

LA QUINCUGÉSIMA NOVENA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 17, FRACCIÓN II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO Y 81 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. Que para la creación y adecuación de leyes intervienen una serie de factores de diversa índole, siempre bajo una evolución y dinámica constante, que debe atender a las condiciones sociales, culturales y políticas del momento, entre otras, con el objeto de fortalecer el entramado jurídico.
2. Que la valuación es el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.¹
3. Que para la materia que interesa a este documento, el valuador es el 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 las disposiciones jurídicas aplicables.²
4. Que la valuación inmobiliaria tiene como objetivo determinar el valor de un bien, teniendo en cuenta los elementos de comparación, características o variables explicativas que lo caracterizan y el entorno económico-temporal en que se encuentra, mediante la utilización de un método contrastado de cálculo aplicado por un tasador profesional y que permita al experto incorporar tanto el conocimiento objetivo como el subjetivo.³

¹ SALAS Tafoya, José Manuel, El Modelo de Valuación Inmobiliaria en México, RIDE Revista Iberoamericana para la Investigación y el Desarrollo Educativo, vol. 5, núm. 10, enero-junio, 2015 Centro de Estudios e Investigaciones para el Desarrollo Docente A.C. Guadalajara, México.

² Artículo 3, Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, publicado el 17 de marzo de 2017.

³ SALAS Tafoya, Op. Cit.

5. Que el valor de mercado de los distintos bienes se determina de acuerdo a la demanda de los mismos, la cual se origina mediante la relación entre la demanda que existe de un bien en el mercado y la cantidad del mismo que es ofrecido.⁴

6. Que la valuación inmobiliaria es un proceso establecido y reglado. A nivel internacional, el International Valuation Standards Council (IVSC) es la entidad empresarial que se han encargado de plantear criterios de valuación con carácter global y la compatibilidad entre las normas globales con las regionales y locales. Habida cuenta de existir discordancia entre unas y otras buscan la adhesión de las inferiores o de menor alcance territorial.⁵

7. Que a nivel nacional, la Secretaría de Economía es la dependencia del gobierno federal mexicano encargada de normar la valuación, ello por conducto de la Dirección General de Normas mediante la declaratoria de vigencia de la Norma Oficial Mexicana NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007 Servicios de Valuación, la cual establece, entre otros tópicos, los requisitos generales que deben cumplirse a fin de proporcionar la confianza de que el servicio de valuación sea otorgado con la competencia técnica, imparcialidad, confidencialidad y esmero.⁶

8. Que el valor significa grado de utilidad de las cosas que las hace objeto de aprecio. Así, la importancia de valorar radica en estimar el justo valor de las cosas en un contexto y tiempo determinados , de donde resulta comprensible que a lo largo de la historia, según la época, lugar y cultura, no solo el concepto de valor haya sido objeto de profundos razonamientos de varios filósofos y tratadistas, dando origen a diversas corrientes de pensamiento o teorías del valor en las que se fundamentaron los sistemas económicos, las cuales han cambiado conforme se ha ido transformando la estructura social de la humanidad y la tecnología, sino también que la valuación se haya visto impregnada por las condiciones político-económicas prevalecientes, aunque sin perder su esencia y razón de ser: encontrar el justo valor de un bien.⁷

⁴ Idem.

⁵ Idem.

⁶ Idem.

⁷ MUTIS Caballero, Sergio, La importancia de los avalúos, Periódico El Tiempo, versión digital, disponible en: <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-1315707>.

9. Que para los entes territoriales, los avalúos catastrales guardan en cualquier caso una relación directa con los valores de mercado que reflejan los avalúos comerciales. No debe olvidarse la relevancia del Catastro y sus efectos económicos. Por otro lado, en el caso del sector privado, a través de los avalúos se puede conocer la realidad del valor en el mercado de sus activos inmuebles, que seguramente tienen una importancia significativa dentro del patrimonio y dentro del giro ordinario de los negocios que se emprendan, dependiendo de la actividad específica a la que se dedique tendrá una mayor importancia conocer el posicionamiento en el mercado de determinado inmueble o grupos de inmuebles, sean propios o de terceros.⁸

10. Que en un afán de homogenizar la actividad, procedimientos y demás relativos a la materia, en fecha 17 de marzo de 2017 fue publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, misma que tiene por objeto el 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 nuestra Entidad.

11. Que es de interés primordial que el conjunto de normas que regulan el ejercicio de la función valuatoria deban ajustarse al momento que se vive, manteniendo congruencia con los avances tecnológicos para documentar y archivar los expediente de los avalúos realizados.

De igual forma, se reconoce la necesidad de contar con valuadores capacitados, por lo que en apoyo a dicha tarea, las autoridades especialistas en la materia así como de las Instituciones de Educación Superior y el Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro, podrán impartir cursos de actualización, a fin de formar profesionales con conocimientos actualizados y con las mayores habilidades.

