



041302

LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Santiago de Querétaro, Qro., a 03 de febrero de 2017

Asunto: Se presenta iniciativa

**QUINCUAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO
PRESENTE**

DIPUTADO LUIS GERARDO ÁNGELES HERRERA, Integrante del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional, de la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro, con fundamento en los artículos 18 fracción II de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, sometemos a la consideración de esta Soberanía la **“LEY DE VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO”**, con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Que la disciplina valuatoria, de una u otra manera, se ha venido practicando desde hace más de cinco mil años. Surge inicialmente como un acto un tanto espontáneo generado por el intercambio de bienes entre las tribus primitivas poseedoras de un bien como derecho de dominio sobre él, dando origen al concepto original de propiedad, cuya expresión en términos monetarios surgiría posteriormente.

Después de la fundación de Tenochtitlán el 18 de agosto de 1325, los aztecas iniciaron la conquista de territorios y la imposición de tributos como forma de enriquecimiento. Durante la época de auge, antes de la llegada de los españoles, la ciudad cuenta con un aparato administrativo fiscal integrado, entre otros por un Chihuacóhuatl, similar a un ministro de Hacienda y un Hueycalpixque, equivalente a un tesorero general, del cual dependen numerosos recaudadores.

Los aztecas dividieron sus tierras y dominios para fines jurídicos, económico, administrativos y fiscales, haciendo una clasificación en: propiedad pública (tlaltocatllali), tierra de los templos (teopantllali), tierra de los nobles (pilalli), tierra de la guerra (michimalli) y la propiedad comunal (altepetllali).

Así mismo, la actividad valuatoria en la época de la conquista, se introduce con las prácticas españolas y europeas en general. Donde Hernán Cortés encarga el primer plano de la ciudad a Alonso García Bravo, quién es auxiliado por Bernardino



Vázquez Tapia y por dos aztecas. Este primer plano es conocido como la "Traza de Cortés".

El primer avalúo de bienes muebles e inmuebles se realizó a principios del Siglo XVII, ordenado por el cabildo de la ciudad de México-Tenochtitlán y después de esto, surge la primera inconformidad de los gobernados presentada en contra de los aranceles y tasaciones dadas en la ciudad.

Para efectos impositivos se hizo la tasación o valuación general de todos los solares de la ciudad de México en el año de 1607. Esta valuación fue practicada por Peritos Valuadores designados por la autoridad, con el fin de recabar fondos para las obras de desagüe de las aguas excedentes del valle y la ciudad.

La profesión de la valuación es la labor más antigua que se tiene como cimiento en el país, con relación al gravamen de una propiedad inmobiliaria. A lo largo de los años dentro del Virreinato en México, se fue originando la práctica de censar y valorar todos los solares de las ciudades y pueblos del país con propósitos de fiscalización. Ya para la etapa de la emancipación política y social a partir de la independencia de México, el Síndico primero del Cabildo de la capital, le ordeno a los arquitectos Joaquín de Heredia y Francisco de Paula ejercer el avalúo de los terrenos de la ciudad, considerándose como criterio esencial fijar valores unitarios por cada cuadra en los cruceros o centros de cada esquina en la capital.

2. Que la valuación se define como el arte de estimar en su justa medida monetaria la aptencia de poseer en propiedad bienes específicos para fines determinados. En una sociedad que no sólo permite, sino que estimula la propiedad privada de los bienes y que también se involucra en magnos proyectos de obra pública de índole múltiple, surge la necesidad de valorar los bienes que se tienen en propiedad.

Se considerada una rama académica de la Ingeniería y de la Arquitectura, tradición que es compartida con las demás naciones que conforman América Latina. Es entonces que se reconoce la profesión del Perito Valuador, con un carácter multidisciplinario en la economía internacional y nacional.

3. Que las valuaciones de bienes se emplean en el desarrollo de las actividades económicas, gubernamentales, legales y sociales de esa sociedad. A medida que con el paso del tiempo la vocación de valuador de bienes, ha evolucionado de una ocupación mercantil a una profesión, han surgido y debido ser aclarados ciertos conceptos. Hoy el término "bienes" se aplica a las cosas físicas y también a los derechos legales de posesión sobre entes tangibles o intangibles.



