Gaceta Oficial de 22 de abril de 2008.

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

LIC. FIDEL HERRERA BELTRÁN, Gobernador del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, con fundamento en las atribuciones que me confieren los artículos 49 fracción y 50 de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, he tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY DE VALUACIÓN INMOBILIARIA DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente ordenamiento es de observancia general y tiene por objeto reglamentar las disposiciones de la Ley de Valuación Inmobiliaria del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Artículo 2. La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento corresponden a la Secretaría de Finanzas y Planeación, a la Comisión de Valuación del Estado de Veracruz y la Dirección General de Catastro, Geografía y Evaluación.

Artículo 3. La Secretaria de Finanzas y Planeación a través de la Comisión de Valuación del Estado de Veracruz resolverá las situaciones no previstas en este Reglamento y sobre cualquier duda en la aplicación de las normas para la valuación comercial y para la elaboración de los dictámenes de arrendamiento.

Artículo 4. Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

Ley: La ley de Valuación Inmobiliaria del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Secretaria: La Secretaria de Finanzas y Planeación.

Registro: El Registro Estatal de Peritos Valuadores de bienes inmuebles del Estado de Veracruz.

Comisión: La Comisión de Valuación del Estado de Veracruz.

Dirección General de Catastro: La Dirección General de Catastro, Geografía y Valuación.

Promovente: Las dependencias o entidades de la Administración Pública Estatal o los ayuntamientos que solicitan la elaboración del avalúo comercial o el dictamen de arrendamiento de un bien inmueble.

Perito Valuador inscrito en el Registro Estatal: el perito valuador de bienes inmuebles inscrito en el Registro Estatal.

Dictamen: el dictamen de arrendamiento.

Avalúo: dictamen técnico que determina el valor comercial de un inmueble conforme a lo dispuesto en la ley y demás disposiciones legales y reglamentaria en vigor.

CAPÍTULO II

DE LAS NORMAS O LINEAMIENTOS PARA LA VALUACIÓN COMERCIAL DE INMUEBLES Y ELABORACIÓN DE DICTAMENES DE ARRENDAMIENTO

Artículo 5. Las disposiciones que emita la Comisión para la valuación comercial cumplirán con los siguientes lineamientos:

Antecedentes

Prácticas y Procedimientos

Objetivo de las normas

Ética y competencia del servicio de valuación

Prácticas y criterios para la elaboración del avalúo

Prácticas y procedimientos para la prestación del servicio de avalúo; y

Prácticas y procedimientos del padrón interno de valuadores.

Artículo 6. El Manual de Valuación Inmobiliaria que emita la Comisión contendrá lo siguiente:

Inmuebles

Antecedentes

Marco Jurídico de la Valuación inmobiliaria

Enfoques de valuación

Criterios generales ; y

Estructura y contenido del avalúo inmobiliario.

Artículo 7. El Manual de Justipreciación de Rentas que emita la comisión deberá de cumplir con los siguientes lineamientos:

I. Antecedentes

II. Objetivos del Manual de Justipreciación de rentas;

III. Marco jurídico de la justipreciación de rentas;

IV. Enfoques de justipreciación;

V. Criterios generales; y

VI. Estructura y contenidos del dictamen de renta.

CAPÍTULO III
DE LAS SOLICITUDES DE AVALÚO COMERCIAL Y DICTÁMEN DE ARRENDAMIENTO.

Artículo 8. Las solicitudes de avalúo o dictamen deberán presentarse ante la Dirección General de Catastro, en las formas autorizadas por la Secretaria de Finanzas, debiendo proporcionar toda la información que señala el artículo 9 de este Reglamento.

Artículo 9. Las solicitudes de avalúo y dictamen, deberán contener , cuando menos la siguiente información:

I. Oficio de la solicitud;

II. Formato de solicitud requisitado;

III. Antecedentes de propiedad;

IV. Última boleta de pago del Impuesto Predial;

V. Recibo de servicio de agua, alcantarillado y drenaje;

VI. Plano del terreno;

VII. Plano o plano de las construcciones;

VIII. Croquis de localización, y

IX. Fotografías del inmueble.

Artículo 10. Cuando el promovente, no proporcione la información completa para la elaboración del avalúo o dictamen que indica el artículo anterior, la Dirección General de Catastro, comunicará por escrito respecto de la documentación faltante, para que en plazo de tres días calendario subsane la omisión. Si transcurrido el plazo el promovente no aporta la información, se tendrá por no presentada la solicitud.

