



CONGRESO DEL ESTADO
DE MICHOACÁN DE OCAMPO

Gaceta Parlamentaria

Tercera Época

Tomo II

058 H

06 de noviembre 2019.

MESA DIRECTIVA

Dip. Antonio de Jesús Madriz Estrada

Presidencia

Dip. Adriana Gabriela Ceballos Hernández

Vicepresidencia

Dip. Yarabí Ávila González

Primera Secretaría

Dip. Octavio Ocampo Córdova

Segunda Secretaría

Dip. Baltazar Gaona García

Tercera Secretaría

JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA

Dip. Javier Estrada Cárdenas

Presidencia

Dip. Teresa López Hernández

Integrante

Dip. Eduardo Orihuela Estefan

Integrante

Dip. Araceli Saucedo Reyes

Integrante

Dip. Brenda Fabiola Fraga Gutiérrez

Integrante

Dip. Wilma Zavala Ramírez

Integrante

Dip. Ernesto Núñez Aguilar

Integrante

Dip. Antonio de Jesús Madriz Estrada

Integrante

SECRETARÍA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

Mtra. Beatriz Barrientos García

Secretaria de Servicios Parlamentarios

Lic. Abraham Ali Cruz Melchor

Director General de Servicios de

Apoyo Parlamentario

Lic. Ana Vannesa Caratachea Sánchez

Coordinadora de Biblioteca, Archivo

y Asuntos Editoriales

Mtro. Ricardo Ernesto Durán Zarco

Jefe del Departamento de Asuntos Editoriales

La GACETA PARLAMENTARIA es una publicación elaborada por el DEPARTAMENTO DE ASUNTOS EDITORIALES. *Corrector de Estilo: Juan Manuel Ferreyra Cerriteño. Formación, Reporte y Captura de Sesiones: Georgina Zamora Marín, Gerardo García López, Juan Arturo Martínez Ávila, María del Socorro Barrera Franco, María Elva Castillo Reynoso, Mario Eduardo Izquierdo Hernández, Martha Morelia Domínguez Arteaga, Melissa Eugenia Pérez Carmona, Mónica Ivonne Sánchez Domínguez, Moises Cruz Fonseca, Nadia Montero García Rojas, Paola Orozco Rubalcava, Perla Villaseñor Cuevas.*

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

SEPTUAGÉSIMA CUARTA LEGISLATURA

Segundo Año de Ejercicio

Primer Periodo Ordinario de Sesiones

INICIATIVA CON PROYECTO DE
DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE
EXPIDE LA LEY DE VALUACIÓN
DEL ESTADO DE MICHOACÁN
DE OCAMPO, PRESENTADA POR
EL DIPUTADO ANTONIO SOTO
SÁNCHEZ, INTEGRANTE DEL GRUPO
PARLAMENTARIO DEL PARTIDO DE
LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA.

Dip. Antonio de Jesús Madriz Estrada,
Presidente de la Mesa Directiva del
H. Congreso del Estado de Michoacán.
Presente.

Antonio Soto Sánchez, Diputado integrante de esta Septuagésima Cuarta Legislatura, por el Partido de la Revolución Democrática, en ejercicio de la facultad que me confieren los artículos 36 fracción II y 44 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; así como los artículos 8° fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, presento a esta Soberanía *Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante el cual se expide la Ley de Valuación del Estado de Michoacán de Ocampo*, bajo la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo socioeconómico del Estado de Michoacán en el marco del Plan de Desarrollo Integral del Estado de Michoacán 2015-2021, requiere de una Ley de Valuación Estatal propia como las que se encuentran vigentes en otros Estados de la Federación que norme y regule el ejercicio de la valuación en la entidad y que establezca los requisitos generales que deben de cumplirse a fin de proporcionar la confianza de que el servicio de valuación en sus diferentes especialidades sea prestado con la competencia técnica, imparcialidad, confidencialidad y esmero que requiere para ser considerado un servicio de calidad y en beneficio de las y los michoacanos.

Los ocho actos jurídicos identificados en los que se requiere un avalúo son adquisición, enajenación, indemnización, arrendamiento, expresión de estados financieros, aseguramiento de bienes contra daños, concesiones y diligencias judiciales donde el ciudadano requiere conocer el uso, propósito y finalidad del mismo a fin de obtener el valor conclusivo para un determinado uso en un escenario jurídico-administrativo y para ser utilizado por alguna dependencia o entidad pública o privada, persona física o moral.

El ejercicio de la valuación en el marco de la Ley de Valuación y de su Reglamento, en caso de ser aprobados por el Congreso del Estado de Michoacán y la observancia de las mismas manifiestan la necesidad de coordinación entre los niveles de gobierno Federal, Estatal y Municipal que contribuya al mejoramiento del desarrollo social, económico y político de la entidad.

Las Leyes generales de asentamientos humanos y del equilibrio ecológico y la de protección al medio ambiente establecen que los asentamientos humanos requieren de autorizaciones en materia de impacto ambiental por lo que se estima necesario aplicar los indicadores ambientales identificados en veintidós coeficientes ambientales aplicables en la valuación en sus diferentes especialidades, que potencialicen los activos ambientales y se cumpla con los requerimientos de la bioclimática y la conservación del medio ambiente y sus elementos componentes.