En nuestro País diversas organizaciones a nivel nacional, ocupan un sitio privilegiado, puesto que en sus miembros militan Valuadores de todo tipo de bienes: reales, muebles, tangibles e intangibles, que incluyen inmuebles, planta, maquinaria y equipo, edificaciones y otras estructuras, muebles, recursos naturales, bienes de servicio público y así sucesivamente. Y también es singular al reconocer la múltiple función del Valuador. De igual forma se reconoce la necesidad de contar con valuadores capacitados, por lo que, en apoyo a dicha tarea, las diversas asociaciones respaldan a la Instituciones de Educación Superior para dotar de programas escolares diseñados para formar profesionales con conocimientos actualizados y con las mayores habilidades.

4. Que la valoración de un bien se realiza con uno o más propósitos a saber; para determinar el valor; para estimar el costo de producir, adquirir, modificar o terminar; para estimar el importe de los daños y para pronosticar las rentas potenciales que puede generar.

El objetivo primordial de una valuación en términos de dinero es un resultado numérico. Este resultado es objetivo y no está relacionado con los deseos, anhelos o necesidades del cliente que contrata al Valuador para hacer el trabajo. El resultado numérico es independiente de lo que persona alguna desearía que fuera. Todos los principios de la ética de la valuación derivan de este objetivo primordial.

El procedimiento y método para estimar el valor requerido, es una elección que el Valuador mismo debe realizar, pero si estandarizar aquellos elementos generales para llevarlo a cabo. No se le puede hacer responsable del resultado a menos que tenga la libertad de seleccionar el proceso a través del cual obtendrá ese resultado. No obstante, la práctica correcta de la valuación requiere que el método seleccionado sea adecuado para el propósito, que incluya la consideración de todos los factores que influyen en el valor y que sea presentado en forma clara y lógica.

Algunos trabajos de valuación requieren la determinación de rangos probables del valor o de costo estimado con o sin una declaración colateral de la cifra más probable dentro de ese rango. Se considera completamente dentro del ámbito del correcto ejercicio profesional de la valuación determinar tal rango de valor o de estimación de costo. Dado que por su propia naturaleza la determinación por el Valuador del monto de valor o costo estimado no puede ser exacta, es una práctica correcta en la valuación añadir a dichos resultados numéricos una nota referente al grado de confiabilidad. El grado de confiabilidad generalmente se expresa en términos de porcentajes positivos y negativos.

5. Que la actividad valuatoria en Querétaro en los últimos años, se ha venido produciendo un desarrollo originado por un constante crecimiento de inversión hacia



los sectores público, social y privado; generando el incremento importante de transacciones comerciales a la Entidad, ocasionando una gran demanda de prestación de servicios profesionales en la valuación técnica comercial y en otras modalidades, como de maquinaria y equipo, en bienes inmuebles de forma empresarial y en instituciones públicas, para efectos del cumplimiento de las obligaciones fiscales y de tramitación de créditos bancarios, con el natural incremento de ciudadanos que ofrecen y realizan este servicio.

6. Que en consonancia, la actividad valuatoria que se desempeña en el Estado es de vital importancia, toda vez que han tenido una participación indispensable con diversos Poderes y autoridades del Estado, en la asesoría, coadyuvancia, elaboración y revisión anual de los proyectos para los Municipios y del Estado, así como por la gran actividad comercial inmobiliaria, es menester de dotar de herramientas, certeza y mecanismo que abonen al desarrollo de la Valuación de bienes inmueble en el Estado.

7. Que en fecha 29 de mayo de 1997, fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el Reglamento de Peritación Valuatoria que funcionaria en Estado de Querétaro, mismo que con la presente Ley queda sin efecto.

Que en atención a lo anteriormente expuesto y fundado sometemos a consideración de esta Legislatura la siguiente:

LEY DE VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. La presente Ley es de interés social y observancia obligatoria en el Estado de Querétaro, y su objeto es regular las condiciones generales para la actividad que de la valuación inmobiliaria realicen para la estimación del valor de los bienes inmuebles ubicados en el Estado.

Artículo 2. La aplicación de la presente Ley corresponde al titular del Poder Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría de Gobierno y de la Dirección de Catastro, en el ámbito de sus respectivas competencias.



