



Reglamento para el Registro de Peritos en el Estado de Tamaulipas

Documento de consulta
Ultima reforma aplicada 6 de febrero de 1993.

REGLAMENTO PARA EL REGISTRO DE PERITOS EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS

Publicación en el periódico número 11 de fecha 6 de febrero de 1993.

REGLAMENTO PARA EL REGISTRO DE PERITOS EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

Al margen un sello que dice: "Estados Unidos Mexicanos.- Gobierno de Tamaulipas.- Poder Ejecutivo.- Secretaría General". AMERICO VILLARREAL GUERRA, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, en ejercicio de las facultades que el Ejecutivo a mi cargo confieren los Artículos 91 fracción V de la Constitución Política del Estado y 336 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, y

CONSIDERANDO

Que la valuación inmobiliaria es la actividad encaminada a determinar el valor de los bienes inmuebles.

Que el valor comercial de un bien inmueble es la cantidad expresada en moneda justa y probable que se podrá obtener por dicho bien en un mercado y en fecha determinada.

Que esta actividad ha adquirido especial importancia en tratándose de la determinación del valor comercial de dichos bienes propiedad de personas ausentes, menores de edad, mayores de edad incapacitados: En los casos de otorgamiento de caución: Fianza, prenda o hipoteca en la constitución del patrimonio de familia con la casa-habitación; en la evaluación de los bienes sobre los cuales va versar el usufructo en la sección segunda del inventario y avalúos de las sucesiones testamentarias e in testamentarias, así como en la participación y adjudicación de los bienes que forman parte del acervo hereditario; en el establecimiento del valor comercial de los bienes que saquen a rema te en la celebración de las capitulaciones matrimoniales, así como en la liquidación y disolución de la sociedad conyugal; en los concursos de acreedores en materia civil y en las quiebras en materia mercantil; en las informaciones ad-perpetuam en el juicio especial hipotecario; en contrato mutuo con garantía hipotecaria; en el pago de los impuestos derivados de la enajenación y adquisición de bienes inmuebles; en la determinación del activo de las empresas; en la asesoría profesional a los compradores y vendedores en un mercado inmobiliario, etc. En suma la valuación inmobiliaria se ha constituido en un coadyuvante de la actividad tributaria de los tres niveles de Gobierno Federal, Estatal y Municipal, en un auxiliar de la liquidación de impuestos al establecer la base mediante el avalúo, el cual consiste en realizar y certificar técnicamente una estimación del valor comercial de un bien inmueble, es así mismo un auxiliar de justicia e igualmente es un auxiliar en la fijación de estimaciones o cuantificaciones de daños.

Que en el Estado de Tamaulipas, la función de la valuación inmobiliaria se ha efectuado sin que medie una regulación que dé seguridad e imponga orden, y se ha ejercido a través de peritos valuadores de catastro, por los recaudadores de rentas y por ingenieros o arquitectos titulados en algunos casos con registro de la Comisión Nacional Bancaria, los cuales emiten el documento llamado avalúo que contiene el estudio técnico pormenorizado del que concluyen el valor comercial del bien en estudio. Esta actividad profesional requiere de quienes la ejerzan de un alto sentido de ética profesional y honradez, así como adquirir conocimientos especializados y su colegiación a fin de mantener actualizados sus conocimientos y unificar criterios técnicos que redunden en un servicio profesional de alta calidad, que dignifique a la profesión y a quienes la ejercen.

Estimando justificado lo anterior dicto el siguiente:

REGLAMENTO PARA EL REGISTRO DE PERITOS EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

ARTICULO 1o.- Se establece en el Estado de Tamaulipas con carácter obligatorio el registro de peritos.

ARTICULO 2o.- Las disposiciones de este Reglamento son de orden público y de interés general, correspondiendo a la Secretaría General de Gobierno la función del registro y vigilancia de los peritos.

ARTICULO 3o.- La autoridad, donde intervenga un perito que proteste el cargo, esta obligada a solicitar informes a la Secretaría General de Gobierno sobre su registro oficial.

ARTICULO 4o.- Para los efectos de este Reglamento "Perito" es el ingeniero, arquitecto, corredor público, u otro profesionista titulado, técnico o especialista en la ciencia o arte legalmente reglamentada con cédula profesional o constancia oficial, y con registro ante la Comisión Nacional Bancaria cuando corresponda.

ARTICULO 5o.- La función de Perito, es examinar los bienes, objetos o personas materia de la estimación y emitir el documento denominado dictamen pericial o avalúo, que deba contener el estudio técnico pormenorizado del bien y en su caso del valor comercial.

ARTICULO 6o.- Quienes pretendan ser Peritos para ejercer en el Estado de Tamaulipas, deben reunir los requisitos previstos en este Reglamento y tramitar su registro ante la Secretaría General de Gobierno para su autorización correspondiente.

