COMISIÓN ESPECIAL DE DICTAMEN LEGISLATIVO

<u>DIPUTADOS INTEGRANTES</u>:
DAVID CUAUHTÉMOC GALINDO DELGADO
REGINALDO DUARTE ÍÑIGO
GERARDO FIGUEROA ZAZUETA
ALBERTO NATANAEL GUERRERO LÓPEZ
GORGONIA ROSAS LÓPEZ
DANIEL CÓRDOVA BON
CARLOS HEBERTO RODRÍGUEZ FREANER

HONORABLE ASAMBLEA:

A los diputados integrantes de la Comisión Especial de Dictamen Legislativo creada para abocarse al estudio, análisis y dictaminación de las Propuestas de Planos y Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, presentadas por diversos Ayuntamientos de la Entidad, creada mediante acuerdo número 05, aprobado por el pleno de este Poder Legislativo el pasado 01 de octubre del presente año, por disposición del punto tercero del acuerdo señalado, nos fueron turnados para estudio y dictamen, escritos y anexos presentados por los ayuntamientos de Aconchi, Agua Prieta, Álamos, Altar, Arivechi, Arizpe, Átil, Bacadéhuachi, Bacanora, Bacerac, Bácum, Banámichi, Baviácora, Bavispe, Benito Juárez, Benjamín Hill, Caborca, Cajeme, Carbó, La Colorada, Cucurpe, Cumpas, Empalme, Fronteras, Granados, Hermosillo, Huachinera, Huásabas, Huépac, Imuris, Magdalena, Mazatán, Moctezuma, Nácori Chico, Nacozari de García, Navojoa, Ónavas, Opodepe, Oquitoa, Pitiquito, Puerto Peñasco, Rayón, Rosario, Sahuaripa, San Felipe de Jesús, San Javier, San Ignacio Río Muerto, San Miguel de Horcasitas, San Pedro de la Cueva, Santa Ana, Santa Cruz, Sáric, Soyopa, Suaqui Grande, Tepache, Trincheras, Tubutama, Ures, Villa Hidalgo, Villa Pesqueira y Yécora, Sonora, mediante los cuales someten a consideración de este Poder Legislativo, sus respectivas propuestas de planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción, que servirán de base para efectuar el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el ámbito de su jurisdicción, conforme a las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Constitución Política del Estado de Sonora, de la Ley de

Gobierno y Administración Municipal y de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora en vigor, cuyos ordenamientos instituyen el marco constitucional, legal y régimen político, administrativo y hacendario interno que confiere a los municipios de la Entidad, entre otras, la facultad de determinar el valor de la propiedad raíz; mismos valores que habrán de aplicarse durante el ejercicio fiscal del año 2010, sirviendo como base para el cobro de contribuciones tales como el Impuesto Predial, el Impuesto Sobre Traslación de Bienes Inmuebles, las Contribuciones Especiales por Mejoras, entre otros, que se incluyen en las Leyes de Ingresos y Presupuestos de Ingresos correspondientes.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 92, 94, fracciones I y IV, 97 y 98, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, presentamos para su discusión y aprobación, en su caso, el presente dictamen al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante escritos y anexos presentados ante la Oficialía Mayor de este Poder Legislativo, los ayuntamientos antes citados, presentaron para su aprobación, las propuestas de planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción que servirán de base para el cobro de contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria que estarán contempladas en la Ley de Ingresos y Presupuesto de Ingresos de cada Municipio para el ejercicio fiscal del año 2010, cumpliendo así con la obligación constitucional impuesta en nuestro orden jurídico vigente, el cual contempla la intervención directa de los municipios en la aprobación de los ordenamientos legales que regulan el manejo de su hacienda municipal.