Por ello resulta necesario realizar las adecuaciones normativas correspondientes a la Ley en cita, con la finalidad de poder garantizar el debido desempeño de los profesionistas encargados de la valuación inmobiliaria en el estado, en el entendido de que su actividad profesional guarda una profunda relevancia en el desarrollo económico del Estado y de la protección del patrimonio de los queretanos, teniendo siempre como fundamento la noción de la importancia y responsabilidad que está detrás de una determinación del valor comercial y la trascendencia que tiene el ejercicio

⁸ Idem.

de los valuadores, de conformidad con las exigencias y los retos que la realidad social, económica, tecnológica y empresarial presentan.

Por lo anteriormente expuesto, la Quincuagésima Novena Legislatura del Estado de Querétaro, expide la siguiente:

LEY QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO.

Artículo Único. Se reforman los artículos 1; 5, fracción IV; 14, fracciones XI y XII; 17, primer párrafo; 18; 19; y 20, primer párrafo y fracciones II, VIII y IX; asimismo se adicionan las fracciones XIII y XIV y un segundo párrafo al artículo 14; el artículo 15 Bis; una fracción X, al artículo 20; y un artículo 24 Bis, todos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

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, así como establecer las bases de organización y funcionamiento del Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro.

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 Procedimiento Contencioso Administrativo del Estado de Querétaro.

Para efectos de la presente Ley, se entenderá por “valuador” a la persona mujer u hombre que ejerza dicha actividad; de igual manera los distintos cargos que contempla la presente Ley se referirán de manera indistinta en razón de género.

Artículo 5. Corresponde a la...

I. a la III. ...

IV. Vigilar la actuación del Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro y su Mesa Directiva;

V. a la VII. ...

Artículo 14. Son obligaciones del...

- I. a la X. ...
- XI. Solicitar licencia a la Secretaría de Gobierno para dejar de ejercer la función cuando vaya a exceder de seis meses;
- XII. Efectuar el pago correspondiente a las cuotas del Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro;
- XIII. Cumplir con la cantidad de horas dispuestas por los lineamientos que emita la Mesa Directiva, de cursos de actualización con validez académica oficial, o de los cursos impartidos en coordinación con el Catastro del Estado y el Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro, y
- XIV. Las demás que establezcan otras disposiciones jurídicas aplicables.

El incumplimiento de las obligaciones previstas en este artículo podrá ser motivo para no autorizar la emisión de folios por parte de la autoridad competente.

Artículo 15 Bis. Los valuadores deberán llevar a cabo la integración y resguardo de un expediente catastral formado con cada uno de los avalúos que realice.

El expediente catastral deberá integrarse tanto en formato físico como digital por un periodo de 4 años. Concluido el periodo de 4 años deberá resguardar la información de manera digital por un periodo adicional no menor de 2 años.

El expediente catastral deberá contener la siguiente información documentada:

- I. Datos del solicitante:
 - a) Nombre;
 - b) Domicilio;
- II. Datos del propietario:
 - a) Nombre;

b) Domicilio;

III. Datos del inmueble:

a) Ubicación;

b) Reporte fotográfico de la visita;

c) Datos complementarios del levantamiento físico;

IV. Las referencias a la base de datos de mercado sobre la que realizó su comparativo de mercado; y

V. Si las hubiera, observaciones y/o anotaciones adicionales sobre los supuestos hipotéticos para la realización de los análisis de valor.

Artículo 17. El Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro es un órgano auxiliar de la función pública, con personalidad jurídica y patrimonio propio y estará integrado por los valuadores con nombramiento expedido por la Secretaría de Gobierno, en los términos de la presente Ley.

Su funcionamiento estará...

Artículo 18. La representación del Consejo estará a cargo de una Mesa Directiva.

Artículo 19. La Mesa Directiva estará integrada de la siguiente manera:

I. Un Presidente;

II. Un Secretario;

III. Un Tesorero; y

IV. Dos Vocales.

Los integrantes de la Mesa Directiva serán electos por el Consejo en los términos del Reglamento. Los cargos de la Mesa Directiva serán honoríficos.

Todos los integrantes de la Mesa Directiva, a excepción del Presidente, contarán con un suplente que podrá ocupar su cargo en su ausencia. Los Integrantes de la Mesa Directiva solo podrán ser sustituidos debido a su incapacidad de seguir ejerciendo el cargo o por fallecimiento.

El Presidente proveerá a la ejecución de los acuerdos y de las resoluciones de la Mesa Directiva y presidirá sus sesiones.

El Presidente vigilará el exacto cumplimiento de las leyes por parte de los miembros del Consejo y la recaudación y empleo de los fondos que aporten los mismos.

