



# COMISIÓN DE PARLAMENTO ABIERTO DE LA LXIV LEGISLATURA DEL ESTADO DE ZACATECAS

## PARLAMENTO ABIERTO

FORO DE ANÁLISIS DE LA INICIATIVA DE LEY DEL SISTEMA ESTATAL DE  
VALUACIÓN.

## RELATORÍA Y CONCLUSIONES

1 DE MARZO DE 2024

## I. DIPUTADOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE PARLAMENTO ABIERTO



**M. EN D. MARIBEL GALVÁN JIMÉNEZ**



**PRISCILA BENÍTEZ  
SÁNCHEZ**



**GABRIELA MONSERRAT  
BASURTO ÁVILA**



MARÍA DEL MAR  
DE AVILA  
IBARGÜENGOYTIA



ENRIQUE LAVIADA  
CIREROL



JOSÉ LUIS FIGUEROA  
RANGEL



## **II. FORO DE ANÁLISIS DE LA INICIATIVA DE LEY DEL SISTEMA ESTATAL DE VALUACIÓN**

### **ORDEN DEL DÍA**

1. Registro de asistentes.
2. Bienvenida.
3. Exposición de la metodología por la Dip. Maribel Galván.
4. Participación, exposición y aportaciones de los invitados en formato de exposición.
5. Conclusiones.
6. Clausura de la sesión.

**A T E N T A M E N T E.**  
**Zacatecas, Zac., 1 de marzo de 2024.**

**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE PARLAMENTO ABIERTO  
H. LXIV LEGISLATURA DEL ESTADO DE ZACATECAS**

**DIPUTADA MARIBEL GALVÁN JIMÉNEZ**

### **III. RELATORÍA FORO DE ANÁLISIS DE LA INICIATIVA DE LEY DEL SISTEMA ESTATAL DE VALUACIÓN**

El modelo de Parlamento Abierto, representa un cambio en la interacción entre ciudadanía y el congreso para el cumplimiento de cada una de sus funciones, en la construcción de la agenda legislativa, la elaboración y construcción de leyes, las comparecencias, la discusión y aprobación del presupuesto, la designación de servidores públicos, la fiscalización de los recursos, e incluso, en las acciones de control político; todo esto implica que quienes integramos este poder legislativo, hagamos lo necesario para procurar que nuestras decisiones y acciones sean transparentes, justificadas y con pertinencia social; con esta novedosa visión, nosotros como representantes populares reconocemos la necesidad de trabajar de manera vinculada con la sociedad, al poner sus intereses en el centro de nuestras decisiones.

Es una realidad que la sociedad Zacatecana, cada vez más consciente y participativa, nos exige, un congreso abierto, que no solo escuche, sino que tome en cuenta formalmente las propuestas ciudadanas en sus decisiones y que desarrolle mecanismos de participación efectiva, donde el producto final sean leyes de avanzada, que respondan a las pretensiones de una sociedad anhelante de resultados y con ello recuperar la confianza de los representantes populares, que en últimas fechas ha disminuido de manera importante.

Es fundamental que quienes integramos esta Honorable LXIV Legislatura del Estado, actuemos con responsabilidad parlamentaria inquebrantable al respecto de las futuras propuestas de iniciativas que se pudieran presentar ante esta Honorable Legislatura, para que las mismas, sean sometidas a un verdadero y auténtico Parlamento Abierto de consulta hacia la ciudadanía, ya que los vacíos o lagunas legales pueden propiciar una deficiente

aplicación de la ley y ello, va en detrimento del ejercicio de este derecho por parte de la ciudadanía.

