



# **Ley de Valuación del Estado de Tamaulipas**

Documento de consulta

Nueva Ley Publicada en el P.O No. 133 del 9 de noviembre de 2010.

**EUGENIO HERNANDEZ FLORES**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a sus habitantes hace saber:

Que el Honorable Congreso del Estado, ha tenido a bien expedir el siguiente Decreto:

Al margen un sello que dice:- "Estados Unidos Mexicanos.- Gobierno de Tamaulipas.- Poder Legislativo.

**LA SEXAGESIMA LEGISLATURA DEL CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTICULOS 58 FRACCION I DE LA CONSTITUCION POLITICA LOCAL; Y 119 DE LA LEY SOBRE LA ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO INTERNOS DEL CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:**

**D E C R E T O No. LX-1072**

**DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE EXPIDE LA LEY DE VALUACION DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.**

**CAPITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.**

1. Las disposiciones de esta ley son de orden público y de observancia general en el Estado de Tamaulipas.
2. Tienen por objeto normar el ejercicio de la valuación o emisión de dictámenes de valor.
3. La aplicación de la presente ley compete al Gobernador del Estado a través de la Secretaría.

**Artículo 2.**

1. Para los efectos de esta ley deberá 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. Comisión: la Comisión de Valuación del Estado de Tamaulipas;

III. Ley: la Ley de Valuación del Estado de Tamaulipas.

IV. Perito Valuador: la persona física autorizada por la Secretaría para emitir avalúos comerciales y dictámenes de valor;

V. Registro: el Registro Estatal de Valuadores Profesionales;

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

VII. Reglamento: el Reglamento de la Ley de Valuación del Estado de Tamaulipas;

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

IX. Secretaría: la Secretaría General de Gobierno;

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

XI. Valuador profesional: la persona física autorizada por la Secretaría para emitir avalúos comerciales y dictámenes de valor de bienes muebles o inmuebles;

## **CAPITULO II DE LA VALUACION**

### **Artículo 3.**

1. Para ejercer la función de valuador profesional de bienes muebles o inmuebles y para actuar en los actos propios de los gobiernos estatal o municipal en el Estado, se requiere inscribirse en el padrón que al efecto realiza la Secretaría General de Gobierno.

2. La valuación comercial de bienes se efectuará conforme a las disposiciones de esta ley y su reglamento.

3. 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 4.**

1. Los avalúos contendrán la información que sustente al razonamiento y conclusiones del valuador, así como la documentación que establezca la ley y su reglamento.

2. El valor de los bienes deberá estimarse a la fecha de su emisión o referido a una fecha determinada, cuando el caso concreto lo amerite.

3. Cuando se requiera y exista información suficiente, podrá efectuarse avalúo de bienes referido a época anterior.

4. Los avalúos que se expidan en términos de la presente ley tendrán vigencia de un año.

### **Artículo 5.**

1. Las dependencias y entidades de la administración pública estatal y las municipales, sólo admitirán los avalúos comerciales y dictámenes de valor, efectuados por valuadores profesionales autorizados por la Secretaría, y aquellos que se elaboren conforme a lo dispuesto por autoridades federales o por mandato federal.

2. Los notarios públicos, en los actos o contratos en que intervengan y que sean parte de alguna institución pública estatal o Municipal, admitirán únicamente los avalúos que se expidan en los términos que dispone esta ley.

3. Los avalúos que se emitan en contravención a lo dispuesto por esta ley, tendrán únicamente el carácter de una opinión particular de quien lo elabore.

### **Artículo 6.**

Se exceptúan de lo dispuesto en esta ley:

I. La valuación de bienes nacionales; y

II. Cuando exista disposición legal específica y determinada que prevea procedimiento diverso para establecer el valor de un bien.

**CAPITULO III**  
**DEL REGISTRO ESTATAL DE VALUADORES PROFESIONALES INDEPENDIENTES**

**Artículo 7.**

Se establece el Registro de Valuadores del Estado de Tamaulipas, como instancia de consulta y control de ejercicio profesional de la valuación comercial, y estará a cargo de la Secretaría General de Gobierno, a través de la Comisión de Valuación.