El Secretario dará cuenta al Presidente de los asuntos y comunicará sus acuerdos; redactará las actas de las sesiones de la Mesa Directiva y llevará la correspondencia y los libros de actas y registro, y tendrá a su cargo el archivo.

El Tesorero hará los pagos a que haya lugar, previo acuerdo del Presidente; llevará la contabilidad y rendirá cuenta justificada al término de cada ejercicio.

Artículo 20. La Mesa Directiva tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Vigilar el cumplimiento...
- 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.

La Dirección de Catastro tendrá la facultad de fijar el arancel, previa propuesta del Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro.

- III. a la VII. ...
- 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;
- IX. Convocar a reuniones; y
- X. Las demás que establezcan otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 24 Bis. Para aplicar a los valuadores las sanciones administrativas a que se refiere el artículo 24, el Poder Ejecutivo del Estado se auxiliará de la Comisión de Honor y Justicia del Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro, que estará integrada por tres valuadores, siendo presidida por el Presidente de la Mesa Directiva en turno y dos valuadores propuestos por la Mesa Directiva y electos en reunión de pleno del Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro.

Los integrantes de la Comisión de Honor y Justicia deberán cumplir con los siguientes requisitos de elegibilidad:

- I. Alto grado de actualización;
- II. Participación constante en la vida del Consejo;
- III. Observar una buena conducta, y
- IV. Estar al corriente en las cuotas al Consejo.

El Poder Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría de Gobierno, podrá ordenar oficiosamente o a petición de parte, visitas, inspecciones o instruir actuaciones que practicará la persona designada expresamente para tal efecto. En todo caso se concederá el derecho de audiencia al valuator afectado y deberá escucharse la opinión de la Comisión de Honor y Justicia.

La Comisión de Honor y Justicia tendrá un plazo de 15 días hábiles para emitir su opinión, contados a partir de que reciba las constancias.

Transcurrido el plazo para la emisión de la opinión a cargo de la Comisión de Honor y Justicia, se podrá emitir la resolución administrativa, sin que la ausencia de opinión afecte la validez o el sentido de la resolución.

La resolución administrativa será emitida por el Secretario de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado.

Para presentar una queja en los casos de responsabilidad administrativa de los evaluadores, se deberá presentar ante la Secretaría de Gobierno del Estado, debiendo anexar los documentos en que se sustente.

Previo a la tramitación formal de la queja, la Secretaría de Gobierno deberá remitir copia de la misma al Presidente de la Comisión de Honor y Justicia del Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro, para que, dentro del plazo de 10 días hábiles, realice las gestiones pertinentes para resolver la controversia.

Si vencido el plazo no se ha tenido la solución correspondiente, la Secretaría de Gobierno requerirá al valuator involucrado para que, dentro del plazo de 10 días hábiles, manifieste lo que a su interés convenga y, en su caso, exhiba los documentos que estime pertinentes, para lo cual le será entregada copia del escrito de queja y de sus anexos.

Transcurrido este plazo, con manifestación del valuator o sin ella, la Secretaría de Gobierno remitirá el expediente a la Comisión de Honor y Justicia del Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro, la cual, dentro del plazo de 15 días hábiles contados a partir de su recepción, deberá emitir la opinión que corresponda, sugiriendo si debe o no imponerse sanción.

Con la opinión de la Comisión de Honor y Justicia del Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro deberá resolver lo que proceda conforme a derecho.

Los procedimientos iniciados oficiosamente por la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado no serán considerados como una queja y previo a la emisión de la resolución que le ponga fin, se otorgará a la Comisión de Honor y Justicia del Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro el plazo de 15 días hábiles para la emisión de opinión, contados a partir de que le sean remitidas las constancias.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. La presente Ley entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

Artículo Segundo. Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a esta Ley.

Artículo Tercero. Todas las referencias hechas en otros ordenamientos jurídicos a la Comisión de Valuadores del Estado de Querétaro se entenderán realizadas a la Mesa Directiva del Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro.

Artículo Cuarto. Todas las referencias realizadas en los demás ordenamientos al Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro A.C., se entenderán hechas al Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro.

Artículo Quinto. Envíese al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

"Las lenguas indígenas son el crisol de la diversidad cultural de nuestra nación"



LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y OBSERVE.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES "CONSTITUYENTES DE 1916-1917" RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO, A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.

**A T E N T A M E N T E
QUINCUAGÉSIMA NOVENA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO
MESA DIRECTIVA**

**DIP. LUIS GERARDO ÁNGELES HERRERA
PRESIDENTE**

**DIP. RICARDO CABALLERO GONZÁLEZ
PRIMER SECRETARIO**

(HOJA DE FIRMAS DE LA LEY QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO)