

Asunto: Se presenta Iniciativa

**H. CONGRESO DE ESTADO DE
AGUASCALIENTES
P R E S E N T E**

Con fundamento en lo establecido por el artículo 30 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes y al artículo 36 fracción III de la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes, sometemos a su consideración la presente ***“Iniciativa por la que se reforma del segundo párrafo del artículo 147, del inciso d) y cuarto párrafo del artículo 168 y la adición de los párrafos segundo, tercero y cuarto al artículo 170 de la Ley de Hacienda Municipio de Jesús María, Aguascalientes”***, lo anterior al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Municipio de Jesús María, Aguascalientes; por disposición constitucional todos los municipios del país, tienen por objeto la prestación de los servicios y funciones públicas descritas en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual obliga a que estas sean de manera regular, general, ininterrumpidas, oportuna y eficiente, para lo anterior, se requiere de las contribuciones que los habitantes hagan a la hacienda municipal de manera proporcional y equitativa, de conformidad a lo previsto por el artículo 31 fracción IV de nuestra carta magna, el cual establece que son obligaciones de los mexicanos, contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como de los Estados, de la Ciudad de México y del Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

Ahora bien, para el Municipio de Jesús María, Aguascalientes, el H. Congreso del Estado a tenido a bien emitir la Ley de Hacienda Municipio de Jesús María, Aguascalientes, la cual tiene por objeto definir la naturaleza de los Ingresos del Municipio, mismos que se aplican a las relaciones jurídicas que surgen entre el sujeto activo y los sujetos pasivos de las mismas, con motivo del nacimiento, cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones fiscales, así como de los procedimientos administrativos y contenciosos que se establecen en las disposiciones fiscales aplicables.

Por lo que, define los elementos esenciales de las contribuciones municipales, de ahí que resulta importante tener una norma actualizada que brinde certeza jurídica y la previsibilidad del ciudadano en la consecuencia jurídica de los actos de gobierno por parte de sus ciudadanos.

De forma específica se plantea a continuación las siguientes propuestas de reforma:

1. El artículo 147 de la Ley de Hacienda Municipio de Jesús María, Aguascalientes, establece cual será la base del Impuesto a la Propiedad Raíz y a su vez, los supuestos en que esta base cambia.

Por lo tanto es importante precisar que el valor catastral al devenir de un avalúo catastral realizado y expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Aguascalientes, cuenta con una vigencia de conformidad al artículo 85 de la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes y por tanto se establece y prevé la posibilidad de optar que el caso en que se actualice el supuesto en que los cuentas catastrales cuenten con un valor catastral que no se encuentre vigente, se tome del último valor actualizado de empadronamiento fiscal o el valor de operaciones de traslado de dominio que se registre, aun tratándose de ventas con reserva de dominio, éste es mayor que aquellos, cuando estos no se encuentren vigentes.

Por lo anteriormente expuesto, se propone la reforma del segundo párrafo del artículo 147 de la Ley de Hacienda Municipio de Jesús María, Aguascalientes, conforme a lo siguiente:

TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
<p>ARTÍCULO 147.- La base de este impuesto es el valor catastral de los predios o de las construcciones, en su caso.</p> <p>En cuanto a los predios o construcciones que no tengan valores catastrales o estos no se encuentren actualizados, servirá de base el último valor catastral con que se encuentren fiscalmente empadronados o el valor de operación del traslado de dominio que se registre, aun tratándose de ventas con reserva de dominio, si éste es mayor que aquéllos.</p>	<p>ARTÍCULO 147.- La base de este impuesto es el valor catastral de los predios o de las construcciones, en su caso.</p> <p>En cuanto a los predios o construcciones que no tengan valores catastrales o estos no se encuentren actualizados o vigentes, servirá de base el último valor catastral con que se encuentren fiscalmente empadronados o el valor de operación del traslado de dominio que se registre, aun tratándose de ventas con reserva de dominio, si éste es mayor que aquéllos.</p>

2. El artículo 148 de la Ley de Hacienda Municipio de Jesús María, Aguascalientes, establece la base del Impuesto Sobre la Adquisición de Bienes de Inmuebles, en el que se proponen dos reformas.

