

REGLAMENTO DE LA COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES DEL MUNICIPIO DE TIJUANA

**Publicado en el Periódico Oficial No. 31, sección I,
del 13 de julio de 2012, tomo CXIX**

Artículo 1.- El presente Reglamento tiene por objeto crear y establecer las normas sobre las características, estructura y funcionamiento de la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana.

Artículo 2.- Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

I. Avalúo con fines administrativos: Dictamen técnico que permite determinar el valor de un bien con base, entre otros criterios, en sus características físicas de ubicación, de uso y de la investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado, realizado por perito valuador registrado por la Dirección de Catastro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y que plasmado en un documento escrito, cumple con los procedimientos técnicos de valuación establecidos por la Comisión, el cual sirve de base para los efectos que señala el artículo 9 de este Reglamento;

II. Avalúo con fines fiscales: Dictamen técnico que permite determinar el valor de un bien mueble o inmueble que practique la Comisión a solicitud de la autoridad fiscal del Municipio de Tijuana. La Comisión practicará dichos avalúos apegándose a las normas y lineamientos establecidos en el Reglamento para la Práctica de Avalúos Para el Municipio de Tijuana, B. C.;

III. Comisión: la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana;

IV. Contraprestación: el pago en dinero o en especie por el uso y goce de un bien mueble e inmueble propiedad del Municipio de Tijuana;

V. Dictamen valuatorio de arrendamiento: la determinación en dinero o en especie del valor de uso, goce o ambos de muebles e inmuebles que tomen o den en arrendamiento las dependencias, órganos desconcentrados o entidades de la Administración Pública del Municipio de Tijuana;

VI. Entidades: los organismos descentralizados, las empresas de participación municipal y los fideicomisos públicos que formen parte de la Administración Pública Para-municipal del Municipio de Tijuana;

VII. Manual: manual de organización y procedimientos de la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana;

VIII. Órganos desconcentrados: las delegaciones del Municipio de Tijuana y los señalados como tales en el Reglamento de la Administración Pública del Ayuntamiento de Tijuana, y otras disposiciones jurídicas;

IX. Presidente. Presidente de la Comisión;

X. Perito: persona que siendo parte del Registro de Valuadores Fiscales del Municipio de Tijuana, practica los estudios valuatorios que les encomienda la Comisión, y

XI. Reglamento Para la Práctica de Avalúos Para el Municipio de Tijuana, B. C: Reglamento Para la Práctica de Avalúos Para el Municipio de Tijuana, Baja California.

XII. Secretario: El Secretario Técnico de la Comisión;

XIII. Sistema: El Sistema de Valuaciones de Bienes del Municipio de Tijuana, será integrado estructuralmente por la propia Comisión, así como por una base de datos del mercado de bienes muebles e inmuebles; que tiene como propósito realizar valuaciones a través de un proceso, que incluye la sanción, validación y suscripción de los dictámenes que al efecto emita la Comisión para darle transparencia.

[\(Reforma\)](#)

Artículo 3.- La Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana ("CABIMT") que tendrá por objeto practicar los avalúos de bienes muebles e inmuebles propiedad del Ayuntamiento, así como determinar el monto de la renta que estas últimas deben cobrar o pagar por los muebles e inmuebles que den o tomen en arrendamiento, servicios y determinar la contraprestación por el uso y goce de los inmuebles.

La CABIMT practicará los avalúos que le solicite la autoridad, apegándose al Reglamento Para la Práctica de Avalúos Fiscales Para el Municipio de Tijuana, Baja California, así como la Normatividad aplicable.

Los avalúos, dictámenes valuatorios de arrendamiento y contraprestaciones por el uso y goce de bienes muebles e inmueble a que se refiere el artículo 9 de este Reglamento, que practiquen instituciones o peritos valuadores independientes de la Comisión, no podrán utilizarse para efectos del trámite y formalización notarial de las

operaciones en que sean parte las dependencias, órganos desconcentrados o entidades de la Administración Pública del Municipio de Tijuana.

Artículo 4.- Los criterios técnicos conforme a los cuales se deberán practicar los dictámenes valuadores cualquiera que sea su naturaleza, deberán ser acordes con las normas, bases, políticas y procedimientos establecidos por la Secretaría de Administración y Finanzas, Sindicatura Municipal y la Comisión en los ámbitos de sus respectivas competencias.

