



H. VII Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S.

**REGLAMENTO DE AVALUOS PERICIALES
PARA EL MUNICIPIO DE LOS CABOS,
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**

Aprobado por el H. VII Ayuntamiento de Los Cabos en,
Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día
Once (11) de Diciembre del año Dos mil uno (2001)
Quedando debidamente registrado en el cuerpo del Acta No. Sesenta y Dos (62)

REGLAMENTOS DE AVALUOS PERICIALES PARA EL MUNICIPIO DE LOS CABOS BAJA CALIFORNIA SUR.

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. - El presente reglamento tiene por objeto regular el procedimiento para la expedición de avalúos fiscales sobre la propiedad raíz ubicada en el Municipio de los Cabos, Baja California Sur y el registro de los peritos autorizados para emitirlos.

ARTICULO 2. - En este reglamento es obligatorio para todas aquellas personas que en su calidad de perito se dedique a la valuación comercial de bienes inmuebles que sean objeto de adquisición o traslado de dominio; o de cualquier otro acto o contrato que implique pago de impuestos locales sobre el valor real del predio, en los términos de las Leyes Fiscales del Municipio de los Cabos, Baja California Sur.

ARTICULO 3. - Los causantes de impuestos sobre la renta sobre adquisición de inmuebles establecidos en la ley de hacienda para los Municipios del Estado de Baja California Sur, deberán presentar a la dependencia de catastro, para su análisis y determinación o liquidación de impuestos que deberán cubrir, avalúo pericial en el que se establezca los valores reales y vigentes que tenga el inmueble valuado en el momento en que se elabore el dictamen correspondiente.

CAPITULO II DE LOS PERITOS

ARTICULO 4. - Los avalúos sobre bienes inmuebles a que se refiere el presente reglamento, solo serán admisibles cuando sean practicados por peritos registrados y autorizados por el Presidente Municipal Y/O por el Secretario General Municipal.

ARTICULO 5. - Para tener la autorización como perito valuador de bienes inmuebles en el Municipios de los cabos, Baja California Sur deberán presentar solicitud en la Presidencia Municipal que contendrá:

1. - Nombre completo del solicitante
2. – Profesión afín en materia de avaluos periciales sobre bienes inmuebles (anexar título y cédula profesional a la solicitud).
3. – Acreditar la Especialidad o Diplomado en valuación de bienes inmuebles.
4. - Domicilio particular
5. - Domicilio Profesional
6. – Acreditar la residencia mínima de tres años, mediante certificado o Constancia de residencia que otorgue la Autoridad Municipal Correspondiente.
7. - Registro federal de causantes
8. - Tres fotografías a color tamaño credencial.

Independientemente de lo anterior el solicitante deberá cubrir el otorgamiento de caución por la suma de 50 veces el salario mínimo general vigente en el Estado, el pago se realizara anualmente y se cubrirá en el mes de enero, lo anterior para garantizar el debido ejercicio de

sus funciones como Perito Valuador. Para el caso de no cumplirse con lo referido en el presente párrafo, se cancelara el registro de inscripción y consecuentemente la autorización Municipal.

ARTICULO 6. - Atendiendo las necesidades que demande la población del Municipio, se podrá recibir nuevas solicitudes para peritos valuadores, para cubrir dichas necesidades e integrar un nuevo numero de peritos, supeditado al dictamen que emita la Comisión de Admisión de Peritos.

ARTICULO 7. - Los peritos autorizados por la Presidencia Municipal Y/O Secretaria General, serán registrados con el numero correspondiente y se les expedirá la documentación que los acredite para ejercer dicha función.

CAPITULO III DE LOS AVALUOS.

ARTICULO 8. - Los peritajes que se emiten sobre valuación de bienes inmuebles en el municipio se harán en formularios aprobados por las autoridades que correspondan y serán analizados por la Dirección de catastro conforme a las reglas técnicas y procedimientos que permitan conocer en forma objetiva el valor real del predio.

ARTICULO 9. - La vigencia de los avalúos periciales autorizados será de seis meses continuos a partir de la fecha de su expedición desde luego, siempre y cuando las expediciones físicas del predio estén idénticas al dictamen original de la fecha, salvo que se presente otros factores que influyan una nueva valorización por haberse operado en ese lapso el cambio de propietario, o se hubiesen ejecutado en la zona del predio valuado obras publicas o privadas.

