

REUNIÓN DE LAS COMISIONES LEGISLATIVAS DE:
- PLANEACIÓN Y GASTO PÚBLICO
- LEGISLACIÓN Y ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL
DE LA H. "LIX" LEGISLATURA DEL ESTADO DE
MÉXICO.

- DICTAMINACIÓN DE LAS INICIATIVAS DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN PARA EL AÑO 2016, PRESENTADAS POR LOS AYUNTAMIENTOS DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE MÉXICO, MISMOS QUE HAN SIDO RECEPCIONADOS DURANTE ESTAS ÚLTIMAS SEMANAS Y QUE SE ENCUENTRAN AQUÍ EN FÍSICO.

- EXPOSICIÓN GENERAL DE SERVIDORES PÚBLICOS DEL INSTITUTO DE INFORMACIÓN E INVESTIGACIÓN GEOGRÁFICA, ESTADÍSTICA Y CATASTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, SOBRE EL TRABAJO TÉCNICO DE INTEGRACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN.

CON LA PARTICIPACIÓN DE: MAESTRO EN DERECHO MARCELO MARTÍNEZ MARTÍNEZ, DIRECTOR GENERAL EL IGECEM Y DEL INGENIERO VÍCTOR MANUEL JARAMILLO DÁVILA, DEL DIRECTOR DE CATASTRO.

CELEBRADA EL DÍA 29 DE OCTUBRE DE 2015.

PRESIDENCIA DEL DIP. RAFAEL OSORNIO SÁNCHEZ.

PRESIDENTE DIP. RAFAEL OSORNIO SÁNCHEZ. Buenas tardes a todos.

La Presidencia agradece la asistencia de los integrantes de las comisiones legislativas unidas, de Legislación y Administración Municipal y Planeación y Gasto Público, de igual forma da la más cordial bienvenida a los representantes de los medios de comunicación y al público que nos acompaña.

Con el propósito de dar inicio a la reunión y desarrollar los trabajos solicito a la Secretaría pase lista de asistencia y verifique la existencia del quórum.

SECRETARIO DIP. TASSIO RAMÍREZ HERNÁNDEZ. *(Pasa lista de asistencia)*

Señor Presidente del listado de asistencia se desprende la existencia del quórum, por lo que puede usted abrir la sesión.

PRESIDENTE DIP. RAFAEL OSORNIO SÁNCHEZ. Se declara la existencia del quórum y se abre la reunión de las Comisiones Legislativas de Legislación y Administración Municipal y de Planeación y Gasto Público, siendo las trece horas con quince minutos del día jueves veintinueve de octubre del año dos mil quince.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Reglamento del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, la presente reunión tendrá carácter público.

Solicito a la Secretaría dé cuenta de la propuesta del orden del día.

SECRETARIO DIP. TASSIO RAMÍREZ HERNÁNDEZ. La propuesta de orden del día es la siguiente:

1. Inicio de los trabajos de análisis y dictaminación de las iniciativas de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de Construcción para el año 2016, presentadas por los Ayuntamientos de los Municipios del Estado de México, mismos que han sido recepcionados durante estas últimas semanas y que se encuentran aquí en físico.

1.1. Exposición General de Servidores Públicos del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, sobre el trabajo técnico de integración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de Construcción.

2. Clausura de la reunión.

PRESIDENTE DIP. RAFAEL OSORNIO SÁNCHEZ. Pido a quienes estén de acuerdo en que la propuesta con que ha dado cuenta la Secretaría sea aprobada con el carácter de orden del día se sirvan levantar la mano.

¿En contra, abstención?

SECRETARIO DIP. TASSIO RAMÍREZ HERNÁNDEZ. La propuesta ha sido aprobada por unanimidad de votos.

PRESIDENTE DIP. RAFAEL OSORNIO SÁNCHEZ. En cuanto al punto número 1 del orden del día, la Presidencia destaca que de acuerdo con lo establecido en los artículos 47 fracciones VIII y XX, XXII, 68, 72, 82 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México y el 78 del Reglamento del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, damos inicio a los trabajos de análisis y dictaminación, precisando que han sido recibidas 122 iniciativas de decreto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de Construcción y de Igual número de municipios, en consecuencia se tienen por recibidas formalmente.