Con fundamento en el artículo 65 fracción XLV y demás relativos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas, así como, la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Zacatecas, en su artículo 155 y los artículos 276, 277, 278, 279 y 280 del Reglamento General del Poder Legislativo, así como los Lineamientos en Materia de Parlamento Abierto de la Legislatura del Estado de Zacatecas; se presenta la siguiente relatoría del importante foro de análisis de la Ley del Sistema Estatal de Valuación:

El 1 de marzo del año en curso, en un ejercicio democrático de Parlamento Abierto, se llevó a cabo un foro de consulta respecto de la iniciativa de cita, respecto de la iniciativa de Ley del Sistema Estatal de Valuación, para ello se realizó la convocatoria correspondiente, a grupos focales y especialistas del tema, la cual tuvo una aceptación muy importante y así, de este ejercicio enriquecedor resaltamos las siguientes aportaciones:

La **DIPUTADA MARIBEL GALVÁN**, Presidenta de la Comisión Legislativa de Parlamento Abierto, dio la bienvenida a este grupo de especialistas y resaltó la importancia de su participación en estos foros, cuyo objetivo es coadyuvar en la creación de marcos jurídicos eficientes, que respondan a las necesidades y exigencias de la sociedad zacatecana.

La Parlamentaria destacó, que se requiere la participación de todos los involucrados especialistas en el tema, el sistema de parlamento abierto no rompe con el sistema de hacer leyes, pero si le da la obligación al legislador de escuchar a los especialistas, de los temas que nos ocupa.

Las personas que están aquí son los técnicos y conocedores del tema que en definitiva sus opiniones serán fundamentales en la construcción de la norma.

**ING. FRANCISCO JAVIER M.**, Presidente del Colegio de Valuadores del Estado de Zacatecas, en su participación el ingeniero, agradeció a la Dip. Maribel Galván por la organización del evento, somos un equipo de trabajo, me acompaña mi consejo técnico, este tema es fundamental, pues hablar del patrimonio de las familias zacatecanas es un tema toral que se debe analizar de manera seria y responsable, este tema sin duda debe quedar en manos de profesionales, la propuesta del Colegio de Valuadores es acercar esta propuesta de ley al Poder Legislativo para su análisis, buscando la homologación de esta propuesta con las leyes de los estados que ya las tienen, estamos siguiendo la inercia y seguir la tendencia globalizada del país. Es de destacar que en el SAT ya nos tienen la confianza para que realicemos los avalúos requeridos por esta importante institución, por ello solicitamos el apoyo de todos los colegios para que coadyuven en un trabajo en equipo para que nuestra Entidad pueda contar con un marco legal en materia de valuación vanguardista y moderno. Es fundamental que trabajemos en equipo, nos hace falta homologarnos en el servicio de la actividad de valuación, que nos traerá grandes beneficios a nuestro sector.

**ING. MARTÍN ORTEGA RAMÍREZ**, del Colegio de Ingenieros Civiles, en su oportunidad el profesionista, agradeció la invitación a estos foros donde se puede aportar respecto de temas técnicos como este, afirmó que, contar con profesionistas especialistas en la materia es fundamental para que exista transparencia y eficiencia en la valuación, es una realidad que el 95% de los especialistas fueron capacitados por la UAZ, por ello, es inadmisibile que no exista ya una ley de valuación para Zacatecas, como miembro de un colegio ajeno a la valuación me pregunto porque Zacatecas no tiene una ley de valuación?, en la practica la tarea de valuación no

ha sido buena, se requiere urgente una metodología técnica para esta actividad, porque la experiencia no es la mejor.

**L.D. CARLOS ALBERTO ARGUEYES**, especialista en valuación, el participante afirmó en su participación que se debe manejar el avalúo desde otra arista, se recurre al avalúo para resolver controversias, la experiencia como abogado y valuador es que los avalúos los hacen personas sin licencia y sin conocimientos, obvio sin licencia, por tanto la ley debe establecer en los Códigos Civiles y Mercantiles requisitos para ser valuador, estos requisitos se deben homologar en todos los Códigos, la propuesta es que: se deben homologar los requisitos en la ley de valuación con lo establecido en los diferentes Códigos, se debe observar lo ya establecido en ambos códigos de tal manera que los jueces tomen seriamente los avalúos presentados, el avalúo como tal se debe fortalecer y buscar que la ley apoye esta figura y homologar los requisitos del 292 del Código Civil, uniformar también el lenguaje, los jueces obligados a aplicar la ley no lo están haciendo y esto debido a que no hay una ley de valuación que establezca los lineamientos.

