

HONORABLE ASAMBLEA

Los suscritos, Diputados integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional de la 58 Legislatura del Congreso del Estado de Sonora, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 53, fracción III, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sonora, y 32, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, sometemos a la consideración de esta Asamblea la siguiente INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO, LEY DE HACIENDA MUNICIPAL Y LEY QUE ESTABLECE EL ARANCEL PARA LOS NOTARIOS DEL ESTADO DE SONORA; por lo que en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 129 de la citada Ley Orgánica, nos permitimos expresar los razonamientos al tenor de la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

“La familia es la célula básica de la sociedad”.

La anterior es una frase que se pronuncia en discursos políticos de todas las ideologías, es una frase que se pronuncia en sermones por predicadores de las más variadas religiones, es una frase que no puede faltar en cualquier estudio sociológico de los más reconocidos académicos; en fin, es una frase con la que difícilmente alguien estaría en desacuerdo pues ha quedado de manifiesto el importante papel que juega la familia en nuestra convivencia social.

La vivienda, por su parte, es el espacio en el que la familia encuentra estabilidad, seguridad, consolidación patrimonial, sentido de pertenencia y el entorno necesarios para el desarrollo integral del ciudadano, de la pareja y de los hijos. Es por ello uno de los indicadores básicos del desarrollo humano de las naciones.

Así ha quedado expresado en el Programa Nacional de Vivienda 2007-2012.

De ahí que la vivienda y los esquemas de financiamiento y de políticas públicas para que las personas puedan acceder a ella, representan una prioridad en la mayoría de los gobiernos de los diversos ámbitos y competencias.

La necesidad de vivienda es, debe ser, en nuestros días una causa de utilidad pública y de prioridad gubernamental.

Por ello y ante la magnitud de esta prioridad, deben realizarse esfuerzos coordinados , no sólo entre dependencias gubernamentales de distintos niveles, sino también entre el sector empresarial dedicado a la actividad de la construcción, el sector financiero dedicado a proporcionar esquemas de financiamiento para el acceso a la vivienda y, desde luego, de la sociedad en general, para todos juntos hacer posible el pleno cumplimiento de la garantía establecida en el artículo 4º de la Constitución General de los Estados Unidos Mexicanos :

“ Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo ”.

Es momento de que esta disposición constitucional deje de ser una mera *“ expresión de buena voluntad ”* para transformarse en un mandato de orden constitucional que efectivamente se cumple.

Para ello es necesario que las legislaturas locales, ante la falta de acuerdos, consensos, voluntades, o cualquier otra justificación que se quiera mencionar, de parte de la legislatura federal, llevemos a la práctica el mandato de que las leyes establezcan los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar el objetivo de que toda familia disfrute de una vivienda digna y decorosa.

Esta iniciativa denominada *“ Mi Primera Casa ”* constituye un esfuerzo de los Diputados del PRI SONORA por establecer en una ley de orden local, una serie de medidas que buscan generar mejores condiciones para que las familias puedan adquirir una vivienda y cumplir así un anhelo que para muchos es un sueño, sueño que en términos constitucionales debería ser una realidad y que para muchos será difícil de alcanzar.

La necesidad de vivienda es una realidad inocultable. En el 2005 se estimaban 24.8 millones de hogares existentes en el país. Para el 2030 se proyecta un incremento de 16 millones de familias que plantearán necesidades de vivienda. El ritmo promedio de incremento es de 650 mil viviendas por año.

Sin embargo, esta imperiosa necesidad de vivienda se ve contrastada con la realidad de la mayoría de las personas: las posibilidades de acceder a los diversos esquemas de financiamiento para vivienda son poco menos que imposibles.

Hoy en día la vivienda de menor precio promedio en el mercado urbano cuesta 170,000 pesos, y la capacidad de compra a crédito de las familias de ingresos más bajos apenas alcanza para cubrir cerca de la mitad de ese monto.

Un problema adicional a la que nos enfrentamos quienes vivimos en Sonora, es que la oferta en esos rangos de precio es sumamente escasa, fundamentalmente debido al impacto de los costos de la tierra en las ciudades más grandes de nuestra Entidad y que concentran más del 90% de la población.

De los nuevos hogares que se espera se incorporen a la estructura demográfica de nuestro país para el año 2030, 8 millones percibirán hasta cuatro salarios mínimos.

