

# LEY DE VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO

(Publicada en P.O. No. 17, 17-III-17)

## CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

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

Es supletoria de la presente Ley, la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, la Ley de Catastro para el Estado de Querétaro y la Ley de Enjuiciamiento de lo Contencioso Administrativo del Estado de Querétaro.

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

**ARTÍCULO 3.** Para los efectos de la presente Ley, se considera valuador al profesionista de las ramas de la ingeniería civil y arquitectura, quien determina el valor comercial para fines hacendarios de bienes inmuebles mediante un avalúo, y que cuenta con un nombramiento expedido en términos de la presente Ley.

**ARTÍCULO 4.** En el Estado de Querétaro, los profesionistas que pretendan obtener su registro como valuadores ante la Secretaría de Gobierno, deberán reunir los requisitos señalados en la presente Ley.

La Secretaría de Gobierno podrá designar un valuador por cada treinta mil habitantes en el Estado.

**ARTÍCULO 5.** Corresponde a la Secretaría de Gobierno:

- I. Supervisar la eficacia del servicio que prestan los valuadores, como auxiliares del tráfico comercial para fines hacendarios en materia inmobiliaria, vigilando siempre la seguridad jurídica de los actos en que intervengan;
- II. Evaluar a las personas que deseen obtener el registro de valuador para ejercer esta actividad de acuerdo a los requisitos señalados en la presente;
- III. Expedir en su caso, el nombramiento respectivo como valuador a quienes se determine puedan llevar a cabo la actividad de valuador;
- IV. Vigilar la actuación del Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro y su Comisión;
- V. Realizar las visitas de inspección y verificación necesarias en relación con la instalación, ejercicio y actos de los valuadores en el ejercicio de su encargo;
- VI. Aplicar en su caso, las sanciones que correspondan por infracciones a la presente ley por parte de los valuadores; y
- VII. Las demás atribuciones que dispongan las leyes y reglamentos aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 6.** Corresponde a la Dirección de Catastro:

- I. Vigilar el desempeño de los valuadores en el ejercicio de su función;
- II. Expedir las normas técnicas necesarias para la elaboración de los avalúos;
- III. Implementar el desarrollo de procesos y medios electrónicos para la elaboración y expedición de avalúos;

- IV. Autorizar los folios físicos o electrónicos para la elaboración de los avalúos; y
- V. Proponer a la Secretaría de Gobierno el inicio de procedimientos que deriven en sanciones por infracciones cometidas por los valuadores.

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

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

## **CAPÍTULO SEGUNDO DEL REGISTRO**

**ARTÍCULO 8.** La Secretaría de Gobierno, tendrá a su cargo el Registro Estatal de Valuadores, en el que se asentarán los nombres y demás datos personales y profesionales, así como la autorización respectiva de quienes están facultados para el ejercicio de esta actividad.

**ARTÍCULO 9.** Para ser valuador y obtener el registro correspondiente por parte de la Secretaría de Gobierno, se requiere:

- I. Ser ciudadano mexicano, en pleno ejercicio de sus derechos;
- II. Tener residencia en el Estado de por lo menos 5 años de manera ininterrumpida, a la fecha de la presentación de la solicitud;
- III. Tener título profesional de ingeniero civil o arquitecto;
- IV. Tener estudios de postgrado en materia de valuación;
- V. Contar con cédulas profesionales vigentes, expedidas por autoridad competente;
- VI. Tener cuando menos cinco años de práctica profesional en materia de valuación, posterior a la expedición del título; y
- VII. No haber sido condenado, mediante sentencia ejecutoriada, por delito de carácter patrimonial.

**ARTÍCULO 10.** La persona que pretenda obtener el registro como valuador, deberá solicitarlo mediante escrito dirigido al Secretario de Gobierno, en el que deberán acompañar copia certificada de los documentos respectivos que acrediten su perfil y trayectoria.

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

La Dirección de Catastro colaborará en la preparación y aplicación de las evaluaciones que correspondan como área auxiliar técnica especializada.

**ARTÍCULO 11.** El examen será sustentado ante un representante de la Secretaría de Gobierno y de la Dirección de Catastro, en los términos de lo dispuesto por la presente Ley y su reglamento.

La evaluación deberá incluir aspectos teóricos y prácticos que versen sobre la actividad valuatoria.

**ARTÍCULO 12.** La Secretaría de Gobierno en su caso, extenderá el nombramiento en el que conste el registro para ejercer la actividad de valuador, así como la demarcación en la que podrá desempeñar su actividad, previa toma de protesta.

La Secretaría de Gobierno mandará publicar en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, la autorización a partir de la cual, el valuador podrá iniciar el ejercicio de sus funciones.

