



**Acuerdo de petición 002.-2024**  
**Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta**  
**Pública y Desarrollo Institucional**  
**H. Ayuntamiento de Guanajuato, trienio 2024-2027**

En la sala de juntas de los Síndicos y Regidores del Honorable Ayuntamiento de Guanajuato, ubicada en la Plaza de la Paz número 12, zona centro de la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, siendo las 13:00 horas del 11 de noviembre de 2024, previa convocatoria notificada por vía electrónica en los correos institucionales en términos del acuerdo tomado en la sesión de instalación de este órgano interno del Ayuntamiento, celebrada el 16 de octubre del año en curso, específicamente en el punto 4 del orden del día, se reunieron conforme al pase de lista anexo, los integrantes de la Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional, la cual se compone por la regidora Myriam de Jesús Balderas Figueroa en su carácter de Presidenta, la sindica Adriana Ramírez Valderrama quien funge como Secretaria, y los regidores Daniel Barrera Vázquez, Víctor Hugo Larios Ulloa y Paulo Edgar Ramírez Noguez como Vocales, en términos del acuerdo municipal tomado en la Sesión Ordinaria número 1, celebrada el 10 de octubre de 2024, específicamente en el punto número 8 del orden del día, a efecto de dar respuesta al oficio de petición suscrito por el Presidente, Secretario y Tesorero del Colegio de Valuadores de Guanajuato, A.C., dirigido a esta Comisión, al tenor de los siguientes:





### Antecedentes:

**Primero.** El 25 de octubre del año en curso, se recibió en las oficinas de Síndicos y Regidores escrito de petición suscrito por quienes se ostentan como Presidente, Secretario y Tesorero del Colegio de Valuadores de Guanajuato A.C., mediante el cual, solicitan en relación con la Ley de Ingresos 2025 para el Municipio de Guanajuato, se tomó en cuenta diversos elementos al momento de hacer los cobros y clasificación de los inmuebles que se detallan en dicha petición.

**Segundo.** En la Sesión Ordinaria número 2 de esta Comisión de fecha 29 de octubre del año en curso, específicamente en el punto número 5 del orden del día, el oficio de petición antes descrito fue puesto en conocimiento de las y los integrantes del órgano interno, acordando su radicación correspondiente así como su turno a la Tesorería Municipal a efecto de que esta dependencia emitiera la viabilidad o no de la petición, debiendo ser remitida a esta Comisión, previo a someter el proyecto de la iniciativa de Ley de Ingresos al Pleno del Ayuntamiento, para en caso de que fuera viable, se solicitara en su caso, alguna modificación al respecto.

**Tercero.** En ese sentido el 31 de octubre del mismo año se recibió en las oficinas de Síndicos y Regidores el oficio TMG-1073/2024, suscrito por la Tesorera Municipal mediante el cual, se proporciona la información solicita por





la Comisión, oficio que fue remitido en la misma fecha vía correo electrónico a este órgano interno, lo anterior para los efectos acordados en la Sesión Ordinaria número 2 ya mencionada.

**Cuarto.** En la Sesión Ordinaria número 2 del Pleno del Ayuntamiento, celebrada el 31 de octubre de la presente anualidad, específicamente dentro del punto número 7 del orden del día, resultó aprobada la Iniciativa de Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, para el ejercicio fiscal 2025.

### **Consideraciones:**

**Única: Análisis de la solicitud.** Como se detalla en los antecedentes del presente documento la solicitud que se atiende, fue turnada a la Tesorería Municipal en el entendido de que artículos 141, fracción VI, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; 15, de la Ley para el Ejercicio y Control de los Recursos Públicos para el Estado y los Municipios de Guanajuato y 48, fracción XV, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Guanajuato, Gto., facultan a dicha área de la administración pública municipal para elaborar y proponer al órgano de gobierno el proyecto de Iniciativa de Ley de Ingresos el cual, en su caso, es enviado al Congreso del Estado de Guanajuato para su revisión y aprobación definitiva.





Bajo esta óptica se considera que el área técnica es la encargada de emitir la validación o no de la petición ya que precisamente esta versa sobre el proyecto de iniciativa de Ley de Ingresos que en su momento fue turnado a esta Comisión debido a lo cual, se considera plasmar en este documento los razonamientos expuestos en el oficio TMG-1073/2024.