ARTICULO 7o.- La Secretaría General de Gobierno inscribirá a los Peritos que cumplan con los requisitos establecidos máxime si están afiliados a los Institutos Mexicanos de Valuación, Asociaciones de Profesionistas, Universidades del País y Dependencias Gubernamentales.

ARTICULO 8o.- La actividad profesional del Perito, será incompatible con todo empleo y actividad donde se contrapongan los intereses o exista duplicidad de intervención del propio Perito.

ARTICULO 9o.- Las personas físicas o morales que requieran los servicios profesionales de un Perito, deberán someterse a la lista registrada ante la Secretaría General de Gobierno.

ARTICULO 10o.- Los Institutos de Valuación, Asociaciones de Profesionistas, Universidades u otros organismos públicos, tienen la obligación de difundir el Directorio de los Peritos inscritos y registrados en la Secretaría General de Gobierno.

ARTICULO 11o.- La Secretaría General de Gobierno, llevará un libro que se denominará "Registro de Peritos", el que contendrá todos los datos personales, profesionales, técnicos, firma autorizada y protesta del desempeño de su actividad.

ARTICULO 12o.- Las personas que pretendan obtener el registro como Perito, deberán solicitarlo por escrito ante la Secretaría General de Gobierno, debiendo adjuntar los documentos siguientes:

I.- Acta de Nacimiento que acredite ser ciudadano mexicano.

II.- Título Profesional de Ingeniero, Arquitecto, Corredor Público, o Certificado Oficial donde conste la especialidad técnica científica correspondiente.

III.- Cédula Profesional expedida por la Dirección General de Profesiones dependiente de la Secretaría de Educación Pública o Constancia Certificada de Organismo Oficial.

IV.- Nombramiento o Constancia de estar registrado como Perito Valuador en la Comisión Nacional Bancaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

V.- Constancia de estar en el ejercicio de la profesión y tener cuando menos un año de práctica en valuación a partir de la fecha de la obtención del título correspondiente, o Documento Oficial correspondiente.

- VI.- Constancia de residencia efectiva en el Estado por más de un año, anterior a su solicitud, salvo Peritos residentes en otro Estado de la República.
- VII.- Curriculum-Vitae incluyendo su ejercicio profesional y actividad valuatoria.
- VIII.- Tres fotografías tamaño título.
- IX.- Constancia de miembro activo del Instituto Mexicano de Valuación, Asociación de Profesionistas, Universidades u otra Dependencia Oficial.

El solicitante deberá manifestar expresamente en su solicitud que protesta cumplir con este Reglamento y Leyes vigentes, así como aceptar las obligaciones y responsabilidades que le cometen y que le imponen las mismas.

ARTICULO 13o.- La Secretaría General de Gobierno, revisará la solicitud y documentación anexa, a efecto de verificar si se cumplen los requisitos establecidos, notificando en breve término la procedencia o improcedencia del registro.

ARTICULO 14o.- Los Peritos se clasifican en las especialidades siguientes:

- I.- Peritos Valuadores que tengan la especialidad en bienes muebles e inmuebles.
- II.- Peritos Valuadores que tengan la especialidad en el sector agropecuario.
- III.- Peritos Valuadores que tengan la especialidad en maquinaria y equipo.
- IV.- Peritos Valuadores que tengan la especialidad en industria.
- V.- Peritos de especialidades diversas.

ARTICULO 15o.- Es obligación de los Peritos Valuadores presentar a la Secretaría General de Gobierno, constancia expedida por la Comisión Nacional Bancaria, cada tres años.

ARTICULO 16o.- El Secretario General de Gobierno, deberá nombrar una Comisión Estatal de Peritos, misma que estará integrada por: Un Presidente, un Secretario y tres Vocales. Fungirá como Presidente el Titular de la Secretaría General de Gobierno, como Secretario el Director de Catastro, como Vocales un Representante del Estado de Tamaulipas, un Representante de la Asociación de Profesionistas y un Representante de la Universidad de Tamaulipas.

ARTICULO 17o.- Son atribuciones de la Comisión de Peritos:

- I.- Revisar, analizar y determinar sobre las solicitudes de registro.
- II.- 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.
- III.- Proponer al Titular del Ejecutivo reformas a este Reglamento.
- IV.- Conocer y en su caso resolver sobre los asuntos que el presidente les formule y
- V.- Otras determinaciones contenidas en las Leyes vigentes.

ARTICULO 18o.- La Comisión de Peritos se reunirá cada vez que para ello fuere convocada por su presidente.

Las decisiones de la Comisión de Peritos serán tomadas por mayoría de votos, en cada caso de empate el presidente tiene el voto de calidad, las funciones de la Comisión serán ad-honorem.

ARTICULO 19o.- Una vez que la Secretaría de Gobierno notifique al solicitante que tiene autorización para el ejercicio de Perito en su especialidad, éste deberá acudir ante esa Dependencia a registrar su firma.

ARTICULO 20o.- La Secretaría General de Gobierno del Estado publicará, trimestralmente en el Periódico Oficial el Directorio de los Peritos Valuadores inscritos en el Registro.

ARTICULO 21o.- Son obligaciones de los Peritos:

- I.- Acudir personalmente al predio e inspeccionar directamente el bien inmueble cuyo avalúo formulará.

- II.- Establecer oficina en el lugar de su domicilio legal para la debida atención de los interesados, debiendo anunciar su especialidad y número de registro.
- III.- Cumplir con legalidad y honradez el ejercicio de su actividad.
- IV.- Observar en todo caso cualquier disposición normativa y política de valores que dicte la Secretaría General de Gobierno y el Departamento de Catastro Urbano y Rural.
- V.- Emitir dictamen o avalúo y especificar todas las cuestiones relativas al peritaje.

ARTICULO 22o.- El Perito tiene derecho a una retribución justa por su Dictamen, la que deberá ser proporcional a la importancia del avalúo o a la cuantía del objeto valuado, a las dificultades que el avalúo implique, al tiempo y los conocimientos aplicados, pero siempre se observará lo siguiente:

- A).- En los Dictámenes que emita por conducto de Institución de Crédito para efecto de enajenación de inmuebles, sus honorarios le serán cubiertos en los términos y condiciones establecidas por las instituciones bancarias.
- B).- Para los demás casos la retribución que deberá percibir será la cantidad que convengan entre Perito y cliente.
- C).- El Dictamen rendido por el Perito, debidamente registrado ante la Secretaría General de Gobierno del Estado, para los efectos de Leyes de Hacienda y de Ingresos, se considera como avalúo técnico pericial y tendrá eficacia en el Estado cuando queden pagados los derechos que señale la Ley de Ingreso Anual.

ARTICULO 23o.- Los Peritos están impedidos para actuar en los asuntos en los que por cualquier circunstancia no puedan emitir sus juicios con entera y absoluta imparcialidad, ni pueden actuar en asuntos propios, de su cónyuge, parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado y colaterales hasta el cuarto grado y parientes por afinidad.

ARTICULO 24o.- Independientemente de lo preceptuado(sic) por el Artículo Segundo de este Reglamento, el Perito responsable del incumplimiento de sus obligaciones derivadas de este Ordenamiento será acreedor a las sanciones siguientes:

I.- Suspensión en el ejercicio de su cargo, de la Secretaría General de Gobierno o la Comisión de Peritos.

- A).- Por no desempeñar personalmente sus funciones, y
- B).- La negativa a prestar sus servicios sin causa justificada.

II.- Cancelación definitiva del registro.

- A).- Por renuncia.
- B).- Por la revelación injustificada y dolosa de datos.
- C).- Por la parcialidad en la formulación de un avalúo.
- D).- Por la conducta antisocial que haga que se pierda la confianza en él.
- E).- Cuando hubiere obtenido su inscripción en el Registro de Peritos proporcionando datos falsos.
- F).- Cuando se estime que no puede continuar en funciones de Perito porque se haya comprobado con datos fehacientes que ha proporcionado su firma en avalúos que no formuló personalmente.
- G).- Por la falta del ejercicio de su especialidad con lealtad y honradez.
- H).- En caso de inhabilitación por decisión judicial.

La Directiva de los Institutos Mexicanos de Valuación en Tamaulipas, que agrupan a los Peritos Valuadores, tienen la obligación de denunciar ante la propia Secretaría General de Gobierno del Estado, a quienes ejercen sus actividades en contravención a las normas de este Reglamento y demás disposiciones relativas, pena de hacerse acreedor a las sanciones previstas en este Reglamento.

El Perito Valuador a quien se pretenda suspender o cancelar su registro, podrá acudir ante la propia Secretaría General de Gobierno, aportando sus pruebas y alegando a su favor contra el Acuerdo que suspende o cancela el registro de Valuador.

T R A N S I T O R I O S

ARTICULO PRIMERO .- Este Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- La Secretaría General de Gobierno del Estado resolverá todos los aspectos de carácter administrativo que surjan por motivo de a aplicación e interpretación de este Reglamento.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado, en Ciudad Victoria, Tamaulipas, al primer día del mes de febrero, de mil novecientos noventa y tres.

A T E N T A M E N T E
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.

El Gobernador Constitucional del Estado, ING. AMERICO VILLARREAL GUERRA.- El Secretario General de Gobierno, LIC. ANIBAL PEREZ VARGAS.- Rúbricas.

REGLAMENTO PARA EL REGISTRO DE PERITOS EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

Acuerdo Gubernamental del 1o. de febrero de 1993.

P.O. No. 11, del 6 de febrero de 1993.