**ARTÍCULO 13.** El Poder Ejecutivo del Estado a través de su portal electrónico deberá publicar y mantener actualizado el Registro Estatal de Valuadores, expresando sus nombres, direcciones, número de registro y datos profesionales.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LOS VALUADORES**

**ARTÍCULO 14.** Son obligaciones del valuador:

- I. Ejercer profesionalmente su actividad, con probidad, rectitud y eficiencia;
- II. Proponer los avalúos con exactitud, claridad y precisión, así como una relación detallada de las operaciones que se practicaron y las conclusiones que formule conforme a los principios de su ciencia o técnica empleada, además de observar en todo momento lo dispuesto por la normatividad aplicable en la materia;
- III. Guardar el secreto profesional en lo relativo al ejercicio de sus funciones, salvo el caso de mandato por autoridad competente;
- IV. Establecer domicilio en el lugar de la demarcación autorizada para el ejercicio de su profesión, debiendo anunciar su número de registro;
- V. Emitir oportunamente y de manera personal el avalúo de bienes que le sea encomendado, en un plazo que no excederá de 30 días hábiles, sin que pueda delegar dicha función;
- VI. Aplicar los lineamientos, métodos, técnicas y criterios para estimar el valor comercial para fines hacendarios de bienes inmuebles, de acuerdo a normas técnicas emitidas por la Dirección de Catastro;
- VII. Proporcionar a la Secretaría de Gobierno y Dirección de Catastro, la información que se le requiera en los términos de esta Ley y su reglamento;
- VIII. Participar coordinadamente con la Dirección de Catastro en la integración de las tablas de parámetros de valores catastrales aplicables en la Entidad;
- IX. Proporcionar a la Secretaría de Gobierno los datos que permitan mantener actualizado el Registro Estatal de Valuadores;
- X. Dar aviso a la Secretaría de Gobierno para dejar de ejercer la función hasta por seis meses;
- XI. Solicitar licencia a la Secretaría de Gobierno para dejar de ejercer la función cuando vaya a exceder de seis meses; y
- XII. Las demás obligaciones señaladas en la presente Ley y demás disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO 15.** Corresponde a los valuadores:

- I. Fungir con ese carácter para estimar, cuantificar o valorar comercialmente para fines hacendarios los bienes inmuebles que se sometan a su consideración en términos de esta Ley;
- II. Cumplir con eficiencia, legalidad y honradez el ejercicio de su actividad;
- III. Intervenir en los asuntos que les sean encomendados en materia de valuación inmobiliaria, ya sea por designación de los interesados o por mandato de la autoridad competente;

- IV. Acudir personalmente al predio e inspeccionar directamente el bien inmueble, cuyo avalúo deberá formular; y
- V. Las demás funciones y requisitos señalados por esta Ley y demás disposiciones legales con respecto a esta materia.

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

- I. Si el acto o hecho jurídico que se realiza en ejercicio de su actividad, o en el negocio que se le plantea, interesa directamente a su persona, a su cónyuge o alguno de sus parientes consanguíneos o afines en línea recta sin limitación de grados;
- II. Si el acto jurídico es legalmente imposible o contrario a la ley;
- III. Si ha conocido del asunto del que se plantea su avalúo como árbitro o asesor, resolviendo algún punto que afecte a la substancia de la cuestión;
- IV. Por no encontrarse en el libre ejercicio de su profesión, por mandato judicial;
- V. Por encontrarse en una relación de supra o subordinación con quienes en su caso, intervengan en la operación;
- VI. Si ha sido tutor o curador de alguna de las partes interesadas;
- VII. Cuando en general exista un conflicto de intereses que le impida actuar con imparcialidad y profesionalismo; y
- VIII. Las demás prohibiciones establecidas en la presente Ley y demás disposiciones legales.

#### **CAPÍTULO CUARTO DEL CONSEJO DE VALUADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO**

**ARTÍCULO 17.** El Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro estará integrado por los valuadores con nombramiento expedido por la Secretaría de Gobierno, en los términos de la presente Ley.

Su funcionamiento estará a lo dispuesto por esta Ley, su reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables.

**ARTÍCULO 18.** La representación del Consejo estará a cargo de una Comisión, denominada Comisión de Valuadores del Estado de Querétaro.

**ARTÍCULO 19.** La Comisión de Valuadores del Estado de Querétaro estará integrada de la siguiente manera:

- I. Un Presidente;
- II. Un Secretario Técnico;
- III. Un Tesorero; y
- IV. Dos Vocales.

Los integrantes de la Comisión de Valuadores del Estado de Querétaro serán electos por el Consejo en los términos del reglamento. Dichos cargos serán honoríficos.

**ARTÍCULO 20.** La Comisión de Valuadores del Estado de Querétaro tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Vigilar el cumplimiento de esta Ley y su reglamento;

- II. Elaborar y proponer para su tramitación, las normas arancelarias que atenderán los valuadores para el cobro de honorarios que correspondan a sus servicios profesionales;
- III. Proponer medidas para que los valores comerciales para fines hacendarios de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, sean determinados bajo los mismos criterios profesionales, procurando la unificación metodológica de los avalúos;
- IV. Proponer a la Dirección de Catastro, las normas técnicas que regirán la actividad de la valuación;
- V. Promover y coordinar acciones y programas de capacitación y actualización, en coordinación con la Dirección de Catastro;
- VI. Coordinar con la Dirección de Catastro, los trabajos técnicos y de investigación científica relacionados con la materia de la valuación;
- VII. Solicitar a los valuadores la información adicional que requiera con relación a un avalúo en particular;
- VIII. Fungir como árbitro, cuando así se lo soliciten por escrito los interesados, en las reclamaciones que se deriven de los avalúos emitidos por los valuadores; y
- IX. Las demás atribuciones que le confiere esta Ley y demás disposiciones legales aplicables.

