



Universidad Autónoma de Querétaro
Facultad de Ingeniería
Maestría en Ciencias de Ingeniería línea terminal Valuación

“ PROYECTO DE LEY DE VALUACIÓN GENERAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTEGA”

TESIS

Que como parte de los requisitos para obtener el grado de

Maestro en Ciencias de Ingeniería

Presenta:

EDUARDO SERGIO SIBAJA LÓPEZ

Dirigido por:

DR. DIEGO ARTURO LÓPEZ DE ORTIGOSA CASARES

SINODALES

DR. DIEGO ARTURO LÓPEZ DE ORTIGOSA CASARES

Presidente

DR. JAIME H. HORTA RANGEL

Secretario

M.C. RUY JULIO MADERO GARCÍA

Vocal

M.C. MANUEL GOMEZ DOMÍNGUEZ

Suplente

M.D. BENJAMÍN CASTRO POLO

Suplente

ING JORGE MARTINEZ CARRILLO

Director de la Facultad de Ingeniería

DR. SERGIO QUESADA ALDANA

Director de Investigación y Posgrado

Centro Universitario
Querétaro, Qro.
Septiembre del 2002
México

BIBLIOTECA CENTRAL UAQ
"ROBERTO RUIZ OBREGON"

No. Adq. 156777

No. Título _____

Clas. 692.5

S563p

Ej. 1

RESUMEN

En el estado de Querétaro la función del Perito Valuador es una función pública que se le otorga a los profesionistas con estudios de Maestría o Especialidad en Valuación Inmobiliaria a través de un nombramiento expedido por el Ejecutivo del Estado con las facultades que le concede la Constitución Política del Estado de Querétaro, Arteaga con fundamento en el artículo 57, Fracc. XIV, pero esta actividad no cuenta con un marco jurídico que regule y unifique los criterios para realizar la valuación, así como la definición de las características de los profesionistas que ejercen dicha actividad que actualmente se encuentra señalada en las diferentes leyes analizadas dentro del ámbito civil, penal, mercantil, fiscal y administrativo; por tal razón no se ha logrado una interacción mas ágil entre la sociedad y el gobierno; actualmente contamos con un Reglamento de Peritación Valuatoria que si bien es cierto con él sean sentado las bases de la actividad valuatoria en el Estado, también es cierto que actualmente y debido al crecimiento este se ve rebasado, por lo que es de imperante necesidad contar con la ley de la materia con la cual se perfeccione jurídicamente el nombramiento de Perito Valuador en el Estado.

(Palabras clave: actividad valuatoria, valuación, perito valuador, ley)

A B S T R A C T

The job of appraiser in the State of Querétaro is a public function offered to professionals who have postgraduate studies or who have a Specialty in Property Appraisal. This appointment is made by the governor of the State through the power invested in him by the Political Constitution of the State of Querétaro, Arteaga, in Article 57 Section XIV. However, this activity lacks the legal framework necessary to regulate and unify criteria in carrying out the appraisal. Also lacking is a definition of the characteristics of the people who do this work which is currently covered by different laws analyzed in the civil, penal, commercial, tax and administrative areas. As a result, the interaction between society and government is not a smooth one. There is presently an Appraisal Regulation that establishes the bases for appraisal activities in the State but which, due to the increase in population, is insufficient. It is therefore imperative that a law be passed that will deal with the naming of State Appraisers.

(Key words: appraisal activities, appraisal, appraiser, law)

DEDICATORIAS

A mis Padres en gratitud a su amor y ejemplo de superación

A mi esposa Maria Amparo y mis hijos Andrea, Eduardo Sergio y Ana Patricia con profundo amor y cariño por el tiempo que no les dedique y les correspondía el cual utilice para mi superación profesional

A mis hermanos, Juan Ramón, Jorge Arturo, Raúl Gilberto Patricia Lorena y Rafael Enrique con cariño entrañable

A mi familia toda, con cariño

A los que me distinguen con su amistad sincera

I n d i c e

	Página
Resumen	I
Summary	ii
Dedicatorias	iii
Agradecimientos	iv
Índice	v
Índice de Tablas	vi
I.- Introducción	1
II.- Antecedentes históricos	5
III- La Valuación en México	13
IV.- Marco Teórico	25
Exposición de motivos	27
IV.- Proyecto de Ley de Valuación General del Estado de Querétaro Arteaga	
Capítulo Primero.- Disposiciones generales	30
Capítulo Segundo.- Del Perito Valuador	32

Capítulo Tercero.- De la Comisión de Peritos Valuadores del Estado	38
Capítulo Cuarto.- Del Consejo de Peritos Valuadores del Estado	39
Capítulo Quinto.- Procedimiento para la elaboración de los avalúos	41
Capítulo Sexto.- Procedimiento en caso de controversia de los avalúos	45
Capítulo Séptimo.- De los criterios y parámetros para la elaboración de avalúos	47
Capítulo Octavo.- Normas y metodología para la formulación de los avalúos	49
Capítulo Noveno.- De la investigación de mercado	54
Capítulo Décimo.- Procedimientos específicos	56
Capítulo Décimo Primero.- Disposiciones finales	57
Capítulo Décimo Segundo.- Transitorios	58
Conclusiones y recomendaciones	59
Bibliografía	64

I.- INTRODUCCIÓN.

En la actualidad el hombre requiere una superación constante en las técnicas y procedimientos de los que se sirve para alcanzar objetivos en beneficio propio y de los demás.

En referencia a la economía urbana, la valuación de los bienes raíces, debido al crecimiento anárquico y acelerado de las áreas urbanas, aunado a los drásticos giros de la economía, ha llegado a ser un mecanismo fundamental que permite delimitar y determinar los cambios de valor del suelo y de las edificaciones.

La valuación, es una actividad profesional que día con día adquiere mayor importancia por el hecho de que el devenir de la humanidad ha llevado a que la mayoría de sus acciones se desarrollan basándose en la economía.

De esta forma, toda actividad humana que involucre bienes o cosas susceptibles de tener valor económico, requieren en algún momento de la estimación profesional de su valor; esta estimación especializada, constituye el objetivo de la valuación.

La tierra y todo lo que ella contiene natural o artificialmente como son las edificaciones, instalaciones especiales y yacimientos constituyen el principal objetivo de las ciencias valuatorias al ser y contener una de las principales riquezas de la humanidad, de aquí que conocerla detalladamente y estudiarla minuciosamente en sus diferentes aspectos, pasa a ser un hecho trascendente para la valuación, al igual que las denominadas "Ciencias de la Tierra".

De la misma manera son objeto de las ciencias valuatorias, los bienes muebles, las obras de arte, los bienes intangibles tales como: acciones, obligaciones, patentes, marcas y concesiones.

Es por eso que la valuación, para lograr su objetivo, requiere del apoyo de ciencias tales como las matemáticas, química, economía, estadística, agronomía, etc. que le aporten fórmulas, informaciones, procedimiento, técnicas y métodos propios de cada una de ellas, para la solución de los profundos planteamientos que a diario se presentan.

Actualmente la valuación en nuestro país, ha tenido mediante las organizaciones que agrupan a los valuadores profesionales un gran impulso en el desarrollo de nuevas metodologías valuatorias que nos llevan a estimar con mayor precisión el valor de cualquier tipo de bienes.

En nuestro país se han tenido problemas en la economía durante las últimas cuatro décadas del siglo pasado, ocasionando con esto problemas inflacionarios y recesiones económicas; la última crisis económica que se presentó en el año de 1994 a diferencia de las anteriores vino acompañada de la fuga de capitales de los dineros invertidos en instrumentos financieros a corto plazo ocasionado con esto la suspensión de todo tipo de créditos y en especial los créditos hipotecarios.

Debido a los efectos inflacionarios y recesivos por la crisis de 1994, durante estos últimos años hemos observado que a diferentes niveles de los sectores productivos, los planes y proyectos de inversión han sido frenados, las instituciones de crédito han restringido sus operaciones crediticias, propiciando con esto la falta de liquidez en el mercado inmobiliario.

Debido a esta situación no resulta fácil precisar el valor de un inmueble como valuador profesional en condiciones en donde el mercado se ha visto afectado por las inflaciones recurrentes, de ahí la importancia de prepararse profesionalmente y unificar criterios acordes a los acontecimientos que vive nuestro país.

En materia de valuación es escasa la normatividad existente en nuestro país, durante muchos años ha estado regulada por un determinado número de normas y circulares emitidas especialmente por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

De ahí la importancia de poder contar con una ley de valuación general en el estado que permita a las instituciones federales, estatales y municipales, así como al poder judicial y al público en general conocer la regulación de esta actividad.

Desde la facultad casi exclusiva asignada a las Instituciones de Crédito, para la realización de los avalúos comerciales; hasta la habilitación de Ingenieros Civiles y Arquitectos lograda en nuestro Estado en 1987, mediante un nombramiento de Perito Valuador que el Ejecutivo del Estado otorga con las facultades que le concede la constitución, basado en el Artículo 57 Fracción XIV; cualquier Perito Valuador con nombramiento del Ejecutivo del Estado, puede realizar los avalúos para efectos fiscales y comerciales para los efectos de la venta o adquisición de inmuebles ubicados en el estado; lográndose con esto que el propietario o interesado en la negociación, tenga la libertad de seleccionar al Perito Valuador.¹²

Durante muchos años la Asociación de Institutos Mexicanos de Valuación hoy Federación de Colegios, Institutos y Asociaciones dedicados a la Valuación, han insistido en la necesidad de contar con una ley federal que permita regular esta actividad, sin embargo, por razones de consenso en las diferentes asociaciones de profesionales no ha sido posible ponerse de acuerdo.⁴

Nuestro Estado a nivel Nacional en materia de valuación se ha distinguido por estar siempre a la vanguardia, ya que fue el primer Estado del país en contar con un Nombramiento de Fedatario de Valor, logrando con ello la independencia del Perito Valuador respecto de las Instituciones de Crédito.

Con esta disposición se logró establecer la obligación de solicitar a los Peritos Valuadores con Nombramiento del Ejecutivo del Estado el avalúo comercial para efectos fiscales, que sirve de base para el cálculo de los impuestos inmobiliarios.¹²

Sabemos que para la gran mayoría de los usuarios que con frecuencia solicitan un avalúo existen una serie de preguntas como son : ¿A quién debe solicitarlo?, ¿Quién puede realizar el avalúo que me solicitan?, ¿En cuánto tiempo debe ser atendido y resuelto?, ¿Cuánto tiempo tiene de vigencia?, ¿Bajo qué norma debe solicitarlo?, ¿Existen normas, parámetros y procedimientos, con los cuales deben ser ejecutados?, ¿Tiene opción de inconformarse? ¿En qué oportunidad? ¿Quién debe practicarlos?, ¿Qué tan confiables pueden ser sus resultados?, ¿Cualquier ingeniero o arquitecto puede realizar el avalúo que me solicitan? ¿Qué condiciones debo tener o se requieren para ser valuador? ¿Debe estar agremiado?

Preguntas de difícil respuesta en muchos casos, por lo que consideramos, que de contar con una Ley de Valuación General en el Estado, daría respuesta a todas estas preguntas que hasta el día de hoy quedan muchas veces sin contestación.

Consideramos que con el recuento de las principales normas que se han dado en el país y la reglamentación existente en nuestro Estado, así como las experiencias vividas por los profesionales dedicados a la valuación en nuestro entidad, podemos lograr que en esta Ley se regule la actividad valuatoria y se analicen los aspectos a partir de la norma, respecto a la contratación general, determinación de entes capaces de realizarlos, la forma de definir los avalúos, la impugnación de los mismos y su vigencia.

De todo lo anterior se desprende un resultado positivo la conciencia sobre la necesidad de profesionalizar la actividad de los avalúos y la indispensable necesidad de establecer normas técnicas, claras y precisas, que regulen la actividad de los avalúos y que solo en la medida en que quienes participen en ella, se estén formando académica y profesionalmente, la sociedad podrá contar con avalúos que reflejen el valor de su patrimonio y se reduzca el margen de incertidumbre que sobre dichos valores existen.