Artículo 5.- Los dictámenes que practique la Comisión sobre bienes muebles e inmuebles, deberán registrarse en la propia Comisión, la que expedirá constancia del registro en los casos requeridos. Los Notarios del Municipio de Tijuana que intervengan en actos jurídicos relacionados con bienes muebles e inmuebles en que sea parte el Municipio de Tijuana, deberán relacionar en los instrumentos que se otorguen ante su fe, la existencia del registro de los dictámenes valuadores.

Artículo 6.- La Comisión actuara en forma colegiada y se integrará de la siguiente forma:

I. El Presidente Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, quien fungirá como Presidente o quien designe en su representación.

II. El Síndico Procurador

III. El Regidor Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos.

IV. El titular de la Secretaría de Administración y Finanzas;

V. El titular de la Secretaría de Desarrollo Social Urbano y Ecología;

VI. El Oficial Mayor.

VII. El titular del Fideicomiso inmobiliaria Municipal de Tijuana.

VIII.- Un Secretario Técnico, que será nombrado por el Presidente de la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana, quien tendrá voz pero no voto.

Por cada miembro de la Comisión habrá un suplente que será designado por el titular de la Dependencia a que represente.

Los demás Regidores del Cabildo del H. Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, podrán participar en las sesiones de la Comisión, siempre y cuando sea de manera personal y no a través de representante, tendrán voz pero no voto, sin que su presencia sea necesaria para cumplir con el requisito del quórum.

Artículo 7.- La Comisión tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Sesionarán con la frecuencia que señale el Presidente de la Comisión;
- II. En todas las sesiones se requerirá la presencia de por lo menos cinco miembros, debiendo asistir invariablemente el Presidente o su suplente;
- III. El Presidente de la Comisión proporcionará a los miembros de la misma, el proyecto de dictamen con los trabajos valuatorios realizados por el perito;
- IV. Los proyectos de dictámenes se aprobarán con el consenso de los integrantes de la Comisión. En caso de que no existiere uniformidad de criterio para determinar sobre el dictamen valuatorio, se tendrá como definitivo el que acepte la mayoría presente en la sesión correspondiente;
- V. El Presidente de la Comisión tendrá voto de calidad en el caso de que sean distintas las opiniones de los miembros;
- VI. Proponer a Cabildo las reglas de operación que regularán el funcionamiento de la Comisión; y
- VII. Investigar, evaluar y determinar cuando algún perito amerita cualquiera de las sanciones establecidas en el artículo 20 del presente Reglamento.

Artículo 8.- Cualquier miembro de la Comisión deberá abstenerse de intervenir en los dictámenes técnicos cuando:

- I. Tenga interés directo o indirecto en el asunto;
- II. Tenga interés directo o indirecto su cónyuge, sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado, los colaterales dentro del cuarto grado y los afines dentro del segundo grado;

III. Este, su cónyuge o algunos de sus hijos, mantenga relación de amistad íntima con alguno de los interesados en el avalúo y determinación de contraprestaciones;

IV. Este, su cónyuge o alguno de sus hijos, tenga calidad de heredero, legatario, donante, donatario, arrendador, arrendatario, socio, acreedor, deudor, fiado, fiador o dependiente de alguno de los interesados en el dictamen, o administrador actual de sus bienes;

V. Sea tutor o curador de alguno de los interesados en el dictamen, y

VI. En general, se encuentre en situación que pueda afectar la imparcialidad de su opinión.

En caso de que se presente alguno de los impedimentos señalados con anterioridad, el miembro de la comisión deberá excusarse ante el Presidente de la Comisión, a fin de que sea sustituido por el suplente, en los dictámenes valuatorios de que se trate. Cuando el impedimento afecte al Presidente de la Comisión, deberá excusarse ante el Síndico Procurador, a fin de que se le sustituya por el Secretario Técnico de la Comisión.

