

INICIATIVA

HONORABLE AYUNTAMIENTO:

003808



Abel Octavio Salgado Peña, en mi carácter de Regidor y de conformidad con lo establecido en los artículos 41 fracción II y 50 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como por lo previsto en el artículo 12 del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, me permito presentar a la alta y distinguida consideración de este Ayuntamiento en Pleno, la presente **Iniciativa**, la cual tiene por objeto, se analice y en su caso se autorice elevar formal iniciativa al E. Congreso del Estado de Jalisco

ANTECEDENTES:

1.- Con fecha 24 de diciembre de 2019 fue publicado en el Periódico Oficial el Estado de Jalisco el decreto 27714/LXII/19 mediante el cual se aprobó la Ley de Ingresos del Municipio de Zapopan, Jalisco para el ejercicio fiscal 2020.

2.- En el artículo 45 de dicha Ley se establece la tabla con la tarifa bimestral que deberán pagar los predios rústicos y urbanos, misma que es progresiva en función al valor del inmueble de que se trate, de conformidad a su superficie y al valor por metro cuadrado consignado en las tablas de valores unitarios del suelo y construcción del Municipio de Zapopan, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2020 aprobadas mediante decreto número 27511/LXII/19 publicado en el Periódico Oficial el Estado de Jalisco, por esta razón, tratándose de inmuebles que se encuentran en proceso de urbanización, el impuesto predial se calcula sobre la superficie bruta del inmueble, a pesar de que una parte importante de dicha superficie será entregada a favor del Municipio como áreas de cesión para destinos, vialidades, restricciones por paso de infraestructura, entre otras, lo puede reducir a casi la mitad la superficie útil del inmueble y que será por la que posteriormente pagarán los adquirentes de cada lote de terreno o unidad privativa, manteniéndose el mismo valor por metro cuadrado, esto implica que durante el proceso de urbanización y la etapa de entrega recepción, los titulares de la acción urbanística cubren el costo del predial por áreas que no se encontrarán sujetas al cobro de dicho impuesto, ya que se convertirán en propiedad municipal, dicha situación se traduce en un cobro excesivo e inequitativo respecto al resto de los contribuyentes, quienes en todo momento pagan el impuesto predial respecto a la superficie útil de sus inmuebles por encontrarse ya urbanizados.



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

1. *De conformidad a lo dispuesto por el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es obligación de los mexicanos el contribuir para los gastos públicos de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.*

2. *Que el artículo 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como los artículos 88 y 89 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, señalan que el Municipio administrará libremente su hacienda de la misma manera, el artículo 75 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, establece que para los efectos de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y del artículo 88 de la Constitución Política del Estado, la Hacienda Municipal se forma con los impuestos, derechos, productos y aprovechamientos que anualmente propngan los Ayuntamientos y apruebe el Congreso del Estado; los ingresos que establezcan las leyes fiscales a su favor y en todo caso con.*

I. Las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, incluyendo tasas adicionales que establezca el Congreso del Estado, de su fraccionamiento, división, consolidación, translación y mejora, así como las que tengan por base el cambio del valor de los inmuebles.

Es en ese sentido que, de conformidad a lo establecido en la legislación referida los Ayuntamientos pueden proponer al Congreso del Estado las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria;

3. *Que para tal efecto, el artículo 89 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, establece que "El Congreso del Estado conforme a los lineamientos y principios que en materia de disciplina financiera, equilibrio, sostenibilidad financiera y responsabilidad hacendaria establezca la legislación en materia de disciplina financiera; aprobará las leyes de ingresos de los municipios, mismas que pueden ser modificadas por el propio congreso del estado a propuesta del Ayuntamiento respectivo.*

Que tiene por objeto elevar formal iniciativa de Decreto al H. Congreso del Estado de Jalisco, para adicionar la Ley de Ingresos del Municipio de Zapopan, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal del año 2020, con un artículo décimo cuarto transitorio a la citada ley,

4. Ante la situación actual derivada de la pandemia originada por el COVID-19 y las implicaciones económicas que ha traído como consecuencia, este Ayuntamiento ha implementado diversos beneficios fiscales y exenciones para apoyar la economía de los zapopaneros y alentar a las actividades económicas y la generación de inversión y empleos dentro del municipio, siendo este el caso del sector inmobiliario, que al igual que otros sectores de la economía atraviesa por una situación de incertidumbre, por lo que establecer mecanismos para garantizar la equidad en el pago de las contribuciones además de lo ya mencionado en los puntos anteriores generará mayor certeza y alentará las inversiones en nuestro municipio.