Recibida la solicitud de avalúo comercial o dictamen de arrendamiento, la Dirección General de Catastro procederá en términos de la petición formulada. Cuando se requiera que la elaboración de un avalúo comercial o dictamen de arrendamiento sea realizado por un perito valuador registrado se turnará la Solicitud a la Comisión para que mediante el procedimiento de insaculación haga la designación correspondiente.

Cuando el Promovente precise en la solicitud que el avalúo comercial o dictamen lo efectúe la Dirección General de Catastro, Geografía y Valuación, está procederá en consecuencia y ya no remitirá la petición a la Comisión.

Artículo 11. El Promovente que requiera solicitar avalúos o dictámenes de renta, previamente verificará si en sus archivos existen avalúos o dictámenes de renta que se refieran al mismo bien o bienes y que se hayan emitido para el mismo uso. En el supuesto de que existan, el promovente no podrá solicitar un nuevo trabajo valuatorio, salvo que la vigencia de aquel haya concluido.

CAPÍTULO IV
DEL AVALÚO COMERCIAL Y EL DICTAMEN DE ARRENDAMIENTO

Artículo 12. La estructura y contenido del avalúo de inmuebles será la siguiente:

A. DATOS DEL AVALÚO

1. Clave del avalúo
2. Solicitante
3. Número y fecha de solicitud
4. Fecha de avalúo
5. Valuador

6. Inmueble que se valúa
7. Propietario o poseedor del inmueble
8. Ubicación del Inmueble
9. Localidad y Municipio
10. Tipo de predio
11. Régimen legal de la propiedad
12. Tenencia
13. Propósito del avalúo
14. Uso o destino
15. Cuenta predial
16. Recibo servicio de agua, alcantarillado y drenaje,

B. ANTECEDENTES DE PROPIEDAD

17. Documentos que acreditan la propiedad
18. Inscripción en el Registro Público de la Propiedad

C. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL PREDIO

19. Clasificación de la zona
20. Tipo de construcción predominante
21. Índice de saturación de la zona
22. Contaminación ambiental
23. Uso del suelo
24. Vías de acceso e importancia
25. Tipo de vialidad e importancia

D. INFRAESTRUCTURA

E. EQUIPAMIENTO URBANO

F. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

26. Croquis de localización
27. Configuración y topografía
28. Servidumbre y restricciones
29. Proximidad Urbana
30. Ciudades de influencia en la zona y distancia

G. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

31. Edad aproximada de la construcción
32. Clasificación de la construcción
33. Estado de conservación
34. Calidad del proyecto
35. Avance de la obra
36. Vida útil remanente
37. Número de niveles
38. Unidades rentables o susceptibles de rentarse

H. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

39. Obra negra
40. Estructura
41. Cimentación
42. Muros
43. Cubiertas
44. Azoteas
45. Revestimiento y acabados interiores
46. Pisos
47. Zoclos
48. Aplanados y recubrimientos
49. Lambrines
50. Plafones
51. Pintura
52. Escaleras
53. Vidriería
54. Herrería
55. Carpintería
56. Cerrajería
57. Instalación eléctrica
58. Instalación sanitaria
59. Instalaciones hidráulicas
60. Fachadas

61. Instalaciones especiales

62. Elementos accesorios

63. Obras complementarias

64. Bienes distintos a la tierra

I. INSPECCIÓN FÍSICA

65. Fotografías interiores y exteriores

66. Fuentes de información para obtener valores

J. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

K. OBTENCIÓN DE VALORES

67. Enfoque físico

68. Enfoque de mercado

69. Enfoque de capitalización de rentas

70. Enfoque residual (Otros métodos)

L. RESUMEN DE VALORES (CONCLUSIONES)

M. DECLARACIONES Y CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

N. SOPORTE TÉCNIICO Y MEMORIA DE CÁLCULO.

Artículo 13. Los avalúos practicados deberán presentarse en los formatos establecidos, sin omisiones ni alteraciones, debiendo de contar todas las fojas con selo y firma del valuador, incluyendo anexos y memorias de análisis que abunden o aclaren un punto específico.