En Sonora, más del 40% de las familias padecen algún tipo de hacinamiento (existen 100 mil viviendas con un solo cuarto); más de 60 mil casas tienen piso de tierra; y alrededor de 35 mil no disponen de servicio sanitario, según información contenida en el Plan Estatal de Desarrollo 2003-2009.

Las condiciones expresadas anteriormente hacen necesaria y urgente la participación del gobierno, ya sea mediante subsidios o a través del otorgamiento de estímulos o beneficios fiscales y/o económicos, que complementen la capacidad de compra de las familias.

Por estas razones y en términos de lo establecido en dicho Plan Estatal de Desarrollo, hoy más que nunca es de vital importancia modificar la legislación que limita y entorpece la inversión en infraestructura urbana y vivienda, hoy más que nunca es clave fortalecer la participación del gobierno para alentar la expansión de la oferta de vivienda social y promover el acceso a una vivienda digna, hoy más que nunca no puede postergarse la incorporación de las necesidades y expectativas de los jóvenes en el diseño y operación de los programas de educación, capacitación, empleo y crédito para la adquisición de vivienda.

En ese sentido, la presente iniciativa plantea el otorgamiento de estímulos o beneficios de índole fiscal (económico) a aquellas personas que por primera vez adquieran un bien inmueble destinado para casa habitación.

Para poder acceder a dichos estímulos se establecen los siguientes requisitos:

1. Que sea la primera vez que se adquiere un inmueble para casa habitación y su valor no exceda de la suma que resulte de multiplicar 25 veces el salario mínimo elevado al año.
2. Que el beneficiario no sea propietario o poseedor de otro inmueble.
3. Que el valor del inmueble no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 25 veces el salario mínimo elevado al año.
4. Que el pago del impuesto predial respecto del inmueble adquirido, se realice de forma oportuna durante los siguientes cinco años a partir de su adquisición.

Así, se propone realizar modificaciones a la Ley de Hacienda del Estado, a la Ley de Hacienda Municipal y a la Ley que establece el arancel para los Notarios Públicos.

La reforma a la Ley de Hacienda establece la posibilidad de exceptuar del pago por los servicios registrales que presta el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora por la adquisición de vivienda o de la hipoteca que se constituya sobre ella, cuando las operaciones a que se refiere el párrafo anterior, se realicen respecto de vivienda cuyo valor al momento de la operación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 25 veces el salario mínimo general elevado al año, vigente en el área geográfica de que se trate, siempre que concurren las siguientes condiciones:

1. Que sea la primera vez que se otorga la exención al adquirente; y
2. Que el obligado acredite mediante certificado expedido por el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, que no es propietario o poseedor de otra vivienda o inmueble urbano.

La reforma a la Ley de Hacienda Municipal elimina del pago del impuesto de traslación de dominio a los adquirentes de bienes inmuebles consistentes en vivienda cuyo valor al momento de la operación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 25 veces el salario mínimo general elevado al año, vigente en el área geográfica de que se trate, siempre que concurren las siguientes condiciones:

1. Que sea la primera vez que se otorga la exención al adquirente;
2. Que el obligado acredite mediante certificado expedido por el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, que no es propietario o poseedor de otra vivienda o inmueble urbano, y
3. Que el pago del impuesto predial respecto del inmueble adquirido, se realice de forma oportuna durante los siguientes cinco años a partir de su adquisición.

El incumplimiento de lo dispuesto en este apartado, hará efectivo el cobro del impuesto de traslación de dominio de la operación respectiva como si se causara a partir de dicho incumplimiento.

Finalmente, la reforma a la Ley que establece el arancel para los Notarios Públicos propone reducir a una quinta parte los honorarios de los notarios públicos por la escrituración de contratos de traslación de dominio, mutuo simple o con interés, apertura de crédito o hipoteca, que se otorguen por los Gobiernos Federal, Estatal o Municipal, así como por sus organismos descentralizados y las sociedades nacionales de crédito o bien cualquier persona física o moral con capacidad jurídica para realizar dichos actos, y que tengan por objeto la adjudicación o construcción de vivienda cuyo valor al momento de la operación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 25 veces el salario mínimo general elevado al año, vigente en el área geográfica de que se trate.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, sometemos a la consideración de esta honorable Asamblea Legislativa, la siguiente

**INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSOS
ARTÍCULOS DE LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO, LA LEY DE
HACIENDA MUNICIPAL Y LA LEY QUE ESTABLECE EL ARANCEL PARA
LOS NOTARIOS DEL ESTADO DE SONORA**

ARTÍCULO PRIMERO.- Se reforma el segundo párrafo del numeral 3 del artículo 321 de la Ley de Hacienda del Estado, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 321.-...