La primera persigue como base medular la profesionalización de los peritos valuadores de los que emanan los avalúos comerciales que sirven de base para la determinación del cálculo de Impuesto Sobre la Adquisición de Bienes de Inmuebles, buscando que estos estén debidamente capacitados en las normas y metodologías específicas de valuación, y por tanto brindando certeza sobre los montos plasmados en los citados avalúos comerciales.

Lo anterior, derivado de que en la práctica se han advertido las siguientes inconsistencias en los avalúos comerciales presentados por los distintos valuadores:

1. Formatos de avalúos que no tienen carácter de avalúo ya que no cumplen con las “Normas internacionales de valuación”.
2. Tablas de homologación, no formuladas se califica y registran factores que no coinciden ni con sus propias calificaciones expresadas en su mismo formato “Deprecian valores sin justificación”.
3. Se ha detectado personas que se presentan como “Valuadores”, “M. en Val.”, o “Esp. En val.”
4. Que no cuentan con cédula.
5. Que en algunos documentos son “Maestros de Valuación” y en otros como “Especialista en Valuación” (la misma persona).
6. Que se dicen con maestría o especialidad y realmente sólo han tomado cursos o platicas informativas y realizan avalúos (algunos inmobiliarios).
7. Que califican terrenos con edad, estado de conservación y tipo de construcción, cuando no tiene nada que ver con un terreno.
8. Valuadores que tienen diferentes formatos, repartidos en diferentes notarias que no atienden las observaciones, o son reincidentes, aun cuando ya se han hecho las mismas observaciones en otros avalúos firmados por el/ella.
9. La selección de comparables no tiene nada que ver con el sujeto valuado (de acuerdo a superficies, características, edades, estado de conservación, etc.).
10. Presentan “fotografías” (capturas de pantalla) tomadas de Google Maps de años pasados que no correspondan al estado actual de la propiedad.
11. Deprecian construcciones “nuevas”.
12. No hacen la debida “visita” a la propiedad, por lo tanto:
13. No presentan fotografías de fachada, entorno e interiores.
14. Presentan fotografías que no corresponden al sujeto valuado.
15. No presentan el plano de la propiedad valuada, ni como croquis.
16. Las localizaciones de las propiedades no cumplen con los requisitos mínimos de macro localización y micro localización.
17. Macro: imagen clara de la ubicación de la propiedad en la colonia o poblado, especificando vialidad primaria o secundaria.
18. Micro: imagen clara de la ubicación de la propiedad en la manzana, anotando claramente sus calles limítrofes y transversal.
19. Descripción de construcciones que no tienen que ver con sujeto valuado.
Ejemplo:
 - a. Describen: Casa habitación.
 - b. Valúan: Bodega industrial.
20. Descripción de documento legal de donde tomaron las medidas y colindancias.
21. Coordenadas UTM en avalúo mal escritas.
22. Agregan “comparables”:

- a. Que no existen.
 - b. Con valores cambiados.
 - c. Superficies cambiadas.
 - d. Links ilegibles.
23. En la conclusión dicen: valor “redondeado” y no redondean.
24. Avalúos sin fecha de visita y fecha de elaboración.
25. Avalúos mal escaneados e ilegibles ya en plataforma.

Se limita la exención de la no presentación del avalúo comercial a las adquisiciones de inmuebles sobre los cuales se encuentre edificada una vivienda de tipo popular, de interés social o lotes individualizados que estén destinados a la edificación de una vivienda de la misma naturaleza, siempre que se encuentre en fraccionamientos autorizados como de tipo popular o de interés social, cuya superficie de terreno sea inferior a 120m² (ciento veinte metros cuadrados) y la construcción no sea mayor de 78m² (setenta y ocho metros cuadrados) y siempre que estos inmuebles no excedan el valor descrito por la fracción III del mismo artículo.

Por último, se propone el establecimiento de la facultad expresa a la Secretaría de Finanzas del Municipio para que dé seguimiento y mejora continua de los procedimientos y procesos que agilicen los trámites administrativos y que brinden de una manera competente la oportunidad de verificar y garantizar el correcto cálculo y pago del Impuesto Sobre la Adquisición de Bienes de Inmuebles.