**Artículo 8.**

Las personas que aspiren a obtener registro para ejercer las funciones de valuador profesional, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

I. Ser ciudadano mexicano;

II. Contar con título y cédula profesional de Arquitecto, Ingeniero Civil o Agrónomo, o profesiones afines, expedidos por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;

III. Contar con cédula de posgrado en Valuación expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;

IV. Contar con cédula de inscripción ante el registro federal de contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;

V. Cubrir los derechos correspondientes; y

VI. Residir de manera permanente en el Estado, comprobando al menos tres años anteriores a la fecha de su solicitud.

**Artículo 9.**

Los aspirantes a ejercer la función de valuador, deberán solicitar por escrito la inscripción al registro de la Secretaría General de Gobierno, debiendo acompañar a su petición los documentos que acreditan el cumplimiento de requisitos que establece el artículo 8 de la ley.

**Artículo 10.**

Una vez satisfechos los requisitos que establece la ley, la Secretaría efectuará la inscripción en el Registro y expedirá el comprobante de registro para ejercer la función de valuador profesional, en un plazo que no excederá de diez días contados a partir de la inscripción en registro.

**Artículo 11.**

Las resoluciones que nieguen la inscripción en el registro deberán estar debidamente fundadas y motivadas y se notificarán personalmente a los interesados.

**Artículo 12.**

A solicitud de los interesados, la Secretaría expedirá cada tres años, previa renovación del registro individual, la constancia correspondiente.

**Artículo 13.**

Durante el mes de enero de cada año, la Secretaría publicará en el Periódico Oficial del Estado, el padrón de valuadores profesionales del Estado de Tamaulipas, inscritos en el Registro expresando nombre, dirección, número de registro y datos profesionales.

**CAPITULO IV  
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS VALUADORES PROFESIONALES**

**Artículo 14.**

1. Para los efectos de la presente ley, la función de valuador consiste en determinar el valor comercial de bienes muebles e inmuebles y, en su caso, de la renta de éstos, para proceder a emitir el dictamen de valor en el documento correspondiente denominado avalúo o dictamen de valor, mismo que para efectos de la presente ley es igual o equivalente al avalúo bancario.

2. En el supuesto de emisión de avalúo o dictamen de valor realizado por un valuador extranjero, carecerá de validez y será considerado como una opinión particular, a menos que sea efectuado o refrendado por un valuador profesional registrado en el Estado.

**Artículo 15.**

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:

I. 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.

II. 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 cuando queden pagados los derechos que señala la Ley de Ingresos correspondiente.

**Artículo 16.**

Son obligaciones de los valuadores, las siguientes:

I. Aplicar los lineamientos, métodos y técnicas conforme a los criterios de valuación que establezca esta ley, su reglamento o los autorizados por la Secretaría;

II. Asentar en los avalúos y en los dictámenes de valor, los datos que corresponda a la realidad, y determinar los valores dentro del rango establecido por el reglamento y los criterios técnicos autorizados;

III. Abstenerse de intervenir en los asuntos en que tenga un interés directo o indirecto, en los que tenga interés alguno de sus parientes consanguíneos en línea recta o limitación de grado, colateral dentro del cuarto grado y por afinidad dentro del segundo grado;

IV. Emitir avalúos y dictámenes de valor con el reconocimiento de la Secretaría, debiéndose acreditar con la constancia de inscripción correspondiente;

V. Cobrar los honorarios que correspondan a sus servicios profesionales, de acuerdo con una retribución justa;

VI. Solicitar a la Secretaría, durante el mes de octubre de cada tres años, la renovación de su registro individual como valuador profesional independiente;

- VII. Establecer domicilio en la localidad correspondiente en donde pueda recibir cualquier tipo de notificaciones;
- VIII. Llevar el control de los avalúos y dictámenes de valor que emita, conforme a lo dispuesto en el reglamento;
- IX. Asistir a los cursos de actualización personal que organice la Comisión de Valuación o el colegio de profesionistas;
- X. Recibir la información de interés profesional que emita la Comisión de Valuación;
- XI. Solicitar el arbitraje de la Comisión de Valuación, en caso de controversia con valuadores registrados y no registrados ante la Comisión; y
- XII. Las demás que determine la ley o su reglamento.