Artículo 3. Para los efectos de la presente Ley, se considera "Valuador" al profesionista que las ramas de la ingeniería civil, arquitectura o carreras profesionales similares le corresponda determinar el valor comercial de los bienes inmuebles y emitir un documento llamado "avalúo" que contenga el estudio técnico del valor comercial y autorizada por el Consejo de Valuación del Estado e inscrita en el Registro Estatal de Valuadores.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL REGISTRO ESTATAL DE VALUADORES

Artículo 4. En el Estado de Querétaro, quienes pretendan ser valuadores y reúnan los requisitos señalados en la presente Ley, deberán obtener su registro ante la Secretaría de Gobierno del Estado.

Artículo 5. Corresponde a la Secretaría de Gobierno del Estado:

- I. Asegurar la eficacia del servicio que prestan los valuadores, como auxiliares del tráfico comercial en materia inmobiliaria, vigilando siempre la seguridad jurídica de los actos en que intervengan;
- II. Expedir las autorizaciones correspondientes como Valuador a las personas que acrediten haber reunido los requisitos legales con respecto a esta materia;
- III. Revocar el registro de Valuador a las personas que, teniendo este carácter, hayan incurrido en alguna de las infracciones previstas, y resuelva con dicha sanción;
- IV. Examinar a las personas que deseen obtener el registro de Valuador o a ejercer esta actividad de acuerdo a los requisitos señalados en la presente;
- V. Vigilar la actuación de los valuadores y en su caso de las Asociaciones de Valuadores que con tal carácter se registren ante la Secretaría, así como imponer las sanciones que establece la presente Ley;
- VI. Las demás atribuciones que dispongan las leyes aplicables en la materia.

Artículo 6. La Secretaría de Gobierno, llevará un libro de registro de los valuadores registrados en el Estado, en el que se asentarán los nombres y demás datos personales, profesionales y la autorización respectiva de quienes están facultados para el ejercicio de esta actividad.

Artículo 7. La actividad profesional de Valuador, es incompatible con cualquier cargo público de elección popular y todo empleo, cargo o comisión en el sector público, así como con la actividad de promotores inmobiliarios. Las personas que se dediquen a esas actividades no podrán, bajo ningún supuesto, emitir avalúos válidos.

No queda comprendido en las incompatibilidades antes señaladas, el desempeño de actividades docentes y las de simple asesoría.

Artículo 8. Para ser Valuador y obtener el registro correspondiente por parte de la Secretaría de Gobierno, se requiere:

- I. Ser ciudadano mexicano por nacimiento o naturalización en pleno ejercicio de sus derechos;
- II. Tener residencia en el Estado de por lo menos 3 años, de manera ininterrumpida a la fecha de la presentación de la solicitud;
- III. Tener plena capacidad física y mental, para el desempeño de la actividad de Valuador;
- IV. Tener título profesional de ingeniero civil, arquitecto, o carrera afín.
- V. Tener estudios superiores especializados en materia de valuación.
- VI. Contar con cédula profesional expedida por la Dirección General de Profesiones, dependiente de la Secretaría de Educación Pública;
- VII. Estar en el ejercicio libre de su profesión y tener cuando menos cinco años de práctica profesional posterior a la expedición del título;
- VIII. No haber sido condenado, mediante sentencia ejecutoriada, por delito de carácter patrimonial;
- IX. Solicitar, presentar y aprobar el examen ante el Consejo de Valuación del Estado erigido en jurado calificador.

Artículo 9. Las personas que pretendan obtener el registro como Valuadores, deberán solicitarlo mediante escrito dirigido al Secretario de Gobierno, en el que deberán acompañar copia certificada de los documentos respectivos.



Revisada la documentación y cumplidos los requisitos el Secretario de Gobierno señalará día y hora para la sustentación del examen para obtener el registro correspondiente como Valuador.

Artículo 10. El examen será sustentado ante el Consejo de Valuación del Estado, que se integrará en los términos de lo dispuesto por la presente Ley y su reglamento.

Artículo 11. Compete de manera única y exclusiva del Consejo de Valuación del Estado decidir sobre la aprobación del examen para obtener el registro como Valuador. La decisión del Consejo no admitirá recurso alguno.

El sustentante que no apruebe el examen no podrá solicitar otro sino hasta después de transcurrido 6 meses de la fecha de celebración.

Artículo 12. La Secretaría de Gobierno extenderá al sustentante que hubiere aprobado el examen, el documento en el que conste el registro para ejercer la actividad de Valuador, previa toma de protesta que se efectuará inmediatamente después de celebrado y aprobado el examen.

La Secretaría de Gobierno mandará publicar en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" el acuerdo de autorización correspondiente a partir de lo cual el Valuador podrá iniciar el ejercicio de sus funciones.