Artículo 9.- Para que la Comisión de Avalúos de Bienes del Municipio de Tijuana cumpla con su objeto, tendrá las siguientes funciones:

I. Practicar el avalúo de los bienes muebles e inmuebles que adquieran, graven o enajenen las dependencias, órganos desconcentrados y entidades de la Administración Pública del Municipio de Tijuana;

II. Practicar el avalúo de los bienes muebles e inmuebles donados por el Gobierno de Municipio de Tijuana o que le sean donados al mismo;

III. Practicar el avalúo de los bienes muebles e inmuebles vacantes que sean adjudicados al Gobierno del Municipio de Tijuana;

IV. Practicar el avalúo para determinar el monto de la renta de bienes muebles e inmuebles, cuando las dependencias, órganos desconcentrados y entidades de la Administración Pública del Municipio de Tijuana los den o tomen en arrendamiento;

V. Practicar el avalúo para determinar el monto de las contraprestaciones por el uso, goce, o ambas, de bienes muebles e inmuebles propiedad del Municipio de Tijuana;

VI. Practicar el avalúo sobre bienes muebles e inmuebles propiedad del Municipio de Tijuana, que la Oficialía Mayor determine para efectos de inventario, así como aquéllos que las dependencias, órganos desconcentrados o entidades de la Administración Pública del Municipio de Tijuana decidan enajenar cuando, por su uso, aprovechamiento o estado de conservación, no sean ya adecuados para el servicio o resulte inconveniente seguirlos utilizando;

VII. Practicar los avalúos que le solicite la autoridad de la Administración Pública del Municipio de Tijuana, apegándose la Comisión al Reglamento para la práctica de Avalúos Fiscales para el Municipio de Tijuana, así como a los procedimientos y lineamientos técnicos y manuales de valuación emitidos por la Secretaría de Administración y Finanzas, Sindicatura Municipal y la misma Comisión.

VIII. Practicar el avalúo de los bienes muebles e inmuebles para los efectos de la contratación de seguros de daños y responsabilidad civil;

IX. Determinar la forma de pago de los servicios y gastos por los dictámenes valuatorios que se practiquen;

X. Elaborar el proyecto de reglamento interior y de los manuales de organización y procedimientos, así como aplicar las políticas que deberán ser aprobadas por Sindicatura del Municipio de Tijuana;

XI. Asesorar, en el ámbito de sus atribuciones, a las dependencias, órganos desconcentrados y entidades de la Administración Pública del Municipio de Tijuana y,

XIII. Las demás que señale la Secretaría de Administración y Finanzas, las Leyes, Reglamento y Acuerdos del Ayuntamiento.

Artículo 10.- El Presidente de la Comisión, tendrá las siguientes atribuciones:

I. Planear, organizar, administrar y controlar el funcionamiento del órgano desconcentrado;

II. Someter a la Secretaría de Administración y Finanzas el anteproyecto del programa del presupuesto anual del órgano desconcentrado, así como establecer las medidas necesarias para su correcta y oportuna ejecución;

III. Rendir el informe anual ante la Comisión;

- IV. Elaborar y proponer a Sindicatura el Manual de la Comisión;
- V. Representar al órgano desconcentrado en toda clase de asuntos de su competencia;
- VI. Aprobar y ejecutar los programas y acciones de la Comisión;
- VII. Autorizar el registro, revalidación, suspensión y cancelación de registro de los peritos valuadores;
- VIII. Proponer a Cabildo, los aranceles para el cobro de los servicios que presta la comisión y el pago a los peritos valuadores;
- IX. Establecer la debida coordinación con las dependencias, órganos desconcentrados y entidades de la Administración Pública del Municipio de Tijuana, para la ejecución de los programas y acciones de la Comisión;
- X. Suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus facultades, y
- XI. Las demás que le encomiende este Reglamento, el Presidente Municipal del Municipio Tijuana (Sic) y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 11.- El Secretario de la Comisión tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Formular, organizar y evaluar los programas y acciones de la Comisión;
- II. Acordar con el Presidente de la Comisión los asuntos que lo requieren;
- III. Suscribir los documentos relativos al ejercicio de su facultad, y
- IV. Las demás que le encomiende el Presidente de la Comisión.
- V. Expedir copia certificada de las constancias existentes en los archivos de la Comisión.

Artículo 12.- La comisión rendirá informes semestrales a Sindicatura y a Oficialía Mayor sobre sus actividades.

Artículo 13.- La vigencia de los dictámenes valuatorios sobre bienes inmuebles, no podrá exceder de un año contado a partir de la fecha de su expedición, en tanto no

cambien las características físicas del bien inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario, según declaratoria emitida por la Secretaría Administración y Finanzas a petición de la Comisión.