La labor de tasación inmobiliaria se desarrolló en un principio dentro de un entorno plenamente público, considerando que se trataba de operaciones de compraventa entre los representantes del gobierno

A partir del año 2000 iniciaron los esfuerzos para implantar las Normas internacionales de Valuación en México, con el fin de homologar los diversos procedimientos aplicados a nivel nacional, con los utilizados en otros países, considerando que esta actividad puede estar relacionada con la inversión de capitales extranjeros. Cabe señalar que estas Normas deberán adecuarse al marco jurídico existente; actualmente ya se cuenta con la Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015 para Servicios-Servicios de Valuación-Metodología publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) en la ciudad de México el 26 de noviembre de 2015.

Actualmente la actividad valuatoria, está regulada en el ámbito de su competencia, por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), y las autoridades catastrales estatales y municipales, las cuales establecen normas, criterios y lineamientos para la emisión de avalúos.

La valuación en la actualidad, es considerada una rama académica de la Ingeniería y de la Arquitectura principalmente, tradición que es compartida con las demás naciones que conforman la América Latina y el Caribe; es entonces, que se reconoce en estos tiempos la profesión del Valuador, la cual tiene un carácter multidisciplinario con importancia evidente en la economía internacional y nacional.

Los valuadores profesionales son especialistas que ofrecen sus servicios a la sociedad michoacana y del país como un organismo de consulta agrupado en colegios gremiales integrados dentro de la Federación

de Colegios de Valuación (FECOVAL), amparados por la Ley de Profesiones, y son reconocidos por su capacidad y talento tanto en el sector privado como gubernamental; su labor es la apoyar a instituciones públicas y privadas, dependencias y empresas que los requieran en el establecimiento de criterios generales, normas y estándares de valor; así como, de impulsar el reconocimiento técnico de los especialistas y peritos en la materia; todo ello, con la participación de las entidades públicas, privadas, de la sociedad civil y de las personas interesadas en el medio de la valuación profesional.

Cabe mencionar que algunos de los Estados que cuentan con Ley de Valuación son: Jalisco, Colima, Tamaulipas y Veracruz.

El Estado de Michoacán requiere cumplir con la demanda en la prestación de servicios profesionales en la valuación técnica comercial y en otras modalidades como de maquinaria y equipo, en bienes agropecuarios, en obras de arte, en joyas así como, en bienes muebles, inmuebles de forma empresarial tanto en instituciones públicas como privadas para efectos del cumplimiento de las obligaciones fiscales, tramitación de créditos bancarios y para obtener apoyos de los programas oficiales de gobierno, con el natural incremento de michoacanos que ofrecen y realizan este servicio.

Asimismo, es importante que la actividad de valuación se realice con estricto apego a una normatividad precisa y estandarizada, lo anterior con la finalidad de generar mayor certidumbre tanto en la ciudadanía como en los diferentes poderes e instituciones de gobierno al momento de requerir el servicio y acabar así la diferencia de opiniones que generan los trabajos de valuación que hay en el mercado. En síntesis, homologar criterios de evaluación genera un trabajo más científico, más homogéneo y consecuentemente más certero.

Por tanto, este proyecto de Ley de Valuación para el Estado de Michoacán de Ocampo es una necesidad social para regular la materia de prestación de servicios profesionales en la valuación técnica, comercial y en otras modalidades y así tener certidumbre jurídica, estableciendo un marco regulatorio que garantice la práctica operativa en materia de Valuación del Estado de Michoacán.

Por lo anterior someto a consideración del Pleno el siguiente Proyecto de

DECRETO

Artículo Único: Se expide la Ley de Valuación del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

LEY DE VALUACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

Capítulo I *Del Objeto de la Ley*

Artículo 1º. Las disposiciones de esta ley y sus normas reglamentarias son de orden público, observancia general e interés social y tienen por objeto:

- I. Normar el ejercicio de la valuación o emisión de dictámenes de valor.
- II. Establecer el interés público de las actividades profesionales de valuación, en relación a los requerimientos del Estado, los municipios y los particulares, a efecto de contar con dictámenes técnicos que establezcan el valor de bienes muebles e inmuebles en forma fehaciente y autorizada, para fines administrativos y judiciales;
- III. Regular la valuación como actividad profesional y determinar los requisitos para su ejercicio;
- IV. Integrar el Registro Estatal Profesional de Peritos Valuadores;
- V. Definir los derechos y obligaciones de las personas que se desempeñen como peritos valuadores;
- VI. Establecer las bases específicas para la integración y actividades de las asociaciones de profesionistas especializados en valuación;
- VII. Implementar los métodos, criterios y formatos adecuados y uniformes, que permitan determinar de la mejor forma posible, el valor de los bienes valuados; y
- VIII. Promover con la participación de los peritos valuadores, y de las asociaciones en esta materia, el mejoramiento de su actividad como profesionales especializados.

Artículo 2º. La aplicación de la presente Ley corresponde al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Michoacán, por medio de la Secretaría de Finanzas y la Secretaría de Educación del Estado.