ARTICULO 10. - Los peritajes analizados por la dependencia de Catastro Municipal que se encuentran apegados a la realidad del valor comercial de la propiedad raíz y debidamente fundados serán aprobados para los efectos fiscales correspondientes.

Los peritajes serán rechazados si contienen enmendaduras, tachaduras datos incompletos etc.

Aquellos documentos valuatorios que contengan datos y especificaciones que no coincidan con los informes que obran en el padrón catastral, serán devueltos a fin de que el perito valuador justifique en su caso, las modificaciones que existen.

Será obligación y responsabilidad del perito acudir al lugar donde se encuentre ubicado el inmueble a valuar.

ARTICULO 11. - Se crea una comisión de avalúos independiente, que funcionara en las oficinas de la Dirección General de Asentamientos Humanos Obras Publicas y Ecología del H VII Ayuntamiento de los Cabos, funcionara como cuerpo colegiado y se integrara de la siguiente forma:

- A) Dos representantes del Municipio, nombrados por la Presidencia Municipal.
- B) Un representante del Colegio de arquitectos.
- C) Un representante del Colegio de Ingenieros Civiles
- D) Un representante de los Peritos valuadores de los Cabos.

Por cada propietario habrá un suplente, en caso de que no existieran representantes en el Municipio de los organismos señalados, queda facultada la Presidencia Municipal para nombrarlos, y para el caso de existir mas de un organismo de los referidos, un representante y suplente por cada uno.

ARTICULO 12. - Tanto los miembros propietarios como los suplentes duraran en su cargo el periodo de una administración Municipal, pudiendo ser ratificados para periodos subsecuentes.

ARTICULO 13. - La comisión funcionara permanentemente por medio de sesiones que se celebran el lugar designado al efecto.

ARTICULO 14. - Las sesiones serán ordinarias o Extraordinarias, las ordinarias serán periódicas según el día que para el caso fije la comisión las extraordinarias se celebraran cuando sean necesarias por el volumen de asuntos a resolver, la improcedencia o urgencia de estos, pudiendo convocar aquellos cualquiera de los miembros en funciones de la comisión, a bien a través de la secretaria de obras publicas y servicios municipales.

Tanto las sesiones Ordinarias como las Extraordinarias serán presididas por el representante municipal

ARTICULO 15. - Para la validez de los dictámenes emitidos por la comisión estos deberán ser firmados por todos los integrantes de la misma.

CAPITULO IV DEL RECHAZO DEL AVALÚO

ARTICULO 16. - En caso de no ser aprobado un avalúo pericial por la dependencia de Catastro, deberá hacerlo fundamentado por escrito, la parte interesada acudirá también por escrito ante la comisión de avalúos, aportando las pruebas en que se apoya el peritaje o se demuestre la improcedencia del mismo dentro de un termino de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de notificación de la devolución.

ARTICULO 17. - La comisión de avalúos en vista de las razones expuestas y del resultado de las pruebas rendidas por las partes y después de oír a la Dirección de Catastro, dentro de un plazo de cinco días hábiles dictara resolución en la que se podrá revocar o confirmar la negativa.

En caso de revocación, la comisión emitirá un dictamen determinando el avalúo correcto.

ARTICULO 18. - La comisión aplicara las normas acostumbradas en la valuación y tomara en consideración el tabulador definido y las circunstancias especiales que en cada caso concurren. Cuando se trate de avalúos especiales o de cualquiera otros bienes en que sea necesario la intervención de técnicos, la comisión podrá asesorarse de los expertos en la materia que estime conveniente.

CAPITULO V DE LAS EXCUSAS

ARTICULO 19. - Los Peritos y los miembros de la Comisión se abstendrán en los avalúos cuando:

1. - Tenga interés en el asunto.
2. - Tenga interés en el asunto su cónyuge, sus parientes por consanguinidad en línea directa y colateral hasta el cuarto grado y por afinidad hasta el segundo grado.
3. - Ser tutor, representante o apoderado de alguno de los interesados.
4. - En general, se encuentren en alguna situación que afecte la imparcialidad de su opinión.