II.- ANTECEDENTES HISTORICOS

EPOCA PREHISTORICA

El dominio sobre un bien, como derecho original de propiedad, se inicia cuando el hombre invierte su tiempo y su laboriosidad para obtener una cosa que puede usar y de la que puede disponer libremente.¹⁹

Cuando el hombre insertó una piedra en un astil y cuando fijó una cuerda en una rama flexible, materiales que estaban a la disposición de todos se convirtió en propietario de un hacha y de un arco. Así mismo, sólo a él le pertenecen la presa que pudo cazar por su fuerza o habilidad y, los animales que, bajo su cuidado, se preservaran y multiplican.

Cuando la tierra tenía suficiente extensión, entonces no existía razón alguna para que no se formaran parcelas que se ocupaban y utilizaban individualmente.

A través de una visión panorámica de la historia, se puede afirmar que los derechos sobre la tierra, en cualquier época, han sido conferidos a la comunidad, a clanes, familias o individuos.

El hombre adquiere un derecho de posesión al invertir en un suelo vacante, sin propietario, sin siembra y sin labor para convertirlo en suelo fértil y crear un nuevo valor; el cazador, el pastor y el agricultor pueden así justificar y defender sus posesiones, porque lo que tienen es fruto de su esfuerzo y cualquier hombre tiene la oportunidad de conseguir con su propio esfuerzo una riqueza similar.

Dentro del marco de la sociedad agrícola que se desarrolla en la época de transición del período mesolítico al neolítico (12000-6000 años a.c.), aparece el derecho individual sobre la propiedad de la tierra, cuando se inventan la hoz y el arado y se inicia la construcción de viviendas de madera y de megalitos (6000 años a.c.), entonces se afirma la definición de la propiedad raíz.

BABILONIA

En el quinto milenio antes de nuestra era se forman los primeros pueblos, ciudades y estados.

Los Sumerios se establecen en el bajo valle de Eufrates cerca del Golfo Pérsico y fundan la civilización más antigua que se conoce y que aporta a la humanidad el uso del bronce, el carro y la escritura cuneiforme.¹⁹

Esta civilización desaparece en los comienzos del segundo milenio a.c., y le sucede la semita, así mismo dos razas, la de los Turanies y la de los Camitas, se establecen en Caldea, nombre que después se cambió por el de Mesopotámica, que significa "Región entre Ríos", y hoy conocemos como el Curdistán. ahí, Nemrod ("cazador infatigable", (2640-2575 a.c.) nieto de Cam, hijo de Cus, fundó Babilonia.

Es en esta civilización donde se empieza a emplear la escritura, primero en forma de signos mágicos e ideogramas y, luego, en fonogramas, como medio de comunicación entre los hombres; estos signos se usan para elaborar en cilindros y después en tablillas, contratos e informes.

Cerca de la ciudad de Teloh (Tel=" Montículo Artificial") situada en la orilla del Río Chat el Hai, entre las antiguas ciudades Caldeas de Said el Hassan y Chatra, y entre miles de reliquias arqueológicas, se encontró una tabla de barro atribuida a la civilización Caldea, que data de aproximadamente 4000 años a.c.

Dicha tabla contiene un plano codificado que muestra una representación de la ciudad de Dungi; también se puede observar en ella como las parcelas en forma de rectángulos, trapecios y triángulos, llevan las medidas de sus lados y superficies en escritura cuneiforme.

Bajo el régimen de Hammurabi (1738 -1686 a.c.) se elaboró un código legislativo de 282 artículos que fue ejemplar por la precisión con que se expresa y es un modelo de jurisprudencia por su calidad unificadora de las disposiciones legales. Los propietarios de la tierra eran el Rey, los Templos y las tres clases de súbditos: "Awelum", los libres de la clase superior; "Muskenum", los libres de la clase media, y "Wardum", los esclavos marcados, que podían poseer tierras.

El cultivo de las tierras era obligatorio, ya fuera por el propietario, un empleado o un arrendatario, existía un movimiento inmobiliario importante, y la transferencia frecuente de la propiedad raíz se realizaba mediante contratos de compra-venta, permuta, cesión y préstamo, se pagaba en especie o con metal (cobre, oro, plata, bronce, hierro).

Los propietarios particulares tenían la obligación de contribuir al Estado en dos formas: prestando sus servicios como militares, servidores o cultivadores de las propiedades reales y religiosas, y entregando una parte de sus productos de acuerdo con el valor (ingreso) de sus tierras; para que tal sistema funcionara, se llevaban planos y registros detallados en tablilla de barro.

EGIPTO

En las primeras dinastías de Egipto solo existía la “Tierra de Dios”, cuyo propietario era el Rey, quien la rentaba a sus súbditos, a partir de la 4ª. dinastía (2720-2560) la propiedad raíz empieza a dejar de ser rentada, para convertirse en propiedad privada pura.

Según Herodoto (484-420 a.c.), el “Padre de la Historia”, la primera gran regularización de la tierra se efectuó en el Siglo XVI a.c. en el Egipto de Ramses II el Grande, “Sesostris dividió el suelo de Egipto entre los habitantes, asignándoles a todos lotes cuadrados de terreno de igual tamaño, y obteniendo su recaudación principal de la renta que los poseedores tenían que pagarle año por año. “Los lotes tenían lados de 100 codos, y cada codo equivale a 52.5 centímetros, en el Egipto de Ptolomeo (332-30 a.c.) existían 5 tipos de propiedad:¹⁹

1. La propiedad del rey, que consistía en una gran parte de las parcelas agrícolas incluida la superficie desértica colindante.
2. La tierra de “Regalo”, cultivable, y que el Rey ponía a disposición de los funcionarios, como una prestación mientras estaban a su servicio.
3. Las parcelas invendibles, que se entregaban a los soldados.
4. La tierra perteneciente al templo, y
5. La tierra propiedad de personas particulares, las cuales estaban sujetas al pago de impuestos.

ROMA

La jurisprudencia Romana acepta y asegura que al primer ocupante de determinada área, le pertenecen los animales que ahí existan en la tierra, el aire y el agua, con lo que introduce el derecho de propiedad exclusiva, que se convierte en un dominio simple, uniforme y absoluto.¹⁹

Los bienes de un enemigo o aliado no estaban asegurados en la misma forma: estaban expuestos al arbitrio del primer ocupante hostil, estos bienes se denominaban "Mancipium" que significa tomando con la mano, y cuando las "Emancipaban", o sea, las vendían, el comprador quería tener la seguridad de que habían sido propiedad de un enemigo o aliado, y no de un conciudadano, a fin de confirmar la validez de la operación.

Con Rómulo (753 a.c.) se inicia la tradición de entregarle al seguidor mas pobre dos "Jugeras" (1 Jugera = 4047 m²) como patrimonio perpetuo y al ciudadano mas rico 500 "Jugeras", lo que dio lugar a las notables desproporciones de riqueza en el Imperio Romano.

Durante la Monarquía se aplicó el sistema de las Legis Acciones, que durante el Imperio Romano fueron aplicadas por los Cónsules y posteriormente por el Magistrado llamado Pretor.

Dentro de este procedimiento estuvo la instancia denominada Pignoris Capió que era un medio de ejecución sobre los bienes del deudor, concedido a determinados acreedores, mismos que podían tomar la COSA o al DEUDOR (Manus Injectio) bajo su posesión, hasta que la deuda que previamente era cuantificada por un tercero, fuera cubierta en su totalidad.

También existió la instancia Condictio, que la Ley Sylla introdujo para reclamar sumas de dinero, y que la Ley Calpurnia extendió a todas las obligaciones, en las que la deuda podría ser cubierta por una cosa cierta valorada previamente por un Tasador.

El Derecho Romano es un conjunto de Normas Jurídicas recopiladas por las autoridades Romanas desde la fundación de Roma, el 21 de abril de 753 a.c., hasta la caída del Imperio Romano de Occidente en el año de 476 d.c., y en el Oriente las reconocidas por las autoridades Bizantinas hasta el año 1453 con la caída de Constantinopla en manos de los Turcos.

En la última etapa del Imperio Romano de Occidente se inicia la socialización de las instituciones; de esta manera, la propiedad se concibe como una función social.

La caída del Imperio Romano, no interrumpe la continuidad del proceso histórico, permitiendo la propagación de las Instituciones Jurídicas a la España Visigoda, con sus Fueros y Títulos jurídicos de la temprana Edad Media, que agrega a la Romanidad, la Lengua y las Costumbres de los Pueblos Bárbaros, dando origen a tres ramas de conjunción histórica, que constituyen las líneas configuradas de nuestro legado histórico:

- a).- La Cultura Hispano-Romana
- b).- La Cultura Hispano-Judía
- c).- La Cultura Hispano-Árabe

NUEVA ESPAÑA

En la Nueva España se establecen órganos similares a los existentes en España, tales como los puestos de Adelantados con facultades Judiciales como son: Gobernadores, Los Cabildos, La Audiencia Real presidida por el Virrey, El Consulado creado por Cédula Real para resolver la cuestiones suscitadas entre comerciantes, factores, seguros, compraventa, fletamentos; lo constituían un Prior, nueve Conciliarios y un Síndico, podían resolver sin apelaciones, asuntos hasta por mil pesos.¹⁹

Si el asunto a resolver rebasaba los Mil pesos debía acudirse por apelación ante el Tribunal de Alzada, compuesto por un Decano y dos Comerciantes elegidos por las partes como Peritos dentro del litigio y la junta fallaba sobre la verdad sabida y buena fe guardada. Posteriormente este Tribunal fue sustituido por la Cámara de Apelaciones.

El tribunal máximo lo constituía el Consejo de Indias, creado por Carlos V en 1524 para el buen Gobierno de las Colonias, siendo sus funciones Administrativas y Judiciales y como Tribunal Supremo de Justicia entendía de las apelaciones de las sentencias de las audiencias en Materia Civil y Criminal.

En el año de 1592 los mercaderes de la ciudad de México constituyeron su Universidad, que fue autorizada por Real Cedula de Felipe II. El Consulado se regia por las normas de Burgos y Sevilla hasta que se redactaron las Ordenanzas del Consulado de la Universidad de Mercaderes de la Nueva España en 1604. Durante el periodo independiente, se conservaron las ordenanzas existentes pero en octubre de 1824 se suprimen los Consulados y se dispone que los juicios mercantiles deberán ser fallados por Jueces del orden común asistidos por dos comerciantes. Los tribunales de minería subsistieron hasta 1826. A partir del Decreto de 1841, se organizan tribunales especiales para las controversias mercantiles, se crean también las Juntas de Fomento de Comercio, se establece la obligatoriedad de llevar libros contables en los comercios y se promulga en 1853 la Ley sobre Bancarrotas que regula de manera sistemática la materia respectiva.

MÉXICO

El primer Código de Comercio Mexicano se debe al Jurisconsulto Don Teodosio Lares que fue comisionado para realizarlo, por el general Santa Ana en 1854.

Se le conoce con el nombre de Código de Lares y consta de 1091 artículos inspirados en modelos Europeos, mejorando grandemente las viejas Ordenanzas de Bilbao.

El Derecho Mercantil adquiere carácter federal y en base a ello se estructura en 1890 un nuevo Código de Comercio basado en el Código Español de Sáenz de Andino que resume numerosos conceptos de los Códigos Italiano y Francés, dicho Código ha sido modificado en algunos de sus artículos empero se conserva su esencia, hasta nuestros días.

Por lo tanto podemos entender claramente que la estructura Institucional de nuestro Derecho civil moderno, es fácilmente filiable por causas hereditarias, presentando solo las modificaciones atribuibles a espíritu de la raza indígena de los pueblos de América.

III.- LA VALUACIÓN EN MÉXICO

Se tienen antecedentes presentados por el Lic. Lucio Mendieta y Núñez en su libro "El Problema Agrario en México", que en el año de 1832 se llevo a cabo por primera vez uno de los avalúos mas importantes de nuestro país, que sin lugar a dudas a sido de gran trascendencia e importancia; este avalúo fue el formulado para determinar el valor de los bienes que la iglesia poseía, fue realizado por el ilustre Dr. José Mari Mora. El estudio de valor que el Dr. José Mari Mora realizo mediante la capitalización de los bienes fue utilizando un factor de capitalización del 5%.

Durante la época del Porfiriato, a fines del siglo XIX, una vez que se consolidó la República después del triunfo sobre el efímero Imperio de Maximiliano, dio inicio lentamente la recuperación económica del país afianzándose en los treinta años en que gobernó el General Porfirio Díaz Mori.