Artículo 14. Cuando la naturaleza del inmueble sea tal que amerite la aplicación de una metodología distinta a la establecida; se deberá indicar tal circunstancia en el apartado de consideraciones previas al avalúo y justificar en el avalúo su aplicación, las fuentes de consulta y la metodología aplicada, misma que será obligatoria en los siguientes casos:

Cuando se hayan utilizado factores de eficiencia distintos a los contemplados en el manual de valuación o metodologías emitidas por la comisión;

Cuando los factores resultantes en los cuadros de homologación no estén ubicados dentro del rango de 0.50-1.50 veces;

Cuando en la determinación del valor comercial del bien inmueble se haya utilizado un método de valuación o ponderación de varios métodos, distintos a los autorizados por la Comisión.

En los casos, los métodos y criterios aplicados, estarán sujetos a revisión y justificación por parte de la Comisión.

Artículo 15. La información mínima que deberá contener la memoria de cálculo es:

I. Exposición de motivos, donde se deberán explicar los métodos de valuación o factores de eficiencia aplicados,
II. Desglose de la información que sustenta los cálculos presentados,
III. Descripción de los cálculos realizados, y
IV. Las demás que sean necesarias para aclararla y sustentarla

El perito deberá de conservar por un periodo no menor a cinco años, la información relativa al reporte del avalúo, las hojas de trabajo de campo o gabinete, y las consideraciones pertinentes durante la inspección física, así como los datos y los supuestos para la obtención de la estimación del valor del bien.

Los datos técnicos, económicos y en su caso, los documentos que fueron proporcionados deberán ser almacenados en los medios magnéticos o electrónicos de tal manera que permita su fácil identificación, localización y consulta.

Asimismo, se deberá dejar constancia o referencia de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefonicas o cualquier otra fuente que se haya utilizado.

La información referida, así como los resultados del avalúo se manejarán de manera confidencial.

El incumplimiento a cualquiera de estos supuestos será sancionado en los términos que señala la Ley en su capítulo VI.

Artículo 16. La estructura y contenido del dictamen de renta será el siguiente:

A. DATOS DEL DICTAMEN

1. Clave del dictamen
2. Solicitante
3. Número y fecha de solicitud

4. Fecha del dictamen
5. Valuador
6. Inmueble que se justiprecia
7. Propietario o poseedor del inmueble
8. Ubicación del inmueble
9. Localidad y municipio
10. Tipo de predio
11. Régimen legal de la propiedad
12. Uso o destino
13. Cuenta predial

B. ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD

14. Documentos que acreditan la propiedad
15. Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

C. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL PREDIO

16. Clasificación de la zona
17. Tipo de construcción predominante
18. Indice de saturación de la zona
19. Contaminación ambiental
20. Uso del suelo
21. Vías de acceso e importancia
22. Tipo de vialidad e importancia

D. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

23. Croquis de localización
24. Configuración y topografía
25. Servidumbre o restricciones

E. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

26. Descripción del bien
27. Edad aproximada de la construcción
28. Clasificación de la construcción
29. Estado de conservación
30. Calidad del proyecto

31. Avance de la obra
32. Vida útil remanente
33. Número de niveles
34. Unidades rentables o susceptibles de rentarse

F. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

35. Obra negra
36. Estructura
37. Cimentación
38. Muros
39. Cubiertas y entrepisos
40. Azoteas
41. Revestimiento y acabados interiores
42. Pisos
43. Zoclos
44. Aplanados y recubrimientos
45. Lambrines
46. Plafones
47. Pintura
48. Escaleras
49. Vidriería
50. Herrería
51. Carpintería
52. Cerrajería
53. Instalación eléctrica
54. Instalación sanitaria
55. Instalaciones hidráulicas
56. Fachadas
57. Instalaciones especiales
58. Elementos accesorios
59. Obras complementarias

G. INSPECCIÓN FÍSICA

60. Fotografías interiores y exteriores

61. Fuentes de información para obtener valores

H. CONSIDERACIONES PREVIAS AL DICTÁMEN DE RENTA

I. OBTENCIÓN DE VALORES

62. Enfoque costos

63. Enfoque de mercado

64. Cálculo de tasa de capitalización de renta

J. RESUMEN DE VALORES (CONCLUSIONES)

K. DECLARACIONES Y CERTIFICACIÓN DEL DICTÁMEN

L. SOPORTE TÉCNICO Y MEMORIA DE CÁLCULO.

Artículo 17. El avalúo y el dictamen que elabore la Dirección General de Catastro en carácter de perito, deberán contener las firmas del Subsecretario de Ingresos, del Director general de Catastro, geografía y Valuación, del Subdirector de Catastro y Valuación y del Jefe del Departamento de Valuación Inmobiliaria.