Artículo 13. En el mes de enero de cada año, la Secretaría publicará en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el Padrón de Valuadores inscritos en el Registro, expresando sus nombres, direcciones, número de registro y datos profesionales.

El Consejo, mantendrá en funcionamiento permanente una página institucional de internet, que permita la consulta pública de la información señalada en el párrafo anterior.

CAPÍTULO TERCERO **DE LOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES**

Artículo 14. Son obligaciones del Valuador:

- I. Ejercer profesionalmente su actividad, con probidad, rectitud y eficiencia;
- II. Concluir con toda oportunidad los asuntos que se le planteen, o en los cuales tenga que emitir su opinión, dictamen o avalúo;

- III. Proponer los avalúos con exactitud, claridad y precisión, así como una relación detallada de las operaciones que se practicaron y las conclusiones que formule conforme a los principios de su ciencia o técnica empleada;
- IV. Guardar el secreto profesional en lo relativo al ejercicio de sus funciones, salvo el caso de mandato por autoridad competente;
- V. Establecer oficina en el lugar de su domicilio legal para el ejercicio de su profesión, debiendo anunciar su especialidad y número de registro;
- VI. Emitir de manera personal el dictamen o avalúo de los bienes que le sean encomendados, sin delegar facultades para que en su nombre y representación sea signado por otra persona;
- VII. Aplicar los lineamientos, métodos, técnicas y criterios para estimar el valor comercial de los bienes inmuebles, de acuerdo a las prácticas aceptadas y reconocidas en materia de valuación y conforme a la naturaleza y condiciones de los bienes objeto de avalúo;
- VIII. Proporcionar al Consejo, la información que se le requiera en los términos de esta Ley y sus reglamentos;
- IX. Proporcionar a la Secretaría de Gobierno los datos que permitan mantener actualizado el Registro; y
- X. Las demás obligaciones señaladas en la presente Ley y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 15. Corresponde a los valuadores:

- I. Fungir con ese carácter para estimar, cuantificar o valorar los bienes inmuebles que se sometan a su consideración;
- II. Cumplir con eficiencia, legalidad y honradez el ejercicio de su actividad;
- III. Intervenir en los asuntos que les sean encomendados en materia de valuación inmobiliaria, ya sea por designación de los interesados o por mandato de la autoridad competente;
- IV. Acudir personalmente al predio e inspeccionar directamente el bien inmueble, cuyo avalúo deberá formular;

- V. Las demás funciones y requisitos señalados por esta Ley y demás disposiciones legales con respecto a esta materia.

Artículo 16. A los valuadores les está prohibido ejercer su función en los siguientes casos:

- I. Si el acto o hecho jurídico interesa directamente a su persona, a su cónyuge o alguno de sus parientes consanguíneos o afines en línea recta sin limitación de grados;
- II. Si el acto jurídico es legalmente imposible o contrario a la ley;
- III. Si en el ejercicio de su actividad o en el negocio que se le plantea tiene interés directo o indirecto;
- IV. Si ha conocido del asunto del que se plantea su dictamen o avalúo como árbitro o asesor, resolviendo algún punto que afecte a la substancia de la cuestión;
- V. Si ha sido tutor o curador de alguna de las partes interesadas;
- VI. Las demás prohibiciones establecidas en la presente Ley y demás disposiciones legales.

CAPÍTULO CUARTO DEL CONSEJO DE VALUACIÓN DEL ESTADO

Artículo 17. La Dirección de Catastro se auxiliará para los efectos de la administración, control y manejo del Registro Estatal de Valuadores, del Consejo de Valuación del Estado en adelante el Consejo.

Artículo 18. El Consejo estará integrado de la siguiente manera:

- I. Un Presidente, que será el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, quien designará a su representante;
- II. Un Secretario General, que será un representante de la Secretaría de Gobierno;
- III. Un Secretario Técnico, que será el Director de Catastro del Estado de Querétaro; y

- IV. Dos Vocales, que serán: Un representante de los Valuadores debidamente registrados y un representante de una Institución de Educación Superior afín a la materia.

Cada uno de los integrantes del Consejo podrá nombrar a su respectivo suplente, los integrantes del Consejo tendrán derecho de voz y voto en las sesiones.