En ese sentido en el oficio de referencia, a manera de antecedente se establece que la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2024, en su artículo 5 fracción I, inciso b) sobre los valores unitarios de construcción expresados por metro cuadrado no contempla las edificaciones que se encuentran en proceso constructivo, considerándose entonces como baldíos, señalando que en el proyecto de iniciativa para el ejercicio fiscal 2025 se propone una clasificación que describe la condición actual del inmueble considerando el avance de la obra.

En específico, el proyecto de iniciativa que fue aprobado por el Ayuntamiento contempla una modificación a dicho artículo 5, introduciendo dos estados de conservación; obra gris y obra negra, para los inmuebles de tipo moderno dentro de las calidades superior, media, económica e interés social.

Partiendo de lo anterior, resulta necesario traer a cuenta lo expuesto en el oficio TMG-1073/2024, específicamente en lo relativo al análisis que formula la Tesorería Municipal en cuanto a cada una de las peticiones concretas que se





plasman en el oficio de petición y, que de manera técnica resuelven dichas cuestiones:

*“...Primero.- Respecto a considerar "Elementos de la construcción: las características propias de los materiales, espacios, servicios, estructuras y acabados que conforman una edificación no terminada o con avance de obra"; se indica lo siguiente:*

*La propuesta realizada por la Dirección de Catastro e Impuesto Predial ya considera las características propias de los inmuebles a que se hace mención, debido a que las mismas están establecidas dentro de las clasificaciones de tipo Moderno Superior, Moderno Medio, Moderno Económico y Moderno de Interés Social, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, vigente.*

*Dichas clasificaciones se determinan con base en las características de espacios en dimensiones, calidades y estado de conservación propias de cada tipo de construcción, por lo que no es posible considerar un demérito adicional, ya que estas consideran el valor presente para el avance de la obra del inmueble que se está valuando.*





*Aunado a lo anterior, cabe destacar que, el estudio comparativo de los valores por metro cuadrado, se realizó conforme los valores paramétricos emitidos en las publicaciones siguientes:*

- *COSTOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN VOLUMEN II Modelos, parámetros y presupuestos Abril de 2024 (Edición ""24-04"" ) Por el Ing. Leopoldo Varela Alonso.*
- *VALUADOR; Construimos Juntos; Edición 53, 1a actualización 2023 BIMSA COSTOS*
- *COSTO DE MI OBRA; Conoce cuánto cuesta construir en México; Sitio web:*
- *<https://costodemiobra.com/>; Con información actualizada al 06/2024.*

**Segundo.-** *En relación a considerar "Factor de depreciación: el número variable que demerita el valor de una construcción, rango de 0.35 a 1.00 para las construcciones con avance de obra o sin terminar"; se señala lo siguiente:*

*La legislación actual contempla la depreciación de las construcciones mediante las clasificaciones de Bueno, Regular y Malo, por lo que, **no es procedente considerar un demérito adicional para obras en proceso, ya que, se toman en cuenta puntos específicos de obra, como obra negra y obra gris, estableciendo claramente los elementos que debe contener***





*cada una. Además de que, las etapas constructivas como cimentación, estructura y albañilería no se definen por separado sino como un conjunto integral dentro de las categorías existentes, incluyendo obra gris y obra terminada.*

**Tercero.-** *Por lo que hace a que "para los valores unitarios de construcción ya existentes por m<sup>2</sup> se aplique un demérito por m<sup>2</sup> para los casos en que las construcciones muestran en proceso de construcción o no habitable", se expone lo siguiente:*

*Si bien se entiende su inquietud por reflejar de manera más precisa el avance de obra en la valuación fiscal, actualmente no es viable considerar un factor de demérito adicional basado en la calidad de la construcción, ya que, esta se encuentra ya reflejada en las distintas clasificaciones y parámetros establecidos por la ley, por lo que, dentro de la valuación se reflejará sobre los metros cuadrados de la obra en proceso.*

**Cuarto.-** *Atendiendo a la propuesta relativa a que, "La asignación del campo de clave y demérito a las clasificaciones ya existentes permitirá reflejar el correcto estudio del inmueble de acuerdo con el avance de construcción", se señala lo siguiente:*





*Las clasificaciones de obra negra y obra gris ya incluyen las partidas y elementos mencionados en su propuesta. Dichas clasificaciones establecen los componentes y etapas del proceso constructivo que se consideran para efectos de la valuación fiscal, garantizando una aplicación uniforme y equitativa...”*

Establecido lo anterior, la Tesorera Municipal concluye que, en seguimiento a determinar la viabilidad de la petición, considera que la misma ya esta incluida en la iniciativa que se formuló y que en su momento fuera aprobada por esta Comisión.