## **CAPÍTULO QUINTO DE LOS AVALÚOS**

**ARTÍCULO 21.** El avalúo deberá cubrir los siguientes requisitos:

- I. Realizarse en los folios físicos o electrónicos, autorizados por la Dirección de Catastro, a costa de los valuadores;
- II. Identificación del propietario, localización del inmueble sobre el cual se habrá de rendir el avalúo, señalando los datos catastrales, medidas y colindancias, así como los datos de identificación en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro sobre el inmueble;
- III. Especificación del análisis del valor del terreno y las edificaciones, si las hubiese;
- IV. Descripción de la situación que guardan las construcciones en su caso;
- V. Conclusiones que formule conforme a los principios de su ciencia o técnica empleada, así como la fijación del valor del inmueble;
- VI. Análisis comercial y económico del inmueble, en relación a la zona en la que se encuentra ubicado; y
- VII. Deberá estar sustentado con fotografías y croquis del inmueble que corresponda.

**ARTÍCULO 22.** Los avalúos deberán contener la documentación e información que se utilizó para realizar la valuación y en su caso, mencionar los documentos que los soportan, conforme se establece en la presente Ley y demás disposiciones aplicables.

Los poderes del Estado, municipios y organismos constitucionales autónomos solamente admitirán los avalúos elaborados en los términos de la presente Ley.

## **CAPÍTULO SEXTO DE LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES**

**ARTÍCULO 23.** Son infracciones las siguientes:

- I. Excederse del plazo máximo pactado para la entrega del avalúo;
- II. Cambiar de domicilio sin dar el aviso correspondiente a la Secretaría de Gobierno;
- III. Negarse sin causa justificada, al ejercicio de su actividad, cuando hubiere sido requerido para ello;
- IV. Cobrar una cantidad mayor a la pactada o que resulte desproporcionada en relación al servicio prestado;
- V. Separarse del ejercicio de sus actividades sin previo aviso a la Secretaría de Gobierno;
- VI. Establecer más de un domicilio para el ejercicio legal de su profesión;
- VII. No realizar de forma personal el avalúo del inmueble;
- VIII. Incurrir en actos u omisiones cuyo fin sea contrario a derecho, en el ejercicio de su cargo; e
- IX. Incurrir en la comisión de un delito, con motivo de una indebida actividad de su función.

**ARTÍCULO 24.** El valuador que cometa alguna de las infracciones, se hará acreedor a las siguientes sanciones:

- I. Amonestación por escrito cuando se trate de alguna de las conductas descritas en las fracciones I y II del artículo anterior;
- II. Multa hasta por el equivalente a 200 Unidades de Medida y Actualización vigente en el Estado, cuando se incurra de manera reiterada en el supuesto señalado en la fracción II o se trate de alguna de las conductas previstas por las fracciones III, IV, V y VI, del artículo anterior;
- III. Suspensión hasta por 6 meses para el ejercicio de la actividad cuando se realice más de una vez cualquiera de las conductas descritas por las fracciones III a VI, o se trate de alguna de las conductas previstas en las fracciones VII, VIII y IX, del artículo anterior; y
- IV. Cancelación definitiva de la autorización para ejercer en el Estado como valuador, cuando el responsable sea sancionado más de una vez conforme lo previsto en la fracción III del presente artículo o realice la conducta señalada en la fracción IX, del artículo anterior.

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

**ARTÍCULO 25.** El valuador podrá excusarse de actuar en los siguientes casos:

- I. Cuando exista prohibición legal o reglamentaria;
- II. Cuando se trate de días y horas inhábiles; y
- III. Cuando los clientes no le anticipen los honorarios y gastos necesarios pactados.

**ARTÍCULO 26.** En casos especiales la Secretaría de Gobierno podrá requerir a los valuadores para que coadyuven en la atención de asuntos de interés social, en cuyo caso los honorarios por sus servicios se fijarán por parte de dicha Secretaría, considerando el caso y los gastos que correspondan.

## **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.** La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Se deroga el artículo 78 de la Ley de Catastro para el Estado de Querétaro.

**ARTÍCULO TERCERO.** Se derogan todas las disposiciones legales vigentes de igual o menor jerarquía en la materia que resulten contrarias a la presente Ley.

**ARTÍCULO CUARTO.** El titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en uso de sus facultades, emitirá las disposiciones reglamentarias de la presente Ley.

**ARTÍCULO QUINTO.** Por única ocasión, el titular del Poder Ejecutivo del Estado designará a los integrantes de la Comisión de Valuadores del Estado, cuyas funciones tendrán una duración de dos años a partir de su nombramiento.

**ARTÍCULO SEXTO.** Los registros y autorizaciones expedidas en fecha anterior a la vigencia de la presente Ley, serán válidas y reconocidas en los términos exclusivamente en que fueron expedidos.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.** Remítase la presente Ley al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.