Artículo 3º. Para los efectos de esta ley, deberá de entenderse por:

- I. *Avalúo:* el dictamen técnico que determina el valor comercial de un bien mueble o inmueble, conforme a lo dispuesto en la ley y demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor;

II. *La ley de profesiones*: Ley de Profesiones del Estado de Michoacán;

III. *El registro de peritos*: el Registro Estatal Profesional de Peritos Valuadores;

IV. *Registro individual*: el documento que acredita la inscripción en el registro de valuadores profesionales;

V. *Reglamento*: el Reglamento de la Ley de Valuación del Estado de Michoacán;

VI. *La Dirección de Profesiones*: la Dirección de Profesiones del Estado de Michoacán;

VII. *Las asociaciones de peritos*: los colegios, institutos, cámaras y asociaciones de profesionistas que tengan por objeto la valuación de bienes, autorizados ante la dirección de profesiones e inscritos ante el registro de peritos;

VIII. *El Comité de Inspección*: El Comité de Inspección y Vigilancia de Peritos del Estado de Michoacán;

IX. *Renta*: el importe a pagar por el arrendamiento de un bien o inmueble por un periodo determinado, expresado en términos monetarios;

X. *Valor comercial*: la cantidad expresada en moneda justa probable que se podrá obtener por algún bien en un mercado y en fecha determinada;

XI. *Dictamen de arrendamiento*: Documento que determina la renta de un inmueble, conforme a lo dispuesto por la presente Ley y demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor; y,

XII. *Perito Valuador*: la persona física autorizada por el Poder Ejecutivo para emitir avalúos comerciales y dictámenes de valor de bienes muebles o inmuebles.

Artículo 4°. Los peritos valuadores que emitan dictámenes de valor para cualquier efecto deberán sujetarse a las disposiciones en la materia.

Capítulo II De la Valuación

Artículo 5°. Para ejercer la función de perito valuador el Estado y para actuar en los actos del mismo gobierno estatal y de los municipios del estado de Michoacán, se requiere inscribirse en el padrón que al efecto realizarán la Secretaría de Finanzas y Administración y la Secretaría de Educación Pública del Estado.

La valuación de dichos bienes se efectuará conforme a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento, así como los lineamientos, métodos, criterios y técnicas autorizados por las Secretarías de Finanzas y Administración.

Para la inscripción en el Registro de Valuadores, además de los requisitos que establezca la normatividad correspondiente, será necesario presentar cédula

profesional de posgrado y acreditar la especialización necesaria el caso específico.

Artículo 6°. La determinación de los valores tendrá tres modalidades generales o específicas:

- a) Valuación de bienes inmuebles;
- b) Valuación de bienes muebles; y

En cada modalidad general y específica, podrán establecerse especialidades, conforme a los requerimientos del desarrollo económico y social de la Entidad.

Artículo 7°. La determinación de los valores, atendiendo a la actividad principal en que se utilicen, tendrán las siguientes modalidades específicas:

- a) Agropecuaria;
- b) Industrial;
- c) Actividades extractivas;
- d) De habitación con objeto social o de interés social;
- e) Comercial; y
- f) Otras modalidades que determine el reglamento de esta ley.

Artículo 8°. El reglamento de esta ley que expida el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, a propuesta de la Comité de Vigilancia, precisará:

- I. Los elementos de las modalidades generales y específicas de la determinación de valores de bienes;
- II. Las normas técnicas a que se sujetarán los avalúos, en sus modalidades, generales y específicas;
- III. Las especialidades en la determinación de valores de bienes;
- IV. Las condiciones y requisitos que deberán acreditar las personas que realicen la actividad profesional de perito valuador, en las distintas modalidades de avalúos y conforme a la especialidad que atiendan; y,
- V. Los procedimientos para obtener y conservar el registro como perito valuador, conforme a la modalidad y especialidad correspondiente.

Artículo 9°. El valor comercial de los bienes inmuebles, deberá estimarse a la fecha real de la emisión del avalúo. Cuando se requiera y exista información suficiente, el avalúo podrá efectuarse referido a una época anterior siempre y cuando se asiente en el avalúo el método y datos que fueron considerados para emitirlo. Los avalúos que se expidan conforme a las disposiciones de esta Ley, tendrán vigencia de seis meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción por parte del interesado.

Artículo 10. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, Municipal y los Fedatarios Públicos que den fe de actos jurídicos de bienes inmuebles ubicados en el Estado, sólo admitirán los avalúos comerciales y dictámenes de arrendamiento, efectuados por peritos valuadores debidamente inscritos en el registro de peritos.

Artículo 11. Los avalúos deberán realizarse conforme a los lineamientos, métodos, criterios y técnicas autorizadas y de acuerdo a las disposiciones de esta Ley y su reglamento.

Artículo 12. El reglamento de esta ley deberá precisar, entre otros aspectos:

- I. La formulación de lineamientos generales que contengan las normas técnicas, las cuales deberán observar los Peritos Valuadores al realizar sus avalúos;
- II. Los elementos que deberán contener los antecedentes específicos y generales de los avalúos; y,
- III. Las condiciones y normas para ejercer la actividad valuadora en las diferentes especialidades que se señalan en los artículos 6 y 7 de esta Ley.