Durante este periodo, la actividad económica estuvo dirigida hacia la agricultura, minería, ferrocarriles, el comercio y en una escala muy baja la industria.¹⁸

No existían la cantidad de bancos que tenemos en la actualidad, solamente los Bancos de Londres y México y el Banco Mexicano que funcionaban en esta época otorgaban créditos de tipo refaccionario o de habilitación y avío.

Para ello no se requería de avalúos ya que se confiaba en la honorabilidad y la buena fe del acreditado y el soporte era el balance que presentaba el cliente de sus bienes, los créditos eran de tipo personal, aunque la garantía era hipotecaria o prenda.

Los créditos (préstamos) hipotecarios que concedían sobre las propiedades eran exclusivamente a particulares, y bastaba para su autorización la apreciación del bien a hipotecar hecha por un Ingeniero o un Arquitecto sin que realizaran lo que hoy constituye un avalúo.

Los avalúos que se llegaban a practicar eran en situaciones de garantía de pago por problemas de tipo judicial y en su mayor parte se realizaban según el leal saber y entender del valuador.

Los primeros avalúos que se realizaron en nuestro país fueron en el año de 1895 y eran de carácter tributario, para el pago del impuesto predial; y fue por esta fecha en que se establecieron las bases para el funcionamiento del catastro de la Ciudad de México.

La primera Ley de Catastro en el D.F., fue publicada el 23 de Diciembre de 1896.

El Ingeniero Salvador Echegaray por órdenes del señor licenciado José Ives Limantour Secretario de Hacienda en el año de 1897, realizó detenidamente estudios de los métodos catastrales empleados en Inglaterra, Francia, Bélgica, Holanda, España e Italia y en los antiguos Imperios Alemán y Austriaco; concluyendo que el mejor método que se adaptaba a nuestro medio era la Legislación Catastral Italiana.

Posteriormente fue designado como primer Director de Catastro de la Ciudad de México y de Inmediato procedió a fijar las Normas y Reglas para la formulación de Avalúos Catastrales, mismos que hasta la fecha son de carácter físico.

Para realizar la valuación catastral se clasificaron las construcciones y se catalogaron por tipos con precios unitarios por metro cuadrado cubierto, aplicando deméritos de acuerdo a su estado de conservación y edad; eliminando el método de presupuesto detallado y cálculo de cantidades de obra por ser más tardado y laborioso.

Durante los primeros veinticinco años del siglo XX, el crédito con garantía hipotecaria fue muy escaso, raramente se otorgaba y en los casos en que se autorizaban no era primordial el bien hipotecado, sino la solvencia moral y económico del acreditado, y del bien se consideraba su valor fiscal representado por las estimaciones catastrales que por lo general siempre correspondían a valores obsoletos e irreales.

En los primeros años de inicio del siglo XX solamente existía el Banco Hipotecario denominado Banco Internacional de México, S.A., que operaba con bienes urbanos y principalmente rústicos.

No hay antecedentes del procedimiento del otorgamiento de créditos seguido por este banco para la estimación del valor de los bienes; pero al parecer sus operaciones no tuvieron mucho éxito.

En el año de 1925, al crearse la Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro, hoy I.S.S.S.T.E. quien otorgaba en ese entonces créditos con garantía hipotecaria a sus derechohabientes, empleados federales, con el fin de facilitarles la compra de una casa habitación, creó el departamento de valuación con el propósito de establecer los valores reales de los inmuebles objeto de las operaciones de compra venta.

En un principio los dictámenes de valor los emitían sus Inspectores, pero la experiencia demostró que hubo créditos que no quedaron debidamente garantizados.

Esto originó que se creara un departamento de valuación con el objeto de establecer valores reales de los inmuebles que pretendían adquirir los beneficiados con créditos.

Los procedimientos seguidos por este departamento se guiaban por las normas catastrales ya mencionadas antes, pero aplicando un criterio comercial; eran simples avalúos físicos o directos y los valores se fijaban tomando en consideración la realidad del mercado inmobiliario, apareciendo a partir de este momento lo que técnicamente conocemos como avalúo comercial.

La primera jefatura de esa Dirección estuvo a cargo del Ingeniero José Pastor Flores. Este distinguido profesionista llamó a colaborar con él a otros prestigiados Ingenieros Civiles: Don José Simón de la Vega, Don Enrique Morfín Delhorme y Don Miguel Herrera Lasso, que se consideran como los pioneros de la valuación en México.

El 23 de febrero de 1933, se fundó el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., hoy BANOBRAS, con la finalidad de cumplir con una función que no había sido encomendada a ninguna otra Institución descentralizada, que no cubrían los Bancos de la Iniciativa Privada.

Su finalidad era la de otorgar créditos a los Gobiernos de los Estados y a los Municipales, para que pudieran realizar las obras públicas en sus respectivas regiones de influencia tales como: introducción y abastecimiento de agua potable, alcantarillado, pavimentaciones, construcción de mercados y rastros, etc. inclusive el mismo Gobierno Federal puede recibir este tipo de créditos para obras en el Distrito Federal, garantizando estos créditos con la emisión de bonos.

El otorgamiento de estos créditos estaban sujetos en todos los casos a dictámenes valuatorios y a estudios financieros sobre la posible recuperación del crédito que se le otorgará a los diferentes Estados o Municipios, estos trabajos fueron realizados por el departamento de avalúos del banco.

El buen desempeño de esta Institución hizo que el 11 de Noviembre de 1933 se creara una filial de este Banco para atender a la iniciativa privada; por la limitación que le imponía su ley orgánica, pues le impedía conceder este tipo de créditos y se le dió el nombre de ASOCIACIÓN HIPOTECARIA MEXICANA, S.A., a causa de lo anterior nació la primera Institución que emitió Cédulas Hipotecarias para el otorgamiento de créditos a esta clientela.

Como consecuencia de lo anterior en el año de 1935 la Secretaria de Hacienda y Crédito Publico, a través de la Dirección General de Crédito, emite una circular en la cual obligaba a las compañías de seguros a justificar la inversión de sus reservas en bienes raíces y derechos reales, mediante avalúo que debería practicar el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Publicas, S.A., en su carácter de Banco Fiduciario Nacional como encargado de practicar los avalúos de estos bienes.

Fue así como surgió la necesidad de contar con personal capacitado para este tipo de trabajo.

Al principio, se apoyó en los Ingenieros de su Departamento de Servicios Urbanos para realizar los avalúos de la Asociación Hipotecaria Mexicana; no obstante que no se contaba con un sistema de normas y procedimientos para la elaboración comercial de este tipo de avalúos.

Sin embargo, para estas fechas ya se contaba con cierto grupo de Profesionistas conocedores de esta especialidad, muchos de ellos con experiencia en Valuación Catastral de más de treinta años de práctica en la Dirección de Pensiones Civiles de Retiro, con la limitante de que su experiencia era cuestionable, pues la mayoría de los bienes valuados eran casas habitación y no grandes edificios.

Esta situación se presentó también en los Bancos Hipotecarios, que se fundaron después de la Asociación Hipotecaria Mexicana; aunque no les afectó mucho, ya que sus primeros avalúos fueron de casas habitación y edificaciones de dos y tres niveles.

Al Banco Nacional Hipotecario se le presentó la situación de valuar el primer rascacielos edificado en la capital, con pilotes en su cimentación, ubicado en la esquina que forman la Avenida Juárez y San Juan de Letrán, hoy Eje Central Lázaro Cárdenas.

Esta dificultad y la escasez de valuadores que se resentía en México en el año de 1935, obligó a las Instituciones Hipotecarias tanto Nacionales como Privadas, a reclutar profesionales capaces; se trataba de formar especialistas en una nueva actividad y los candidatos elegidos deberían de reunir los siguientes requisitos:

- I.- Poseer conocimientos de construcción y de presupuestos de obra.
- II.- Conocimientos de topografía para levantar planos de terrenos.
- III.- Conocimientos elementales de contabilidad, economía y finanzas.

Fue así como surgió la necesidad de contar con el personal capacitado para este tipo de trabajos.

En un principio se creó el departamento de avalúos y se contrataron principalmente Ingenieros tomando más en consideración sus conocimientos técnicos.

El primer jefe del Departamento de avalúos del Banco Nacional de Crédito Urbano y de Obras Públicas S. A., fue el Sr. Ingeniero David González Moreno, profesionista que trabajó muy poco tiempo en esta Institución, pues a los pocos meses se retiró definitivamente de esta actividad.

En sus inicios los avalúos se elaboraban bajo técnicas puramente catastrales, siendo estos de carácter Físico o directo.

A través de los años, se ha puesto en práctica el avalúo de capitalización de rentas o rentabilidad de la inversión, derivándose de estos dos métodos el valor de Mercado, que a nuestro criterio es el precio justo que se debe pagar por un bien en el momento de su enajenación.

Es así como se ve, que el estudio de la valuación comercial en nuestro país, se inicia hace mas de 55 años, como una rama de la investigación económica, sin embargo los primeros trabajos de valuación inmobiliaria en forma técnica, se realizaron a fines del siglo XIX con fines de tributación predial; cuando se establecieron las bases para el Catastro de la Ciudad de México.

Posteriormente, los estudios valuatorios se sustentaron con la fijación de garantías de los primeros créditos hipotecarios concedidos en ese entonces.

Desde esa época se define claramente los propósitos de esta disciplina que dan origen a los primeros criterios en la elaboración de los avalúos o dictámenes valuatorios, siendo estos dos:

- I.- Con fines impositivos y catastrales, con técnicas rígidas, basadas en levantamientos topográficos principalmente.
- II.- Como garantías inmobiliarias que requerían las instituciones de crédito, tanto públicas como privadas.

A partir de esta época, la valuación en México adquiere una importancia acorde con los grandes cambios financieros y comerciales del país y es así como los pioneros de la valuación en México, se agrupan en una Asociación de Valuadores Bancarios, misma que fue base fundamental para la fundación en el año de 1958 del Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

Los registros históricos nos permiten saber que desde finales del siglo pasado se inició la reglamentación de la actividad valuatoria, mediante normas y lineamientos que fueron expidiendo en diferentes épocas las autoridades gubernamentales, teniendo como antecedentes de dichas normas las siguientes:

TABLA 3.1.a.
ANTECEDENTES DE LA NORMATIVIDAD DE LA VALUACION EN MÉXICO

Año	Dependencia o entidad	Asunto
1896	Secretaría de Hacienda	Se publica la 1ra. ley de Catastro en el DF.
1899	Secretaría de Hacienda	Se publica el Reglamento de Catastro.
1917	Tesorería del DF.	Ley de Hacienda del DF bases para el Impuesto Predial.
1924	Convención Nacional Bancaria	Expedición de la Ley bancaria y Creación de la Comisión Nacional Bancaria.
1925	Dirección de Pensiones Civiles y Retiro (ahora ISSSTE).	Otorga créditos con garantía hipotecaria a empleados federales.
1933	Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (BANOBRAS)	Otorga crédito a Gobiernos de Estados y Municipios para la ejecución de obras públicas.
1935	Secretaría de Hacienda y Crédito Publico	Disposición para justificar la inversión de las reservas técnicas en bienes raíces y derechos reales de las Cias.
1936	Comisión Nacional Bancaria	Revisión de los Avalúos formulados por Hipotecarias
1942	Departamento del DF.	Decreto que congela rentas en viviendas.
1944	Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección administrativa.	Se publica la Ley general de Bienes Nacionales Art. 41 facultad de valorar los bienes de la Nación.

TABLA 3.1.b.
ANTECEDENTES DE LA NORMATIVIDAD DE LA VALUACION EN MÉXICO
(CONTINUACIÓN)

1950	Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa.	Se publica el 1er. Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN) e integración del cuerpo colegiado tripartita.
1954	Secretaría de Gobernación.	Ley sobre Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales.
1958	Instituto Mexicano de Valuación.	Se funda la primera agrupación de profesionales de la Valuación
1962	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.	Se publica la Ley de Impuesto Sobre la Renta.
1965	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular No.521 Valor de Garantía para Créditos Hipotecarios.
1965	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular No.526 Formato Mínimo para Avalúos.
1965	Tesorería del DF.	Ultimo Instructivo para Valuación de Predios Urbanos en el DF.
1972	Instituto Nacional de Antropología e Historia.	Ley de Monumentos, Sitios y Zonas Arqueológicas.
1974	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular No.671 Reglas para la Formulación de Avalúos.