5. *Para el caso en concreto, de esta propuesta de adición de un artículo décimo cuarto transitorio a la Ley de Ingresos del Municipio de Zapopan, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2020, encontramos que a pesar de que ha transcurrido más de la mitad del ejercicio fiscal, los desarrolladores y promotores inmobiliarios que se encuentran en la situación descrita en el punto 2 de antecedentes de la presente iniciativa aun no realizan el pago correspondiente al impuesto predial, toda vez que se encuentran analizando las diversas alternativas jurídicas y administrativas ante el significativo aumento que el cambio de modelo de recaudación conlleva al incremento en los valores unitarios del sueldo ha representado, por lo que la propuesta concreta es que se encuentre una fórmula para que el cálculo del impuesto predial en el caso de predios en proceso de urbanización siempre que cuenten con una licencia autorizada por el municipio, no considere las superficies de terreno que serán entregadas a favor del Municipio y que por ende se encontrarán exentas del pago del impuesto predial, logrando con esto evitar la morosidad y la interposición de acciones de carácter legal por parte de los desarrolladores inmobiliarios, lo que se traduciría en un aumento en la recaudación efectiva del impuesto predial y una disminución en las cantidades a devolver como consecuencias de sentencias judiciales.*

6. *Por lo que ve a las áreas de cesión tenemos que, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 175 del Código Urbano, para el Estado de Jalisco, los inmuebles que se pretendan destinar a urbanización del suelo y desarrollo de condominios o conjuntos habitacionales están obligados a otorgar áreas de cesión para destinos de dos tipos:*
 - I. *Cesiones para equipamiento: en el caso de zonas habitacionales van de un 16% a un 24% en función de la densidad de viviendas por hectárea como lo establece el artículo 175 del referido código.*
 - II. *Cesiones para vialidad: corresponde a las vías públicas resultantes al término de la acción urbanística que el desarrollador cede a título gratuito al municipio, en*

este caso al no establecerse un porcentaje específico, son variables en función a las dimensiones y características de la acción urbanística.

Estas dos obligaciones urbanísticas pueden llegar a representar hasta el 45% o 50% de la superficie bruta del terreno, lo que se traduce en que dichas áreas, al ser transferidas a favor del municipio no serán sujetas del pago del impuesto predial por tratarse de bienes de dominio público, sin embargo en la redacción actual de la Ley de Ingresos se les da el mismo tratamiento que las áreas que formarán parte de los condominios, ya sea como unidades privativas o como áreas comunes, mismas que continuarán sujetas al pago del impuesto predial, las primeras en forma directa y en el caso de las áreas comunes a través de un incremento al valor por metro cuadrado en los regímenes de condominio respecto a inmuebles en la misma zona que no se encuentran sujetos a esta modalidad.

En razón de que el ejercicio fiscal está a más de la mitad de su ejercicio, resultaría complejo realizar un ajuste al artículo 45 de la Ley para adicionar una fórmula que permita descontar las áreas que no serán útiles, por lo que se propone añadir un décimo cuarto artículo transitorio a la referida Ley de Ingresos al tenor de lo siguiente:

PROPUESTA DE REFORMA

ÚNICA: Se adicione un artículo décimo cuarto transitorio a la Ley de Ingresos del Municipio de Zapopan para el Ejercicio fiscal 2020, para quedar como sigue:

Artículos transitorios:

Del Primero al Décimo Tercero . . .

DÉCIMO CUARTO: Tratándose de inmuebles sujetos a procesos de urbanización, que cuenten con licencia de urbanización expedida por el Municipio y que estén sujetos a otorgar cesiones para destinos y para viabilidades en términos de los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, como medida extraordinaria ante la contingencia derivada por el COVID-19 se otorgará un 30% de descuento en el pago del impuesto predial determinado en base a la superficie bruta del predio de acuerdo a lo establecido en el artículo 45 de la presente Ley de Ingresos, este beneficio aplicará únicamente para los predios que a la fecha de entrada en vigor de este artículo no hayan realizado el pago del referido impuesto.

De conformidad con lo anteriormente citado me permito referir a Ustedes los siguientes acuerdos:

ACUERDO:

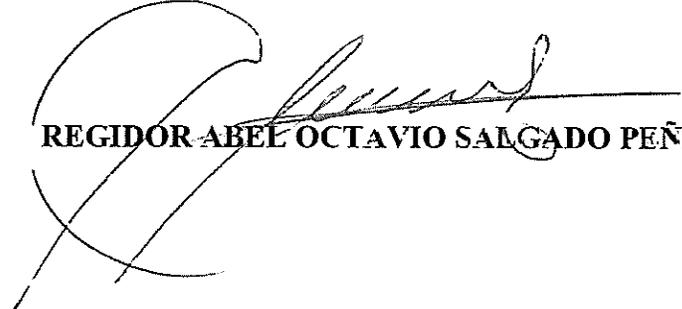
PRIMERO. Se estudie y en su caso se apruebe elevar formal iniciativa de decreto al Honorable Congreso del Estado de Jalisco la iniciativa de reforma en los términos planteados.

SEGUNDO. Tórnese la presente iniciativa para su estudio y posterior determinación a la Comisión Colegiada y Permanente de Hacienda, Patrimonio y Presupuestos.

A t e n t a m e n t e

“Zapopan, Tierra de Amistad, Trabajo y Respeto”

**“2020, Año de la Acción por el Clima, de la eliminación de la Violencia Contra las
Mujeres y su Igualdad Salarial”**


REGIDOR ABEL OCTAVIO SALGADO PEÑA