De acuerdo con el orden del día aprobado y encontrándose en el Recinto Legislativo, el señor Director General el IGECEM, Maestro en Derecho Marcelo Martínez Martínez y del Director de Catastro, Víctor Manuel Jaramillo Dávila, sustanciaremos su participación para favorecer la ampliación de la información y en su caso, clarificar las dudas en el marco de estos trabajos de análisis y dictaminación.

Señores directores, sean ustedes bienvenidos a este Recinto Legislativo, muchas gracias por su atención y disposición para la celebración de esta reunión que se lleva a cabo en el marco de respeto y en principio de la división de poderes con el ánimo de favorecer la colaboración institucional que nos permita cumplir de la mejor forma con nuestros trabajos.

Se concede el uso de la palabra al Director General del IGECEM, Maestro en Derecho Marcelo Martínez Martínez.

Sean ustedes bienvenidos.

M. EN D. MARCELO MARTÍNEZ MARTÍNEZ. Buenas tardes señores diputados integrantes de esta Honorable Legislatura del Estado de México.

Como es de su conocimiento el Instituto de Geografía, Estadística y Catastro del Estado de México, dentro de sus atribuciones es generar opiniones técnicas con relación a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de Construcción, que año con año presentan los Ayuntamientos previa sesión de Cabildo.

El sentido de nuestra, vamos a hacer una presentación en donde estamos agrupando a los Municipios que presentan ya cierto común denominador, nos dan cinco grupos.

Consecuentemente agradeciendo de antemano, el habernos recibido cederle si tienen a bien el uso de la palabra a nuestro Director de Catastro, Víctor Jaramillo Dávila, quien hará una presentación y estaremos atentos a las preguntas que tengan ustedes a bien formularnos.

ING. VÍCTOR JARAMILLO DÁVILA. Bien.

Muy buenas tardes.

Una disculpa por el retraso.

En principio quisiera informar a ustedes que esta es una representación que estamos haciendo para ustedes dándoles a conocer ¿cuál sería el procedimiento? cuál es el procedimiento que llevan a cabo los municipios del Estado para presentar ante ustedes las iniciativas municipales de actualización de sus Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de Construcción.

En principio decirles a ustedes que, estos serían los puntos que presentaríamos a ustedes las transferencias de los catastros a los ayuntamientos del Estado a nuestro marco jurídico que se deriva de la Constitución, la Normatividad Estatal, ¿qué cosa es un área homogénea?, definición de las áreas, definición de las bandas, ¿cuál es la actualización, cómo se hace la actualización por los municipios, cuál es el procedimiento que estimamos y está establecido en la ley? Para que esta Honorable Legislatura tenga los elementos suficientes para su aprobación y ¿cuál es la secuencia de procesos anualmente con los Ayuntamientos de la Entidad?

Decirles a ustedes que desde el año 1998 el Gobierno del Estado hasta ese año tuvo todavía el Catastro a su cargo, dada la operación y administración de la información catastral, sin embargo, a partir de este ejercicio se transfiere a los Ayuntamientos e incluso antes de la propia reforma al artículo 115 constitucional donde ya se establecía esta medida a partir del año dos mil dos.

Este es nuestro marco jurídico, tenemos tres ordenamientos que regulan la actividad catastral y en los cuales se basa toda la actividad para poder actualizar las tablas de valores.

El artículo 15 establece bueno, que los Ayuntamientos propondrán a las Legislaturas de los Estados las cuotas y tarifas, además de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de Construcciones; cosa que nosotros en el Estado de México venimos haciendo desde 1998.

Ya en la Normatividad Estatal estamos en el artículo 170, que son las atribuciones de nosotros como instituto y establece en la fracción XI revisar para emitir la opinión técnica respecto a las propuestas de actualización presentadas por los Ayuntamientos y por su parte los Municipios tienen las facultades y opiniones para solicitar la opinión técnica a nosotros, al Instituto sobre la actualización de sus tablas; aplicar las propias tablas en la determinación de los valores catastrales de todos los inmuebles de su jurisdicción territorial y proponer a la Legislatura para su aprobación los proyectos de su actualización de las tablas, en ese sentido es la normatividad que se tienen en el Estado tanto del IGECEM como de los ayuntamientos.