**Artículo 17.**

Los valuadores profesionales registrados conforme a la ley, proporcionarán a la Comisión, los datos, documentos y la información que se le requiera cuando ésta ejerza sus facultades de vigilancia y supervisión.

**CAPITULO V  
DE LA COMISION DE VALUACION**

**Artículo 18.**

Se crea la Comisión de Valuación como órgano auxiliar de la Secretaría General de Gobierno, con el objeto de vigilar y supervisar el ejercicio de la valuación comercial de bienes muebles e inmuebles del Estado de Tamaulipas.

**Artículo 19.**

1. La Comisión de Valuación estará integrada de la siguiente manera:

- I. Un Presidente, que será el Secretario General de Gobierno.
- II. Un Secretario Técnico que será el Director General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría.
- III. Cinco vocales que serán, el Director General del Instituto Catastral y Registral; el Director de Patrimonio del Estado; el Presidente del Colegio de Notarios del Estado; y dos presidentes de Asociaciones o Colegios profesionales en materia de valuación constituidos en el Estado.

2. Cada uno de los integrantes de la Comisión podrá nombrar a sus respectivos suplentes, con excepción del Presidente, que será suplido en su ausencia por el Secretario Técnico quien tendrá todas las facultades asignadas al Presidente, incluyendo el voto de calidad.

**Artículo 20.**

El Presidente de la Comisión tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Convocar, presidir, realizar la declarativa de quórum legal, dirigir y conceder el uso de la voz en la sesión de la Comisión;
- II. Dar curso a los asuntos conforme al orden del día aprobado y firmar, junto con el Secretario Técnico las resoluciones o acuerdos que adopte la Comisión;

- III. Dictar las medidas pertinentes que garanticen el cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Comisión;
- IV. Invitar a servidores públicos federales, estatales o municipales, representantes de las instituciones educativas, académicas, especialistas y otros, cuando se considere pertinente su presencia en algunas de las sesiones de la Comisión;
- V. Transmitir al Ejecutivo del Estado las propuestas que formule la Comisión, en cumplimiento de su objeto previsto en la ley; y
- VI. Las demás que disponga la ley y las que se deriven de la naturaleza de su cargo.

**Artículo 21.**

El Secretario Técnico asistirá a las sesiones con voz, pero sin voto y tendrá las siguientes atribuciones.

- I. Comunicar oportunamente a los integrantes e invitados de la Comisión, la convocatoria de las sesiones, misma que deberá acompañarse del orden del día y la documentación correspondiente;
- II. Auxiliar al Presidente de la Comisión en lo concerniente al cumplimiento de las resoluciones y acuerdos que se adopten en el seno de la propia Comisión;
- III. Preparar y presentar los informes sobre los avances y resultados de las actividades, resoluciones y acuerdos de la Comisión;
- IV. Cumplir con las instrucciones que le formule la Comisión a su Presidente;
- V. Elaborar las actas de las sesiones de la Comisión, consignando en ellas de manera específica las resoluciones de acuerdos adoptados;
- VI. Enviar a la Secretaría para su validación, los acuerdos o resoluciones que deban de publicarse en el Periódico Oficial del Estado; y
- VII. Las demás que disponga la ley y las que se deriven de la naturaleza de su cargo.

**Artículo 22.**

Los vocales tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Asistir puntualmente a las sesiones que sean convocados y ejercer su derecho a votar los acuerdos o resoluciones que se dicten;
- II. Opinar durante las sesiones sobre los asuntos que conozca la Comisión;
- III. Informar a la Comisión sobre los asuntos de que tengan conocimiento, relacionados con la aplicación de la ley y su reglamento; y
- IV. Las demás que disponga la ley, así como las que se deriven de la naturaleza de su cargo.

**Artículo 23.**

- 1. La Comisión establecerá un calendario de sesiones y se reunirá en sesión ordinaria cuando menos cada 3 meses.
- 2. A solicitud del Presidente o de la mayoría de sus miembros, podrá reunirse en sesión extraordinaria cuando un asunto o asuntos lo ameriten.

**Artículo 24.**

Para que las sesiones sean válidas se requiere la participación de la mitad más uno de sus integrantes que cuenten con derecho a voz y voto. Sus acuerdos se tomarán a mayoría simple. En caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad.