Derivado de lo anterior, los integrantes de esta Comisión sometemos a consideración del Pleno de este Poder Legislativo el presente dictamen, mismo que se funda en las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA.- Es facultad constitucional de los municipios del Estado, administrar libremente su hacienda, la que se formará con los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como con las contribuciones y otros ingresos que establezca el Congreso del Estado a su favor, los cuales procederán, entre otros rubros, de contribuciones que establezcan las leyes sobre la propiedad inmobiliaria, su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como los que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles, para lo cual, los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán al Congreso del Estado, en sus iniciativas de leyes de ingresos, las cuotas, tasas y tarifas aplicables a impuestos, derechos y contribuciones de mejoras, debiendo previamente proponer a esta Soberanía los planos y las tablas de valores unitarios de suelo y construcción que sirvan de base para el cobro de dichas contribuciones, según lo dispuesto por los artículos 115, fracción VI de la Constitución General de la República; 64, fracción XXXVIII BIS-A y 139 de la Constitución Política del Estado de Sonora; y 61, fracción IV, inciso B), de la Ley de Gobierno y Administración Municipal.

SEGUNDA.- Corresponde a los municipios del Estado, observar que en la propuesta de planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción que presenten para su aprobación al Congreso del Estado, los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, sean equiparables a los valores de mercado de la citada propiedad, lo que amerita un análisis y valoración exhaustiva de las zonas y regiones catastrales de cada Municipio, tanto del área urbana como rural, haciéndose necesaria la realización de trabajos técnicos tendientes a la identificación, localización, clasificación y valuación de los inmuebles en lo particular, con el objeto de establecer bandas homogéneas y zonas de valor que habrán de describirse en los planos y tablas que esta Legislatura apruebe, como presupuesto legal necesario para proceder al cobro de las contribuciones sobre la propiedad raíz.

TERCERA.- La Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora establece la calendarización del proceso que deberán seguir los ayuntamientos de la Entidad,

durante todo el ejercicio fiscal, para determinar las contribuciones en materia inmobiliaria, es decir, se fijan las fechas en que se realizarán los estudios de valor y las condiciones que darán publicidad al acto de elaboración de los planos y tablas de valores que realizan las dependencias municipales de catastro, con la finalidad de que los particulares puedan realizar observaciones a las mismas; asimismo, se determina la época en que el propio Ayuntamiento y el Congreso del Estado deben presentar y aprobar, respectivamente, los planos y tablas que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

En tal sentido, el artículo 9 BIS de la citada Ley Catastral y Registral, establece la obligación a las autoridades catastrales municipales para que, en los primeros cuatro meses del ejercicio fiscal correspondiente, se encarguen de realizar las acciones que resulten necesarias para localizar los predios y elaborar los planos catastrales de los inmuebles que correspondan a su circunscripción territorial. Seguidamente, dichas autoridades catastrales tienen la obligación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 11 de la multicitada ley, de publicar en el tablón de anuncios del Municipio, durante los meses de mayo y junio, los planos y tablas de valores unitarios de terreno y construcción, por zonas homogéneas y bandas de valor, en zonas urbanas y, tratándose de predios rurales, por hectárea, atendiendo a su clase y categoría, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles puedan realizarle, por escrito, las observaciones que crean pertinentes a las autoridades catastrales, quienes deberán considerarlas al momento de presentar la propuesta de planos y tablas de valores al Ayuntamiento.

Una vez cumplida tal obligación, las autoridades catastrales, a más tardar el 15 de julio del ejercicio fiscal correspondiente, presentarán al Ayuntamiento respectivo, los planos y tablas generales de valores unitarios de suelo y construcción; a su vez, el Ayuntamiento, a más tardar el 30 de agosto del mismo año, resolverá sobre la propuesta que presentará al Congreso del Estado para su aprobación antes del 20 de septiembre; asimismo, el Congreso del Estado deberá aprobar los planos y tablas, a más tardar el día 10 de octubre del año anterior a aquél en que estarán vigentes. Todo lo anterior, atendiendo las disposiciones del artículo 11 BIS de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora.

En ese contexto, los integrantes de esta Comisión Especial de Dictamen Legislativo estimamos procedente que el Congreso del Estado apruebe, en sus términos, las propuestas de planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción presentadas por los ayuntamientos mencionados en el proemio del presente dictamen, a efecto de que los municipios correspondientes se encuentren en aptitud de determinar oportunamente el monto de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria que cobrarán durante el ejercicio fiscal del año 2010, tomando en consideración que dichas propuestas reúnen los requisitos técnicos y normativos necesarios y que, además, los valores que se contemplan en las mismas son equiparables a los valores de mercado, lo que permitirá resarcir la depreciación de los valores que sirven de base para el cobro de dichas contribuciones y, en su caso, contribuirá a reforzar la política hacendaria y fiscal en el ámbito de los municipios, tendiente a fortalecer la capacidad recaudatoria, así como el saneamiento y fortalecimiento de sus ingresos propios.

