativa.

Cuando el infractor impugne los actos de la Secretaría, se interrumpirá la caducidad hasta en tanto la resolución definitiva que se dicte no admita ulterior recurso.

La Secretaría deberá declarar, de oficio, la caducidad. En todo caso los interesados podrán solicitar dicha declaración o hacerla valer por la vía del recurso de revisión.

Artículo 35. La Secretaría, de oficio o a petición de parte interesada, podrá dejar sin efecto una sanción cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con anterioridad.

Artículo 36. Los servidores públicos que en el ejercicio de sus funciones conozcan de hechos u omisiones que hagan presumir la comisión de infracciones a las disposiciones de esta Ley, lo comunicarán a la Secretaría, dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de tales hechos u omisiones.

Artículo 37. La facultad de declarar que un hecho o una omisión constituyen una infracción a esta Ley, corresponde a la Secretaría.

Artículo 38. Es infracción imputable a los servidores públicos de la Administración Pública Estatal y los municipales, admitir avalúos comerciales o dictámenes de arrendamiento, expedidos en contravención a las disposiciones de esta Ley.

Artículo 39. Es infracción imputable a los notarios públicos, admitir avalúos comerciales expedidos en contravención a las disposiciones de esta Ley.

Artículo 40. Las infracciones a que se refieren los artículos 38 y 39 de la Ley, serán sancionadas de acuerdo a las Leyes aplicables.

Artículo 41. A falta de disposición expresa en esta Ley, se aplicarán, supletoriamente, las del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado.

TRANSITORIOS:

Artículo primero. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Estado.

Artículo segundo. Se derogan todas las disposiciones que contravengan la presente Ley.

Artículo tercero. Los avalúos y dictámenes de arrendamiento que se encuentren en trámite a la entrada en vigor de la presente ley, se concluirán de acuerdo con las disposiciones legales con las que se iniciaron.

Artículo cuarto. Dentro de los ciento ochenta días siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, deberá expedirse el Reglamento respectivo.

Dada en el salón de sesiones de la LX Legislatura del Honorable Congreso del Estado, en la ciudad de Xalapa-Enríquez, Veracruz de Ignacio de la Llave, a los veintiséis días del mes de julio del año dos mil siete. Juan Nicolás Callejas Arroyo, diputado presidente.- Rúbrica. César Ulises García Vázquez, diputado Secretario.- Rúbrica.

Por lo tanto, en atención a lo dispuesto por el artículo 49 fracción II de la Constitución Política del Estado, y en cumplimiento del oficio SG/001486 de los diputados presidente y secretario de la Sexagésima Legislatura del Honorable Congreso del Estado, mando se publique y se le dé cumplimiento. Residencia del Poder Ejecutivo estatal, a los treinta días del mes de julio del año dos mil siete.

A t e n t a m e n t e

Sufragio efectivo. No reelección.

Licenciado Fidel Herrera Beltrán, Gobernador del Estado.- Rúbrica.