

LA SEXAGÉSIMA PRIMERA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 30 de noviembre del 2017, los Ciudadanos Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con Proyecto de Decreto por el que no se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de construcción del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Metlatónoc, Guerrero, correspondiente al ejercicio fiscal 2018, en los siguientes términos:

I. “ANTECEDENTES GENERALES

*Que por oficio número HMMM/0123/2017, de fecha 14 de octubre del 2017, la Ciudadana Celerina Moreno Solano, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2018.*

Que el Pleno de la Sexagésima Primera Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 17 de octubre del año dos mil diecisiete, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXI/3ER/SSP/DPL/00419/2017 de esa misma fecha, suscrito por el Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso a la Comisión Ordinaria de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Primera Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar que la propuesta en análisis contenga los criterios técnicos y normativos aplicables, así como las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas.

III. CONSIDERACIONES

*Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, ya sea a favor o en contra, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2018, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

*Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 11 de octubre de 2017, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2018.*

Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:

IV. CONCLUSIONES

Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2018, se presentó en tiempo, para su estudio, análisis y en su caso, aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

Que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la tabla de valores permita fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.

Que la Ley del Catastro Municipal del Estado de Guerrero Número 676, señala como objeto del catastro “determinar los sistemas de valuación masiva que contemplen, terminología cualitativa, parámetros determinantes de valores unitarios de terreno y construcción, deméritos e incrementos, precisiones y rangos así como mecanismos de adecuación del mismo sistema y reglamentación para su aplicación, que aprobada por la autoridad competente sirva de base para valorar la propiedad raíz.”

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 6 fracción X de la Ley del Catastro Municipal del Estado de Guerrero Número 676, el área de catastro del municipio, en este caso, de Metlatónoc, Guerrero, debe “llevar a cabo los sistemas de valuación y revaluación masiva donde se integren: descripción de terminología cualitativa, valores unitarios de suelo y construcción; coeficientes de demérito e incrementos; así como mecanismos de adecuación al mismo sistema y reglamentación para su aplicación, que aprobadas por la autoridad competente, sirvan de base para determinar el valor catastral en forma masiva de la propiedad inmobiliaria.”

La propia Ley de Catastro Municipal en vigor, señala en su artículo 12 que “la localización y levantamiento de predios, comprende las operaciones y trabajos ejecutados mediante sistemas especiales o terrestres, que determinen las características de los mismos y que aportan los elementos necesarios para: su ubicación, uso, valor, situaciones jurídicas y socio-económicas, así como los datos necesarios para los fines específicos y de información del catastro.”

Derivado de lo anterior, esta comisión dictaminadora observó que la propuesta de Tablas de Valores presentada por el municipio de **Metlatónoc**, no contiene las formalidades técnicas y normativas vigentes, ni los criterios y lineamientos de valuación inmobiliaria requeridas por la propia Ley de Catastro Municipal en vigor; estos elementos físicos del predio y datos obtenidos, los procedimientos técnicos, que forman los planos catastrales municipales, garantizan mayor exactitud, para un conocimiento objetivo de las áreas y demás características del terreno y construcción del predio, lo que da certeza jurídica al momento del cobro del impuesto, tal como a continuación se muestra:

TABLA DE VALORES PARA PREDIOS RÚSTICOS 2018

No.	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREA	
		MENOS DE 20 KM	MAS DE 20 KM
1	TERRENO DE RIEGO	12,000	10,000
2	TERRENO DE HUMEDAD	12,000	10,000
3	TERRENO DE TEMPORAL	5,000	4,000
4	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE	3,500	3,000
5	TERRENO DE AGOSTADERO CERRIL	3,000	2,000
6	TERRENO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL	12,000	10,000
7	TERRENO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL	5,000	4,000

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2018

No.	TIPO	UNIDAD	VALOR POR HECTÁREA		
			ECONÓMICO	POPULAR (P)	LUJO(L)
1	TECHUMBRE	MS2	60	80	100

H. CONGRESO DEL ESTADO

2	CUBIERTAS DE CONCRETO	MS2	80	100	150
3	PAVIMENTOS	MS2	100	150	180
4	ALBERCA	MS2	200	250	300

EN CASO DE LAS TECHUMBRES Y CUBIERTAS DE CONCRETO, LA SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA A GRAVAR DEBE INCLUIR LOS VOLADOS. PARA ALBERCAS SE MIDE EL ESPEJO DEL AGUA.

NUMERO	ZONA	COLONIAS	VALOR POR M2 \$
1	1	CENTRO (CABECERA MUNICIPAL)	80
2	2	COLONIAS ALEDAÑAS	60
3	2	LOCALIDADES	40

Que el artículo 22 de la Ley del Catastro Municipal del Estado de Guerrero Número 676, establece la obligación de los Ayuntamientos de remitir su iniciativa de Decreto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción al H. Congreso del Estado, para su aprobación, la que previamente deberá ser revisada y validada por la Coordinación General de Catastro dependiente de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, para vigilar el cumplimiento de los criterios y lineamientos técnicos y normativos establecidos en la citada Ley y su Reglamento. En este sentido, el Ayuntamiento de **Metlatónoc**, no cumplió con dicha obligación, así pues dicha propuesta de tabla de valores no tiene la validación del área de catastro.

No se omite mencionar que la citada Ley de Catastro municipal en vigor, señala los lineamientos y criterios que deberán contemplar las propuestas de Tablas de Valores, tal es el caso del artículo 23, mismo que señala: "ARTICULO 23.- El valor catastral de los predios determinado técnicamente, se convertirá en valor fiscal de los mismos y deberá considerar invariablemente el valor del terreno, el de las construcciones y obras de mejoramiento ó adicionales que constituyan parte integrante del inmueble;..."