Capítulo III De los Peritos Valuadores

Artículo 13. Perito Valuador es la persona física autorizada y debidamente inscrita en el Registro de Peritos para emitir avalúos comerciales y dictámenes de valor de bienes muebles o inmuebles con cédula de especialidad emitida por la Dirección de Profesiones, que cuenta con los conocimientos necesarios para emitir dictámenes técnicos de valor.

Para los efectos de la presente ley, su función consiste en determinar el valor de los bienes muebles e inmuebles y emitir el dictamen de valor, en el documento que se denominará avalúo.

Artículo 14. Las personas que aspiren a obtener registro para ejercer la función de perito valuador, Deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Ser ciudadano mexicano o con legal residencia en el país;
- II. Tener título y cédula profesional en cualquier rama de la ciencia de la materia a evaluar, expedidos por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, en ejercicio activo de su profesión;
- III. Tener cédula de especialista en valuación expedida

por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;

IV. Estar en ejercicio activo de su profesión y tener experiencia en materia de valuación comercial de bienes muebles o inmuebles, cuando menos de un año. Dicha antigüedad se contará a partir de la fecha de la solicitud de inscripción en el Registro;

V. Tener cédula de inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; y, número de la Clave Única del Registro Nacional de Población (CURP);

VI. Comprobar el pago de los derechos por la inscripción en el Registro, que disponga la ley de la materia;

VII. Tener los conocimientos generales y especializados que lo capaciten para emitir dictámenes técnicos de valor, de acuerdo a la modalidad general o específica;

VIII. En caso contar con el aval de un perito valuador registrado y pertenecer a alguna asociación de peritos valuadores legalmente constituida en la entidad, ya aceptada conforme a las disposiciones de este ordenamiento, y de la ley de profesiones, presentar el documento que lo acredite como tal; y,

IX. Tener residencia efectiva en la entidad, no menor de un año inmediatamente anterior a la fecha de su solicitud.

Artículo 15. El ejercicio de la valuación en el Estado de Michoacán, se regirá conforme a las Disposiciones que establece esta ley, la de catastro, profesiones, así como los reglamentos y las normas de carácter técnico y arancelario, debiéndose ejercer por las personas que acrediten los conocimientos, experiencia, y responsabilidad profesional.

Artículo 16. Los dictámenes técnicos de valor que se elaboren y expidan sin observar los requisitos que establece esta ley, sólo tendrán el carácter de una opinión particular de quien la emita, sin tener efectividad para utilizarse en actos jurídicos de los que se deriven obligaciones de naturaleza pública o privada, en este último caso, cuando sea parte el Estado o los Municipios o se requiera la aplicación de una sanción de estas autoridades, sea administrativa o judicial.

Artículo 17. Sólo se exceptúan de lo previsto en los artículos 14 y 16 que anteceden:

- I. Los actos relativos a bienes nacionales; y,
- II. Los casos donde la legislación estatal, determine en forma expresa, otro procedimiento para establecer el valor de los bienes.

Artículo 18. Para ser perito en la modalidad general de valuación inmobiliaria, a que se refiere la Fracción I del artículo 6° de esta ley, se requerirá tener título y cedula profesional a nivel de licenciatura, en el área de arquitectura, o ingeniería, así como cédula de especialidad debidamente registrado ante la Dirección de Profesiones. Si se tratare de la modalidad general de valuación de bienes muebles se estará a lo dispuesto por esta ley, su reglamento, y demás disposiciones aplicables a la materia.

Artículo 19. La Secretaría de Finanzas, una vez satisfechos los requisitos que establece la Ley y su Reglamento, efectuará la inscripción en el Registro, y expedirá el comprobante de registro para ejercer la función de perito valuador de bienes inmuebles, en un plazo que no excederá de 15 días contados a partir de la inscripción en el Registro o lo que marque la Secretaría de Finanzas y Administración.

Artículo 20. Las resoluciones que nieguen la inscripción en el Registro, deberán estar debidamente fundadas y motivadas, y se notificarán personalmente a los interesados a efecto de que en términos de la legislación correspondiente, ejerzan el derecho que les corresponda.

Artículo 21. A solicitud de los interesados, la Secretaría expedirá cada tres años la renovación del Registro individual de Perito Valuador, otorgando la constancia correspondiente.

Artículo 22. Los peritos valuadores podrán ser suspendidos en el ejercicio de su función, en los casos previstos por la presente ley.

Artículo 23. Durante el mes de enero de cada año, la Secretaría de Finanzas publicará en la Gaceta Oficial del Estado, el Padrón de Peritos Valuadores Inmobiliarios del Estado de Michoacán, inscritos en el Registro, expresando sus datos generales, previo cumplimiento de la normatividad de transparencia y protección de datos personales.

Artículo 24. Son derechos del perito valuador autorizado conforme a las disposiciones de este ordenamiento:

I. Emitir dictámenes técnicos de valor o avalúos para los fines públicos y privados que determinen las leyes acreditándose con la cédula de la especialidad debidamente expedida para los efectos de la presente ley.

II. Ofrecer sus servicios al público, previa inscripción en el registro;

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

IV. La retribución que deberá percibir será la cantidad que convengan entre valuador y cliente, con base a los aranceles profesionales de los colegios de valuadores.