Artículo 18. El avalúo y el dictamen que realicen los Peritos Valuadores Registrados deberán contener las firmas del Presidente, del Secretario de la Comisión, del Director General de Catastro, Geografía y Valuación, del Director General del patrimonio del Estado y del perito responsable de la elaboración del avalúo o dictamen.

Artículo 19. Los avalúos tendrán vigencia de un año, contado a partir del día siguiente a la fecha de recepción por parte del interesado.

Artículo 20. Los dictámenes de renta tendrán vigencia de un ejercicio fiscal o en su caso será el equivalente a un periodo contractual el cual deberá ser especificado en la solicitud.

Artículo 21. El promoverte podrá solicitar a la Comisión la revisión de un avalúo o dictamen, presentando las justificaciones y/o razones de juicio, debidamente documentados, dentro del término de treinta días naturales contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción.

La Dirección General de Catastro o, en su caso, el perito valuador, bajo la vigilancia circunstancias fundadas que lo justifiquen.

Artículo 22. A petición del promoverte o cuando la Comisión lo considere procedente, podrá solicitar a la Dirección General de Catastro la revisión de algún avalúo o dictamen realizado por Perito Valuador, para verificar que en su elaboración se observaron las disposiciones legales y reglamentarias aplicables y, respectivamente, lo lineamientos, métodos, criterios y técnicas conforme a las normas de valuación comercial y las normas para la elaboración se observaron las disposiciones legales y reglamentarias aplicables y, respectivamente, los lineamientos, métodos, criterios y técnicas conforme a las normas de valuación comercial y las normas para la evaluación de los dictámenes de arrendamiento, autorizadas por la Secretaría.

Artículo 23. El expediente del avalúo contendrá los siguientes documentos:

I. Oficio de entrega;
II. Avalúo completo,
III. Levantamiento del predio (croquis de localización y planos del inmueble);
IV. Formato con los datos del predio (investigación de campo);
V. Formatos de comparables en venta (investigación de mercado);
VI. Hojas de cálculo;
VII. Oficio de solicitud; y
VIII. Anexos de solicitud.

CAPITULO V
DEL REGISTRO DE PERITOS

Artículo 25. El Registro de Peritos Valuadores de bienes inmuebles del Estado de Veracruz estará a cargo de la Subsecretaria de Ingresos a través de la Dirección general de Catastro, geografía y Valuación.

Artículo 26. Las solicitudes de inscripción y la renovación anual en el Registro de Peritos se presentarán por escrito ante la Dirección general de Catastro y deberá contener lo siguiente:

I. Autoridad a quien se dirige;
II. Motivo de la solicitud;

III. Nombre y firma autógrafa del solicitante; y
IV. Domicilio para recibir notificaciones.

Artículo 27. A la solicitud de inscripción en el registro de peritos valuadores deberán acompañarse, en original o copia certificada, los documentos que se mencionan a continuación:

I. Acta de nacimiento a la documentación correspondiente, con la que se acredite fehacientemente ser ciudadano mexicano o con legal residencia en el país;
II. Copia certifica del título y de la cédula profesional de Arquitecto, Ingeniero Civil o Agrónomo, expedidos por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública,
III. Copia certificada de la cédula de postgrado, especialidad o maestría en valuación expedida por la Dirección General de Profesiones de l Secretaría de Educación Pública;
IV. Constancia de estar en ejercicio activo de su profesión y tener experiencia en materia de valuación comercial de bienes inmuebles, fecha de la solicitud de inscripción en el Registro;
V. Constancias de no antecedentes penales;
VI. Constancia de no inhabilitación expedida por la Contraloría del estado;
VII. Curriculum Vitae actualizado con los documentos que lo avalen;
VIII. Cédula de inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; credencial de elector y la Clave Única del Registro nacional de Población (CURP);
IX. Comprobantes de domicilio,
X. El Comprobante de pago de los derechos por la inscripción en el Registro y;
XI. Tres fotografías tamaño infantil.

Artículo 28. Cuando el solicitante cumpla con todos los requisitos establecidos por la Ley y el Reglamento, la Dirección General de Catastro procederá a efectuar la inscripción correspondiente.

La clave de registro se constituirá con la sigla SFP/REPV y un número en orden progresivo con los dígitos que sean necesarios. El registro deberá contener la siguiente información:

I. Nombre del perito;
II. Nacionalidad
III. Profesión;
IV. Número de cédula profesional;
V. Número de cédula de especialista en valuación;
VI. Nombre del instituto, asociación o colegio profesional de valuación al que pertenece,
VII. Registro federal de contribuyentes de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público y clave única del Registro nacional de Población;
VIII. Domicilio, teléfono y, en su caso, correo electrónico,
IX. Fecha de inscripción.