¿Qué cosa es un área homogénea? Actualmente tenemos 7 mil áreas homogéneas en el Estado y corresponde a delimitaciones territoriales que atendiendo a características predominantes y muy similares a cuanto al régimen jurídico de la propiedad de uso de suelo existencial, calidad y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura y equipamiento, nivel socioeconómico, tipicidad de las construcciones y desde luego valores unitarios de suelo.

Esa es la característica de una área homogénea y para cada una de ellas, para cada una de las 7 mil 381 vigentes en el Estado debemos de tener un valor unitario de suelo, de suelo solamente.

Bien, ¿cuáles son los tipos de áreas homogéneas que predominan en el Estado? Aquí las tenemos, tenemos, cada una de esas áreas homogéneas tiene un código para su control catastral, tenemos este Código y corresponde exactamente a este uso con niveles de jerarquización por el tipo, por el código de uso de suelo.

Es decir, para habitacionales tenemos 6, para comerciales tenemos 3, para industriales tenemos 4, uno sólo de equipamiento, agrícolas tenemos 5, agostaderos 2, forestales 2, eriazos es único y especiales son 3. En cualquiera de estos tipos de áreas homogéneas encuadramos a las 7 mil 300 81 áreas homogéneas.

Estos son algunos ejemplos para establecer cuál es la diferencia de un tipo de área a otro, sí tenemos algunos ejemplos que desde luego están a su disposición para ustedes calificar la asignación de cada una de las topologías a cada área homogénea.

Tenemos la seis.

Todos los tipos de áreas homogéneas.

También en las Tablas de Valores están las tablas de valor, estos son tramos de vialidad entre un área homogénea que tienen diferentes características al resto de los inmuebles que lo integran.

Es decir, son corredores comerciales, son pues de una circulación diferente a la del resto del área homogénea, tienen peculiaridades físicas, como canales de aguas residuales, zonas de riesgo, riesgos, barrancas, etcétera, que dan lugar a que la variación de valor, dentro de una misma área homogénea.

Bien, tenemos también nuestro valor catastral cuál es el procedimiento que deben de hacer los municipios para actualizar sus tablas.

Decir, tenemos que hacer recorridos de campo cada año para determinar cambios en cuanto a las características homogéneas de las áreas para determinar si son susceptibles de dividir, de subdividir o no y desde luego captar ofertas de operaciones comerciales dentro del área homogénea para tener nuestra estadística de valor, ese estudio es un estudio de mercado que hace una operación estadística para determinar de las operaciones y modalidades en cada área, ¿cuál es el valor propicio para cada una de ellas?

Tenemos pues que determinar que esos valores como dice la Constitución sea equiparable a los valores del mercado. También establecemos que hay actualizaciones en incremento en decreto o en ratificación.

Quiere decir que si el mercado permanece, tiene muestras de crecimiento hay propuestas de incremento, si tiene muestras de decremento por inundaciones, por zona de riesgo, etcétera, pues tendrá que ser un decremento y si se mantiene en mercado inmobiliario en los mismos términos, obviamente se procede a la ratificación.

Entonces, pues tenemos tres tipos de movimiento en la actualización de las tablas.

A continuación me voy a permitir dentro del procedimiento que está establecido en la ley para la aprobación de las mismas tenemos tres, cinco supuestos.

El primero es que las iniciativas municipales coincidan en valores y en soportes técnicos cuando revisamos en el Instituto.

En este caso tenemos para los 2016, 113 municipios con esta coincidencia.

¿Qué establece la Legislación para estos casos?, que la recepción de las iniciativas municipales, la Legislatura verificará que los soportes coincidan con los revisados y en este caso las aprobará durante los primeros quince días de noviembre.

El segundo supuesto es que los municipios ratifiquen totalmente sus Tablas de Valores mediante un oficio sin trabajo técnico; esto quiere decir, que no cumplieron con la estabilidad establecida, que de presentar los soportes técnicos para sustentar cada una de sus propuestas de actualización.

En este caso están los Municipios de Ixtapan de la Sal, Xalatlaco y Chiautla.

¿Qué dice la normatividad? Las Tablas de Valores Unitarios se modificaran y autorizarán por las autoridades y en ningún caso, dice: actualmente la legislación podrán notificarse las del año inmediato anterior, cuando menos se actualizarán de acuerdo a la previsión inflacionaria para el siguiente ejercicio fiscal y establece toda la presentación de la metodología ese es otro de los supuestos.