V. El dictamen rendido por valuador profesional registrado, para los efectos de leyes de Hacienda y de Ingresos, se considerará como avalúo técnico pericial y tendrá eficacia en el Estado así como el valor probatorio que le determinen las leyes.

VI. Asistir a las actividades de actualización profesional que organice los Colegios de Valuadores, con el fin de incrementar los conocimientos profesionales;

VII. Las demás que establezca la presente ley y su reglamento.

Artículo 25. Son obligaciones del perito valuador:

I. Aplicar los métodos, técnicas y criterios para dictaminar el valor de bienes o dictamen de Arrendamiento autorizado por el Titular del Poder Ejecutivo y el Comité de Inspección en su defecto, los que en la práctica se consideren aceptables aplicando la Norma Mexicana de servicios de valuación, de acuerdo a la naturaleza y condiciones de los bienes avaluar;

II. Respetar las normas de probidad profesional que regulen la actividad de valuación;

III. Responsabilizarse por la precisión y veracidad de los avalúos que formulen;

IV. Establecer una oficina con domicilio legal, para la prestación de sus servicios profesionales;

V. Inscribirse en el Registro Estatal Profesional de Peritos Valuadores;

VI. Acudir personalmente al predio o al lugar donde se encuentren los bienes objeto de avalúo y obtener registros reales antes de emitir su avalúo;

VII. Cobrar honorarios correspondientes a su actividad, conforme al arancel; aprobado por el Comité de Inspección y que se publicará oportunamente, en el mes de enero de cada año, en el Diario Oficial del Estado;

VIII. Abstenerse de intervenir en los asuntos en los que por cualquier circunstancia, no pueda emitir sus dictámenes con absoluta imparcialidad conforme al reglamento;

IX. Notificar por escrito en el registro de peritos, el cambio de domicilio legal en un plazo no mayor de 90 días;

X. Solicitar a la Secretaría de Finanzas, durante el mes de octubre de cada tres años, la renovación de su registro individual como perito valuador; y,
 XI. Las demás que determinen la presente ley y su reglamento.

Artículo 26. Con el fin de asegurar la imparcialidad de los dictámenes, la actividad profesional de perito valuador al servicio de los particulares es incompatible con el servicio público. De tal manera, los servidores públicos están impedidos para emitir dictámenes técnicos de valor en tanto continúen realizando empleo, cargo o comisión en las materias señaladas en el presente artículo. Las instituciones de crédito o entidades públicas con facultades valuadoras, y los demás peritos valuadores autorizados o habilitados por autoridad federal competente, podrán desempeñarse en el Estado, sin más trámites o autorizaciones adicionales a las previstas en sus respectivas leyes, para lo cual deberán exhibir, la autorización o habilitación e inscribirse en el Registro Estatal de Peritos Valuadores, a efecto de que le sean reconocidos sus dictámenes técnicos de valor por las autoridades del Estado y de los Municipios.

Artículo 27. Los peritos valuadores registrados conforme a esta ley, quedarán sujetos a la inspección y vigilancia del Comité de Valuación, a la cual deberán proporcionar la información y documentación que les sea requerida en ejercicio de dichas facultades.

Capítulo IV

De las Asociaciones de Peritos Valuadores

Artículo 28. Las asociaciones y colegios de peritos valuadores se integrarán conforme a las disposiciones que regulan la ley de profesiones, por lo que tendrán personalidad jurídica y patrimonio propio para el cumplimiento de sus fines.

Artículo 29. Para los efectos de esta ley las asociaciones profesionales de peritos valuadores deberán además, cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Tener un mínimo de 15 socios, así mismo que cumplan con los requisitos establecidos por los artículos 11 y 16 de la presente ley;
- II. Presentar a la Comité de Vigilancia, el registro que al efecto le haya emitido la dirección de profesiones para su inscripción en el registro de peritos; y,
- III. Tener un año como mínimo de haberse constituido legalmente, al momento de solicitar su registro ante el Comité de Inspección.

Artículo 30. Las asociaciones de peritos valuadores, tendrán como fines específicos los siguientes:

- I. Agrupar y relacionar a los peritos valuadores para hacer posible el mejor desempeño de su actividad profesional;
- II. Promover el mejoramiento profesional de sus asociados y en general, de los servicios de valuación en el Estado;
- III. Participar en la formulación de reglas de desempeño profesional, que permitan mejorar el desempeño de los peritos en las actividades relacionadas con el avalúo;
- IV. Promover la capacitación profesional de los peritos valuadores;
- V. Participar con las asociaciones y organismos públicos y privados en la solución de los problemas de valuación de carácter social;
- VI. Coadyuvar con las autoridades en asuntos relativos a la valuación de bienes;
- VII. Desarrollar programas de investigación y bases de datos, para apoyar a sus miembros en el ejercicio profesional; y,
- VIII. Los demás fines que les señale la presente ley, su reglamento y las demás disposiciones aplicables en la materia.

