



COLEGIO DE VALUADORES DE GUANAJUATO A.C.
CONSEJO DIRECTIVO 2023 – 2024

RECIBIDO

Municipio de Guanajuato
Sindicatura y Regiduría



25 OCT. 2024

Nombre: Ece
Hora: 14:47

Guanajuato, Gto., a 24 de octubre de 2024

Asunto: Valor fiscal de las construcciones no habitables.

Comisión de Hacienda Patrimonio, Cuenta Pública y
Desarrollo Institucional

PRESENTE:

Los que suscribimos Miembros del Colegio de Valuadores de Guanajuato A.C., con domicilio en Cerrada del Graseo no. 18 -A, Centro, Guanajuato, Gto, tel: 473 4591963, para oír notificaciones. En atención y seguimiento a las modificaciones a las reformas, reglamentos y leyes, solicitamos se tomé en cuenta para efectos de la Ley de Ingresos 2025 para el Municipio de Guanajuato lo siguiente:

Para efecto de hacer los cobros y clasificación de los inmuebles (construcciones con avance de obra o no habitables), y poder realizar los cobros adecuados pedimos se tome en cuenta las siguientes consideraciones:

Para definir los procedimientos y requisitos de la presente petición se entiende por:

Avalúo fiscal: Estudio técnico realizado por los Peritos valuadores inmobiliario externo registrados ante la Tesorería Municipal; que tiene por objeto determinar el valor catastral de los bienes inmuebles para su aplicación como base para el cálculo de los impuestos;

Construcción atípica: Las edificaciones con características distintas a la generalidad de las construcciones ubicadas en la misma zona

1.- 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.

2.- 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.

3.- Solicitando para los valores unitarios de construcción ya existentes por m2 se aplique un demerito por m2 para los casos en que las construcciones muestran en proceso de construcción o no es habitable.

4.- 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:

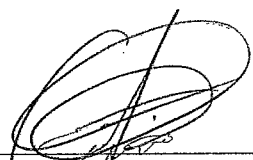
TIPO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CLAVE	DEMÉRITO	VALOR/ M2
------	---------	------------------------	-------	----------	-----------

5.- Considerado como proceso constructivo las siguientes partidas:

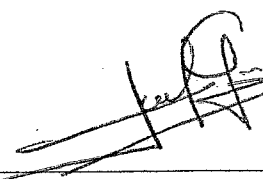
1. Cimentación	8. Acabados interiores
2. Estructura	9. Acabados exteriores
3. Albañilería	10. Instalación especial
4. Instalación hidráulica	11. Cancelería, carpintería, herrería, etc.
5. Instalación sanitaria	12. Mobiliario fijo
6. Instalación eléctrica	13. Equipo
7. Instalación de gas	14. Accesorias

Esto nos atrevemos a proponerlo debido a que la Dirección de Catastro no considera esta importante especificación, ni fue tomada en cuenta durante la presentación de la propuesta de Ley de Ingresos para el 2025, el día 26 de septiembre del presente año; ya que el demerito de las construcciones, clasificaciones y para los casos que aplique su respectivo avance de obra, edad y conservación sea para una correcta aplicación de la valuación fiscal.

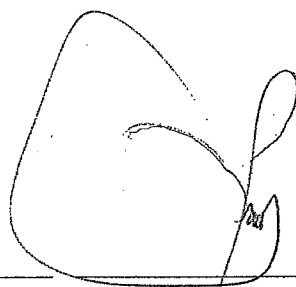
ATENTAMENTE



Ing. Cristian Iván Gámez García
Presidente



Arq. Manuel Valadez Castañeda
Secretario



Arq. María Elena Pérez Márquez
Tesorero

Fuente: Reglamento de Peritos Fiscales del Municipio de Guanajuato, Gto, 1994
Fuente: Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato 2019



"2024, 200 Años de Grandeza: Guanajuato como Entidad Federativa, Libre y Soberana"

TESORERÍA MUNICIPAL
OFICIO NO. TMG-1073/2024

Asunto: Respuesta a petición de viabilidad sobre propuesta
del Colegio de Valuadores de Guanajuato A.C. para la ley de ingresos 2025.