TABLA 3.1.c.
ANTECEDENTES DE LA NORMATIVIDAD DE LA VALUACION EN MÉXICO
(CONTINUACIÓN)

1976	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.	Artículo No.116 de la Ley de Sociedades Mercantiles. Registro de Valuadores.
1976	Secretaria de Asentamientos Urbanos y Obras Públicas.	Ley de Asentamientos Humanos.
1978	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular No.764 requisitos que deben llenar las personas que practiquen avalúos para las Instituciones de Crédito y las Organizaciones Auxiliares.
1980	Tesorería del DF.	Se publica en la Gaceta Oficial los nuevos criterios para la valuación catastral de predios urbanos.
1981	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular No.843 requisitos que deben llenar las personas que practiquen avalúos para las Instituciones de Crédito y las Organizaciones Auxiliares.
1981	Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.	Se publica el nuevo reglamento de esta Comisión creando nueve Delegaciones Regionales.
1981	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular No.856 actualización de avalúos del patrimonio inmobiliario de las instituciones de crédito para reexpresión de sus estados financieros.

TABLA 3.1.d.
ANTECEDENTES DE LA NORMATIVIDAD DE LA VALUACION EN MÉXICO
(CONTINUACIÓN)

1982	Secretaría de Hacienda y Crédito público.	Art. No.6 se autoriza a las sociedades nacionales de crédito, a la comisión de Avalúos de Bienes Nacionales y a los Corredores Públicos para practicar avalúos para efectos fiscales.
1986	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular No.978 disposiciones para efectos de reexpresión de estados financieros de las instituciones de crédito y las organizaciones auxiliares y empresas de servicios complementarios y conexos.
1987	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular No.1002 factores de ajuste para actualización de las inversiones inmobiliarias de las instituciones de crédito y organizaciones auxiliares.
1987	Secretaría de Gobernación.	Se publica Decreto por el que se reforma y adiciona la ley general de bienes nacionales, facultando a las S.N.C. a practicar avalúos de inmuebles para efectos de compra/ venta de propiedades de entidades de la admón. publica federal.

TABLA 3.1.e.
ANTECEDENTES DE LA NORMATIVIDAD DE LA VALUACION EN MÉXICO
(CONTINUACIÓN)

1987	Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.	Se publican los Criterios y Metodologías de Valuación.
1988	Banco de México.	Telex – circular No.33/88 reglas a las que habrán de sujetarse las S.N.C. en la formulación de avalúos.
1988	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular No.1018 disposiciones generales sobre la práctica de avalúos.
1991	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular No.1103 Disposiciones de carácter general para la formulación de avalúos y registro de peritos valuadores.
1991	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular No.1104 Nuevos modelos para avalúo de inmuebles.
1994	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.	Circular No.1201 Disposiciones de carácter general para la prestación del servicio de avalúos.
2000	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.	Circular No.1406 Disposiciones de carácter general para la prestación del servicio de avalúos.

Cierto es que la valuación no está contemplada en forma sistemática en nuestra Leyes, pero si, se ve regulada por los diversos ordenamientos que inciden en su validación jurídica, íntimamente ligados al concepto de propiedad como son:

A. LEGISLACIÓN CONSTITUCIONAL

- Art. 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley de Expropiación.
- Ley Reglamentaria del Art. 5^o Constitucional, Relativo al ejercicio de las profesiones.
- Ley Orgánica de la Administración Pública Fed. y sus correlativos en los Edos. y Municipios.
- Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales(CABIN).
- Ley General de Bienes Nacionales.

B. LEGISLACIÓN CIVIL

- Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.
- Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal.
- Ley de Mercado de valores.
- Reglamento del Registro Público de la propiedad del Distrito Federal.
- Ley general de Instituciones de Crédito.
- Ley General de Instituciones de Seguros y Finanzas.
- Reglamentos de Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

C. LEGISLACIÓN MERCANTIL

- Código de Comercio y leyes Complementarias.
- Ley General de Sociedades mercantiles.

D. LEGISLACIÓN FISCAL

- Ley del Impuesto sobre la Renta (I.S.R.) (y su reglamento).
- Ley del Impuesto del Valor Agregado (I.V.A.) (y su reglamento).
- Ley de Hacienda del D.D.F. (actualmente Código Financiero del D.F.).
- Ley de Catastro del Estado de México.

E. LEGISLACIÓN PENAL

- Código de Procedimientos Civiles para el D.F. y de los estados.
- Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia.

F. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

- Ley general de Asentamientos Humanos.
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito federal y sus respectivas en los Estados.
- Reglamentos de la Leyes de Desarrollo Urbano.
- Programas Delegacionales de desarrollo Urbano y sus respectivos en los Municipios.
- Reglamento de Construcción del D.F. y sus respectivos en los Estados y Municipios.

De lo anterior podemos entender, que la valuación constituye una actividad real del Derecho, al participar en los actos jurídicos, fiscales y mercantiles relacionados con el valor de los bienes, por lo que es importante considerar el contexto de la normatividad jurídica que nos permita entender la conducta del Perito Valuador y su relación con otras personas, así como la necesidad de normar su actuación profesional.

Es por eso que el objetivo central de nuestro trabajo consiste en la formulación de la Ley de Valuación General del Estado de Querétaro, Arteaga, pretendiendo defina y regule el quehacer valuatorio en el Estado, al considerarlo una actividad pública y necesaria para el perfeccionamiento de los diversos actos jurídicos en donde intervienen los Peritos Valuadores.

IV.- MARCO TEÓRICO.

IV.I.- EXPOSICIÓN DEL MARCO TEÓRICO

Hemos observado que la actividad valuatoria requiere de normas claras y conocimientos específicos para poder desarrollar profesionalmente la valuación.

En nuestro país la normatividad de esta actividad es escasa y al Perito Valuador se le tiene considerado en el ámbito Judicial, Mercantil y Fiscal como auxiliar de los diferentes procedimientos que la autoridad o Instituciones realizan.

No obstante lo anterior y debido a la importancia que tiene la participación del Perito Valuador en la toma de decisiones en los diferentes ámbitos, observamos que no se tienen definidos los alcances de nuestro trabajo y como consecuencia, la calidad de dichos trabajos difieren en muchas ocasiones por la capacidad del Perito Valuador presentando en ocasiones procedimientos y enfoques que tienen como resultado grandes diferencias de valor.

Por tal motivo, consideramos que todo Perito Valuador deberá atender al Código de Ética y a la Actualización Profesional que la Federación de Sociedades, Colegios e Institutos de Valuación ha establecido para el desarrollo profesional de la Valuación.

El Gremio de Valuadores en nuestro país y especialmente el del Estado de Querétaro, ha tenido una dinámica respecto a la profesionalización de los Peritos Valuadores hoy Valuadores Profesionales al realizar estudios a nivel de Postgrado, Especialidades o Maestrías en sus diferentes especialidades, logrando con esto desarrollar un nivel profesional y de calidad en la actividad valuatoria.

Es así como podemos ver que la actividad valuatoria en nuestro Estado, es considerado como una función pública, debido al articulado con el que se fundamenta el nombramiento de Perito Valuador expedido por el Ejecutivo del Estado siendo vanguardia a nivel nacional, esto a su vez ha traído consigo la responsabilidad de contar con la regulación de la actividad valuatoria en nuestro Estado.

La actividad valuatoria en nuestro Estado ha teniendo dos grandes retos: la normatividad de la valuación y la profesionalización de los peritos valuadores.

El Reglamento de Peritación Valuatoria existente ha permita dar certeza jurídica a los usuarios que requieran del servicio de un Perito Valuador en nuestro Estado debido a la profesionalización a través de los estudios de una Maestría en Valuación impartida por la Universidad Autónoma de Querétaro.

IV.II.- DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

En el estado de Querétaro, los Peritos Valuadores contamos con un nombramiento otorgado por el Ejecutivo del Estado en base a las facultades que le concede la Constitución Política del Estado de Querétaro, Arteaga con fundamento en el Artículo 57 Fracc. XIV, por tal motivo consideramos de imperante necesidad contar con la ley de la materia.

Actualmente se tiene un Reglamento de Peritación Valuatoria en el Estado que si bien es cierto, con el sean sentado la bases de la normatividad de la actividad valuatoria, también es cierto que debido al crecimiento de nuestro Estado este se ha visto rebasado.

IV.III.- OBJETIVO

El objetivo principal de formular un proyecto de Ley General de Valuación en el Estado, es la de lograr una normatividad que defina y regule el quehacer valuatorio al considerarla una función Pública, así mismo el definir las características de los profesionistas que ejercen dicha actividad que actualmente se encuentra señalada en las diferentes leyes analizadas dentro del ámbito civil, penal, mercantil, fiscal y administrativo sabemos que la actividad valuatoria es considerada una actividad real del derecho al participar en los actos mencionados con relación al valor de los bienes.

IV.IV.- MÉTODO

Los métodos que se utilizaron para realizar nuestra investigación fueron: el Inductivo, Sintético y Deductivo con ellos logramos un estudio y análisis de las circunstancias actuales de la actividad valuatoria en el país y en consecuencia comparamos los avances de la reglamentación en nuestro Estado y las diferencias existentes hacia otras; así como el perfeccionamiento de las propuestas realizadas al Gobierno Federal en años anteriores, con lo cual logramos proponer el Proyecto de Ley de Valuación General del Estado de Querétaro.

IV.V.- HIPÓTESIS

Con el proyecto de Ley General de Valuación en el Estado de Querétaro, se pretende definir un conjunto de normas y procedimientos a fin de unificar las actuales disposiciones existentes que regulan la actividad valuatoria en nuestro Estado, tomando en consideración también las ya definidas por las autoridades como son la Secretaria de Hacienda y Crédito Publico, Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y la Federación de Colegios e Institutos y Sociedades de Valuadores de la Republica Mexicana.

IV.VI.- MARCO HISTÓRICO

Para poder realizar el trabajo que nos llevo a proponer el Proyecto de Ley General de Valuación en el Estado de Querétaro, fue necesario realizar un análisis histórico con el cual pudimos conocer los orígenes y el desarrollo de la actividad valuatoria, las razones y motivaciones que dieron origen a los ordenamientos legales que han permitido la practica de la valuación hasta nuestros días.

IV.VII.- JUSTIFICACIÓN

Con el proyecto de la Ley de Valuación General del Estado de Querétaro, Arteaga; aprobado por el H. Congreso del Estado, se pretende lograr una legislación con pleno fundamento Constitucional, destacando en ella las normas que precisen la regulación en lo general de la actividad valuatoria en todas sus especialidades.

IV.VIII.- ESTADO DEL ARTE

La actividad valuatoria ha tenido durante los últimos quince años una dinámica de transformación en su quehacer cotidiana debido a las necesidades que se han presentado por apertura que nuestro país ha dado a la economía mundial y globalizadora, en donde hemos podido observar que el avalúo, se ha tomado como un elemento indispensable para la toma de decisiones de las actividades económicas.

La actividad valuatoria y los que en ella participan requieren de normas que regulen el desempeño del Perito Valuador con la finalidad de asegurar que esta función Publica se de con transparencia hacia los usuarios que requieren el servicio.

Sabemos que la normatividad existente en el país, así como en nuestro Estado en materia de Valuación esta limitada e imprecisa, dejando vacíos que se han podido cubrir en ocasiones por la buena disposición, experiencia o conocimientos de quienes en ella participamos.

Por lo tanto consideramos que la valuación en nuestro Estado debe estar regulada por una norma específica que determine el perfil académico de quienes en ella participen así como de la calidad de los trabajos que se realicen en beneficio de la sociedad.

Finalmente con la Ley General de Valuación del Estado de Querétaro, Arteaga lograremos también dar sustento jurídico al nombramiento expedido por el Ejecutivo del Estado logrando con esto la certeza jurídica de los actos en donde intervenga el Perito Valuador.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA INICIATIVA DE LA LEY DE VALUACIÓN GENERAL PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO

CC. SECRETARIOS

DE LA CAMARA DE DIPUTADOS DE LA H. LEGISLATURA DEL ESTADO :

P R E S E N T E S

Al inicio de mi gestión en el Gobierno del Estado, se asumió el compromiso de cambio, el cual requiere profundizar en el establecimiento de reglas claras, certeza en las acciones de gobierno y simplificación de regulaciones que en diversos ámbitos, obstaculizan la productividad y el desarrollo económico de nuestro Estado.