Artículo 31. Las asociaciones de peritos valuadores que sean aceptadas de acuerdo al artículo 28 de esta ley, tendrán los siguientes derechos y obligaciones;

- I. Vigilar el cumplimiento de esta ley, su reglamento y las normas éticas, técnicas y arancelarias que regulen la actividad profesional de perito valuador;
- II. Representar a sus asociados, en forma individual o colectiva, ante el Comité de Inspección y otras instancias públicas;
- III. Proponer ante el Comité de Inspección, la adopción o modificación de métodos, normas y técnicas de valuación;
- IV. Proporcionar al Comité de Inspección anualmente, el padrón actualizado de su membresía de peritos valuadores, durante la primera quincena del mes de diciembre;
- V. Proporcionar al Comité de Inspección, en un plazo no mayor de 30 días, la relación de los socios de nuevo ingreso, así como la de los que hayan causado baja, señalando además el motivo de la misma;
- VI. Celebrar actos, contratos, convenios y operaciones de cualquier naturaleza que sean necesarios para cumplir con sus fines;
- VII. Proponer ante el Comité de Inspección durante la primera quincena de diciembre de cada año el proyecto

de aranceles que se aplicará en el siguiente año fiscal; y, VIII. Los demás que establezca esta ley y su reglamento.

Capítulo V

De los Dictámenes de Valor o Avalúos

Artículo 32. Los dictámenes de valor o avalúos, deberán realizarse conforme a los métodos, criterios y técnicas autorizadas, y de acuerdo a las disposiciones de esta ley, la Norma mexicana para servicios de valuación, de su reglamento o, en su caso, la ley de catastro.

Artículo 33. El valor de los bienes a valuar, deberá determinarse actualizado a la fecha de su emisión o referido a una fecha determinada, cuando así se requiera según cada caso en particular.

Artículo 34. Los dictámenes de valor deberán integrar la documentación e información que se utilizó para efectuar la valuación, y proporcionar los datos técnicos que se aplicaron para la realización del mismo, conforme se establezca en el reglamento de esta ley y en las normas técnicas que se expidan al efecto.

Artículo 35. Para expedir los dictámenes de valor, el Comité de Inspección, determinará los formatos correspondientes, según los bienes y modalidades de la valuación, mismos que tendrán el carácter de obligatorios.

Capítulo VI

Del Comité de Inspección de Valuación del Estado de Michoacán

Artículo 36. Se crea el Comité de Inspección de Valuación del Estado de Michoacán, como órgano auxiliar de la Secretaría de Finanzas y Planeación, y tiene por objeto vigilar y supervisar el ejercicio de la valuación comercial de bienes muebles e inmuebles en el Estado.

Artículo 37. El Comité de Inspección de Valuación del Estado de Michoacán tiene por objeto:

I. Proponer al Titular del Ejecutivo Estatal, los métodos, criterios y técnicas de valuación de acuerdo a las disposiciones de esta ley, la Norma mexicana para servicios de valuación, a su reglamento o en su caso, la Ley de Catastro y a la naturaleza y condiciones de los bienes avaluar; así como proponer anualmente al Ejecutivo Estatal los valores unitarios comerciales para

la clasificación de la construcción, valores unitarios de terrenos urbanos y rústicos; y tasas impositivas correspondientes a utilizarse en el cálculo de los impuestos municipales y federales en la adquisición de inmuebles;

II. Unificar, expedir y revisar las normas; así como aprobar y difundir los aranceles que regirán la actividad y desempeño de la profesión de valuación, mismas que deberán respetar los peritos valuadores en lo individual, así como las asociaciones profesionales que se integren;

III. Formar, conservar y operar el Registro Estatal Profesional de Peritos Valuadores;

IV. Coordinar las acciones de capacitación en materia de valuación, tendientes a obtener el registro como perito;

V. Promover y vigilar el mejor desempeño, el ejercicio profesional de los peritos valuadores en la entidad;

VI. Formar un banco de datos sobre valores de bienes del Estado de Michoacán;

VII. Coordinarse con las Direcciones de Profesiones y de Catastro del Estado, respecto a los datos que obren en sus registros;

VIII. Establecer contacto permanente con organizaciones similares de otras entidades federativas;

IX. Promover la investigación, capacitación y los estudios en materia de valuación;

X. Vigilar que los peritos valuadores y asociaciones profesionales registrados den cumplimiento a las disposiciones de esta ley, su reglamento, así como las normas, metodologías, criterios, procedimientos técnicos y arancelarios y código de ética gremial que para la materia se expidan;

XI. Supervisar que los avalúos que se emitan, cumplan con los requisitos y formalidades establecidos en los formatos autorizados por la comisión;

XII. Solicitar información y documentación adicional a los peritos y asociaciones autorizados, respecto a sus actividades profesionales de avalúo;

XIII. Recibir las quejas y denuncias contra los peritos o asociaciones autorizados;

XIV. Amonestar y sancionar a los peritos que incumplan o infrinjan con las disposiciones contenidas en la presente ley, su reglamento y de más ordenamientos relacionados con la materia;

XV. Remitir a la Dirección de Profesiones del Estado, las resoluciones que se dicten para suspender, y en su caso cancelar la habilitación del registro como perito autorizado.

XVI. Presentar denuncia ante el Ministerio Público, por los probables delitos profesionales en que hubieren incurrido los peritos valuadores; y,

XVII. Informar al Comité de Vigilancia de las

amonestaciones y sanciones cuando la misma se lo solicite, para los efectos de resolución de los recursos administrativos que se prevén en esta ley.