**Artículo 25.**

Las convocatorias a las sesiones de la Comisión se harán por escrito y señalarán el tipo de sesión, fecha, hora y lugar de su realización y deberán comunicarse a los interesados. En el caso de sesiones ordinarias se convocará cuando menos con diez días antes de la celebración; tratándose de sesiones extraordinarias cuando menos con 48 horas de anticipación.

**Artículo 26.**

De cada sesión, el Secretario Técnico levantará el acta respectiva, la que deberá contener cuando menos lo siguiente:

- I. Lugar, día y hora en la que se celebre la sesión;
- II. Lista de Asistencia y certificación de quórum legal;
- III. Lectura y aprobación del acta de la sesión anterior;
- IV. El orden del día;
- V. Síntesis de intervenciones de los participantes en el desahogo de los puntos del orden del día; y
- VI. El o los Acuerdos o resoluciones que se determinen en la sesión.

**Artículo 27.**

La Comisión tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Vigilar el cumplimiento de esta ley, su reglamento, los lineamientos, criterios y técnicas autorizados por la Secretaría;
- II. Elaborar y proporcionar a la Secretaría, para su autorización y oportuno decreto, los aranceles que percibirán como honorarios los peritos valuadores, por la elaboración de los avalúos comerciales y dictámenes de arrendamiento;
- III. Establecer las políticas en materia de evaluación y proponer a la Secretaría los procedimientos, lineamientos, métodos, criterios y técnicas a que deberán sujetarse los valuadores al efectuar los avalúos comerciales y los dictámenes de valor;
- IV. Proponer al Titular del Poder Ejecutivo, la elaboración de las propuestas de reforma, adición o derogación de esta ley y su reglamento;
- V. Vigilar y supervisar el ejercicio profesional de los valuadores autorizados conforme a esta ley;
- VI. Promover y coordinar programas de capacitación y actualización dirigidas a los peritos valuadores en coordinación con los institutos, asociaciones y colegios profesionales en materia de valuación, constituidos tanto en el Estado como en la Federación;
- VII. Coordinar trabajos técnicos y de investigación en materia de valuación;
- VIII. Solicitar a los valuadores profesionales la información adicional de un avalúo en particular, que requiera resolver una situación de controversia;

IX. Designar, mediante insaculación, en sesión ordinaria o extraordinaria, que expresamente sea convocada, entre otros, por dicho fin, a valuadores profesionales para practicar los avalúos y dictámenes de valor que le sean requeridos por el Gobierno del Estado, para lo cual se deberá invitar como testigos de calidad a los colegios y asociaciones del ramo que corresponda;

X. Emitir opinión cuando lo soliciten por escrito los interesados, en las reclamaciones que se deriven de los avalúos emitidos por los valuadores profesionales;

XI. Recibir recursos del Gobierno del Estado para realizar sus funciones adecuada y permanentemente; y

XII. Las demás que le confiera esta ley y demás disposiciones legales aplicables.

## **CAPITULO VI DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **Artículo 28.**

Son infracciones y sanciones en materia de valuación comercial las siguientes:

I. Amonestación por escrito, en caso de:

- a) Elaborar un avalúo comercial o dictamen de valor, sin haber realizado la visita correspondiente al inmueble;
- b) No manifestar domicilio en la localidad correspondiente en donde pueda ser notificado legalmente;
- c) No llevar el control de los avalúos y dictámenes de valor que emita, o no formar el archivo correspondiente conforme al reglamento;
- d) No integrar los avalúos que expida con los datos complementarios, según lo dispuesto en la ley o su reglamento; y
- e) No asistir, en el periodo de dos años, a los cursos de actualización profesional que organice la Comisión de Valuación o los colegios de profesionistas.

II.- Suspensión de registro individual o cancelación del mismo por:

- a) Transgredir lo previsto en el artículo 16, fracción III, de esta ley; y
- b) Transgredir lo previsto en el artículo 16, fracción IV, de esta ley.

III. La cancelación del registro, procederá:

- a) Por renuncia;
- b) Por reincidir en la transgresión de alguno de los supuestos previstos en el artículo 16 de esta ley;
- c) Por revelar dolosamente información de peritajes; y
- d) Por negarse a prestar sus servicios sin causa justificada.