Con independencia de lo anterior, también establece que para una mejor revisión y justificación, es pertinente que los solicitantes presenten estudios que respalden su propuestas en los cuales se incluyan: análisis y justificación detallados; datos comparativos con ejercicios fiscales anteriores; definiciones precisas y metodología propuesta; impacto financiero estimado, mostrando cómo las modificaciones afectarían la recaudación fiscal municipal y referencias normativas, legales y bibliográficas que sustenten la viabilidad de la propuesta.

Finalmente, en el oficio de referencia la Tesorería Municipal se pone a disposición para organizar reuniones y mesas de trabajo para revisar a detalle cualquier propuesta, incluyendo los estudios mencionados con la finalidad de enriquecer los procesos de valuación fiscal del municipio.







Así pues, con base en lo expuesto por la Tesorería Municipal y, en atención a las facultades de dicha área de la administración pública municipal establecidas por los artículos 141, fracción VI, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; 15, de la Ley para el Ejercicio y Control de los Recursos Públicos para el Estado y los Municipios de Guanajuato y 48, fracción XV, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Guanajuato, Gto., esta Comisión considera que la petición que se atiende a través del presente instrumento ya se encuentra integrada en la Iniciativa de Ley de Ingresos autorizada por el Ayuntamiento, bajo los parámetros expuestos por el área encargada de su formulación.

Por lo anterior, en observancia a los artículos 8, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, segundo párrafo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato y 18 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, en los términos expuestos se da contestación al Presiente, Secretario y Tesorero del Colegio de Valuadores de Guanajuato A.C., remitiéndose además, como anexo y justificación de la misma, copia del oficio TMG-1073/2024, el cual sustenta la presente determinación.

En función de lo expuesto, por este medio se somete a consideración de la Comisión, la aprobación de los siguientes puntos de:





## Acuerdo:

**Primero.** La Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional del Honorable Ayuntamiento de Guanajuato, en los términos expuestos en el presente documento, procede a dar contestación al oficio de petición suscrito por el Presidente, Secretario y Tesorero del Colegio de Valuadores de Guanajuato A.C., en los términos de la consideración primera.

**Segundo.** Una vez aprobado, notifíquese el presente acuerdo a los solicitantes remitiendo para tal efecto el presente instrumento y su anexo a la Secretaría del H. Ayuntamiento para que por medio de esa instancia se proceda a su notificación en términos de las disposiciones legales que resulten aplicables.

**Tercero.-** Por medio de la Secretaría del H. Ayuntamiento remítase copia del presente documento a la Tesorería Municipal para que en su caso, se dé el seguimiento correspondiente en términos del oficio TMG-1073/2024.

Así, una vez estudiado y examinado el oficio de petición por esta Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional y formulada la presente propuesta, se procede a firmar por los integrantes que así lo quisieron hacer, en la inteligencia de que la ausencia de firmas no invalida el contenido de este documento.






<b>Firmas:</b>		
	<p>Presidenta: Regidora Myriam de Jesús Balderas Figueroa</p>	
	<p>Secretaria: Síndica Adriana Ramírez Valderrama</p>	
	<p>Vocal: Regidor Daniel Barrera Vázquez</p>	
	<p>Vocal: Regidor Víctor Hugo Larios Ulloa</p>	





	Vocal: Regidor Paulo Edgar Ramírez Noguez	
---	--	--

La presente hoja de firmas es parte integral del acuerdo mediante el cual se da respuesta al oficio de petición formulado por integrantes del Colegio de Valuadores de Guanajuato A.C., de la Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional H. Ayuntamiento de Guanajuato, trienio 2024-2027, del 11 de noviembre de 2024.