Se ha sostenido que en la medida en que las leyes respondan a nuestra realidad social y económica, avanzaremos en el cumplimiento de los propósitos que alientan la actividad del estado para sentar las bases del cambio que permitan un desarrollo mas justo y equilibrado.

En tal sentido, el cambio propuesto por mi Gobierno, se ha señalado como línea política para poder alcanzar el desarrollo sustentable en el Estado, la revisión de las normas que inciden en los diversos aspectos de la actividad económica, a efecto de promover y estimular una mayor inversión en el desarrollo de nuestro Estado.

En congruencia con el esfuerzo que este Gobierno ha llevado a cabo en nuestro Estado y tomando en cuenta la falta de regulación en el estado de la actividad valuatoria; someto a consideración de la H. Legislatura del Estado por su digno conducto, la presente iniciativa de Ley de Valuación General del Estado de Querétaro, Arteaga.

Con esta iniciativa se pretende contar con el marco jurídico que regule la actividad valuatoria en el estado y propiciar una interacción mas ágil entre la sociedad y el gobierno.

El Reglamento de Peritación Valuatoria que actualmente rige esta actividad, ha permitido dar la seguridad jurídica y técnica en las transacciones de índole inmobiliario realizadas en el Estado, resolviéndose con la certeza técnica y jurídica para el ámbito, tributario y comercial.

Sin embargo, es conveniente avanzar, logrando con esta iniciativa simplificar regulaciones innecesarias y revisar disposiciones obsoletas, con el fin de dar mayor fluidez a la actividad inmobiliaria en el estado, evitando presiones innecesarias e ineficiencia en las distintas etapas de los procesos productivos.

En relación con la actividad valuatoria, la iniciativa de Ley de Valuación General del Estado de Querétaro, propone y establece las normas, procedimientos, parámetros así como los criterios técnicos para la elaboración de los avalúos.

Por otra parte con esta iniciativa se logra la efectividad de los avalúos para utilizarse en actos jurídicos de los que se deriven obligaciones de naturaleza pública, donde sea parte la federación, el estado o los municipios o se requiera la sanción de una autoridad federal, estatal o municipal, ya sea administrativa o judicial.

En esta iniciativa de Ley se propone una Comisión de Peritos Valuadores del Estado, órgano administrativo encargado de establecer las políticas y lineamientos generales para el ejercicio de la actividad valuatoria, así como evaluar el cumplimiento de la Ley de la materia.

Asimismo se pretende en esta iniciativa de Ley, la creación del Consejo de Peritos Valuadores, como Órgano Desconcentrado de Gobierno del Estado, teniendo como objetivo fundamental el regular la actividad de los valuadores profesionales y la coordinación de carácter técnico con la Comisión de Peritos Valuadores del Estado.

En relación con el régimen de las inconformidades y con el propósito de obtener una mayor transparencia se propone la revisión del avalúo, así como la impugnación del mismo ante la Comisión de Peritos Valuadores del Estado o la Dirección de Catastro en el Estado.

Es recomendable establecer en esta iniciativa de Ley, que el nombramiento de Perito Valuador se otorgue considerando el parámetro demográfico emitido por la autoridad censal, por cada incremento comprobado de treinta mil habitantes en el Estado.

Finalmente, es aconsejable incrementar las sanciones previstas en el Reglamento de Peritación Valuatoria actual en vigor, con el objeto de inhibir las infracciones, de tal suerte que la observancia a éste no se desvirtúe.

Con la presente iniciativa de ley se pretende reafirmar los principios del Artículo 5, de nuestra Constitución Política, en el sentido de planear, coordinar y orientar el desarrollo integral de la entidad, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo en el estado, y una justa distribución del ingreso y la riqueza para alcanzar objetivos, prioridades y metas determinadas, previa justificación de su impacto y beneficios.

Por lo antes expuesto y con las facultades que la Constitución Política del Estado de Querétaro Arteaga me otorga, en mi carácter de Gobernador Constitucional, con fundamento en lo dispuesto en las Fracciones I, II, XI, XV del Artículo 57 de la misma, me permito poner a su consideración la presente iniciativa con el objeto de que en los términos de la Ley Orgánica del poder Legislativo, se le de el curso Reglamentario para el efecto de que una vez conocida por el Pleno de esa H. Legislatura, sea turnada a la Comisión correspondiente y en su oportunidad sea analizada y discutida para recibir el Dictamen que proceda.

PROYECTO DE LA LEY DE VALUACIÓN GENERAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO ARTEAGA

Capítulo Primero Disposiciones generales

Artículo 1.- La presente Ley, es de observancia en todo el Estado de Querétaro Arteaga, sus disposiciones son de orden público e interés general, y su objeto es regular la función pública de la valuación en general.

Artículo 2.- La aplicación de la presente Ley corresponde al Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Gobierno y la Secretaria de Planeación y Finanzas, esta ultima por conducto de la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Artículo 3.- Cuando esta Ley haga referencia a la Secretaría o Dirección se entenderá como la Secretaría de Gobierno del Estado y la Dirección de Catastro.

Artículo 4.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por Valuación, la actividad profesional, sustentada en conocimientos científicos y técnicos que permitan estimar mediante un estudio, el valor del patrimonio, en bienes ó derechos de una persona física o moral, a una fecha específica.

Artículo 5.- Las disposiciones contenidas en la presente Ley tienen por objeto establecer las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos, mediante los cuales se estimarán los valores comerciales y fiscales de los bienes ó derechos.

Artículo 6.- La Valuación en el Estado de Querétaro, Arteaga cuenta con las especialidades que señala el Reglamento aprobado por la Comisión de Peritos en el Estado y en todo caso ampararán un doble contenido:

- I.- La certificación de la validez y autenticidad de un estudio de valor a través de un documento denominado avalúo; y
- II.- La fuerza probatoria de un avalúo, elaborado por un Profesional en el área de la Valuación.

Artículo 7.- Corresponde a la Secretaría de Gobierno del Estado:

- I.- Asegurar la eficacia del servicio que presten los Peritos Valuadores, cuidando de la seguridad técnica y jurídica de los actos en que intervengan.
- II.- Examinar a través de la Comisión de Peritos Valuadores a las personas que deseen obtener el nombramiento de Perito Valuador, asegurándose de que éstos sean profesionistas con estudios especializados en Valuación, cumplan con los requisitos que establece esta Ley y sean de reconocida honorabilidad.
- III.- Llevar el Registro de Peritos Valuadores del Estado.
- IV.- Vigilar la actuación de los Peritos Valuadores a través de la Comisión de Peritos.
- V.- Imponer las sanciones que prescribe la presente Ley.
- VI.- Crear el Consejo de Peritos Valuadores del Estado, que tendrá a su cargo la vigilancia del ejercicio profesional de los Peritos Valuadores.
- VII.- Las demás funciones que dispongan esta Ley y su Reglamento.

Capítulo Segundo

Del Perito Valuador

Artículo 8.- Para los efectos de la presente Ley tendrá el carácter de Perito Valuador, aquel profesionista con el título de Ingeniero Civil, Mecánico, Agrónomo ó Arquitecto, con grado de Maestría en Valuación y cedula profesional, reconocidos por Institución Educativa, debidamente acreditada ante la Secretaria de Educación Pública y cuente con el nombramiento de Perito Valuador expedido por el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.

Artículo 9.- El ejercicio profesional del Perito Valuador en el Estado es una función pública, que se encomienda a Profesionales de la Valuación, en virtud del nombramiento de Perito Valuador que para tal efecto le otorga el Titular del Poder Ejecutivo.

Artículo 10.- Ninguna persona podrá ostentarse como Perito Valuador sin haber sido nombrado por el Ejecutivo del Estado en los términos de esta Ley. La infracción de este precepto será sancionada en base a lo establecido en el reglamento de esta Ley.

Artículo 11.- El nombramiento de Perito Valuador, se otorgará considerando el parámetro demográfico emitido por la Autoridad Censal habilitando, un Perito Valuador por cada treinta mil habitantes del Estado, acreditados por los registros del INEGI.

Artículo 12.- Para efectos del otorgamiento del nombramiento de Perito Valuador en el Estado, la Secretaría de Gobierno se auxiliará de la Comisión de Peritos Valuadores

Artículo 13.- El nombramiento de Perito Valuador será vitalicio y solo podrá ser suspendido o cesado en los términos y casos previstos por la Ley y su reglamento.

Artículo 14.- El Perito Valuador, ejercerá sus funciones en todo el Estado, debiéndose sujetar a las disposiciones contenidas en esta Ley y su reglamento.

Artículo 15.- Para obtener el nombramiento de Perito Valuador en el Estado se requiere:

- I.- Presentar solicitud por escrito a la Secretaría de Gobierno, acompañando los documentos que justifiquen estar satisfechos los requisitos enunciados en el artículo precedente, para sustentar el examen de Perito Valuador.
- II.- Comprobar fehacientemente experiencia profesional en la práctica de la Valuación, por un lapso no menor de cinco años.
- III.- Haber presentado y aprobado el examen teórico-práctico aplicado por la Comisión de Peritos del Estado.

Artículo 16.- Para ser Perito Valuador en el Estado se requiere:

- I.- Ser ciudadano mexicano, en pleno ejercicio de sus derechos, y ser mayor de veintisiete años.
- II.- Tener residencia ininterrumpida en el Estado por más de cinco años anteriores a su nombramiento;
- III.- Contar con título y cédula profesional de Ingeniero Civil ó arquitecto; expedida por la Dirección de Profesiones de la Secretaría de Educación Públicas.
- IV.- Cedula expedida para el ejercicio profesional de la Maestría en Ciencias, Línea terminal Valuación.
- V.- Estar en el ejercicio libre de su profesión entendiéndose por esto, el no estar sujeto a ninguna relación de trabajo laboral o contractual, con persona física o moral alguna, que implique supeditación o subordinación del solicitante.
- VI.- No haber sido condenado, mediante sentencia ejecutoria, por delito internacional que merezca pena corporal.
- VII.- Solicitar, presentar y aprobar el examen definitivo.
- VIII.- Pertenecer a un Colegio o Asociación de Especialidad en Valuación.
- IX.- Estar certificado por un Colegio o Asociación de Especialidad en Valuación.

Artículo 17 .- La Secretaría de Gobierno publicará por una sola vez en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “ La Sombra de Arteaga “, y en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado, el acuerdo del nombramiento correspondiente; a partir del cual el Perito Valuador podrá iniciar sus actividades.

Artículo 18.- Para iniciar su actividad profesional, el Perito Valuador nombrado, en un termino de 60 días naturales, deberá registrar su firma y sello ante la Secretaria de Gobierno y el Consejo de Peritos Valuadores del Estado.

Artículo 19.- Al Perito Valuador le corresponde:

- I.- Actuar como Fedatario del Valor para efectos comerciales y fiscales conforme a lo dispuesto en las Leyes complementarias.
- II.- Fungir ante los Tribunales Estatales y Federales, en procesos que en ellos se ventilen y requieran de un estudio de valor o peritaje, conforme a los Códigos Procesales correspondientes.
- III.- Formular los avalúos para la tramitación de los Actos Jurídicos otorgados por las personas, en el ejercicio de sus derechos reales, sobre los bienes.
- IV.- Las demás funciones que le señale esta Ley y su Reglamento.

Artículo 20.- El Perito Valuador podrá pactar libremente sus honorarios dentro del arancel que en su caso fije el Consejo de Peritos Valuadores del Estado; debiendo especificar a sus clientes la cuantía de los honorarios y gastos, antes de proceder a prestar el servicio.

Artículo 21.- El Perito Valuador deberá llevar un control progresivo de los avalúos, que realice formando el archivo correspondiente para cumplir con estricto apego a lo dispuesto por el Reglamento de esta Ley.

Artículo 22.- Para poder ejercer en cada una de las especialidades de la Valuación es menester presentar y aprobar el examen específico correspondiente ante la Comisión de Peritos Valuadores, a solicitud del Consejo de Peritos en el Estado, lo cual le dará derecho al Perito Valuador a contar con la autorización respectiva.