Derivado de todo lo que antecede, se propone la reforma del inciso d) y cuarto párrafo del artículo 168 de la Ley de Hacienda Municipio de Jesús María, Aguascalientes, conforme a lo siguiente:

TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
<p>ARTICULO 168.- ...</p> <p>d) El que realicen personas que cuenten con cédula profesional de valuadores expedida por la Secretaría de Educación Pública, siempre que no tenga más de seis meses de practicado.</p> <p>...</p> <p>Quedan relevados de la obligación de presentar el avalúo a que se refieren los incisos a) al d) antes señalados, las adquisiciones de inmuebles sobre los cuales se encuentre edificada una vivienda de tipo popular, de interés social o lotes individualizados que estén destinados a la edificación de una vivienda de la misma naturaleza, siempre que se encuentre en fraccionamientos autorizados como de tipo popular o de interés social, cuya superficie de terreno sea inferior a ciento veinte metros</p>	<p>ARTICULO 168.- ...</p> <p>d) El que realicen personas que cuenten con cédula profesional de valuadores expedida por la Secretaría de Educación Pública y se encuentren debidamente colegiados, siempre que no tenga más de 6 (seis) meses de practicado.</p> <p>...</p> <p>Quedan relevados de la obligación de presentar el avalúo a que se refieren los incisos a) al d) antes señalados, las adquisiciones de inmuebles sobre los cuales se encuentre edificada una vivienda de tipo popular, de interés social o lotes individualizados que estén destinados a la edificación de una vivienda de la misma naturaleza, siempre que se encuentre en fraccionamientos autorizados como de tipo popular o de interés social, cuya superficie de terreno sea inferior a 120m² (ciento veinte</p>

<p>cuadrados y la construcción no sea mayor de 78 metros cuadrados. En este caso, la base para el pago del impuesto será el valor de operación.</p> <p>...</p> <p>En el caso de los incisos b), c) y d) la Secretaría de Finanzas estará facultada para practicar avalúo del inmueble. En caso de resultar superior al del presentado por el contribuyente, el impuesto se calculará sobre el avalúo de la Secretaría de Finanzas del Municipio.</p>	<p>metros cuadrados) y la construcción no sea mayor de 78m2 (setenta y ocho metros cuadrados), siempre que estos inmuebles no excedan el valor descrito por la fracción III del presente artículo. En este caso, la base para el pago del impuesto será el valor de operación.</p> <p>...</p> <p>En el caso de los incisos b), c) y d) la Secretaría de Finanzas estará facultada para revisar previamente los avalúos comerciales que le serán presentados y en casos que determine inconsistencias practicar avalúo del inmueble. En caso de resultar superior al del presentado por el contribuyente, el impuesto se calculará sobre el avalúo de la Secretaría de Finanzas del Municipio.</p>
--	---

3. Por último, el artículo 170 de la Ley de Hacienda Municipio de Jesús María, Aguascalientes, se solicita la inclusión de facultar a la Secretaría de Finanzas del Municipio, para que en caso de que se detecte la no conclusión de algún trámite dentro de un lapso de 60 (sesenta) días naturales, la Secretaría le solicite al fedatario público que lo elaboró, la confirmación o en su caso la cancelación del mismo y del trámite ligado a él, y de igual forma la posibilidad de que transcurrido el término anterior, la Secretaría de Finanzas pueda remitir las constancias que obren a los fedatarios públicos por operar la cancelación de los mismos por inactividad llevando con esto una depuración de expedientes en los archivos municipales. Al final, se establece una cuota fija para la reanudación del trámite de los expedientes cancelados por inactividad.