Guanajuato, Gto., a 31 de octubre de 2024

Myriam de Jesús Balderas Figueroa
Presidenta de la Comisión de hacienda, Patrimonio,
Cuenta Pública y Desarrollo Institucional del
Honorable Ayuntamiento de Guanajuato,
Trienio 2024-2027
Presente



En atención a su oficio DFE/635/2024, en donde indica que derivado de la sesión ordinaria número 2 de la Comisión de Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional del Honorable Ayuntamiento de Guanajuato, celebrada el 29 de octubre del año en curso, se acordó turnar a la Tesorería Municipal la solicitud a la petición de tomar en cuenta la propuesta presentada por el Colegio de Valuadores de Guanajuato A.C. referente a "Valor fiscal de las construcciones no habitables" para evaluar la viabilidad de las modificaciones por este colegio propuestas para la Ley de Ingresos 2025 del Municipio de Guanajuato. En ese sentido, se procede a brindar la siguiente información y observaciones:

Antecedente: Dado que la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato para el ejercicio fiscal 2024 en el artículo 5 fracción I inciso b) sobre los valores unitarios de construcción expresados en pesos por metro cuadrado no contempla las edificaciones que se encuentran en el proceso constructivo, este tipo de inmuebles se consideraban como baldíos; por lo que, ahora se propone una clasificación que describe la condición actual del inmueble considerando el avance de la obra.

En relación con lo anterior, en la iniciativa de Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año 2025, se propone realizar las modificaciones al antes mencionado artículo, 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. En ese sentido, y atendiendo a las consideraciones expuestas por el Colegio de Valuadores de Guanajuato A.C., se exponen los siguientes puntos:

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

1



TESORERÍA MUNICIPAL
OFICIO NO. TMG-1073/2024

Asunto: Respuesta a petición de viabilidad sobre propuesta del Colegio de Valuadores de Guanajuato A.C. para la ley de ingresos 2025.

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 m² se aplique un demérito por m² 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

1



TESORERÍA MUNICIPAL
OFICIO NO. TMG-1073/2024

Asunto: Respuesta a petición de viabilidad sobre propuesta del Colegio de Valuadores de Guanajuato A.C. para la ley de ingresos 2025.

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 demerito 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.

Quinto.- Una vez revisada la propuesta, y en seguimiento a su instrucción de determinar la viabilidad, es pertinente comentar que parte de lo que se propone ya está incluida en la iniciativa que se presentó y que fue aprobada en la Comisión que de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, que usted preside, sin embargo para tener una mejor revisión y justificación de la misma, sería pertinente que se presenten estudios que la respalden, incluyendo:

- 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.
- Referencias normativas, legales y bibliográficas que sustenten la viabilidad de la propuesta.
- Así como otros elementos que consideren pertinentes para robustecer dicha propuesta.

Se agradece el compromiso y las valiosas aportaciones del Colegio de Valuadores de Guanajuato A.C. para el mejoramiento de los procesos de valuación fiscal en el municipio. Se reafirma el compromiso de colaborar conjuntamente en temas relacionados con la valuación y otros asuntos de los temas catastrales, por lo cual nos ponemos a su disposición para organizar reuniones y mesas de trabajo para revisar en detalle cualquier propuesta, incluyendo los estudios mencionados, así como otros asuntos en los que se deseen brindar apoyo y propuestas enriquecedoras en aras de mejorar la valuación fiscal del municipio.

1



TESORERÍA MUNICIPAL
OFICIO NO. TMG-1073/2024

Asunto: Respuesta a petición de viabilidad sobre propuesta del Colegio de Valuadores de Guanajuato A.C. para la ley de ingresos 2025.

Sirva de fundamento al presente, lo dispuesto en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; así como 1, 23 fracción II, y 39 fracción XXVI del Reglamento Orgánico para la Administración Pública de Municipio de Guanajuato.

Sin otro particular, quedamos a sus órdenes.

ATENTAMENTE


C. P. Irma Mandujano García
Tesorera Municipal

GUANAJUATO
Te quiero