Artículo 23.- Son obligaciones del Perito Valuador:

- I.- Ejercer personalmente su función, con probidad, rectitud y eficiencia el avalúo de los bienes que le sean encomendados, sin delegar facultades para que en su nombre y representación sea signado por otra persona.
- II.- Realizar a la brevedad posible, los trabajos encomendados.
- III.- Rendir un resultado claro, preciso, técnicamente soportado.
- IV.- Guardar secreto profesional de todo lo relacionado con avalúos practicados
- V.- Pertenecer al Consejo de Peritos Valuadores del Estado.
- VI.- Los Peritos Valuadores en funciones, están obligados a radicar en el Estado;
- VII.- Establecer su oficina en el lugar de su domicilio legal para el ejercicio de su profesión, debiendo anunciar su especialidad y número de registro.
- VIII.- El Perito Valuador dará aviso a la Secretaría de Gobierno para separarse del ejercicio de su función por un plazo mayor a seis meses.
- IX.- Las demás señaladas por el Reglamento.

Artículo 24.- A los Peritos Valuadores les estará prohibido:

- I.- Comerciar por cuenta propia con inmuebles valuados por él.
- II.- Ser servidores públicos.
- III.- Valuar bienes que interesen al propio Perito Valuador, a su cónyuge o a alguno de sus parientes hasta el segundo grado, en línea recta y colateral.
- IV.- Realizar avalúos fiscales a notarias o empresas en donde participen o tengan interés, su cónyuge o a alguno de sus parientes hasta el segundo grado, en línea recta y colateral.
- V.- Intervenir con motivo de su actividad en acto u omisión cuyo fin sea contrario a derecho.
- VI.- Los demás que establezca la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 25.- El Perito Valuador que incumpla con lo dispuesto en esta Ley y su Reglamento, será acreedor a las siguientes sanciones:

- I.- Amonestación escrita.
- II.- Multa equivalente a veinte veces el salario mínimo general vigente en el Estado.
- III.- Suspensión hasta por seis meses en caso de reincidencia.
- IV.- Cancelación definitiva del registro en los casos de:
 - a. Violaciones graves y reiteradas a las disposiciones de la presente Ley.
 - b. Ser condenado mediante sentencia ejecutoriada que amerite pena corporal.
 - c. Haber obtenido el nombramiento de Perito Valuador con información y documentación falsa.

Artículo 26.- Las sanciones a las que se refiere el artículo anterior, serán aplicadas por la Secretaría de Gobierno, siguiendo el procedimiento que en este sentido establezca el Reglamento y atendiendo tanto a la gravedad de la infracción, previa opinión del Consejo de Peritos Valuadores. En caso de que la sanción aplicada consista en la cancelación del nombramiento, si ésta se confirma, el sancionado no podrá volver a solicitar su nombramiento.

Artículo 27 .- La resolución dictada suspendiendo o cancelando el nombramiento de un Perito Valuador, deberá publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga “, y en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado.

Artículo 28.- El Perito Valuador deberá acreditar ante la Comisión de Peritos en el Estado la actualización técnica mínima requerida, según se establezca en el Reglamento, para poder mantener vigente su nombramiento de Perito Valuador en el Estado.

Capítulo Tercero

De la Comisión de Peritos Valuadores del Estado

Artículo 29.- La Comisión de Peritos Valuadores del Estado será el órgano administrativo encargado de establecer las políticas y lineamientos generales para el ejercicio de la función de Perito Valuador, evaluar el cumplimiento de la Ley de la materia y celebrar acuerdos de coordinación de carácter técnico, con el Consejo de Peritos Valuadores del Estado y otras entidades administrativas.

Artículo 30.- La Comisión de Peritos Valuadores del Estado estará integrada por:

- I.- Un representante de la Secretaría de Gobierno, el cual deberá tener cuando menos nivel de Director y contar con designación específica.
- II.- El Director de Catastro del Estado.
- III.- Vocales, tres Peritos Valuadores, propuestos por el Consejo de Peritos, mismos que serán ratificados por la Secretaría de Gobierno.

Artículo 31.- A la Comisión de Peritos Valuadores del Estado corresponde:

- I.- Formular y proponer el Reglamento correspondiente para la presente Ley y vigilar su cumplimiento.
- II.- Elaborar la Norma de calidad profesional para el ejercicio de la Valuación.
- III.- Fijar las Normas a que se sujetarán los Peritos Valuadores.
- IV.- Aplicar el examen definitivo para obtener el nombramiento de Perito Valuador, en la forma prevista en el Reglamento.
- V.- Proporcionar a la Secretaría de Gobierno el resultado del examen, a fin de que se expida el nombramiento de Perito Valuador y su registro respectivo.
- VI.- Crear el registro y ejercer el control y la vigilancia del ejercicio profesional de los Peritos de Valuadores.
- VII.- Las demás funciones que la Secretaría de Gobierno le delegue.

Capítulo Cuarto

Del Consejo de Peritos Valuadores

Artículo 32.- En el Estado habrá un Consejo de Peritos Valuadores, con personalidad jurídica y patrimonio propio, estará integrado por todos los Peritos Valuadores con nombramiento en el Estado.

Artículo 33.- El Consejo de Peritos Valuadores se regirá por el Reglamento que al efecto expida el Ejecutivo, a propuesta del propio Consejo de Peritos Valuadores; su Consejo Directivo estará integrado por: Un Presidente, Un Secretario, Un Tesorero y Primero y Segundo Vocal.

Artículo 34.- La elección de la Directiva se hará dentro de los quince primeros días del mes de mayo, cada dos años, en las instalaciones del Consejo de Peritos Valuadores.

Artículo 35.- La Directiva del Consejo de Peritos Valuadores durará en funciones dos años, que se contarán a partir del primero de mayo del año de las elecciones.

Artículo 36.- Son facultades del Consejo de Peritos Valuadores:

- I.- Participar en la Comisión de Peritos Valuadores del Estado.
- II.- Coadyuvar con la Comisión de Peritos, para la selección de los candidatos a Peritos Valuadores.
- III.- Proponer al titular del Ejecutivo reformas al Reglamento de la presente Ley.
- IV.- Proponer las normas técnicas y éticas a las que deberán de sujetarse los Peritos Valuadores.
- V.- Conocer y, en su caso, resolver sobre los asuntos concernientes a la actividad profesional de los Peritos Valuadores.

- VI.- Proponer la Metodología y criterios para que los valores comerciales de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado sean determinados por los Peritos Valuadores con nombramiento en el Estado, bajo los mismos criterios profesionales, procurando la unificación metodológica de los avalúos;
- VII.- Informar semestralmente por escrito a La Dirección de Catastro del Estado, acerca del precio y características de la totalidad de los inmuebles que se hayan valuado en esos periodos en aplicación de la presente Ley.

Artículo 37.- Son atribuciones del Consejo de Peritos Valuadores:

- I.- Promover el correcto ejercicio de la actividad valuatoria, conforme a lo dispuesto por la Ley.
- II.- Proponer a la Comisión de Peritos, los cuestionarios de los exámenes que se requieran para adquirir el nombramiento de Perito Valuador.
- III.- Turnar a la Comisión de Peritos la solicitudes de exámenes que reciba.
- IV.- Comunicar a la Comisión de Peritos la existencia de infracciones a esta Ley o su Reglamento.
- V.- Rendir a las Autoridades los informes que le soliciten en las materias de su competencia.
- VI.- Coadyuvar con las Universidades y Autoridades que soliciten para programar cursos en materia de valuación.
- VII.- Promover la capacitación continua de los Peritos Valuadores.
- VIII.- Promover en el Estado el correcto ejercicio de la función del Perito Valuador, de acuerdo con lo que dispone este Reglamento.
- IX.- Fomentar el incremento de la calidad de los servicios que presten los Peritos Valuadores.
- X.- Resolver las consultas que le hicieren los Peritos Valuadores, referentes al ejercicio de sus funciones.

Capítulo Quinto

Procedimiento para la elaboración de los avalúos

Artículo 38.- El avalúo elaborado por Perito Valuador con nombramiento en el Estado, es un documento legal, en el cual se estima el valor Fiscal ó Comercial de un bien adecuadamente descrito en una fecha específica, sustentado en el análisis de la información del mercado y expresado en moneda nacional.

Artículo 39.- El avalúo, como documento que contiene el estudio del valor de un bien inmueble, deberá contar como requisitos mínimos indispensables, los siguientes:

- I.- Imprimirse en hoja membreteada del Perito Valuador, o siendo Avalúos Fiscales en papelería proporcionada por el Consejo de Peritos.
- II.- El nombre del Perito Valuador, número de registro y sello del Perito Valuador, lugar y fecha de su elaboración, motivo del avalúo, descripción y cálculo del mismo y la estimación del valor.
- III.- Contener identificación del propietario, localización del inmueble sobre el cual se habrá de rendir el avalúo, especificando, que si fueran varios inmuebles, se deberá practicar un avalúo por cada uno de ellos, señalando los datos catastrales del inmueble, medidas, colindancias y superficie, así como los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- IV.- Especificar análisis de tipo y costo del terreno, así como una descripción de la situación que guardan las construcciones si las hubiese;
- V.- Conclusiones que formule conforme a los principios de su ciencia o técnica empleada, así como la fijación exacta del valor del bien.
- VI.- Deberá estar sustentado con fotografías del bien inmueble valuado.
- VII.- Deberá imprimir su sello y firma, en tinta indeleble, en los avalúos que expida en ejercicio de sus funciones. El Perito Valuador deberá utilizar su media rúbrica en todas las hojas que integren los avalúos, pero utilizará la rúbrica completa en la última hoja en la que se haga constar la conclusión.

Artículo 40.- El avalúo elaborado por Perito Valuador con nombramiento en el Estado, tendrá la efectividad para utilizarse en actos jurídicos de los que se deriven obligaciones de naturaleza pública, donde sea parte la Federación, el Estado o los Municipios o se requiera la sanción de una Autoridad Federal, Estatal o Municipal, ya sea Administrativa o Judicial.

Artículo 41.- La Metodología y Técnicas aplicables para la elaboración de los Avalúos Fiscales y Comerciales serán establecidas a propuesta del Consejo de Peritos Valuadores, aprobadas por la Comisión de Peritos Valuadores del Estado.

Artículo 42.- Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo, a otro Perito Valuador, salvo que se trate de una nueva transacción o (venta) o en su defecto cuando haya vencido el plazo legal para la elaboración de un nuevo avalúo.

Artículo 43.- La solicitud para la formulación de los avalúos de la presente Ley deberá presentarse por la entidad interesada, institución o persona física en forma escrita, firmada en el caso de entidad interesada o institución, por el representante legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregando al Perito Valuador los siguientes documentos:

- I.- Copia de la escritura que ampare el inmueble o los inmuebles.
- II.- Copia de la escritura del régimen de condominio o parcelación.
- III.- Copia del recibo predial actualizado, siempre que exista.
- IV.- Copia del recibo de agua, siempre que exista.
- V.- Croquis de localización del predio o predios, con indicación de las calles transversales.
- VI.- Copia del plano de las construcciones o mejoras del inmueble.

- VII.- Copia de la autorización del uso de suelo expedido por autoridad competente y debidamente registrada por la administración municipal, publicada en la gaceta oficial que para el efecto tenga la administración municipal.
- VIII.- Para el caso de avalúos por afectaciones, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

Adicionalmente se integrarán al avalúo los datos complementarios, requeridos por la normatividad específica establecida por el Consejo de Peritos Valuadores del Estado.

Artículo 44.- La fuente de los avalúos en donde intervendrán los Peritos Valuadores con nombramiento en el Estado, serán los bienes de propiedad pública, privada y social, bajo sus diferentes modalidades, conforme a las situaciones jurídicas en que sean aplicados; en los términos y casos previstos por el Reglamento.

Artículo 45.- Conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, en todos los ordenamientos publicados en el Estado de Querétaro Arteaga de competencia Federal, Estatal y Municipal, que hagan mención al uso y aplicación de un avalúo en cualquiera de las modalidades enunciadas, se entenderá que éste deberá ser elaborado en forma exclusiva por Perito Valuador con nombramiento en el Estado, debiendo cumplir con las particularidades que disponga la presente Ley, en primer término, y enseguida con las demás Leyes y Reglamentos que resulten aplicables.

Artículo 46.- A fin de cumplir con lo dispuesto en el Artículo anterior, las dependencias, entidades, organismos e instituciones que sean legalmente responsables de la aplicación de alguno de los Avalúos generados conformes al Artículo 44, deberán recurrir al Consejo de Peritos Valuadores, a fin de que se les proporcione la relación de los Peritos Valuadores con nombramiento en el Estado.

