



H. AYUNTAMIENTO  
SÍNDICOS Y REGIDORES  
2024-2027

SALAMANCA, GUANAJUATO A 2 DE DICIEMBRE DE 2024  
OFICIO NÚMERO SYR-GJAC-112/2024

LIC. JESÚS GUILLERMO GARCÍA FLORES  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE  
SALAMANCA, GUANAJUATO  
PRESENTE.

Por medio de la presente, me permito enviarle un cordial saludo, al tiempo que aprovecho para hacer de su conocimiento que la **Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial**, en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 77, 83 fracción IV y 88 de la Ley para el Gobierno y la Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, previo análisis y discusión correspondientes, aprobaron durante la sesión de trabajo celebrada el pasado 29 de noviembre de 2024, lo siguiente:

*Único. Dictamen relativo a la solicitud de inscripción y expedición de la constancia de registro al padrón de peritos valuadores para el Municipio de Salamanca, formulada por la Dirección de Catastro e Impuesto Predial.*

Por lo anterior y con fundamento en el artículo 74 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Salamanca, Guanajuato, hago llegar a Usted el dictamen correspondiente, así como sus anexos, a efecto de que se les dé el trámite que conforme a derecho corresponda y puedan ser sometidos a votación ante las y los integrantes del H. Ayuntamiento de Salamanca periodo 2024-2027, en la próxima sesión ordinaria.

Sin otro particular por el momento, reitero las seguridades de mi más distinguida consideración.



9:43 h

ATENTAMENTE



SÍNDICO GERARDO JOSÉ AGUIRRE CORTÉS  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO  
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL

Portal Octaviano Muñoz Ledo Zona Centro s/n C.P. 36700  
Tel. 464 641 4500 Ext. 1080/1090



**H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO  
DE SALAMANCA, GUANAJUATO  
P R E S E N T E.-**

Los suscritos integrantes de la **Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial**, con fundamento en los artículos 77, 81, 83 fracción IV y 88 fracciones I y V de la Ley para el Gobierno y la Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; y artículos 44, 51, 52, 53 y 55 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Salamanca, Gto., sometemos a la consideración de este órgano colegiado, la propuesta de acuerdo que se formula al final del presente dictamen, con base en los siguientes:

**ANTECEDENTES**

I. Mediante el oficio número **SHA/072/2024**, de fecha **28 de octubre de 2024**, la Secretaría de este H. Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, para su estudio y dictaminación correspondiente, el oficio con número **DCIP/936/2024**, mediante el cual la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, envía la solicitud para la inscripción y expedición de la constancia de registro al padrón de peritos valuadores para el Municipio.

II. Se enlista la siguiente documentación correspondiente al ANEXO ÚNICO, derivado del expediente de la solicitud turnada a esta Comisión Municipal:

1. Copia simple de oficio DCIP/936/2024 de fecha 7 siete de octubre de 2024 dos mil veinticuatro y suscrito por el C. Pedro Rojas Buenrostro, Encargado del Despacho de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial;
2. Copia simple del escrito de fecha 27 veintisiete de septiembre de 2024 dos mil veinticuatro, suscrito por el C. Javier Rivera Rayón, en dos tantos;
3. Copia simple de acta de nacimiento con folio 3285 de fecha 29 veintinueve de agosto de 1972 mil novecientos setenta y dos;
4. Copia simple de Cédula de Identificación Fiscal con número de RFC RIRJ670622RI2;
5. Copia simple de constancia de situación fiscal con número de RFC RIRJ670622RI2 de fecha 30 treinta de junio de 2024 dos mil veinticuatro;
6. Copia simple de título profesional emitido por la Universidad Autónoma de Guadalajara de fecha 23 veintitrés de noviembre de 1993 mil novecientos noventa y tres que otorga al C. Javier Rivera Rayón el título de Arquitecto; registrado ayer la Dirección General de profesiones de la Secretaría de Educación Pública; y certificada en fecha 4 cuatro de octubre del 2024 dos mil veinticuatro por el licenciado Felipe Roberto Montoya Ramírez, titular de la Notaría Pública Número 19 diecinueve con legal ejercicio en el Municipio de Celaya, Guanajuato;