Asimismo, para el caso de las Tablas de Valores de Suelo Urbano, la citada ley establece los elementos, características, criterios y lineamientos que deberán contener, los cuales son:

“ARTÍCULO 25.- Para efectuar el proceso de valuación y revaluación catastral de los predios urbanos deberá partirse del valor unitario por metro cuadrado aplicable, conforme a su división territorial catastral, en relación con los polos de desarrollo local definidos, así como a la zona y calle de su ubicación, tomando en consideración las disposiciones que en materia de valuación y revaluación establezca el Reglamento de la presente Ley.

ARTÍCULO 26.- Para la determinación de los valores unitarios de la tierra, tratándose de los predios comprendidos en las zonas urbanas, se tomará en cuenta su localización para el caso de su análisis con apoyo en polos locales de desarrollo, o bien el uso predominante de los predios en cada vía y zona respectiva, los servicios urbanos existentes, medios de comunicación y en general todos aquellos factores determinantes en el valor de la tierra, cuando sea aplicable el procedimiento de valores de calle.

ARTICULO 26 BIS.- Para la valuación y revaluación catastral de cada terreno deberá multiplicarse el valor unitario de suelo aplicable de la zona catastral donde se ubique, por la superficie total del terreno.

Para la valuación y revaluación catastral de cada construcción deberá multiplicarse el valor unitario de la construcción aplicable a cada tipo y clase de edificación por el área total construida.”

Es decir, la propuesta de Tabla de Valores Catastrales de suelo urbano debe contener: las zonas catastrales, las manzanas que comprenderá; el tramo de la calle, así como el nombre de las calles en las que inicia y aquellas donde termina; el nombre de la colonia o fraccionamiento, y el valor por metro cuadrado que la dirección de catastro municipal otorgó a dicha propuesta, establecida en pesos conforme a los señalado en el artículo 26 Bis de la Ley de Catastro municipal vigente.

En el mismo sentido, el artículo 27 de la Ley del Catastro Municipal del Estado de Guerrero Número 676, regula los criterios para las Tablas de Valores de Suelo Rústico:

“ARTÍCULO 27.- Los valores unitarios de terreno en las zonas rústicas se fijarán por hectáreas, teniendo en cuenta las condiciones agrológicas de la región, la ubicación en relación con los centros urbanos o de consumo, las facilidades de las comunicaciones, medios y costo de transporte para los productos y los demás factores que influyan en el valor de ese tipo de terrenos.”

Así pues, en las Tablas de Valores para Suelo Rústico se deberán establecer: la descripción de la ubicación de la calle o zona, es decir, mencionando los tipos de

predios rústicos, tales como terrenos de riego, de humedad, de temporal, de agostadero laborable, de agostadero cerril, de monte alto sin explotación forestal, monte alto susceptible de explotación forestal, entre otros; también se requiere precisar el valor por hectárea, más la distancia a vías de comunicación de los centros de consumo, por ejemplo menos de 20 kilómetros o más de 20 kilómetros.

Por último para el caso de las Tablas de Valores de Construcción, el artículo 28 de la Ley de Catastro municipal vigente, señala:

“ARTÍCULO 28.- *Los valores unitarios de construcción, se determinarán en función de las características de cada uno de los elementos estructurales y arquitectónicos que las integren; y su establecimiento se realizará mediante los cuadros de tipos de edificación o conforme a la implementación matemática de las tablas de clasificaciones constructivas.”*

Para esta propuesta se deberán establecer los elementos de construcción tales como: cimientos, muros, techos y entrepisos, escaleras, recubrimientos, fachadas, complementos, volados en corredores y pasillos, sanitarias, eléctricas, barandales, rejas, cerrajería, vidriería, pintura, motivos decorativos, impermeabilizantes, entre otros; así como el tipo de construcción, si será corriente, económica, media, superior, lujo, etcétera. De igual forma, señalar si las construcciones serán de mampostería, adobe, ladrillo, block, tabique, tabicón, tejas, vigas, madera, cantera, mármol, losas, mosaicos, jardineras, barandales, losetas, terrazos, si los materiales son de buena calidad del país o importados, entre otros elementos de construcción que a juicio del propio ayuntamiento deberán contener dichas Tablas de Valores de Construcción. También, señalar en pesos el valor por metro cuadrado, dependiendo del estado de conservación de la construcción: bueno, regular, malo, entre otros.

Derivado de lo anterior y en el análisis de la propuesta se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas no se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en los artículos 22, 25, 26, 26 Bis, 27, 28, 29 y demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro Municipal número 676”.

Que en sesiones de fecha 30 de noviembre del 2017, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y

no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que no se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de construcción del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Metlatónoc, Guerrero, correspondiente al ejercicio fiscal 2018. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes.”*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

DECRETO NÚMERO 645 POR EL QUE NO SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE METLATÓNOC, GUERRERO, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2018.

ARTÍCULO ÚNICO. No se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción del Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, correspondiente al ejercicio fiscal 2018.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial.

ARTÍCULO SEGUNDO. Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

H. CONGRESO DEL ESTADO

ARTÍCULO TERCERO. Remítanse el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Metlatónoc**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los treinta días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete.

DIPUTADO PRESIDENTE

EDUARDO IGNACIO NEIL CUEVA RUIZ

DIPUTADO SECRETARIO

DIPUTADO SECRETARIO

RAYMUNDO GARCÍA GUTIÉRREZ

VÍCTOR MANUEL MARTÍNEZ TOLEDO

GUERRERO

2015-2018

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 645 POR EL QUE NO SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE METLATÓNOC, GUERRERO, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2018.)