Por todo lo expuesto, se solicita la adición de los párrafos segundo, tercero y cuarto al mismo 170 de la Ley de Hacienda Municipio de Jesús María, Aguascalientes, conforme a lo siguiente:

TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
<p>ARTÍCULO 170.- Este impuesto deberá pagarse dentro de los quince días siguientes, contados a partir de la fecha del otorgamiento del contrato o de los instrumentos en que consta la transmisión de los bienes o derechos reales, mediante declaraciones que se presentarán en la Secretaría de Finanzas, en las formas oficiales autorizadas para tales efectos.</p> <p>Párrafo sin precedente.</p>	<p>ARTÍCULO 170.- Este impuesto deberá pagarse dentro de los quince días siguientes, contados a partir de la fecha del otorgamiento del contrato o de los instrumentos en que consta la transmisión de los bienes o derechos reales, mediante declaraciones que se presentarán en la Secretaría de Finanzas, en las formas oficiales autorizadas para tales efectos.</p> <p>En los casos en que se detecte la no conclusión de algún trámite dentro de un lapso de 60 (sesenta) días naturales, la Secretaría de Finanzas estará facultada para solicitarle al fedatario público que</p>

Párrafo sin precedente.	lo elaboró, la confirmación o en su caso la cancelación del mismo.
Párrafo sin precedente.	<p>Transcurrido el término anterior, la Secretaría de Finanzas remitirá las constancias que obren a los fedatarios públicos por operar la cancelación de los mismos por inactividad.</p> <p>Para la continuación de trámite, que previamente fueron cancelados, se cobrará una vez el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por la retransmisión.</p>

La **“Iniciativa por la que se reforma del segundo párrafo del artículo 147, del inciso d) y cuarto párrafo del artículo 168 y la adición de los párrafos segundo, tercero y cuarto al artículo 170 de la Ley de Hacienda Municipio de Jesús María, Aguascalientes”** para quedar de la siguiente manera:

“[...] ARTÍCULO 147.- La base de este impuesto es el valor catastral de los predios o de las construcciones, en su caso.

En cuanto a los predios o construcciones que no tengan valores catastrales o estos no se encuentren actualizados o vigentes, servirá de base el último valor catastral con que se encuentren fiscalmente empadronados o el valor de operación del traslado de dominio que se registre, aun tratándose de ventas con reserva de dominio, si éste es mayor que aquéllos.

...

ARTICULO 168.- ...

d) El que realicen personas que cuenten con cédula profesional de valuadores expedida por la Secretaría de Educación Pública y se encuentren debidamente colegiados, siempre que no tenga más de 6 (seis) meses de practicado.

...

Quedan relevados de la obligación de presentar el avalúo a que se refieren los incisos a) al d) antes señalados, las adquisiciones de inmuebles sobre los cuales se encuentre edificada una vivienda de tipo popular, de interés social o lotes individualizados que estén destinados a la edificación de una vivienda de la misma naturaleza, siempre que se encuentre en fraccionamientos autorizados como de tipo popular o de interés social, cuya superficie de terreno sea inferior a 120m2 (ciento veinte metros cuadrados) y la construcción no sea mayor de 78m2 (setenta y ocho metros cuadrados), siempre que estos inmuebles no excedan el valor descrito por la fracción III del presente artículo. En este caso, la base para el pago del impuesto será el valor de operación.

...

En el caso de los incisos b), c) y d) la Secretaría de Finanzas estará facultada para revisar previamente los avalúos comerciales que le serán presentados y en casos que determine inconsistencias practicar avalúo del inmueble. En caso de resultar superior al del presentado por el contribuyente, el impuesto se calculará sobre el avalúo de la Secretaría de Finanzas del Municipio.

...

ARTÍCULO 170.- Este impuesto deberá pagarse dentro de los quince días siguientes, contados a partir de la fecha del otorgamiento del contrato o de los instrumentos en que consta la transmisión de los bienes o derechos reales, mediante declaraciones que se presentarán en la Secretaría de Finanzas, en las formas oficiales autorizadas para tales efectos.

En los casos en que se detecte la no conclusión de algún trámite dentro de un lapso de sesenta días naturales, la Secretaría de Finanzas estará facultada para solicitarle al fedatario público que lo elaboró, la confirmación o en su caso la cancelación del mismo.

Transcurrido el término anterior, la Secretaría de Finanzas remitirá las constancias que obren a los fedatarios públicos por operar la cancelación de los mismos por inactividad.

Para la continuación de trámite, que previamente fueron cancelados, se cobrará una vez el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, por la retransmisión. [...]"

Sin más por el momento me despido de Ustedes.

Atentamente

MTRO. JOSÉ ANTONIO ARÁMBULA LÓPEZ
Presidente Municipal de Jesús María, Aguascalientes.