XVIII. Determinar y aplicar las sanciones a los peritos valuadores; y,

XIX. Ejercer las de más facultades y atribuciones que le señala esta ley.

Artículo 38. Para el cumplimiento de sus fines, el Comité de Inspección, tendrá las siguientes atribuciones:

I. Coordinar los trabajos técnicos y de investigación científica relacionados con sus funciones;

II. Celebrar acuerdos y convenios de coordinación o colaboración, respecto a los servicios que presten personas físicas o jurídicas, relacionados con sus funciones; y,

III. Celebrar acuerdos y convenios de coordinación o colaboración con las dependencias e instituciones públicas y privadas que desarrollen actividades relacionadas con sus funciones.

Artículo 39. El Comité Ejecutivo se integrará de la siguiente forma:

I. Un Presidente, que será el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, quien designará a su representante;

II. Seis vocalías que corresponderán:

A) Al Titular de la Secretaría de Finanzas del Estado, quién podrá designar a un representante.

B) Al Titular de la Secretaría de Educación del Estado de Michoacán, quien podrá designar a un representante,

C) Al Titular del Instituto de Información Territorial del Estado de Michoacán y;

D) Tres vocalías que les corresponderán a los representantes de las asociaciones profesionales de peritos valuadores, reconocidas legalmente por el Comité de Inspección y que acrediten mayor antigüedad y membrecía a la fecha, siempre y cuando cumplan con los requisitos señalados por el artículo 30 de esta ley. El número de integrantes de cada asociación profesional de peritos valuadores, se acreditará conforme a los datos del registro a que se refieren los capítulos IV y IX de esta ley;

III. Un Secretario Técnico que ejercerá las funciones administrativas del Comité Ejecutivo.

Artículo 40. Para la integración y funcionamiento del Comité de Inspección, se aplicará el siguiente procedimiento:

I. El Secretario de finanzas del Estado, podrá designar y delegar en un servidor público de su dependencia, el desempeño de la comisión que se le asigne;

II. Por cada vocalía, las asociaciones profesionales de peritos valuadores a que se refiere la fracción III del artículo que antecede, designarán un vocal propietario y uno suplente, para representarlas en el Comité Ejecutivo por un período de tres años, debiendo ser ratificados en su función anualmente;

III. El vocal propietario desempeñará la representación durante el primer y tercer año del período de su elección, adquiriendo el carácter de suplente durante el segundo año del mismo;

IV. El vocal suplente desempeñará la representación durante el segundo año del período que le corresponda;

V. El vocal suplente ejercerá la representación en caso de ausencia temporal o absoluta del vocal propietario. En caso de falta absoluta del vocal propietario y del suplente, la presidencia del Comité Ejecutivo solicitará a la asociación respectiva, designe a los vocales sustitutos; y,

VI. Los vocales titulares podrán ser reelectos por una sola vez.

Artículo 41. El Comité de Inspección, sesionará por lo menos, una vez cada dos meses y en toda ocasión en que fue convocada por su Presidente o a propuesta de cuando menos tres vocales propietarios.

Artículo 42. Las decisiones del Comité de Inspección, se tomarán por mayoría de votos y, en caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

Artículo 43. Los vocales integrantes que sin causa justificada, no asistan a tres sesiones de la Comité de Vigilancia, dentro del mismo año, serán dados de baja de este organismo, así como deberá de quedar vacante la representación de su asociación profesional por el término de seis meses.

Capítulo VII

Del Registro Estatal de Peritos Valuadores

Artículo 44. Se establece el Registro Estatal Profesional de Peritos Valuadores, de orden y consulta pública, que estará a cargo del Comité de Inspección.

Artículo 45. Las dependencias del gobierno del Estado, de los Municipios, sus Organismos Descentralizados y los Notarios Públicos, sólo admitirán los avalúos que se requieran para trámites ante dichas dependencias, que hubieran sido expedidos por peritos valuadores

inscritos en el registro que se establece en este capítulo o, en su caso la ley de la materia de catastro.

Artículo 46. Quienes pretendan inscribirse en el registro de peritos valuadores y obtener la autorización para ejercer la actividad profesional en la entidad, deberán presentar solicitud por escrito ante el Comité de Inspección, y anexara a ésta, los documentos que acrediten lo solicitado en el artículo 11 de esta ley.

Artículo 47. Las personas que acrediten los requisitos previstos en el artículo anterior, serán integradas en el Registro Estatal Profesional de Peritos Valuadores.

Los registros de peritos valuadores especializados se sujetarán a las disposiciones específicas que determinen el reglamento de esta ley y las normas técnicas que expida el Titular del Poder Ejecutivo a propuesta del Comité Ejecutivo.

Artículo 48. El registro de perito valuador deberá ser refrendado cada tres años. Para ello, el perito deberá presentar solicitud por escrito ante la Comité de Vigilancia, acompañada de los documentos que acrediten:

- I. Estar en ejercicio profesional de perito valuador y cumplir con las disposiciones del artículo 27 de esta ley; y,
- II. Su actualización profesional avalada por alguna asociación de peritos, en caso de pertenecer a alguna de ellas, o en su caso, por una Institución educativa.