El siguiente es cuando los municipios modifican o ratifican sus valores en sesión de cabildo; quiere decir, que los municipios hicieron su trabajo, hicieron su recorrido, hicieron su captación de ofertas inmobiliarias; sin embargo, en Cabildo deciden no modificarlas en el siguiente año o bien, modifican equis número de áreas homogéneas.

En este caso establece la normatividad que la Legislatura verificará que los soportes técnicos coincidan con los revisados y cuando se determine que no contienen esa o no coinciden con los revisados que es el caso, otorgará un plazo de 15 días a efecto de que corrijen la omisión y presenten los sustentos y previo análisis determinará lo conducente.

El supuesto cuatro, son los municipios que no presenten iniciativa como se mencionó hace rato, hay tres municipios que no han enviado por alguna circunstancia sus iniciativas a esta Legislatura, por lo tanto, establece que otorgará un plazo de 5 días la Legislatura para que la

presenten y en caso de no ser así, con los elementos que conjuntamente determina el IGECEM y la Legislatura se determinará lo procedente. Es el caso de estos tres municipios.

Finalmente, un municipio, a lo mejor es un error de captura y estableció valores que ni siquiera están vigentes actualmente en sus tablas de valores, sin embargo, proponen cierto cambio en esas áreas homogéneas que no corresponden. Entonces, suponemos que es un error y tendremos que aclararlo pues ya puntualmente con este Municipio.

Entonces, son doce casos que salen fuera de la normatividad y que ustedes determinarán pues lo conducente.

Éstos son finalmente la secuencia de procesos, son trabajos de todos los Municipios del Estado que tendrán que hacer y establece la normatividad trabajos previos desde el primero de julio de por ejemplo del 2016 hasta el 30 de junio para así.

Como no, la revisión técnica del Primero de Agosto, opinión técnica en septiembre, valoración en Cabildo hasta el 14 de octubre, remisión a la Legislatura el día 15, análisis y aprobación del 16 al 15 de noviembre y su publicación antes del 31 de diciembre.

Sería cuanto y estamos a sus órdenes para cualquier comentario, duda o aclaración al respecto.

Muchas gracias por su atención.

PRESIDENTE DIP. RAFAEL OSORNIO SÁNCHEZ. Muchas gracias señor Director.

Compañeros diputados como ustedes han visto esta reunión de trabajo es de carácter informativo, al término de esta reunión ustedes recibirán la información necesaria precisamente para su análisis, así como les pediría al Director General y al Director de Catastro, al Director General del IGECEM, que pudiéramos dejar una mesa de consulta, una mesa de consulta aquí en el Palacio del Poder Legislativo, del 3 al 6 de noviembre, con el fin de que los compañeros tengamos la oportunidad precisamente de hacer un análisis pleno precisamente en base a la responsabilidad que hoy nos confiere aquí el hecho de estar trabajando.

Yo agradezco a todos ustedes su presencia y le dejo el uso del micrófono al señor Secretario.

SECRETARIO DIP. TASSIO RAMÍREZ HERNÁNDEZ. Ha sido agotado el turno de oradores, se le informa a la Presidencia y la Presidencia propone que la mesa de consulta sea ubicada en el salón anexo al comedor del 3 al 6 de noviembre y ya la hora nos la definirá aquí el IGECEM, para que todos podamos consultar los municipios que nos interesan.

Es cuanto señor Presidente.

PRESIDENTE DIP. RAFAEL OSORNIO SÁNCHEZ. Muchas gracias señor Secretario.

Los horarios serían: de 10:00 a 14:00 horas o a 16:00 horas.

Sin embargo, yo quisiera consultar también la opinión de mis compañeros del horario propuesto que sería de 10:00 a 16:00 horas. ¿Estarían de acuerdo ustedes?

Pues dejaríamos establecido también el horario de las 10:00 a las 16:00 horas.

Muchísimas gracias.

No teniendo otro punto que tratar, se levanta la Reunión de las Comisiones Legislativas Unidas de Legislación y Administración Municipal y de Planeación y Gasto Público.

Muchísimas gracias.

Que tengan buena tarde.