**ARQUITECTA ERIKA CECILIA ZALDIVAR**, del Colegio de Arquitectos de Zacatecas, en su oportunidad afirmó, que el trabajamos en equipo es importante, por ello se deben reunir esfuerzos para sacar a delante esta importante iniciativa, ya que los trabajos realizados por valuadores certificados hace la diferencia, pues se ve la diferencia de los trabajos que realizan los valuadores preparados, el trabajo es profesional y certificado, a diferencia de los valuadores catastrales, se debe de realizar los avalúos por expertos para que nos dé certeza de que ese avalúo es correcto, el colegio de arquitectos apoya en su totalidad la iniciativa de referencia.

**ING. JUAN MANUEL RAMÍREZ AGUILERA**, del Colegio de Restauradores, determinó que Zacatecas es una ciudad histórica, y observamos que los avalúos para el Centro Histórica deben ser muy técnicos y especiales, estos avalúos de traslado de dominio se debe realizar por valuadores certificados y especialistas pues es

fundamental su certificación, definitivamente los avalúos del Centro Histórico, deben ser realizados por valuadores profesionales, preparados que cuenten cédula y estén debidamente certificados, por ello coincidimos en la necesidad de contar con una Ley de Valuación que delinee todos estos requisitos, para efficientar la actividad de valuación en Zacatecas.

**ING. FIDEL ALVAREZ GONZÁLEZ**, Ex Presidente de la FECOVAL, en su participación el profesionista determinó la urgencia de contar con una buena ley de Valuación, estableció que ya 24 Estados del País cuenta con una ley de Valuación, y nuestro Estado que es la civilizadora del norte y donde la UAZ es quien capacita al 94% de los valuadores del país, no tiene una ley que norme esta importante actividad; sin duda se debe contar con la ley, los avalúos los deben realizar profesionales no aficionados. Sin duda, los avalúos profesionales deben de ser de no menos de nueve cuartillas, no debe de permitirse que valúe cualquiera, se debe hacer por especialistas, el valuator zacatecano si está cumpliendo con capacitarse, en el Colegio De Valuadores, para evitar a toda costa el avalúo de escritorio, es fundamental ir a campo, para que el avalúo sea eficaz, lo mínimo que se debe de hacer es ir a verificar la información para tener como resultado avalúos serios y eficientes, también es total la actualización de la información, pues es un problema muy marcado, que se provoca por no ir a campo, y con ello se aumentaría la contribución municipal y estatal, se debe tener bien estudiada la Ciudad de Zacatecas para hacer avalúos serios, redes de agua, zonas periféricas, servicios etc. En un avalúo se juega el patrimonio de una familia o empresa, un registro no se pierde mucho pero una cedula profesional si se pierde mucho, los que tenemos cédula de valuación somos garantía de trabajo profesional y eficaz.

**ARQUITECTO JOSÉ AARÓN SOTO GARCÍA**, Presidente de la FECOAPEZ, le interesa que nuestros profesionistas estén capacitados, son 1200 profesionistas y por tanto nuestra preocupación para que estén actualizados y preparados para dar

un servicio profesional por eso nuestro apoyo a esta iniciativa y con ello puede dar un servicio de calidad y profesional.

**M.I. JUAN MARTIN ACEVEDO CHAVEZ**, Director de Catastro y Registro Público de SEFIN, el funcionario afirmó que: los avalúos catastrales parten de la ley y el reglamento, y por tanto están desfasadas pues estos instrumentos legales datan de los años de 1988 y 1989, también se atienden los lineamientos de la SEDATU, sin embargo reconoce que hace falta la actualización de lo que conforma su cartografía, nosotros partimos de nuestras tablas de valores y las diferentes zonas, pero aceptamos que hace falta la actualización de las bases de datos, en este sentido estamos rebasados, sin embargo estamos trabajando en la modernización de los sistemas y para ello necesitamos la colaboración de los municipios para dar un mejor servicio. El funcionario concluyó diciendo que se deben establecer requisitos para que catastro también tenga participación y se tomen en cuenta los valores catastrales y tenemos toda la intención de participar con los colegios.

**LIC. JUAN REYNALDO BARRÓN DE LOERA**, de la Barra de Abogados del Estado de Zacatecas, el jurista destaca la necesidad urgente de normar el proceso de valuación profesional, se debe tener una contraposición práctica de dejar esto solo en la responsabilidad de las oficinas de Catastro, la barra de abogados tenemos interés de que este procedimiento se lleve correctamente, el problema es que hay un conflicto de interés, la oficina de Catastro es juez y parte por lo que se requiere una normativa que garantice la justicia, este problema trae problemas serios en la recaudación de impuestos, por tanto es esencial que se establezcan normativas claras y transparentes que garanticen el proceso de valuación profesional que sea independiente de la oficina de Catastro, este cuerpo evaluador debe ser independiente podría ser por parte de la UAZ para asegurar que las valuaciones sean justas, esto debe promover la confianza de los ciudadanos, para evitar actos de corrupción, y



se debe salvaguardar los principios legales fundamentales, lograr una responsabilidad social de profesionistas en beneficio de la sociedad que garanticen un proceso de valuación justo y transparente.

El Profesionista concluye diciendo que la normatividad del proceso de valuación profesional es un imperativo moral y legal, se debe actuar con determinación para salvaguardar los principios de imparcialidad, equidad y legalidad en la valuación de bienes inmuebles. La separación de esta función de la oficina de catastro y la creación de un sistema de valuación independiente son pasos cruciales para lograr el objetivo. Es nuestra obligación como profesionales y ustedes como legisladores tomar medidas concretas para garantizar un sistema de valuación justo y transparente para todos los ciudadanos de Zacatecas.

**DOCTOR ERNESTO MIRANDA MÉNDEZ,** del Colegio de Arquitectos Camino Real Tierra Adentro, quien comentó que: es fundamental esta actividad que da certeza a los bienes de los zacatecanos, nuestro apoyo a esta actividad, sin embargo no se puede negar el rezago que tenemos, existe todo para ser punta de lanza incluso a nivel internacional, propongo estudiar la iniciativa de Ley que nos ocupa y también el reglamento, pues se deben estudiar las normas técnicas, el reglamento serviría para dar su lugar a los valuadores especializados incluyendo las nuevas tecnologías.

**ARQUITECTA TERESA MÁRQUEZ MACIAS,** del Colegio de Arquitectos de Zacatecas, en su oportunidad la colegiada determinó: del colegio de arquitectos varios somos valuadores, y para nosotros como profesionistas calificados y certificados es importante contar con una Ley de Valuación que nos dé certeza y nos permita desarrollar nuestro trabajo con reglas claras, por ello este Colegio de Arquitectos a través de mi participación reiteramos el apoyo incondicional para contribuir en la elaboración de esta urgente Ley de Valuación para Zacatecas.

**DIP. PRISCILA BENÍTEZ SÁNCHEZ**, la Diputada iniciante en su oportunidad agradeció a la Diputada Maribel Galván, Presidenta de la Comisión Legislativa de Parlamento Abierto su disposición para trabajar en este tema, es total la organización de estos ejercicios de Parlamento Abierto, para escuchar a los especialistas para la formación de marcos jurídicos serios, gracias al Colegio de Valuadores por la confianza para trabajar y permitir subir esta ley, voy a trabajar seriamente para impulsar esta iniciativa, estoy con licencia sin embargo este foro es fundamental para que los trabajos tengan sustento, los invito a trabajar para que este sector se sienta respaldado y tengamos buenos resultados.

#### **CONCLUSIONES:**

- 1. LA PERTINENCIA DE CONTAR CON UNA LEY DE VALUACIÓN PARA EL ESTADO DE ZACATECAS.**
- 2. HOMOLOGAR LA LEY DE VALUACIÓN CON ESTANDARES NACIONALES E INTERNACIONALES, QUE PERMITA EL EFICAZ DESEMPEÑO DE LOS VALUADORES CERTIFICADOS EN LA ENTIDAD.**
- 3. INTEGRAR EN LA LEY DE VALUACIÓN, LA VALUACIÓN ESPECIALIZADA DE BIENES INMUEBLES CON CARÁCTER HISTÓRICO.**
- 4. SE DEBE DE PUGNAR POR LA PROFESIONALIZACIÓN DE LOS VALUADORES DE ZACATECAS.**