Artículo 29. Cuando el solicitante no cumpla con alguno de los requisitos o no acompañe los documentos que señalan la Ley de Reglamento, la Dirección General de Catastro deberá comunicárselo por escrito por una sola vez, para que en un plazo de quince días subsane la omisión. Si transcurrido el plazo el interesado no proporciona la información o no presenta la documentación requerida, se tendrá por no presentada la solicitud.

En los casos en que no proceda la inscripción en el Registro estatal de peritos por incumplimiento de alguno de los requisitos que señalen la Ley y el Reglamento, la solicitud y sus anexos quedarán a disposición del interesado con la expresión de los fundamentos legales por lo que se denegó la inscripción; debiendo comunicarle por escrito esta circunstancia al domicilio que señalo en la solicitud de inscripción.

Artículo 30. La constancia de inscripción en el Registro Estatal de peritos Valuadores Registrados que expida la Dirección General de Catastro, Geografía y Valuación, deberá contener, cuando menos, la siguiente información:

Autorización;

I. Nombre del perito valuador;
II. Número de registro estatal de perito valuador;
III. Nombre y firma de la autoridad que la expide;
IV. Lugar y fecha de expedición; y
V. Fecha de vigencia.

Artículo 31.- A la solicitud de renovación de la inscripción en el Registro Estatal de Peritos Valuadores registrados se deberá acompañarse la constancia de haber asistido a los cursos de actualización profesional organizados por la Comisión y se deberán satisfacer los siguientes requisitos:
Solicitud por escrito de renovación;
Comprobante de pago del arancel correspondiente;
Actualización en su caso, de alguno de los datos o documentos consignados en el artículo 27 de este Reglamento;
Constancia de haber participado en aquellos cursos de actualización que se hubieren implementado por la Comisión.
Artículo 32. En el caso de que exista algún error en los datos asentados en el registro, la Dirección General de Catastro podrá hacer la rectificación de oficio o a petición del interesado.

CAPITULO IV
DE LAS EXCUSAS

Artículo 33. Los peritos Valuadores Registrados no son recusables, pero deberán excusarse de aceptar la designación para elaborar el avalúo comercial o el dictamen de arrendamiento, cuando exista alguna de las causas de impedimento prevista en la fracción III del artículo 18 de la Ley.
Artículo 34. En caso de existir alguna de las causas de impedimento que establece la Ley, el perito Valuador Registrado que se designe expondrá por escrito su excusa ante la Comisión, dentro del plazo de cinco días contados a partir del día siguiente a aquél en el que reciba el aviso de solicitud del trabajo valuatorio.

En el plazo de diez días contado a partir de la recepción del escrito, la Comisión analizará que proceda a realizar el trabajo encomendado.

En el caso de que el Perito Valuador Registrado insista en su excusa, la Comisión aceptará la misma y se lo comunicará por escrito.

Artículo 36. Cuando se considere fundada la excusa o en el caso a que se refiere el último párrafo del artículo anterior, la Comisión ordenará la elaboración del avalúo o del dictamen de arrendamiento a la Dirección General de Catastro, geografía y Valuación, debiendo comunicar esta determinación al promoverte.

TRANSITORIOS

Primero. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta oficial del Estado.

Segundo. Los avalúos comerciales y los dictámenes de arrendamiento que se encuentren en trámite en la Dirección general de Catastro, geografía y Valuación a la entrada en vigor del presente Reglamento, se concluirán de acuerdo con las disposiciones legales y la normatividad vigente en la fecha en la que se iniciaron.

Tercero. Por única vez, la inscripción al registro de peritos se efectuará a partir de que quede conformada al Comisión de Valuación del Estado de Veracruz.

Cuarto. En tanto se expidan las normas de valuación comercial y para la elaboración de los dictámenes de arrendamiento, la Dirección General de Catastro, geografía y Valuación aplicará la normatividad actual.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave, en la ciudad de Xalapa, Enríquez, Veracruz a los once días del mes de febrero de dos mil ocho.

Atentamente

Sufragio Efectivo, No Reelección

LIC, FIDEL HERRERA BELTRÁN

GOBERNADOR DEL ESTADO

Rúbrica.