El Presidente del Consejo, por sí o a propuesta de sus integrantes, podrá convocar a las sesiones del Consejo como invitados, a otros funcionarios públicos de los tres órdenes de Gobierno, a representantes de instituciones educativas, académicas, especialistas y otras que, por la naturaleza de los asuntos a tratar, puedan aportar conocimientos o experiencia en materia de valuación que coadyuve al Consejo.

Artículo 19. El Presidente del Consejo tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Presidir las sesiones del Consejo, convocarlas, conceder el uso de la palabra y dirigir las sesiones, facultad que podrá delegar al Secretario Técnico;
- II. Desahogar los asuntos conforme al orden del día aprobado y firmar, junto con el Secretario Técnico, las resoluciones o acuerdos que adopte el Consejo;
- III. Vigilar el cumplimiento de los acuerdos;
- IV. Mantener contacto permanente con el Secretario Técnico, en el cumplimiento de sus funciones;
- V. Invitar a funcionarios federales, estatales o municipales, representantes de instituciones educativas, académicas, especialistas y otros, cuando por los asuntos que se vayan a abordar, se considere pertinente su presencia en alguna de las sesiones del Consejo;
- VI. Transmitir las propuestas que formule el Consejo, en cumplimiento de su objeto previsto en ésta Ley; y
- VII. Las demás que se deriven de la naturaleza de la función que tiene encargada y que le señale el reglamento de esta Ley.

Artículo 20. El Secretario Técnico tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Notificar oportunamente a los integrantes e invitados del Consejo, la convocatoria de las sesiones, misma que deberá acompañarse del orden del día y documentación correspondiente;
- II. Auxiliar al Presidente del Consejo, en la vigilancia del cumplimiento de las resoluciones y acuerdos que se adopten en el seno del propio Consejo;
- III. Preparar y presentar los informes sobre los avances y resultados de las actividades, resoluciones y acuerdos del Consejo;
- IV. Cumplir con las instrucciones que le formule el Consejo o su Presidente;
- V. Elaborar las actas de las sesiones del Consejo, consignando en ellas de manera específica las resoluciones o acuerdos que se hubiesen adoptado; y
- VI. Las demás que se deriven de la naturaleza de la función que tiene encargada y que le señalen en el reglamento de esta Ley.

Artículo 21. El Secretario General y los vocales tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Acudir a las sesiones del Consejo, en el día y hora que sean citados para tal efecto;
- II. Emitir sus opiniones sin que sean reconvenidos, siempre y cuando dialoguen sobre el asunto a tratar o tratado en el seno del Consejo; y
- III. Someter al Consejo, para su conocimiento, cualquier asunto que pueda surgir y pueda ocasionar alguna controversia o preocupación en el desarrollo de la actividad de la valuación en el Estado.

Artículo 22. El Consejo se reunirá en sesión ordinaria, por lo menos, una vez cada tres meses, para tal efecto se establecerá un calendario de sesiones que observarán el Presidente y el Secretario Técnico.

También se podrá reunir en cualquier tiempo de manera extraordinaria, siempre y cuando el Presidente, por sí o a propuesta de la mayoría de sus miembros, así lo convoque, cuando el asunto o asuntos a tratar lo ameriten.

Artículo 23. El Consejo sesionará válidamente con la asistencia de la mitad más uno de sus integrantes. sus acuerdos serán tomados por mayoría simple. En caso de empate el Presidente o su suplente, tendrán voto de calidad.

Artículo 24. Las convocatorias de las sesiones del Consejo, se harán por escrito y señalarán el tipo de sesión, fecha, hora y lugar de su realización, las cuales deberán notificarse, en caso de sesiones ordinarias, con cinco días hábiles de anticipación como mínimo a su celebración, y tratándose de sesiones extraordinarias, con veinticuatro horas de anticipación como mínimo a su celebración.

Artículo 25. De cada sesión del Consejo, el Secretario Técnico levantará el acta respectiva, la cual deberá contener como mínimo lo siguiente:

- I. El lugar, día y hora en la que se celebre la sesión;
- II. Lista de asistencia y verificación 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 de la sesión.

Artículo 26. El Consejo tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Vigilar el cumplimiento de esta ley, su reglamento y de las normas técnicas, éticas y arancelarias que se expidan para tales efectos;
- II. Elaborar y proponer al Titular del Ejecutivo del Estado, para su tramitación, las normas arancelarias que atenderán los valuadores para el cobro de honorarios que correspondan a sus servicios profesionales;
- III. Proponer medidas para que los valores comerciales de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado sean determinados bajo los mismos criterios profesionales, procurando la unificación metodológica de los avalúos;
- IV. Conocer y, en su caso, resolver sobre los asuntos que el Presidente les formule y sean de su competencia.
- V. Revisar, unificar y simplificar las normas que regirán la actividad y desempeño de la profesión de la valuación, mismas que deberán de acatar los Valuadores, en lo individual; así como la asociación profesional

o colegio que los integre conforme a las normas reglamentarias que expida el Titular del Poder Ejecutivo;

- VI.** Proponer al Titular del Ejecutivo para su expedición respectiva, las reformas y modificaciones al marco jurídico relacionado con la materia de la valuación;
- VII.** Proponer al Ejecutivo para su expedición las normas que regirán la actividad de la valuación, mismas que deberán respetar los Valuadores en lo individual, así como las asociaciones de valuadores que se integren;
- VIII.** Promover y vigilar el desempeño el ejercicio profesional de los Valuadores en el Estado;
- IX.** Promover y coordinar acciones y programas de capacitación y actualización dirigidos a los Valuadores, en coordinación con las asociaciones de profesionistas en la materia constituidos en el Estado;
- X.** Coordinar trabajos técnicos y de investigación científica relacionados con la materia de la valuación;
- XI.** Revisar, analizar y dictaminar sobre las solicitudes de inscripción en el Registro, que le envíe la Secretaria de Gobierno, emitiendo su dictamen de resolución al respecto;
- XII.** Solicitar a los Valuadores la información adicional que requiera con relación a un avalúo en particular, en la investigación de una situación de controversia;
- XIII.** Proponer al titular del Ejecutivo del Estado las tarifas de los derechos que deban pagarse por concepto de refrendo y actualización de las credenciales de los Valuadores inscritos en el Registro;
- XIV.** Fungir como árbitro, cuando así se lo soliciten por escrito los interesados, en las reclamaciones que se deriven de los avalúos emitidos por los Valuadores;
- XV.** Elaborar propuestas de reglamentos de esta Ley y someterlos a consideración y aprobación del Titular del Poder Ejecutivo Estatal; y
- XVI.** Las demás que le confiera esta Ley y demás disposiciones legales aplicables.



Artículo 27. La elección del Valuador representante en el Consejo se hará dentro de los primeros quince días del mes de febrero de cada año par, en las instalaciones del Consejo.

Artículo 28. Se convocará a la elección, por medio de circular que el Secretario dirigirá con quince días de anticipación a todos los Valuadores en ejercicio y debido registro.

Artículo 29. Los cargos del Consejo son Honoríficos e irrenunciables sin causa justificada. Los miembros sólo podrán estar separados de su cargo durante el tiempo en que legalmente lo estén del desempeño de sus funciones.

CAPÍTULO QUINTO DE LOS AVALÚOS

Artículo 30. El avalúo, como documento que contiene el estudio técnico del valor de un bien inmueble, deberá contar como requisitos mínimos indispensables, los siguientes:

- I. Imprimirse en hoja membretada del Valuador, o siendo avalúos fiscales en papelería proporcionada por la Dirección de Catastro, plasmando en la parte superior derecha de cada hoja el sello del Valuador, rubricando todas las hojas que conste el avalúo;
- II. Contener identificación del propietario, localización del inmueble sobre el cual se habrá de rendir el peritaje, especificando, que, si fueran varios inmuebles, se deberá practicar un avalúo por cada uno de ellos, señalando los datos catastrales del inmueble, medidas y colindancias, así como los datos de identificación en el Registro Público de la Propiedad;
- III. Especificar análisis de tipo y costo del terreno, así como una descripción de la situación que guardan las construcciones si las hubiese;
- IV. Conclusiones que formule conforme a los principios de su ciencia o técnica empleada, así como la fijación exacta del valor del bien.
- V. Deberá estar sustentado con fotografías del bien inmueble valuado.

La Dirección de Catastro en coordinación con el Consejo de Valuación del Estado, establecerá el instructivo para la formulación de avalúos que deberá de especificar los contenidos mínimos y los formatos respectivos.



Artículo 31. Los avalúos deberán contener la documentación e información que se utilizó para realizar la valuación y en su caso, mencionar los documentos que los soportan conforme se establezca en la presente ley y en las normas técnicas, que al efecto se expidan en respectivo reglamento de esta Ley.

Artículo 32. Las Dependencias y Entidades Paraestatales de la Administración Pública del Estado, los Poderes Judicial y Legislativo, los Municipios; así como los Notarios Públicos, sólo admitirán los avalúos que emitan los Valuadores debidamente inscritos en el Registro y los emitidos por las personas legalmente facultadas para ello, de acuerdo con lo previsto en sus leyes y demás disposiciones respectivas.

Artículo 33. Los avalúos que se expidan sin observar lo que establece esta Ley, únicamente tendrán el carácter de una opinión particular de quien lo emita, sin que tenga validez para utilizarse en actos jurídicos de los que se deriven obligaciones de naturaleza pública o privada.

CAPÍTULO SEXTO DE LAS SANCIONES

Artículo 34. El Valuador que incumpla con lo dispuesto por la presente Ley, se hará acreedor a las siguientes sanciones:

- I. Amonestación por escrito.
 - a) Por tardanza injustificada en algún trámite, relacionado con el ejercicio de su actividad del Valuador.
 - b) Por cambiar de domicilio sin dar el aviso correspondiente a la Secretaría de Gobierno.
- II. Multa hasta por el equivalente a 200 veces el valor de la Unidad De Medida y Actualización establecido en el Estado.
 - a) Por incurrir de manera reiterada en alguno de los supuestos señalados en la fracción b) del inciso I de la presente.
 - b) Por negarse, sin causa justificada, al ejercicio de su actividad, cuando hubiere sido requerido para ello;

- c) Cuando por la prestación de sus servicios cobre una cantidad mayor a la pactada o que resulte desproporcionada en relación al servicio prestado.
 - d) Por separarse del ejercicio de sus actividades sin previa autorización de la Secretaría de Gobierno.
 - e) Por no ejercer su actividad al vencimiento del plazo de la licencia que le hubiere sido concedida.
- III.** Suspensión hasta por 6 meses para el ejercicio de la actividad de Valuador.
- a) Por realizar más de una vez alguno de los supuestos señalados en la fracción anterior.
 - b) Por intervenir con motivo de su actividad de Valuador en acto u omisión cuyo fin sea contrario a derecho.
 - c) Por establecer mas de un domicilio para el ejercicio legal de su profesión.
 - d) Por no acudir personalmente a realizar el avalúo sobre el inmueble que le sea encomendado.
- IV.** Cancelación definitiva de la autorización para ejercer en el Estado como Valuador:
- a) Por reincidir de manera reiterada en alguna de las infracciones señaladas en este Artículo.
 - b) Por muerte del Valuador.
 - c) Por incurrir con motivo de su actividad del Valuador en la comisión de un delito tipificado por la legislación penal.

Las infracciones a la presente Ley se determinarán y resolverá conforme a la presente Ley y su reglamento, así como a las disposiciones legales que resulten aplicables.

Artículo 35. El Valuador podrá excusarse de actuar en los siguientes casos:

- I. Cuando exista prohibición legal o reglamentaria;

- II. Cuando se trate de días festivos o feriados y horas inhábiles, y
- III. Cuando los clientes no le anticipen los honorarios y gastos necesarios.

Artículo 36. En casos especiales la Secretaría podrá requerir a los valuadores para que coadyuven en la atención de asuntos de interés social, en cuyo caso los honorarios por sus servicios se fijarán por parte de la Secretaría, considerando el caso y los gastos que correspondan.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga".

Artículo Segundo. Se abrogan todas las disposiciones legales vigentes de igual o menor jerarquía en la materia, o que resulten contrarias a la presente ley.

Artículo Tercero. El Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitirá las normas reglamentarias de la presente Ley, que resulten necesarias para su aplicación.

Artículo Cuarto. Para la integración de la Primer Consejo de Valuación del Estado, corresponde al titular del Poder Ejecutivo del Estado quien designe a los integrantes representante, la cual tendrá una duración de dos años partir de su instalación.

Artículo Quinto. Los registros y autorizaciones expedidas a la fecha anterior a la vigencia de la presente ley, serán válidas y reconocidas en los términos exclusivamente en que fueron expedidos.

Artículo Sexto. Aprobada la presente, remítase al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".



ATENTAMENTE
QUINCUAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' and 'G' followed by 'A. HERRERA'.

DIP. LUIS GERARDO ÁNGELES HERRERA