**Artículo 29.**

Corresponde a la Secretaría imponer las sanciones a que se refiere el artículo anterior, sin perjuicio de las sanciones que impongan las autoridades judiciales cuando se incurra en responsabilidad civil o penal.

**Artículo 30.**

Para imponer una sanción, la Secretaría deberá notificar al infractor previamente del inicio del procedimiento para que dentro de los 5 días siguientes, exponga lo que a su derecho convenga y en su caso aporte las pruebas con que cuenta. Una vez transcurrido el término emitirá la resolución que corresponda y la mandará notificar.

**Artículo 31.**

1. La Secretaría, al imponer sanciones por la comisión de infracciones a la presente ley deberá fundar y motivar su resolución.

2. La facultad de la Secretaría para imponer sanciones administrativas caduca en tres años.

3. Los términos de caducidad serán continuos y se contarán desde el día en que se cometió la infracción administrativa.

4. La Secretaría deberá declarar de oficio la caducidad. En todo caso los interesados podrán solicitar dicha declaración o hacerla valer por la vía de recurso de revisión.

5. La Secretaría, de oficio o a petición de parte interesada podrá dejar sin efecto una sanción cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con anterioridad.

**Artículo 32.**

1. Los servidores públicos que en el ejercicio de sus funciones conozcan de hechos u omisiones que hagan presumir la comisión de infracciones a las disposiciones de esta ley, lo comunicaran a la Secretaría, dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que tenga conocimiento de tales hechos u omisiones.

2. La facultad de declarar que un hecho o una omisión constituyen una infracción a esta ley, corresponde a la Secretaría.

**Artículo 33.**

1. Es infracción imputable a los servidores públicos de la administración pública estatal y los municipales, la de admitir avalúos comerciales o dictámenes de valor, expedidos en contravención a las disposiciones de esta ley.

2. Asimismo, es infracción imputable a los notarios públicos admitir avalúos comerciales expedidos en contravención a las disposiciones de esta ley.

**Artículo 34.**

1. Contra la resolución que imponga alguna sanción se podrá interponer el recurso de revocación.

2. El recurso de revocación se interpondrá ante la Secretaría en un término máximo de 5 días a partir de la recepción de la notificación.

3. La Secretaría analizará la impugnación y resolverá dentro de los 10 días posteriores. Contra su resolución no existe recurso alguno.

**TRANSITORIOS**

**ARTICULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en Periódico Oficial del Estado.

**ARTICULO SEGUNDO.-** La Secretaría General de Gobierno del Estado resolverá todos los aspectos de carácter administrativo que surjan por motivo de la aplicación e interpretación de esta ley.

**ARTICULO TERCERO.-** El Reglamento de la Ley de Valuación del Estado de Tamaulipas se deberá expedir en un plazo no mayor de seis meses a partir de la publicación de la presente Ley. Dentro dicho plazo deberá instalarse la Comisión a que refiere esta ley.

**SALON DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.- Cd. Victoria, Tam., a 28 de marzo del año 2010.- DIPUTADO PRESIDENTE.- JOSE MANUEL ABDALA DE LA FUENTE.- Rúbrica.- DIPUTADO SECRETARIO.- JESUS EUGENIO ZERMEÑO GONZALEZ.- Rúbrica.- DIPUTADO SECRETARIO.- JUAN CARLOS ALBERTO OLIVARES GUERRERO.- Rúbrica.”**

Por tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo, en Ciudad Victoria, Capital del Estado de Tamaulipas, a los nueve días del mes de abril del año dos mil diez.

**ATENTAMENTE.- SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.- GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.- EUGENIO HERNANDEZ FLORES.- Rúbrica.- SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.- HUGO ANDRES ARAUJO DE LA TORRE.- Rúbrica.**

Documento para consulta

**LEY DE VALUACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.**

Decreto No. LX-1072, del 28 de marzo de 2010.

P.O. No. 133, del 9 de noviembre de 2010.

En su artículo tercero transitorio, establece que el **Reglamento de la Ley de Valuación del Estado de Tamaulipas** se deberá expedir en un plazo no mayor de seis meses a partir de la publicación de la presente Ley. Dentro dicho plazo deberá instalarse la Comisión a que refiere esta ley.

Documento para consulta