Artículo 47.- El Avalúo Fiscal es el documento impreso en papel oficial que contiene el escudo del Estado y el folio autorizado por la Dirección de Catastro; proporcionado por el Consejo de Peritos Valuadores del Estado y emitido por Perito Valuador con nombramiento en el Estado, en el cual se estima el valor fiscal del o los inmuebles, mediante la aplicación de las técnicas y métodos aprobados para este fin.

Artículo 48.- El Avalúo Fiscal deberá contener la fecha en que se realizó la inspección del predio, el nombre y número del Perito Valuador, su firma y sello en la parte superior derecha del documento en cada una de las hojas.

Artículo 49.- El Avalúo Comercial es el documento elaborado en papelería personal del Perito Valuador, en el cual se determina el valor comercial del o los inmuebles, mediante la aplicación de las técnicas y métodos aprobados por el Consejo de Peritos Valuadores y deberá contener la fecha en que se realizó la inspección del predio, el nombre y número de registro del Perito Valuador, su firma y sello en la parte superior derecha del documento en cada una de las hojas.

Artículo 50.- El plazo máximo para la realización de los avalúos objeto de la presente Ley es de quince días hábiles, salvo las excepciones legales; y se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos en el artículo No.43

Artículo 51.- Los Peritos Valuadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la verificación de la información del Plan Parcial de desarrollo Urbano Municipal que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El Perito Valuador deberá dejar consignadas en el avalúo, las inconsistencias que observe; respecto al uso de suelo del predio a valuar.

Capítulo Sexto

Procedimiento en caso de controversia de los avalúos

Artículo 52.- La entidad, Institución o persona solicitante, podrá inconformarse con el resultado del avalúo y pedir su revisión, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que el Perito Valuador haya hecho entrega del avalúo.

Artículo 53.- Se entiende por revisión del avalúo, por el cual la entidad, institución ò persona solicitante, con fundamentos en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de modificarla, reformarla o confirmarla.

Artículo 54.- La revisión de los avalúos fiscales, que realice directamente la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado, estará a cargo del Secretario Técnico de la Dirección de Catastro y del Perito Valuador que actuó directamente en la realización del mismo.

Artículo 55.- Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, corresponde al Perito Valuador que realizó el avalúo, pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los cinco (5) días siguientes al de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

Artículo 56.- La inconformidad es el trámite que realiza la entidad, institución ò persona solicitante del avalúo practicado, ante la Consejo de Peritos Valuadores ò la Dirección de Catastro en el Estado, para que revisen el avalúo contratado a fin de modificarlo, reformarlo o confirmarlo.

Artículo 57.- La resolución de la inconformidad de los avalúos fiscales en todos los casos estará a cargo del Director de Catastro de Gobierno del Estado.

Artículo 58.- La decisión de la inconformidad de los avalúos comerciales en todos los casos estará a cargo del Consejo de Peritos Valuadores del Estado.

Artículo 59.- Para resolver las inconformidades, se deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó el avalúo o si se refiere a la aplicación o desarrollo del método seleccionado.

Artículo 60.- Si se trata del criterio de selección del método; se definirá el método aplicable y si hay lugar a ello se dispondrá la realización de un nuevo avalúo por el método ordenado. El Consejo de Peritos Valuadores del Estado y el Director de Catastro podrán en ambos casos comisionar para que se realice la práctica de las pruebas que se requieran para resolver la inconformidad.

Artículo 61.- Al decidirse la revisión o la impugnación, el Consejo de Peritos Valuadores del Estado o la Dirección de Catastro en el Estado podrán confirmar, aumentar o disminuir el valor del avalúo.

Artículo 62.- El plazo para la revisión y resolver la impugnación será de quince (15) días hábiles y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la revisión o impugnación.

Artículo 63.- Los avalúos tendrán una vigencia de seis meses, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se resolvió la revisión o impugnación.

Capítulo Séptimo

De los criterios y parámetros para la elaboración de avalúos

Artículo 64.- Las normas y metodología para la realización y presentación de los avalúos que ampara la presente Ley, serán señaladas por la Comisión de Peritos del Estado, mediante resolución del Reglamento de la presente Ley que se deberá expedir dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la publicación de este decreto de Ley, el cual deberá publicarse en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

Artículo 65.- Para estimar el valor de un inmueble para utilizarse en actos jurídicos de los que se deriven obligaciones de naturaleza pública, o se requiera la sanción de una Autoridad ya sea Administrativa o Judicial, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 66.- Para la elaboración de los avalúos que ampara la presente Ley, se deberá aplicar alguno de los siguientes métodos, observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos:

- I.- Físico ó directo,
- II.- El método de comparación o de mercado,
- III.- El de renta o capitalización de ingresos, o
- IV.- El residual.
- V.- Aquellos que el estado del arte desarrolle y sean aceptados por el Consejo de Peritos Valuadores del Estado, de acuerdo al artículo siguiente.

La determinación de las normas metodológicas para la utilización de cada uno de los métodos señalados, será materia de la resolución de que trata el artículo 66 de la presente Ley.

Artículo 67.- Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Consejo de Peritos Valuadores del Estado y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general.

Artículo 68.- Cuando las condiciones del inmueble objeto del avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo sesenta y ocho (66), el Perito Valuador realizará las estimaciones correspondientes y sustentará el valor por el que opte.

Artículo 69.- Los Peritos Valuadores en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el tipo de valor definido, separando el valor del suelo, el de las construcciones y de las instalaciones especiales, así como el de las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

Capítulo Octavo

Normas y metodología para la elaboración de los avalúos

Artículo 70.- Método de comparación o de mercado: Es la técnica Valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien inmueble, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, o debidamente actualizados en tiempo, de bienes inmuebles semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 71.- Actualizar en tiempo un bien inmueble: Es el proceso mediante el cual la información de las ofertas y transacciones que tienen menos de seis (6) meses, se actualizan utilizando el índice nacional de precios al consumidor (INPC), siempre y cuando el comportamiento del mercado lo permita. En caso de que los datos tengan una antigüedad mayor, no deben usarse en la muestra.

Es conveniente destacar que en las épocas las que se tienen altas tasas de inflación, no es recomendable ni para períodos cortos como los seis meses, como lo señala el primer párrafo de este artículo.

Artículo 72.- Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica Valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien inmueble, a partir de las rentas o ingresos que pueden obtener bienes inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Artículo 73.- El método de capitalización de rentas o ingresos; es aplicable en los casos en que no existe información de transacciones de bienes equiparables al bien objeto de avalúo, pero si existe un mercado de bienes en arrendamiento. En tal caso es necesario realizar la investigación de los contratos de arrendamientos para bienes inmuebles comparables pero debe tenerse en cuenta aspectos tales como:

- I.- Que dichos contratos tengan menos de seis meses de firmados.
- II.- Que el contrato de arrendamiento del bien inmueble no sobrepase los topes legales, en caso que exista norma al respecto.
- III.- Que si el contrato de arrendamiento se establece en términos favorables por razones de parentesco u otra causa no deben ser tomados en cuenta dentro de la muestra.
- IV.- Que no se deben tener en cuenta los montos que hacen referencia al pago de servicios públicos y las cuotas de administración.

El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse ingresos netos del cálculo de flujo de caja traídos a valor presente.

Artículo 74.- Se entiende por Vida Remanente la diferencia entre la vida útil o vida técnica del bien y la edad que efectivamente posea el bien inmueble. Para bienes inmuebles cuya estructura sea a base de muros de carga la vida útil será de 70 años; y para los que su estructura sea a base de acero estructural la vida útil será de 100 años.

Artículo 75.- Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del inmueble objeto del avalúo, a partir de estimar el costo para construir un bien inmueble semejante al del objeto del avalúo y al cual se le resta la depreciación acumulada. Este cálculo debe hacerse a precios actuales en el momento en que se practica el avalúo e incluir los indirectos y utilidad normal del constructor.

Artículo 76.- Depreciación. Es una parte de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al bien inmueble por el tiempo de uso, considerando en consecuencia la vida remanente del bien inmueble.

Existen varios métodos para estimar la depreciación de un bien inmueble, siendo el más conocido en la valuación comercial el de Ross Heideke, también lo es el método de la Línea Recta, el cual será para aplicarlo en maquinaria.

Para la depreciación de las construcciones es mejor emplear un sistema que tome en consideración además de la edad, el estado de conservación, tal como el de Ross Heideke.

Artículo 77.- Método residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien inmueble (normalmente el terreno), a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Municipal vigente y de conformidad con la demanda del mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe lo comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.

Artículo 78.- Para la estimación del precio de un terreno sin servicios (En breña), y porque las condiciones del mercado no se puedan estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado y para el cual exista información de mercado, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones del proyecto y éstas sean las mismas, se aplicara la siguiente formula:

$$V.T.B = O \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} \right\} \times Cu$$

En donde:

- V.T.B. = Valor del Terreno en Breña.
O = Porcentaje de ocupación.
Vtu = Valor del terreno urbanizado.
g = Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu = Costos de la urbanización.

Artículo 79.- Para calcular el Coeficiente de ocupación del suelo es necesario que al lote se le descuenta la superficie correspondiente a las donaciones obligatorias para espacios públicos de la ciudad.

Se debe tener en cuenta que las obras de urbanización guardan relación con el tipo de viviendas, así como las condiciones imperantes en la zona objeto del avalúo.

Artículo 80.- Para poder determinar las categorías jurídicas de las clasificaciones de los diferentes usos de suelo como son: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano, y de protección; si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a considerar es el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Municipal, ordenamiento que define dicha clasificación.

Capítulo Noveno

Investigación del Mercado

Artículo 81.- La consulta a profesionales inmobiliarios o publicaciones de venta de inmuebles en la investigación de mercado para la realización del avalúo, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio pero no son en sí los determinantes del avalúo.

Artículo 82.- Es necesario que el Perito Valuador haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien inmueble que va a valorar. Cuando para los fines establecidos se emplee el método de comparación o de mercado y se requiera utilizar ofertas o transacciones recientes, la información obtenida deberá someterse a procesamiento estadístico y de homologación.

Artículo 83.- Información de ofertas: Cuando para la realización del avalúo se acude a información de ofertas es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se extrajo y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Debe tenerse en cuenta que la permanencia de una oferta durante mucho tiempo (más de 3 meses) indica que existen condiciones que no han permitido su transacción que pueden ser atribuidas al mercado en general o al bien en particular.

La metodología general acepta por experiencia que cuando se toma información de ofertas éstas sean corregidas descontando de un 10 a un 15 por ciento por considerarse que este porcentaje es negociable al cerrar la operación de compraventa.

Artículo 84.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación que se le da a los valores, cuando para el avalúo se haya utilizado la información de mercado obtenido en documentos escritos, deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Artículo 85.- Cuando el coeficiente de variación sea inferior a un 15%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable precio asignable al bien.

Artículo 86.- Cuando el coeficiente de variación sea superior a un 15%, no es conveniente utilizarla y por el contrario es necesario reforzar el número de encuestas con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Artículo 87.- En caso que el Perito Valuador desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Artículo 88.- Cuando las muestras obtenidas se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones y se tomará la que presente un coeficiente de determinación mas alto y un menor error estimado.

Capítulo Décimo

Procedimientos específicos

Artículo 89.- Cuando en un inmueble, se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas que deban considerarse independientemente del avalúo del inmueble en cuestión, para calcular el monto de las rentas o ingresos deberá consultarse y tenerse en cuenta:

- I.- Si la actividad productiva guarda concordancia con la norma de uso de suelo de la zona en la cual se encuentra.
- II.- El balance que la empresa presente.
- III.- La declaración de renta y patrimonio del propietario.

Artículo 90.- En caso de no tener ninguna de las anteriores el propietario de la actividad productiva deberá probar las ventas totales mensuales de por lo menos 12 meses anteriores y los costos totales correspondientes, con el fin de establecer los ingresos netos.

Artículo 91.- Se entiende por costos los pagos correspondientes a: Materia prima e insumos, pago de servicios, arrendamiento (independientemente de que quien explote la actividad sea el propietario), administración, sueldos y salarios (incluido los impuestos de ley y reservas para el pago de prestaciones sociales).

Artículo 92.- Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario valuar las áreas de cesión, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, independientemente de que el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

Capítulo Décimo primero

Disposiciones finales

Artículo 93.- Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de vivienda de Interés Social, se tomará en cuenta la totalidad de los inmuebles, incluyendo tanto el terreno como las características de la construcción o sus mejoras.

Artículo 94.- Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que promuevan las Autoridades Estatales se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de valuación, tomando en consideración, zonas homogéneas y tablas de parámetros de valores.

Artículo 95.- Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción en proceso sin haber cumplido con los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo 85 de la presente Ley.

TRANSITORIOS

Artículo Primero.- La presente Ley entrará en vigor a los treinta días de haberse publicado en el Diario Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga".

Artículo Segundo.- El Consejo de Peritos Valuadores, deberá integrarse en un plazo no mayor de treinta días, contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Ley.

Artículo Tercero.- Una vez puesta en vigor la presente Ley, solo podrán ser habilitados como Perito Valuador, los profesionistas con Maestría o Especialidad en Valuación de Inmuebles con título y cédula profesional que acredite estos estudios de posgrado, debidamente inscritos en la Dirección General de Profesiones dependiente de la Secretaría de Educación Pública.

Artículo Cuarto.- Para garantizar el ejercicio profesional de la valuación dentro del más alto plano ético y legal, en el Estado habrá un Perito Valuador por cada treinta mil habitantes.

Artículo Quinto.- Al entrar en vigor la presente Ley, los avalúos de bienes inmuebles se continuarán formulando conforme al instructivo expedido por la Dirección de Catastro del Estado, hasta en tanto se defina el formato de acuerdo a las Normas de Valuación Mexicanas.

Artículo Sexto.- Para los efectos de la presente Ley cuando en ésta se haga referencia a Perito Valuador, se entenderá que se refiere a Valuador Profesional.

Artículo Séptimo.- Se derogan las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Capítulo Décimo segundo

Conclusiones y Recomendaciones

CONCLUSIONES

El objetivo principal de formular una propuesta de Ley de Valuación General del Estado de Querétaro es el de contar con una Ley que regule jurídicamente el nombramiento de Perito Valuador otorgado por el Ejecutivo del Estado; toda vez que al ser considerada una actividad pública es necesario el perfeccionamiento y la certeza jurídica de los actos en donde intervenga.

Así mismo proveer de una normatividad que defina las características de los profesionales que ejercen dicha actividad, regule y unifique los criterios para el desarrollo de la actividad valuatoria en el Estado de Querétaro Arteaga en sus diferentes especialidades que actualmente se encuentra señalada por sí o a través de su producto, en las diferentes leyes analizadas dentro del ámbito civil, penal, mercantil, fiscal y administrativo.

RECOMENDACIONES

Hemos observado que la valuación en todos los ámbitos, requiere de normas que regulen la actividad de los profesionales y de su actividad hacia terceros.

Sabemos que la normatividad existente en Valuación es escasa, por lo que en el ámbito judicial, se considera al Perito Valuador en el Estado de Querétaro Arteaga, como auxiliar de la administración de justicia en procedimientos Jurídicos, dependiente siempre ó supeditado a otras autoridades que a su vez desconocen y tienen la capacidad para determinar la calidad de los dictámenes o avalúos que se les presentan.

Es por eso que en nuestra actividad cotidianamente observamos las incongruencias en el ejercicio profesional de la valuación, encontrando por un lado peritajes soportados técnicamente y por el otro peritajes elaborados careciendo de conocimientos específicos de la Valuación.

En la actualidad, únicamente los Peritos Valuadores con nombramiento en el Estado trabajamos en apego a las normas que la Federación de Sociedades, Institutos y Colegios de Valuación están proponiendo a las autoridades Federales, tomando como base las establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores así como de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Por lo que es de suma importancia contar con la Ley de Valuación General para el Estado de Querétaro mediante la cual se regule el ejercicio de toda actividad valuatoria, al considerarla una actividad pública, tomando en consideración todos aquellos casos en que es necesaria la elaboración de un avalúo, ya sea para efectos fiscales, judiciales, agrarios, operaciones comerciales en general y adquisición, administración y enajenación de bienes de propiedad del Estado, lo que nos permitirá incluir cuestiones que no se han considerado en la reglamentación vigente.

Lo anterior, originará que los Peritos Valuadores con nombramiento en el Estado estén sujetos a penalizaciones, evitando así que los empíricos actúen sin limitación alguna.

Por ello recomendamos: es necesario establecer las bases fundamentales para integrar este ordenamiento, sobre los cuales es necesario obtener un consenso como son:

- I.- Definir el concepto de "Perito Valuador" y las funciones que realiza.
- II.- Requisitos para ser Perito Valuador y desarrollo de su actividad.
- III.- Procedimiento para adquirir la habilitación de Perito Valuador.
- IV.- Participación de los organismos reguladores de la actividad valuatoria en el estado.

Las disposiciones de la Comisión Nacional Bancaria se han referido al “Perito valuador”, como concepto que en general, se utiliza como sinónimo de “Valuador”.

El carácter de quienes se desempeñan como Peritos Valuadores, es posible considerarlo de la siguiente manera:

- I. El Perito Valuador en el Estado de Querétaro Arteaga, es un profesionalista especializado y por tanto, la valuación es una actividad profesional cuyo ejercicio requiere de “Título” profesional, atendiendo al artículo 5^o de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, solo las personas que acrediten el Título o Grado académico que determine la ley de cada Estado y la ley que expida el Congreso de la Unión en el ámbito de la competencia federal, para el Distrito Federal existe actualmente la Asamblea Legislativa.

Para que una persona ejerza como Perito Valuador en el Estado de Querétaro Arteaga, no es suficiente acredite conocimientos, experiencia, título o grado académico, sino además, es necesario y obligatorio que el Ejecutivo del Estado otorgue el “cargo”, “habilitación” o “fiat”.

El Perito Valuador es un nombramiento de investidura pública, que otorga el Ejecutivo del Estado, que lo habilita como Fedatario de Valor.

- II. Los requisitos para ser Perito Valuador; es posible dividirlos en los siguientes:

- a. Conocimientos profesionales: Implica acreditar:

- i. Título y Cédula Profesional, de Ingeniero Civil o Arquitecto.
- ii. Grado de Maestría ó especialidad en el área de Valuación Inmobiliaria otorgado por una Institución de Educación Superior.
- iii. Aprobar el examen de conocimientos practicado por la Comisión y el Consejo de Peritos Valuadores del Estado.

- b. Conocimientos específicos: En su caso, estos conocimientos pueden adquirirse mediante la participación en cursos o seminarios y acreditarlos ante una autoridad, sometiéndose a un examen.
- c. Experiencia profesional: Implica requerir a quienes se postulen para desempeñar esta actividad, practicarla bajo la supervisión de un Perito Valuador ya reconocido, por un período determinado.
- d. Supervisión permanente de una autoridad: En su caso, implica obligar a los Peritos Valuadores, a someterse a una vigilancia continua por una autoridad, quien podrá sancionar su desempeño profesional, requiriendo acrediten la participación en cursos o someterse exámenes posteriores para un mejor desempeño profesional.

Los requisitos para ejercer la valuación, implica definir sus modalidades, tanto generales como específicas.

- III. El procedimiento para adquirir el nombramiento de Perito Valuador establece las relaciones entre el Perito Valuador, las autoridades y quienes requieran servicios de valuación y puede implicar:
 - a. La acreditación: Quien se postule como Perito Valuador, deberá demostrar ante el organismo que autoriza; que reúne los requisitos para desempeñar la valuación como actividad profesional. Dicho organismo, se limita a verificar los requisitos y de cumplirlos, proponer fecha de examen de conocimientos.
 - b. Título: Una institución académica o entidad pública que otorgue el título y cédula profesional de Maestría en Valuación con el cual podrá acreditarse como tal ante el organismo correspondiente.

- c. La regulación: El Ejecutivo del Estado, otorga la designación como Perito Valuador y ejerce la supervisión y control de quienes prestan este servicio. En este caso, se determina una autoridad facultada para la regulación de la actividad.

El cargo, habilitación, o "fiat": Si el Perito Valuador se caracteriza es un cargo público; para ejercer esta actividad será necesario que un organismo califique a los postulantes, siempre y cuando cumpla con los requisitos, otorgará los nombramientos, mismos que pueden ser definitivos o provisionales.

- IV. La participación de los organismos reguladores de la actividad valuatoria en el estado como son la Comisión de Peritos valuadores en el Estado, el Consejo de Peritos Valuadores, las Asociaciones o Colegios de valuadores :

La participación de los Peritos Valuadores a través del Consejo de Peritos Valuadores, el Colegios ó Asociaciones representativas, es un elemento esencial para el mejoramiento profesional de esta actividad.

El criterio de la Suprema Corte de Justicia sobre la inconstitucionalidad de la asociación obligatoria, impide la constitución de colegios, asociaciones ó cámaras , en donde los valuadores deben agruparse, representarse y participar. Atendiendo este criterio constitucional, es necesario definir:

- a. Las bases para integrar el Consejo de Peritos Valuadores en el Estado.
- b. Las bases para integrar el Colegio de Valuadores en apego la Ley de Profesiones del Estado.
- c. La participación con las autoridades en la regulación de la valuación;
- d. El desarrollo de programas o cursos de capacitación y actualización;
- e. El establecimiento del Código de Ética Profesional para los Peritos Valuadores.

BIBLIOGRAFÍA

1.- ALEGRIA, COHEN, GOMEZ Y LÓPEZ

“Apuntes para el manejo de información en la investigación Documental” México, Universidad Autónoma Metropolitana.

2.- ASOCIACIÓN NACIONAL DE INSTITUTOS MEXICANOS DE VALUACIÓN, A.C.

“Introducción a la Valuación”. Apuntes de la Especialidad en Valuación de la A.N.I.M.V.A.C.

3.- ASOCIACIÓN NACIONAL DE INSTITUTOS MEXICANOS DE VALUACIÓN, A.C.

“Legislación para Valuadores compilación”, Guadalajara, Jal., México 1994.

4.- ASOCIACIÓN NACIONAL DE INSTITUTOS MEXICANOS DE VALUACIÓN, A.C.

“PROPUESTA DE LEY GENERAL DE LA VALUACIÓN PÚBLICA”, México, D.F. 1995.

5.- ASOCIACIÓN NACIONAL DE INSTITUTOS MEXICANOS DE VALUACIÓN, A.C.

“Memorias de la XXIV Convención Nacional de Mazatlán”, Sin. 1988.

6.- CONGRESO DE LA UNIÓN

“Ley Federal de Profesiones”, Editorial PAC, S.A. de C.V., México 1995

7.- CONGRESO DE LA UNIÓN

“Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento” Editorial, México 1992

8.- CONGRESO DE LA UNIÓN

“Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores” Edición CNBV, México 1995

9.- CONGRESO DEL ESTADO DE QUERÉTARO

“Ley del Notariado para el Estado de Querétaro Arteaga”

Periódico Oficial La Sombra de Arteaga, Querétaro, México 1999

10.- CONGRESO DEL ESTADO DE QUERÉTARO

“Ley de Profesiones del Estado de Querétaro Arteaga”

Periódico Oficial La Sombra de Arteaga, Querétaro, México 1991

12.- CONGRESO DEL ESTADO DE QUERÉTARO

“Reglamento de Peritación Valuatoria”

Periódico Oficial La Sombra de Arteaga, Querétaro, México 1997

13.- CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS

“Reglamento para el Registro de Peritos Valuadores”

Periódico Oficial de Tamaulipas, Cd. Victoria, Tamaulipas, México 1993

14.- CONGRESO DEL ESTADO DE COLIMA

“Ley del Registro de Peritos Valuadores” Periódico Oficial de Colima, Colima, México 1993

15.- CONGRESO DEL ESTADO DE MÉXICO

“Normas para la autorización y registro de Peritos Valuadores en materia inmobiliaria

Gaceta Oficial del Gobierno del Estado, Toluca de Lerdo, México 1988

16.- DECRETO NÚMERO 1420 DE 1998

El presidente de la república de Colombia en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las que le confieren el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84, y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

17.- GONZALEZ REYNA SUSANA

"Manual de redacción e investigación documental" Editorial Trillas, México, 1991.

18.- MARQUEZ TAPIA RAFAEL

"Criterios Metodológicos para la Valuación de Inmuebles urbanos (Fundamentos de Valuación Inmobiliaria)".

19.- MARTINEZ J. ANTONIO

"Principios de la valuación de Bienes Raíces" (IFA).

20.- PEREZ AVILA NOE

"Como hacer una investigación" Facultad de Contaduría y Administración, Editorial UNAM, México, 1994.