Las personas a quienes se haya expedido registro como perito valuador, sólo podrán ser privadas del mismo, cuando incurran en responsabilidades y sean sancionados, conforme a las disposiciones de la Ley de profesiones y la presente ley.

Artículo 49. Las asociaciones de profesionistas de peritos valuadores, deberán acreditar su inscripción expedida por la dirección de profesiones ante el Comité de Inspección, y sus integrantes se sujetarán a los requisitos establecidos en el presente capítulo.

Artículo 50. En el mes de enero de cada año, el Comité de Vigilancia enviará el Directorio de Peritos Valuadores inscritos en el Registro Estatal, al Titular del Poder Ejecutivo, para su publicación en el Periódico Oficial del el Estado de Michoacán, señalando sus nombres, direcciones y datos profesionales, así como el de las asociaciones de profesionistas que se inscriban.

Capítulo VIII

De las Sanciones y Recursos

Artículo 51. Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto en esta ley y la Ley para el ejercicio profesional del Estado de Michoacán de Ocampo y su reglamento será sancionado por la Comisión de Inspección, previo derecho de audiencia al perito o asociación profesional.

Artículo 52. Cuando se determine el incumplimiento de cualquiera de las disposiciones contenidas en la presente ley, en su reglamento, o de otros ordenamientos legales y administrativos aplicables a la actividad valuatoria, la Comisión de Inspección, podrá aplicar al perito, las sanciones establecidas en el presente capítulo, de acuerdo a la gravedad de la falta o faltas incurridas.

Artículo 53. Procederá la amonestación por escrito, cuando:

- I. En la revisión de los avalúos se determine que los datos no corresponden a la realidad o, los valores asentados fluctúen en un mayor rango al 10% y las normas técnicas aplicables;
- II. Se conozca que realiza publicidad u ofrece sus servicios como perito valuador, al asentar su número de registro o utilizar éste, de manera que induzca o pueda inducir error respecto de los servicios que presta; y,
- III. No dar aviso de cambio de domicilio legal de acuerdo a la fracción XI, del artículo 27 de la presente ley.

Artículo 54. Procederá la sanción con suspensión del registro de perito valuador, mínimo de seis y máxima de doce meses, por:

- I. Reincidir en alguna de las causas señaladas en el artículo anterior; y,
- II. Cuando en la supervisión se determine que los valores asentados en los avalúos al día de su fecha de elaboración, tengan una discrepancia mayor al rango que prevé el artículo anterior y las normas técnicas vigentes.

Artículo 55. Procederá sancionar al perito con la cancelación del registro, por:

- I. Haber obtenido el registro con información o documentación falsa;
- II. Reincidencia de los supuestos señalados en los

artículos 53 fracción I y 54 fracción II de esta ley; y, III. Violaciones graves o reiteradas a las normas técnicas, vigentes a la fecha de referencia del documento sobre la práctica y formulación de los dictámenes de valor.

La Comisión de Inspección, podrá presentar denuncia ante el Ministerio Público, por delitos profesionales cometidos por peritos valuadores.

Artículo 56. Contra los actos o resoluciones emitidos por la Comisión de Inspección que impongan Sanciones que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas procede el recurso de revisión, debiéndose estar a lo que dispone el Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán.

TRANSITORIOS

Primero. La presente ley entrará en vigor a los treinta días siguientes a su publicación en el Periódico Oficial del el Estado de Michoacán.

Segundo. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

Tercero. El Comité de Inspección de Valuación del Estado de Michoacán, deberá integrarse dentro de un plazo no mayor de treinta días, contados a partir de la entrada en vigor de esta ley.

Para este efecto el Titular del Poder Ejecutivo convocará a las asociaciones, Colegios y Sociedades de Peritos Valuadores con domicilio en el Estado de Michoacán de Ocampo, que deseen designar representantes ante el Comité Ejecutivo conforme a la fracción II del artículo 43 de esta ley, para que verifiquen su aceptación en los términos que precisará la misma convocatoria.

Cuarto. Las asociaciones de peritos valuadores legalmente constituidas en la Entidad, que reúnan el requisito previsto en la fracción I del artículo 31, podrán participar en la integración de la Comité de Vigilancia de conformidad con la fracción II del artículo 43, si acreditan una antigüedad mínima de cinco años.

Quinto. Los peritos valuadores y los que practiquen la actividad valuatoria actualmente, que cuenten con algún registro ante una dependencia estatal y que residan en el Estado, deberán solicitar su inscripción en el Registro Estatal Profesional de Peritos Valuadores, de acuerdo a los artículos 15 y 16

de la presente ley, dentro de un plazo que no exceda de noventa días contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

Sexto. Las disposiciones de las leyes y reglamentos que se refieren a peritos valuadores, se entenderán referidas a quienes estén registrados conforme a las normas de este ordenamiento.

PALACIO DEL PODER LEGISLATIVO. Morelia, Michoacán, a los 31 treinta y un días del mes de octubre de 2019 dos mil diecinueve.

Atentamente

Dip. Antonio Soto Sánchez



CONGRESO DEL ESTADO
DE MICHOACÁN DE OCAMPO



— 2019 —

**CENTENARIO LUCTUOSO DEL
GRAL. EMILIANO ZAPATA SALAZAR**



www.congresomich.gob.mx