Artículo 14.- En toda solicitud de dictámenes valuatorios se establecerá con cargo a quién correrá el importe de los servicios y gastos que se originen con motivo de su realización, requisito sin el cual no serán admitidas.

Todo dictamen valuatorio que la Comisión practique, obliga a la dependencia, órgano desconcentrado o entidad solicitante a realizar el pago de los servicios correspondientes que el mismo origine, derivado del arancel autorizado.

Previo acuerdo de Cabildo, la Comisión fijará el arancel, tomando en cuenta la opinión de la Secretaría de Administración y Finanzas, para el cobro de servicios por los avalúos, de rentas y determinación de contraprestaciones de bienes que practique la Comisión. La Secretaría de Administración y Finanzas, revisará y en su caso, modificará el arancel por lo menos cada año, procurando que el monto alcance para cubrir los gastos indispensables para la operación y funcionamiento de la Comisión.

Artículo 15.- Para cubrir los gastos que origine su funcionamiento, la Comisión contará con los recursos económicos que le sean asignados en el presupuesto de egresos correspondiente.

Artículo 16.- Para el desempeño de sus atribuciones y funciones la Comisión se auxiliará de peritos valuadores. La Comisión aprobará los avalúos determinados por los peritos.

Artículo 17.- Para ser perito valuator se requiere:

- I. Ser Ciudadano mexicano en ejercicio de sus derechos.
- II. Poseer título profesional a nivel de licenciatura en alguna profesión afín a la materia del presente reglamento y contar con especialidad en valuación certificada por una institución de educación superior y/o contar con nombramiento como Corredor Público, debidamente registrados en el Departamento General de

Profesiones de la Secretaría de Educación y Bienestar Social del Estado de Baja California.

III. Protestar desempeñar su actividad como Valuador, Auxiliar de la Administración Pública Municipal, sujetándose a los reglamentos, normas, instructivos y demás disposiciones que al efecto dicte la Autoridad Municipal.

IV. Solicitar y obtener su Registro en la Tesorería Municipal cumpliendo las formalidades que al efecto se establezcan.

V.- Tener un mínimo de cinco años de experiencia profesional en materia valuatoria;

VI. No haber sido condenado por delitos patrimoniales.

VII. Ser propuesto por el Presidente de la Comisión y aprobado por la mayoría de los integrantes de la misma.

Artículo 18.- Podrán realizar avalúos de bienes muebles e inmuebles según corresponda, los peritos valuadores inscritos en el Registro de Valuadores Fiscales del Municipio y que además cumplan con los requisitos que este Reglamento establezca. Los peritos tendrán la obligación de no revelar información respecto a los asuntos a ellos encomendados.

Artículo 19.- En ningún caso los peritos que colabores en la elaboración de los dictámenes valuatorios de bienes que practique la Comisión tendrán una relación de carácter laboral con la misma, sujetándose exclusivamente a lo señalado por las disposiciones que en la materia de prestación de servicios profesionales señale el Código Civil para el Estado de Baja California.

Artículo 20.- Los Peritos Valuadores deberán abstenerse de intervenir en los dictámenes técnicos cuando:

I. Tenga interés directo o indirecto en el asunto;

II. Tenga interés directo o indirecto su cónyuge, sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado, los colaterales dentro del cuarto grado y los afines dentro del segundo grado;

III. Este, su cónyuge o alguno de sus hijos, mantenga relación de amistad íntima con alguno de los interesados en el avalúo y determinación de contraprestaciones;

IV. Este, su cónyuge o alguno de sus hijos, tenga la calidad de heredero, legatario, donante, donatario, arrendador, arrendatario, socio, acreedor, deudor, fiado, fiador o dependiente de alguno de los interesados en el dictamen, o administrador actual de sus bienes;

V. Sea tutor o curados de alguno de los interesados en el dictamen, y

VI. En general, se encuentre en situación que pueda afectar la imparcialidad de su opinión.

En caso de que se presente alguno de los impedimentos señalados con anterioridad, el Valuador designado deberá excusarse ante la Comisión, a fin de que sea sustituido, en los dictámenes valuatorios de que se trate.

Artículo 21.- La Comisión asignará a los peritos la formulación de los dictámenes valuatorios de bienes, determinando los objetivos, alcances y enfoques metodológicos sobre los que versará cada dictamen pericial o la orden de trabajo, el plazo para emitirlo y en su caso el contrato de prestación de servicios profesionales. Así como el monto de la fianza que éste debe otorgar para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales en aquellos avalúos que por su magnitud así lo justifiquen.