1 y 2.-...

3.-...

Se exceptúa del pago de este derecho cuando las operaciones a que se refiere el párrafo anterior, se realicen respecto de vivienda de interés social y popular cuyo valor al momento de la operación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 25 veces el salario mínimo general elevado al año, vigente en el área geográfica de que se trate, siempre que concurren las siguientes condiciones:

- a).- Que sea la primera vez que se otorga la exención al adquirente; y
- b).- Que el obligado acredite mediante certificado expedido por el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, que no es propietario o poseedor de otra vivienda o inmueble urbano.

4 al 23.-...

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se reforma el artículo 73 de la Ley de Hacienda Municipal, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 73.- Son sujetos de este impuesto, los adquirentes de bienes inmuebles, en los términos del artículo anterior, salvo que se trate de inmuebles consistentes en vivienda de interés social y popular cuyo valor al momento de la operación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 25 veces el salario mínimo general elevado al año, vigente en el área geográfica de que se trate, siempre que concurren las siguientes condiciones:

- I.- Que sea la primera vez que se otorga la exención al adquirente;
- II.- Que el obligado acredite mediante certificado expedido por el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, que no es propietario o poseedor de otra vivienda o inmueble urbano; y
- III.- Que el pago del impuesto predial respecto del inmueble adquirido, se realice de forma oportuna durante los siguientes cinco años a partir de su adquisición.

El incumplimiento de lo dispuesto en esta fracción hará efectivo el cobro del impuesto de traslación de dominio de la operación respectiva como si se causara a partir de dicho incumplimiento.

ARTÍCULO TERCERO.- Se reforma el primer párrafo y se elimina el párrafo segundo del artículo 8 de la Ley que Establece el Arancel para los Notarios del Estado de Sonora, para quedar como sigue:

ARTICULO 8º.- En las escrituras que contengan contratos de traslación de dominio, mutuo simple o con interés, apertura de crédito o hipoteca, que se otorguen por los Gobiernos Federal, Estatal o Municipal, así como por sus organismos descentralizados y las sociedades nacionales de crédito o bien cualquier persona física o moral con capacidad jurídica para realizar dichos actos, y que tengan por objeto la adjudicación o construcción de vivienda de interés social y popular cuyo valor al momento de la operación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 25 veces el salario mínimo general elevado al año, vigente en el área geográfica de que se trate; el monto de la operación que servirá de base para calcular los honorarios respectivos, lo construirá la cantidad real que reciba el acreditado al momento de la celebración del contrato, sin que se incluya en esta el monto del refinanciamiento o algún otro concepto y dichos honorarios serán de una quinta parte de lo que resulte de la aplicación del Artículo 7 del presente Arancel.

Derogado.

...

...

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor a partir del día 1º de enero de 2009, previa su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

Hermosillo, Sonora, a 28 de octubre de 2008

A T E N T A M E N T E
DIPUTADOS PRI SONORA

DIP. CARLOS DANIEL FERNÁNDEZ GUEVARA

DIP. PRÓSPERO MANUEL IBARRA OTERO

DIP. CLAUDIA ARTEMIZA PAVLOVICH ARELLANO

DIP. IRMA VILLALOBOS RASCÓN

DIP. GUILLERMO PEÑA ENRÍQUEZ

DIP. ROGELIO MANUEL DÍAZ BROWN RAMSBURGH

DIP. SERGIO CUELLAR YESCAS

DIP. LUÍS MELECIO CHAVARÍN GAXIOLA

DIP. HÉCTOR SAGASTA MOLINA

DIP. HERMES MARTÍN BIEBRICH GUEVARA

DIP. JOSÉ VÍCTOR MARTÍNEZ OLIVARRÍA

DIP. MANUEL IGNACIO ACOSTA GUTIÉRREZ

DIP. JOSÉ LUÍS MARCOS LEÓN PEREA

DIP. JUAN LEYVA MENDÍVIL