Al efecto, conviene precisar que según información presentada por el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, en reunión celebrada el pasado 01 de octubre del año en curso, los valores catastrales, en términos generales, tienen los siguientes incrementos:

6% DE INCREMENTO			
1	Arizpe	17	Opodepe
2	Bacadéhuachi	18	Oquitoa
3	Bacerac	19	Pitiquito
4	Bácum	20	Rayón
5	Benjamín Hill	21	Sahuaripa
6	La colorada	22	San Felipe de Jesús
7	Cucurpe	23	San Javier
8	Fronteras	24	San Miguel de Horcacitas
9	Huachinera	25	San Pedro de la Cueva
10	Huásabas	26	Santa Cruz
11	Huépac	27	Sáric
12	Magdalena	28	Tepache
13	Moctezuma	29	Trncheras
14	Nácori Chico	30	Ures
15	Navojoa	31	Yécora
16	Ónavas		

4% DE INCREMENTO	
1	Átil
2	Bacanora
3	Carbó
4	Granados
5	Nacozari de García
6	Villa Pesqueira

10% DE INCREMENTO	
1	Tubutama

8% DE INCREMENTO	
1	Bavispe

6.5% DE INCREMENTO	
1	Baviácora

3% DE INCREMENTO	
1	Soyopa

2% DE INCREMENTO	
1	Santa Ana

Por su parte, los siguientes municipios no incrementan sus valores para el año 2010:

0% DE INCREMENTO			
1	Aconchi	10	Empalme
2	Agua Prieta	11	Imuris
3	Álamos	12	Mazatán
4	Altar	13	Puerto Peñasco
5	Arivechi	14	Rosario
6	Banámichi	15	Suaqui Grande
7	Caborca	16	Villa Hidalgo
8	Cajeme	17	Benito Juárez
9	Cumpas	18	San Ignacio Río Muerto

Por otra parte, en reunión celebrada el día 05 de octubre de los corrientes, personal de la Dirección General de Catastro del Ayuntamiento de Hermosillo, expresó que ese Municipio propone un incremento promedio del 9.86% en el valor unitario de suelo y 30.67% en los valores de construcción; asimismo, para predios rurales, el valor por hectárea se incrementa en promedio un 20.4%. No obstante lo anterior, el personal de la citada Dirección de Catastro Municipal refiere que, en promedio, se observa un incremento en los valores del 11.5%.

Finalmente, es importante señalar que en el caso de los ayuntamientos de Bacoachi, Cananea, Divisaderos, General Plutarco Elías Calles, Etchojoa, Guaymas, Huatabampo, Naco, Nogales, Quiriego y San Luis Río Colorado, Sonora, no presentaron su propuesta, por lo tanto, se establecerá en el decreto que a dichos ayuntamientos les serán aplicables los términos establecidos en el artículo 12 de la Ley Catastral y Registral, en el sentido de que en caso de que al terminar el ejercicio fiscal de su vigencia, no se expidieren nuevos planos y tablas de valores, continuarán vigentes los anteriores y sus valores se incrementarán, a partir del primero de enero de cada año, con el factor que resulte de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de noviembre del año inmediato anterior a aquél por el que se efectúe el cálculo, entre el citado índice correspondiente al mes de diciembre del segundo año inmediato anterior al de dicho cálculo.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52, 64, fracción XXXVIII BIS A y 139 de la Constitución Política del Estado de Sonora, 11 BIS de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora, sometemos a consideración del Pleno el siguiente proyecto de:

D E C R E T O

QUE APRUEBA LAS PROPUESTAS DE PLANOS Y TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, PRESENTADAS POR DIVERSOS AYUNTAMIENTOS DEL ESTADO PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2010.