Artículo 22.- Serán causas de remoción forzosa de los miembros de la Comisión, las siguientes:

I. Conducirse con falsedad en el procedimiento de valuación o alterar la información relacionada con el mismo.

II. Ser condenado por sentencia definitiva, por la ejecución de cualquiera de los delitos comprendidos dentro de los delitos cometidos por servidores públicos y aquéllos contra la administración de justicia;

III. Conocer de algún asunto de los que tenga impedimento en los términos del artículo 8 del presente Reglamento, y

IV. Faltar sin causa justificada por tres veces a las sesiones, en un lapso de treinta días naturales.

La Comisión mediante resolución fundada y motivada, removerá a cualquiera de los miembros de la misma, que incurran en cualquiera de los supuestos de este artículo, previa audiencia que se conceda al interesado, debiendo en su caso, comunicar su resolución a la dependencia a la que represente.

En contra de dicha resolución se procederá en los términos del Reglamento de Justicia para el Municipio de Tijuana.

Artículo 23.- Los peritos valuadores, se harán acreedores, en su caso, a las siguientes sanciones:

I. Amonestación por escrito:

- a) Por no dar aviso por escrito a la Comisión en un plazo de diez días hábiles de cambio de domicilio (s), teléfono (s) y de firma (s) autorizada (s) de perito;
- b) Por no requisitar correctamente los formatos de avalúos, establecidos por la Comisión, los cuales consideran los conceptos mínimos que deberán contener los mismos;
- c) Por no requisitar correctamente los formatos autorizados por la Secretaría de Administración y Finanzas, en el caso de los avalúos fiscales, y
- d) Por no aplicar los criterios técnicos, metodologías, políticas y procedimientos autorizados por la Comisión.

II. Suspensión de Registro por un período de hasta tres meses:

- a) Cuando acumulen cinco amonestaciones;
- b) Cuando no atiendan las órdenes de trabajo de la Comisión y
- c) Por revelar información respecto de los asuntos encomendados.

III. Suspensión de Registro por un periodo de hasta un año:

- a) Cuando acumulen cinco amonestaciones.
- b) Por utilizar datos o información que conduzca al establecimiento de valores inexactos;
- c) Por revelar, a personas ajenas a la Comisión, cualquier información que pueda influir, alterar o modificar cualquiera de las operaciones que ésta realiza.

IV. Cancelación de Registro en la base de datos del Ayuntamiento de perito valuator:

- a) Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente datos erróneos, documentos falsos o falsificados o información equivocada en los avalúos que practique o en sus anexos.

- b) Cuando no hubiere cumplido sus funciones como Valuador Fiscal en los casos en que para ello se hubiere requerido.
- c) Cuando se detecten en razón de sus funciones acciones que van en contra de la moral y las buenas costumbres.
- d) Cuando hubiere reincidido en violaciones a este Reglamento.
- f) Cuando deje de satisfacer cualquiera de los requisitos que señala el artículo 17.

Cuando se adviertan actos indebidos por parte de los peritos, previa audiencia de defensa, la Comisión emitirá resolución fundada y motivada mediante la cual determine si la conducta en revisión merece sanción en los términos de este reglamento, y en caso de presumirse una conducta indebida, se dará vista a Sindicatura Municipal para efecto de instaurar el procedimiento correspondiente. En contra de dicha resolución se procederá en los términos del Reglamento de Justicia para el Municipio de Tijuana.

Asimismo, se establece que la Comisión realizará las funciones de dictaminación de los avalúos a partir de la información que le proporcionen los solicitantes, así como, de la que recabe el perito valuador designado en el proceso valuatorio, por lo que es responsabilidad de los solicitantes y de los peritos proporcionar datos verídicos. La Comisión vigilará que en los dictámenes valuatorios se cumplan los procedimientos técnicos de valuación que esta misma emita.

REFORMA

ARTÍCULO 2.- Fue reformado en sesión extraordinaria de cabildo de fecha 9 de diciembre de 2017, publicado en el Periódico Oficial No. 1, índice, de fecha 5 de enero de 2018, tomo CXXV.

XXIV AYUNTAMIENTO
TIJUANA
2021 - 2024