En caso de impedimento, el representante deberá excusarse ante la comisión a fin de que sustituya con el suplente en el avalúo de que se trate.

CAPITULO VI DE LAS SANCIONES

ARTICULO 20. - Cuando el perito incurra en acciones que por cualquier medio, posibilite o facilite la evasión fiscal, o bien proporcione actos con los que se pretendan alterar los valores conforme a las tablas autorizadas, y con ello beneficie al interesado en forma directa o indirecta, la Presidencia Municipal Y/O la Secretaria General, suspenderá provisionalmente o cancelara la cédula de inscripción y la autorización del perito, sin perjuicio de aplicar como sanción económica de trescientos (300) a quinientos (500) salarios mínimos generales vigentes en la Entidad, según la que se imponga, sanción que deberá cubrir en la Recaudación de la Tesorería General Municipal de los Cabos, dentro del termino acordado y que no podrá exceder de 30 días naturales.

Las suspensiones provisionales a que alude el párrafo que antecede, serán de 30 a 180 días naturales a juicio de las autoridades Municipales correspondientes. Y en caso de reincidir en acciones violatorias como estas se especifican en el primer párrafo del presente articulo, se le retirara en forma definitiva la cedula de inscripción y la autorización como Perito Valuador.

En lo que respecta a cancelación de la cédula de inscripción y autorización del perito, este quedara imposibilitado para ejercer por sí o por interpósita persona, en los términos del presente reglamento por cinco años calendario.

CAPITULO VII DE LOS DERECHOS

ARTICULO 21. - Por cada avalúo que sea autorizado se causara un derecho conforme a las tarifas que señalen las disposiciones fiscales vigentes en la Entidad.

Tratándose de documentos valuatorios que contengan errores u omisiones ajenos a la Dirección de Catastro, al ser presentado el nuevo avalúo serán causados los derechos de acuerdo al párrafo citado con antelación.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Se deroga el Reglamento de avalúos periciales para el Municipio de los Cabos, Baja California Sur, de fecha _____.

SEGUNDO.- Para el caso de los Peritos que existen hasta antes de la vigencia del presente reglamento, se concede un año para que presenten titulo y cédula profesional e igual forma la especialidad o diplomado en valuación de bienes inmuebles. Si transcurrido dicho plazo y no se

integran los requisitos señalados con antelación, se procederá a la cancelación de la inscripción del registro y por consiguiente la autorización.

TERCERO.- El presente reglamento entrara en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

Dado en la Ciudad de San José del Cabo, Cabecera del Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, el día Once (11) de del mes de Diciembre del año Dos mil uno (2001).

PRESIDENTE MUNICIPAL

ING. NARCISO AGÚNDEZ MONTAÑO

SINDICO MUNICIPAL

VIII REGIDOR

ING. GABRIEL ERNESTO LARREA SANTANA

SANDRA ALICIA ESTRADA

I REGIDOR

IX REGIDOR

ING. MIGUEL ENRIQUE AVILÉS CASTRO

ESTEBAN VARGAS JUÁREZ

II REGIDOR

X REGIDOR

JORGE URAGA ROMERO

ÁNGEL BURGOIN CARRILLO

III REGIDOR

XI REGIDOR

C. FRANCISCO JAVIER MURGUÍA AVALOS

PROFR. RODOLFO OLACHEA MARTÍNEZ

IV REGIDOR

XII REGIDOR

LIC. MANUEL RAMÓN DÍAZ RIVERA GONZÁLEZ

T.S. MARISELA ESPÍNDOLA GARCÍA

V REGIDOR

XIII REGIDOR

MVS. ALFREDO CLAYTON BERMÚDEZ

MARIO ARAUJO CABRAL

VI REGIDOR

XIV REGIDOR

JERÓNIMO TAMAYO CASTILLO

JOSÉ ANDRÉS LICEAGA ECHEVERRÍA

VII REGIDOR

SECRETARIO GENERAL

JORGE LUIS AGÚNDEZ CASTRO

LIC. ALBERTO ROBLES SAHAGÚN

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL