

(P.O. No.118 Primera Sección del día 30 de Septiembre de 2002).

JUAN S. MILLÁN LIZÁRRAGA, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Sinaloa, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 65, fracciones I, XIV y XXIV, 66 y 72 de la Constitución Política Local, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1°, 2°, 3°, 7°, 9°, 14 y demás relativos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Sinaloa; 1°, 2°, 3° y 9°, fracciones IV y VI de la Ley de Catastro del Estado de Sinaloa; 1°, 2°, 3°, 36, 37 y 38 de su Reglamento, he tenido a bien expedir el siguiente:

## **REGLAMENTO DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES PARA EL ESTADO DE SINALOA**

### **CAPÍTULO I**

#### **DEL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES**

ARTÍCULO 1°.- Se establece el Registro de Peritos Valuadores del Estado de Sinaloa, siendo de orden público e interés general su función, el cual estará a cargo del Instituto Catastral del Estado de Sinaloa.

ARTÍCULO 2°.- Para los fines de este Reglamento, Perito Valuador es el Ingeniero, Arquitecto ó Corredor Público con cédula profesional y con registro vigente en el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa que, certificado por éste, desempeñe funciones de valuación en inmuebles que por su naturaleza ó su destino, sean susceptibles de valuarse ó revalorarse ante la Dirección del Instituto Catastral del Estado, bien para efectos de inscripción, como de cualquier modificación patrimonial ante Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 3°.- La función del Perito Valuador consiste en determinar el valor comercial de los bienes precisados en este Reglamento, extendiendo para ello el documento denominado Avalúo, que contiene el estudio que determina su valor.

ARTÍCULO 4°.- Las dependencias de Gobierno del Estado y de los Municipios, así como de los Organismos Públicos Descentralizados del Gobierno del Estado y de los Municipios, sólo admitirán los avalúos firmados por Peritos Valuadores que cuenten con la certificación del Instituto Catastral del Estado de Sinaloa y estén inscritos en el Registro objeto de este Reglamento que llevará el Instituto. Para estos efectos, los Avalúos contarán con el Número de Registro que los habilite como Perito Certificado por el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa.

ARTÍCULO 5°.- Quienes pretendan obtener su Certificación como Perito Valuador en el Estado de Sinaloa, deberán presentar la solicitud correspondiente ante la Dirección General del Instituto Catastral del Estado, debiendo acompañar a ésta los siguientes documentos:

- I. Acta de Nacimiento
- II. Copia certificada de su título profesional de Ingeniero ó Arquitecto;

III. Copia certificada de su cédula profesional, expedida por la Dirección General de Profesiones dependiente de la Secretaría de Educación Pública ó de la Secretaría de Educación Pública y Cultura del Estado de Sinaloa;

IV. Copia certificada de su cédula de inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en la especialidad, y número de la Clave Única del Registro de Población (CURP);

V. Acreditar estar en ejercicio de su profesión y tener cuando menos tres años de práctica profesional;

VI. Contar con residencia efectiva en el Estado no menos de tres años inmediatamente anteriores a la fecha de su solicitud;

VII. Ser miembro activo y al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, de un Colegio ó Asociación de Peritos Valuadores, legalmente constituido en el Estado;

VIII. Precisar en su solicitud, la especialidad en la que pretende su Certificado; y,

IX. Acreditar haber realizado estudios profesionales, de especialidad, postgrado, u otros equivalentes en materia de valuación, ante Instituciones reconocidas por la Secretaría de Educación Pública o de la especialidad y que estén debidamente registradas y acreditadas.

ARTÍCULO 6°.- Para ser Perito Valuador Certificado por el Instituto Catastral del Estado se requiere:

I. Haber cumplido con los requisitos y demás características señalados en el artículo anterior; y,

II. No haber sido condenado por delito doloso que amerite pena corporal.

El Instituto Catastral, cuando así lo considere, podrá verificar la autenticidad de la información proporcionada ante las autoridades e instituciones que correspondan. En caso de que alguna información resultare falsa, no se dará trámite a la solicitud, o habiéndolo hecho, no se otorgará el certificado correspondiente, pudiendo incluso cancelarlo en fecha posterior a su otorgamiento, de descubrir que la información facilitada, fue proporcionada indebidamente.

ARTÍCULO 7°.- El Instituto Catastral, una vez que reciba la solicitud de inscripción, examinará si el solicitante ha cumplido los requisitos señalados en el artículo anterior. En caso de que faltare alguno factible de satisfacer, se le hará saber al interesado, para que en un término de cinco días hábiles lo satisfaga, apercibiéndolo que de no hacerlo así, no se dará trámite a su solicitud.

ARTÍCULO 8°.- Cubiertos los requisitos, el Director General del Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, turnará el expediente a la Comisión de Peritos Valuadores, para que ésta realice los trámites previstos en este reglamento.

ARTÍCULO 9°.- Son obligaciones de los Peritos Valuadores:

I. Establecer su domicilio profesional dentro del Estado de Sinaloa, debiendo en éste anunciar al público en general, su especialidad y número de registro autorizado, fijando adicionalmente en su exterior, un letrero que indique los datos anteriores. En el interior de su oficina, deberá asimismo mostrar al público, el arancel que le haya sido autorizado por la Comisión de Peritos Valuadores. Previo a su instalación y con una anticipación no menor de 7 días, deberán anunciar el inicio de sus operaciones en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", así como en un periódico de los de mayor circulación en el Municipio donde resida;

II. Acudir personalmente al predio materia del avalúo, a efecto de tomar conocimiento personal y directo de las características y ubicación, como estado de conservación del inmueble y en su caso, de los muebles que por su destino y naturaleza sean considerados como formando parte del inmueble que se vaya a evaluar;

III. Abstenerse de intervenir en los asuntos en que tenga un interés directo ó indirecto, así como en aquellos que interesan de la misma manera a su cónyuge, a sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grados; a los colaterales dentro del cuarto grado; y a los afines dentro del primer grado;

IV. Renovar cada dos años su Certificado de Perito Valuador, cumpliendo para estos fines, los requisitos que este Reglamento establece; y,

V. Cubrir los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 10.- El Perito Valuador que se encuentre registrado ante el Instituto Catastral del Estado, no podrá ejercer tal función al ocupar cualquier cargo público, con excepción de los de beneficencia pública, docencia o investigación académica.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA COMISIÓN DE PERITOS VALUADORES**

ARTÍCULO 11.- Para los efectos del trámite de solicitudes y expedición de Certificados de Peritos Valuadores, el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, se auxiliará de la Comisión de Peritos Valuadores, que estará formada por seis miembros y se compondrá de la siguiente manera:

I. Un representante del Secretario de Administración y Finanzas de Gobierno del Estado, quién fungirá como Presidente;

II. Dos representantes del Instituto Catastral, de los cuales el Director General ocupará el cargo de Secretario y, a su vez, designará al otro representante; y,

III. Tres vocales, que serán nombrados por los Colegios e Institutos de Valuación de las Zonas Norte, Centro y Sur del Estado, correspondiendo uno a cada Zona, los que durarán en su cargo un año.

Para los fines de este artículo, quedan comprendidos dentro de la Zona Norte, los Municipios de Ahome, El Fuerte, Choix, Guasave, Sinaloa, Angostura, Mocorito y Salvador Alvarado;

dentro de la zona Centro, quedan comprendidos los Municipios de Culiacán, Badiraguato, Navolato, Elota y Cosalá, mientras que la Zona Sur la comprenden los Municipios de Mazatlán, Concordia, San Ignacio, Rosario y Escuinapa.

Por cada titular de los miembros de la Comisión, se designará un suplente.

ARTÍCULO 12.- Son facultades de la Comisión de Peritos Valuadores:

- I. Vigilar el cumplimiento de este Reglamento;
- II. Revisar las solicitudes de aspirantes a Peritos Valuadores, declarando que se cumplen con todos los requisitos exigidos por este Reglamento, cuando proceda y en su oportunidad dictar resolución de procedencia ó improcedencia;
- III. Proponer al Ejecutivo del Estado las reformas o adiciones de ordenamientos legales orientadas al mejoramiento del servicio de los Peritos Valuadores;
- IV. Proponer al Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, las medidas necesarias para unificar los criterios que se apliquen en la valuación, así como las normas técnicas que deban cumplir los Peritos;
- V. Desempeñar las funciones consultivas que les encomiende el Ejecutivo del Estado;
- VI. Conocer de las quejas de quienes resulten afectados con motivo de las evaluaciones de los peritos;
- VII. Autorizar, a los peritos, el arancel que tendrán derecho a cobrar como honorarios;
- VIII. Dictar la resolución de ratificación, modificación, procedencia o improcedencia en su caso, del Avalúo o hecho denunciado;
- IX. Imponer sanciones a los peritos que hayan incurrido en alguna de las violaciones a que se refiere el artículo 23 de este Reglamento; y,
- X. Las demás que le confieran este Reglamento, las leyes y disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 13.- La Comisión de Peritos Valuadores sesionará cada vez que para ello fuere convocada por su Presidente ó cuando menos por tres de sus integrantes.

Las decisiones de la Comisión de Peritos Valuadores se tomarán por mayoría de votos. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

ARTÍCULO 14.- Los integrantes de la Comisión de Peritos Valuadores están obligados a concurrir a todas las sesiones y a presentar los estudios y dictámenes que les fueren encomendados dentro del plazo que se les señale.

### **CAPÍTULO III**

#### **DEL OTORGAMIENTO DEL CERTIFICADO**

ARTÍCULO 15.- Los aspirantes presentarán la solicitud y documentos a que se refiere el Artículo 5º de este Reglamento, en la primera decena de los meses de enero, mayo y septiembre de cada año.

En un plazo no mayor de treinta días hábiles, contados a partir de que la Comisión reciba por parte del Instituto Catastral, la solicitud de otorgamiento del Certificado de Perito Valuador, deberá dictar la resolución de procedencia ó improcedencia del mismo.

Si transcurrido dicho término, no se ha emitido la resolución correspondiente, se considerará resuelta en sentido afirmativo, procediendo el Director del Instituto Catastral, a emitir el Certificado que corresponda.

ARTÍCULO 16.- El Certificado tendrá una vigencia de 2 años.

ARTÍCULO 17.- Solo se expedirán Certificados en las siguientes especialidades:

- I. Peritos Valuadores de bienes inmuebles; y,
- II. Peritos Valuadores de bienes inmuebles dedicados a la actividad agropecuaria.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DEL REFRENDO DEL CERTIFICADO**

ARTÍCULO 18.- Dentro de los 30 días naturales anteriores a la fecha en que expire la vigencia del Certificado, los Peritos deberán tramitar el refrendo bianual del mismo ante el Director del Instituto Catastral, cubriendo los siguientes requisitos:

- I. Presentar solicitud por escrito, exhibiendo copia del Certificado del cual pretenden el refrendo;
- II. Indicar su Clave única de Registro de Población, su Registro Federal de Contribuyentes, su domicilio fiscal y declarará bajo protesta de decir verdad, que se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales;
- III. Acreditar haber asistido a los cursos de capacitación que haya establecido la Comisión, o en su caso, acreditar que realizó estudios de especialidad, postgrado u otro equivalente o de igual naturaleza ante una institución debidamente registrada en la especialidad de que se trate; y,
- IV. Acreditar estar activo en el ejercicio de la valuación.

La falta de cumplimiento a los requisitos señalados con anterioridad, impedirá el Refrendo del Certificado.

ARTÍCULO 19.- Quienes no refrenden su Certificado quedarán estos cancelados y por ende inhabilitados para desempeñar la función de Perito Valuador a que se refieren los artículos 3º y 17 de este Reglamento.

ARTÍCULO 20.- Quien tenga interés en obtener un nuevo Certificado, deberá cumplir con los procedimientos y requisitos establecidos en este Reglamento.

## **CAPÍTULO V**

### **DEL AVALÚO**

ARTÍCULO 21.- El avalúo a que se refiere el artículo 3º de este Reglamento, será para determinar el valor comercial del inmueble y deberá contener los siguientes requisitos:

#### **I. DEL OBJETO:**

1. Acto Jurídico de transmisión de la propiedad y/o obtener crédito para la adquisición del inmueble.
2. Mención de faltantes o excedentes del inmueble, si los hubiere.

#### **II. DEL INMUEBLE EN GENERAL:**

1. Antecedentes de propiedad.
2. Características urbanas o rústicas, en su caso.

#### **III. DEL TERRENO:**

- 1.- Datos.
- 2.- Croquis acotado.
- 3.- Mínimo 2 fotografías del mismo.

#### **IV. DE LA CONSTRUCCIÓN:**

- 1.- Descripción general.
- 2.- Elementos de la construcción.
- 3.- Croquis acotado especificando categoría de cada área.
- 4.- Mínimo 4 fotografías (fachada de las áreas que la compongan, sala, comedor, recámara).

#### **V. DEL AVALÚO:**

- 1.- Consideraciones previas.
- 2.- Valor físico ó directo.

3.- Número de folio.

VI. CONCLUSIONES:

1.- Valor comercial del inmueble.

VII. DEL PERITO:

1.- Nombre completo.

2.- Firma.

3.- Número de Registro ante el Instituto Catastral.

ARTÍCULO 22.- El Instituto Catastral, solo dará trámite a los avalúos que se realicen para transmitir la propiedad de inmuebles o bienes inmuebles dedicados a la actividad agropecuaria.

## **CAPÍTULO VI**

### **DE LAS SANCIONES**

ARTÍCULO 23.- La Comisión de Peritos Valuadores podrá imponer a los peritos, sanciones en los términos siguientes:

- I. Amonestación por escrito, por violación al Artículo 9º, en sus fracciones I y II;
- II. Suspensión del registro de tres a seis meses, según la gravedad de la falta, por violación al contenido de la fracción III del artículo 9º; y,
- III. Cancelación definitiva del registro, en los siguientes casos:
  1. Cuando haya obtenido la inscripción proporcionando datos faltos.
  2. Cuando revele dolosamente o sin causa justificada, datos del Avalúo practicado.
  3. Cuando se niegue a prestar sus servicios sin causa justificada.
  4. Cuando actúe con parcialidad en la elaboración del avalúo, manifestando un valor simulado o notoriamente inferior o mayor al valor real del objeto.
  5. Cuando haya otorgado responsiva en avalúo que no ha formulado personalmente.
  6. Cuando formule un avalúo estando inhabilitado para ello por decisión judicial.

## **CAPÍTULO VII**

### **DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES**

ARTÍCULO 24.- La Comisión de Peritos Valuadores contará con una Comisión Revisora que será la encargada de analizar las quejas de los usuarios y público en general, para en su caso, proceder a sancionar a el o a los Peritos que hayan incurrido en algunas de las violaciones a que se refiere el artículo 23 de este Reglamento.

ARTÍCULO 25.- La Comisión Revisora estará integrada por dos miembros, uno de los cuales será nombrado por el Director General del Instituto Catastral y el otro por los Vocales de la Comisión de Peritos Valuadores.

ARTÍCULO 26.- Son facultades de la Comisión Revisora, las siguientes:

- I. Recibir de la Comisión de Peritos Valuadores, las quejas o denuncias de hechos que se les presenten, para su conocimiento y trámite correspondiente;
- II. Integrar los expedientes por cada caso que se le presenten, procediendo a señalar día y hora en que se deberá celebrar una Audiencia en la que escuchará del Perito sus argumentaciones, recepcionando las pruebas que éste ofrezca y escuchar sus alegatos;
- III. Previo a la Audiencia señalada en el punto anterior, y con cinco días hábiles de anticipación, dará a conocer al Perito, los hechos u omisiones que se le imputan, a efecto de que realice su defensa y aporte las pruebas que considere pertinentes; y,
- IV. Efectuada la Audiencia y analizada la queja o denuncia, proceder a proponer a la Comisión de Peritos Valuadores, la ratificación, modificación, procedencia o improcedencia en su caso, del Avalúo o hecho denunciado, así como la sanción al perito o denegación que en su opinión se hace aplicable.

ARTÍCULO 27.- Recibida la propuesta de la Comisión Revisora, la Comisión de Peritos Valuadores dictará la resolución correspondiente en los términos de lo dispuesto por este Reglamento, misma que se notificará al perito por conducto del Instituto Catastral.

## **TRANSITORIOS**

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se abroga el Reglamento del Registro de Peritos Valuadores para el Estado de Sinaloa, de fecha 9 de septiembre de 1994, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", número 150, segunda sección, de fecha 14 de diciembre de 1994, así como sus reformas y adiciones publicadas en este mismo medio.

ARTÍCULO TERCERO.- La Comisión de Peritos Valuadores deberá constituirse dentro de un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor de este Reglamento.



ARTÍCULO CUARTO.- Los Peritos Valuadores residentes en el Estado que ya se encuentren registrados, deberán solicitar se expida su Certificado dentro de los dos meses siguientes a la entrada en vigor de este Reglamento. Quienes por cualquier causa no lo hagan en ese término, deberán satisfacer los requisitos establecidos en este Reglamento.

ARTÍCULO QUINTO.- Los requisitos que establece este Reglamento y su ejercicio no son aplicables a los Corredores Públicos.

Es dado en la residencia del Poder Ejecutivo Estatal, en la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa a los diecisiete días del mes de septiembre de dos mil dos.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE SINALOA, Juan S. Millán Lizárraga; EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO, Gonzalo M. Armienta Calderón; EL SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, Óscar j. Lara Aréchiga.

(Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", No.118 Primera Sección del día 30 de Septiembre de 2002).