7. Copia simple de cédula profesional con número 7217486; emitida por la Secretaría de Educación Pública; y certificada en fecha 4 cuatro de octubre del 2024 dos mil veinticuatro por el licenciado Felipe Roberto Montoya Ramírez, titular de la Notaría Pública Número 19 diecinueve con legal ejercicio en el Municipio de Celaya, Guanajuato;
8. Copia simple de cédula profesional con número 1938161; emitida por la Secretaría de Educación Pública; y certificada en fecha 4 cuatro de octubre del 2024 dos mil veinticuatro por el licenciado Felipe Roberto Montoya Ramírez, titular de la Notaría Pública Número 19 diecinueve con legal ejercicio en el Municipio de Celaya, Guanajuato;
9. Currículum vitae del C. Javier Rivera Rayón;
10. Oficio de fecha 26 veintiséis de enero de 2024 dos mil veinticuatro con número CEMVC-56-24 suscrito por el C. José Gerardo Medina Pérez, en calidad de presidente del Colegio de Especialistas y Maestros en Valuación de Celaya, A.C.;
11. Copia simple de constancia "Valuación de terrenos urbanos" de fecha 16 dieciséis de mayo de 2023 dos mil veintitrés, emitida por la Universidad Superior Bajío y el Colegio de Especialistas y Maestros en Valuación de Celaya, A.C.;
12. Copia simple de constancia "Precios de transferencia para avalúos de justipreciación de rentas" de fecha 8 ocho de diciembre de 2023 dos mil veintitrés, emitida por la Universidad Superior Bajío y el Colegio de Especialistas y Maestros en Valuación de Celaya, A.C.; y,
13. Copia simple de constancia "Temas selectos de técnicas de valuación aplicados a la Valuación Comercial Inmobiliaria" de fecha 2 dos de junio de 2023 dos mil veintitrés, emitida por la Universidad Superior Bajío y el Colegio de Especialistas y Maestros en Valuación de Celaya, A.C.

III. Finalmente, el 29 de noviembre de 2024 se llevó a cabo la sesión de la **Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial**, fecha en que se inició y concluyó con el estudio, análisis y dictaminación de las solicitudes.

## CONSIDERACIONES

- I. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 77, 81, 83 fracción IV y 88 fracciones I y V de la Ley para la Administración y el Gobierno de los Municipios del Estado de Guanajuato; artículos 44, 51, 52, 53 y 55 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Salamanca, Gto; y artículo 3 del Reglamento de Valuadores Profesionales para el municipio de Salamanca, Guanajuato, esta **Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial** se considera competente para conocer y resolver el asunto relativo al análisis y dictaminación señalado en el Antecedente I.
- II. El Reglamento de Valuadores Profesionales para el municipio de Salamanca, Guanajuato establece en su artículo 5 fracción I la definición de **valuador profesional** como "...

profesionista que cuenta con los conocimientos y experiencia técnica necesaria para realizar avalúos de bienes inmuebles..." (sic).

- III. Para el **registro e inscripción en el padrón municipal de valuadores**, la persona interesada deberá reunir y acreditar los requisitos establecidos en los artículos 6 y 7 del Reglamento de Valuadores Profesionales para el Municipio de Salamanca, Guanajuato.
- IV. Cumplidos los requisitos por parte de la persona solicitante, el Ayuntamiento expedirá la **Constancia de Registro**, a través de la **Jefatura de Catastro**.
- V. El nombramiento deberá refrendarse anualmente, para ello el valuador profesional deberá presentar únicamente los documentos señalados en las fracciones V, VII y XI del artículo 6 del Reglamento de Valuadores Profesionales para el Municipio de Salamanca, Guanajuato.
- VI. De conformidad con el artículo 12 fracciones I, II y IV del Reglamento de Valuadores Profesionales para el Municipio de Salamanca, Guanajuato, la **Jefatura de Catastro** cuenta con la facultad de verificar que los aspirantes a obtener el registro de peritos cumplan con los requisitos establecidos; otorgar y revalidar mediante acuerdo administrativo el registro correspondiente; y solicitar anualmente a los valuadores acreditar mediante documentos la capacitación que tuvo en congresos, cursos, especialidades, maestrías, o diplomados durante el período que precisa la jefatura.
- VII. Ahora bien, respecto a la información proporcionada a esta Comisión Municipal del profesionista Javier Rivera Rayón, se advierte lo siguiente:

REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE PERITO VALUADOR (ART. 6 DEL REGLAMENTO DE VALUADORES PARA EL MUNICIPIO DE SALAMANCA)		
FRACCIÓN	ACREDITA	OBSERVACIONES
Artículo 6.- Para el registro de Valuador Profesional, el interesado realizará una solicitud por escrito ante la Jefatura, acompañada por los siguientes documentos:	SÍ	Toda vez que proporcionó copia simple del escrito de fecha 27 veintisiete de septiembre de 2024 dos mil veinticuatro.
I. Copia del acta de nacimiento en la que conste que es mexicano por nacimiento o por naturalización;	SÍ	Toda vez que proporcionó copia simple de acta de nacimiento con folio 3285 de fecha 29 veintinueve de agosto de 1972 mil novecientos setenta y dos.
II. Copia del Registro Federal de Contribuyentes;	SÍ	Toda vez que proporcionó copia simple de Cédula de Identificación Fiscal con número de RFC RIRJ670622RI2.
III. Copia certificada de título profesional, registrado ante la Dirección General de Profesiones del Estado de Guanajuato;	SÍ	Toda vez que proporcionó copia simple de título profesional emitido por la Universidad Autónoma de Guadalajara de fecha 23 veintitrés de noviembre de 1993 mil novecientos noventa y tres que otorga al C. Javier Rivera Rayón el título de Arquitecto; registrado ayer la Dirección General de profesiones de la Secretaría de Educación Pública; y certificada en fecha 4 cuatro de octubre del 2024 dos mil veinticuatro por el licenciado Felipe Roberto Montoya Ramírez,

		titular de la Notaría Pública Número 19 diecinueve con legal ejercicio en el Municipio de Celaya, Guanajuato.
IV. Copia certificada de la cédula profesional	SÍ	Toda vez que proporcionó copia simple de cédula profesional con número 1938161; emitida por la Secretaría de Educación Pública; y certificada en fecha 4 cuatro de octubre del 2024 dos mil veinticuatro por el licenciado Felipe Roberto Montoya Ramírez, titular de la Notaría Pública Número 19 diecinueve con legal ejercicio en el Municipio de Celaya, Guanajuato.
V. Documental actualizada que acredite pertenecer a un organismo de valuación inmobiliaria en el Municipio. En caso de que el interesado no perteneciere a un organismo de valuación, deberá acreditar haber recibido alguna capacitación en la materia durante el año anterior a la fecha de su solicitud.	PARCIAL	Toda vez que presenta escrito de fecha 26 veintiséis de enero de 2024 dos mil veinticuatro con número CEMVC-56-24 suscrito por el C. José Gerardo Medina Pérez, en calidad de presidente del Colegio de Especialistas y Maestros en Valuación de Celaya, A.C.; sin embargo, dicho organismo <u>no</u> pertenece al municipio de Salamanca, Guanajuato. Así mismo, hace presentación de diversas constancias de participación en capacitaciones durante los meses de mayo, junio y diciembre de 2023 dos mil veintitrés.
VI. Copia certificada de la cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública de maestría o especialidad en valuación inmobiliaria;	SÍ	Toda vez que presenta copia simple de cédula profesional con número 7217486; emitida por la Secretaría de Educación Pública; y certificada en fecha 4 cuatro de octubre del 2024 dos mil veinticuatro por el licenciado Felipe Roberto Montoya Ramírez, titular de la Notaría Pública Número 19 diecinueve con legal ejercicio en el Municipio de Celaya, Guanajuato
VII. Acreditar residencia en el Municipio con el domicilio fiscal cuando menos de tres años anteriores a la fecha de presentación de la solicitud;	NO	Toda vez que la dirección fiscal que aparece en la Constancia de Situación Fiscal con número de RFC RIRJ670622RI2 de fecha 30 treinta de junio de 2024 dos mil veinticuatro, pertenece al municipio de Celaya, Guanajuato.
VIII. No ser funcionario ni empleado público de ninguna entidad gubernativa;	NO	Toda vez <u>no</u> presenta ningún documento probatorio.
IX. Currículum vitae;	SÍ	Toda vez que lo presenta por escrito.
X. Dos fotografías tamaño infantil a color, recientes; y	NO	Toda vez <u>no</u> se integró en el expediente recibido.
XI. Manifestar bajo protesta de decir verdad, no haber sido condenado o sentenciado por la comisión de un delito patrimonial.	SÍ	Toda vez que proporcionó copia simple del escrito de fecha 27 veintisiete de septiembre de 2024 dos mil veinticuatro.

**Una vez realizado el análisis** de la solicitud turnada, los integrantes de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, concluyen que es viable someter a consideración del H Ayuntamiento el siguiente:

## ACUERDO

- I. De conformidad a lo dispuesto en los artículos 6, 8, 9 y 12 fracción I y II del Reglamento de Valuadores Profesionales para el Municipio de Salamanca, Guanajuato, se informa que el C. Javier Rivera Rayón **no cumple** con los requisitos señalados en el artículo 6 fracciones VII y VIII del Reglamento de Valuadores Profesionales para el Municipio de Salamanca, Guanajuato, por lo anterior **no se autoriza** la inscripción y expedición de la constancia de registro al padrón de peritos valuadores, dejando a salvo su derecho para ingresar nuevamente su solicitud ante la Dirección de Catastro.
- II. Esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial acuerda que el presente dictamen sea puesto a discusión y aprobación de las y los integrantes del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, lo anterior de conformidad con lo que disponen los artículos 100 y 109 de la Ley para el Gobierno y la Administración de los Municipios para el Estado de Guanajuato; y artículo 88 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, Gto.
- III. En caso de aprobación por el pleno del H. Ayuntamiento, se instruye a la Secretaría del H. Ayuntamiento, remita el presente dictamen a la Dirección de Catastro e Impuesto Predial y a la Jefatura de Catastro, a fin de dar seguimiento a las solicitudes presentadas por las y los profesionistas.

**Salamanca, Guanajuato a 29 de noviembre de 2024.**

Así lo firmaron y aprobaron los integrantes de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del Honorable Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato.

**COMISIÓN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO  
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL**

  
GERARDO JOSÉ AGUIRRE CORTÉS  
PRESIDENTE

  
MARÍA FERNANDA ABOYTES SOSA  
SECRETARIA

  
ANA PAULINA SÁNCHEZ LÓPEZ  
VOCAL



EMILIA ALEJANDRA VERÁSTEGUI DE LA  
GARMA  
VOCAL

  
ROSENDA MARTÍNEZ JUÁREZ  
VOCAL

***La presente hoja de firmas corresponde al dictamen emitido por la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial con motivo del turno SHA/074/2024 de fecha***