

Nombre de alumno: Diana Belén López Gómez

Nombre del profesor: Arq. Edwin Fabián Burguete Trejo

Nombre del trabajo: Mapa conceptual

Materia: Administración de obras.

Grado: 9° cuatrimestre

Grupo: Arquitectura



Personalidad jurídica del valuador inmobiliario

Problemáticas

Existe una problemática cuando los valuadores ponen su trabajo a realizar en la mesa de negociación y entran en componendas manejando los valores de los bienes a la alza o a la baja según el interés de su cliente en turno, casi siempre con un perjuicio hacia terceras personas o instituciones.

Otro de los problemas principales de la valuación en México es la ausencia de normas sustantivas y administrativas unificadas, que integren una base nacional obligatoria de carácter procedimental y conductual común para todos los valuadores de la República.

Al no existir esta reglamentación federal, las reglas para la valuación y su calificación son de tipo local y los peritos a veces se encuentran desorientados de cuál es la reglamentación administrativa de cada Entidad Federativa para realizar un avalúo, y por este desconocimiento pueden incurrir en responsabilidades legales.

También existen otras consecuencias jurídicas que afectan al perito, como la inhabilitación para ejercer un cargo público, y la cancelación de la patente o cédula profesional para ejercer su profesión.

Actividades del valuador inmobiliario

¿Qué hace un valuador de inmuebles?:

- Se basa íntegramente en su conocimiento
- Revisa el respaldo de los clientes en el banco
- Representa a la entidad financiera
- Supervisa los bienes inmuebles evaluados
- Cuantifica, estima y valora el inmueble
- Redacta informes del inmueble
- Brinda un servicio integral y ético

A los peritos valuadores les está prohibido ejercer su función en los siguientes casos

- Si el acto o hecho jurídico interesa directamente a su persona, o a su cónyuge o alguno de sus parientes consanguíneos o afines en línea recta sin limitación de grado.
- Si en acto jurídico es legalmente imposible, contrario a la ley o a las buenas costumbres.
- Si el ejercicio de su actividad o en el negocio que se le plantea, tiene interés directo y indirecto.
- Si ha sido tutor o curador de alguna de las partes interesadas.
- Por incurrir con motivo de su actividad de perito valuador fiscal, en la comisión de un delito tipificado como tal por la legislación penal.

Profesionista titulado, técnico o especialista en la ciencia, arte, materia o idioma, con cédula profesional o constancia oficial, integrante de un colegio de profesionistas del estado, de la rama afín y, con registro ante las instancias que correspondan.

Podrán ser peritos valuadores los ingenieros civiles, arquitectos o corredores públicos con cédula profesional y con registro vigente en la comisión nacional bancaria, o aquellas personas de alguna otra carrera, especialidad, arte u oficio que desempeñen funciones afines con la valuación y el servicio solicitado.

El valuador ya sea como servidor público o en el ejercicio libre de su profesión puede incurrir en responsabilidad legal al realizar su trabajo, aún cuando solo sea por retraso en el tiempo al que se comprometió a entregarlo.

Pudiendo ser estas consecuencias jurídicas de tipo civil, como sería el responder de los daños y perjuicios causados, y cuyo monto podría llegar al valor del bien valuado, hasta repercusiones de tipo penal, que lleva el riesgo de ser sentenciado a penas privativas de la libertad.

Obligaciones del perito valuador

- Sujeta a las disposiciones establecidas en la ley de hacienda y ley de ingresos, así como del reglamento tomando como base los valores y tasas que anualmente aprueben en el congreso.
- Inscribirse ante la coordinación de catastro e impuesto inmobiliario.
- Ejercer profesionalmente su actividad con probidad, rectitud y eficiencia en acatamiento a los requisitos señalados en el reglamento y demás disposiciones legales con respecto a esta materia
- Guardar el secreto profesional en lo relativo al ejercicio de sus funciones, salvo en caso de mandato por autoridad competente.
- Establecer su oficina de atención ciudadana para el ejercicio de su profesión debiendo anunciar su especialidad y número de registro de autorización de la presidencia municipal.
- Atender expedita y cortésmente al público que solicite sus servicios profesionales.
- Abstenerse de poner condiciones, prestaciones y obligaciones no previstas en reglamento en el desempeño de sus funciones.
- Intervenir en los asuntos que le sean encomendados en materia de valuación inmobiliaria, ya sea por designación de los interesados, o por mandato de autoridad competente.
- Presentar en la coordinación de catastro e impuesto inmobiliario, el avalúo debidamente elaborado, pagando los derechos correspondientes; siendo estos del 30% del cobro de honorarios de valuación de acuerdo a la ley de ingresos.
- Acudir personalmente al predio e inspeccionar el inmueble, cuyo avalúo deberá formular.