ARTÍCULO PRIMERO.- El Congreso del Estado de Sonora aprueba, en sus términos, las propuestas de planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobadas por los ayuntamientos de Aconchi, Agua Prieta, Álamos, Altar, Arivechi, Arizpe, Átil, Bacadéhuachi,

Bacanora, Bacerac, Bácum, Banámichi, Baviácora, Bavispe, Benito Juárez, Benjamín Hill, Caborca, Cajeme, Carbó, La Colorada, Cucurpe, Cumpas, Empalme, Fronteras, Granados, Hermosillo, Huachinera, Huásabas, Huépac, Imuris, Magdalena, Mazatán, Moctezuma, Nácori Chico, Nacozari de García, Navojoa, Ónavas, Opodepe, Oquitoa, Pitiquito, Puerto Peñasco, Rayón, Rosario, Sahuaripa, San Felipe de Jesús, San Javier, San Ignacio Río Muerto, San Miguel de Horcasitas, San Pedro de la Cueva, Santa Ana, Santa Cruz, Sáric, Soyopa, Suaqui Grande, Tepache, Trincheras, Tubutama, Ures, Villa Hidalgo, Villa Pesqueira y Yécora, Sonora.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción que se aprueban mediante el presente decreto, tendrán aplicación únicamente durante el ejercicio fiscal del año 2010, y servirán de base para el cobro de contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, tanto de predios urbanos como rurales y construcciones que se encuentren ubicados dentro del territorio de los municipios mencionados en el artículo anterior, conforme a las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal y de las respectivas leyes de ingresos de los citados municipios.

ARTÍCULO TERCERO.- Forman parte del presente decreto, los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción que se insertan en el mismo y su aplicación es de observancia obligatoria para los ayuntamientos de Aconchi, Agua Prieta, Álamos, Altar, Arivechi, Arizpe, Átil, Bacadéhuachi, Bacanora, Bacerac, Bácum, Banámichi, Baviácora, Bavispe, Benito Juárez, Benjamín Hill, Caborca, Cajeme, Carbó, La Colorada, Cucurpe, Cumpas, Empalme, Fronteras, Granados, Hermosillo, Huachinera, Huásabas, Huépac, Imuris, Magdalena, Mazatán, Moctezuma, Nácori Chico, Nacozari de García, Navojoa, Ónavas, Opodepe, Oquitoa, Pitiquito, Puerto Peñasco, Rayón, Rosario, Sahuaripa, San Felipe de Jesús, San Javier, San Ignacio Río Muerto, San Miguel de Horcasitas, San Pedro de la Cueva, Santa Ana, Santa Cruz, Sáric, Soyopa, Suaqui Grande, Tepache, Trincheras, Tubutama, Ures, Villa Hidalgo, Villa Pesqueira y Yécora, Sonora.

ARTÍCULO CUARTO.- En los municipios de Bacoachi, Cananea, Divisaderos, General Plutarco Elías Calles, Etchojoa, Guaymas, Huatabampo, Naco, Nogales, Quiriego y San Luis Río Colorado, Sonora, durante el ejercicio fiscal del año 2010, se aplicarán los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobados para el ejercicio fiscal del año 2009, en los precisos términos dispuestos por el artículo 12 de la Ley Catastral y Registral.

ARTÍCULO TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente decreto entrará en vigor el día 1º de enero del año 2010, previa publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

Por estimarse que el presente dictamen debe considerarse como de urgente resolución, debido a que está próximo el vencimiento del plazo indicado en la ley para que este Poder Legislativo resuelva la procedencia o no de las propuestas de planos y tablas de valores, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 127 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, se solicita la dispensa al trámite de segunda lectura, para que sea discutido y decidido, en su caso, en esta misma sesión ordinaria.

SALA DE COMISIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
"CONSTITUYENTES SONORENSES DE 1917"
Hermosillo, Sonora, 06 de octubre de 2009.

C. DIP. DAVID CUAUHTÉMOC GALINDO DELGADO

C. DIP. REGINALDO DUARTE ÍÑIGO

C. DIP. GERARDO FIGUEROA ZAZUETA

C. DIP. ALBERTO NATANAEL GUERRERO LÓPEZ

C. DIP. GORGONIA ROSAS LÓPEZ

C. DIP. DANIEL CÓRDOVA BON

C. DIP. CARLOS HEBERTO RODRÍGUEZ FREANER