**H. AYUNTAMIENTO DE LEÓN, GUANAJUATO.**

**P R E S E N T E.**

Lossuscritos integrantes de la **Comisión de Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional**, con fundamento en los artículos 50, 56, 66, 70 y 71 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de León, Guanajuato; sometemos a este cuerpo edilicio la propuesta de acuerdo que se formula al final del presente dictamen, con base en las siguientes:

## A N T E C E D E N T E S

**I.** Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales, 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, de acuerdo a lo establecido en la Constitución Federal en su artículo 115, fracción IV, párrafo tercero.

**II.** El artículo 171 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en su apartado de impuestos, concretamente en el impuesto predial, señala que los Ayuntamientos clasificarán para efectos fiscales los inmuebles como urbanos, suburbanos y rústicos, y fijarán los valores de calle correspondientes, tomando en consideración sus características, la ubicación del inmueble, la posibilidad de dotar de servicios y aquellos elementos que permitan prever su destino.

**III.** La Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en su artículo 76 fracción IV inciso b), señala que el Ayuntamiento en materia de Hacienda Pública Municipal tiene la atribución de proponer al Congreso del Estado en términos de ley, 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.

Las tablas de valores tienen como finalidad primordial que las contribuciones de impuesto predial consagradas en las respectivas leyes de ingresos, sean apegadas a los principios de legalidad, proporcionalidad y equidad tributaria, pues al establecer los parámetros que deben tomarse en cuenta para determinar la base gravable del impuesto predial, se evita la arbitrariedad y discrecionalidad por parte de la autoridad.

IV. En sesión ordinaria de fecha 10 de noviembre del año 2016, el Pleno del H. Ayuntamiento, autorizó el Plano Valores de Terreno para el Municipio de León, Guanajuato, mismo que fuera publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado número 205, segunda parte, de fecha 23 de diciembre del año 2016.

Dicho plano sirve de base para la elaboración de los avalúos catastrales, pues en él se delimitan los polígonos y valores catastrales por metro cuadrado de terreno ubicados en el territorio municipal, dentro de sus respectivos sectores, sub-sectores (colonias) y tramos, de acuerdo a la localización de cada inmueble en su zona o tramo.

V. El crecimiento constante de nuestra ciudad, ha conllevado a generar nuevas colonias, fraccionamientos y vialidades en las diferentes zonas, razón por lo que resulta necesaria la actualización del Plano de Valores de Terreno referida en el punto que antecede.

En ese orden de ideas y respetando los principios de equidad y proporcionalidad tributaria y con la finalidad de que los impuestos sobre propiedad inmobiliaria sean apegados a derecho, es necesario contar con un sistema efectivo de control en la tabulación de los valores catastrales, por metro cuadrado de terreno por cada colonia y por cada tramo para cada inmueble, hacia los contribuyentes de las obligaciones municipales.

**C O N S I D E R A C I O N ES**

**I.** Con la actualización del Plano de Valores de Terreno, se pretende adecuar la Ley de Ingresos de este municipio para el ejercicio fiscal 2022, a fin de establecer dentro del cuerpo normativo, la información que deberá considerar la Dirección de Catastro, en la elaboración del avalúo fiscal, el cual arroja la base para la contribución impositiva más importante del municipio que es el impuesto predial.

Cabe mencionar que el valor fijado por colonia fue determinado mediante un Dictamen y un estudio de mercado inmobiliario realizado por parte de la Dirección de Catastro de la Tesorería Municipal.

**II.** Para efecto de atender la actualización del Plano de valores, el pasado 23 de septiembre del presente año el Consejo de Valuación (órgano de consulta y opinión de valuación inmobiliaria en donde participan el Consejo de Valuadores de León, la Asociación de Valuadores del Bajío, el Colegio de Maestros en Valuación de León, la Universidad del Valle de Atemajac, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción y la Universidad de Estudios Profesionales de Ciencias y Artes), aprobó por unanimidad los valores por colonia y tramo que serán aplicados para el ejercicio fiscal 2022, donde se refleja que 42 colonias y 13 tramos sufrieron un incremento por encima de la inflación autorizada por el Congreso del Estado y 17 colonias nuevas se integraron a este Plano de Valores, de conformidad con lo siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Colonias 42** | **Incremento en porcentaje** | **Valor vigente** | **Valor propuesto** |
| \*Bosques de León | 17% | 7,299.41 | 8,540.00 |
| \*Jardines del Moral | 16.04% | 3,102.25 | 3,600.00 |
| \*Lomas del Campestre | 17.59% | 2,865.96 | 3,370.00 |
| \*Valle del Campestre | 18.30% | 3,102.25 | 3,670.00 |
| \*Vilas del Moral | 19.68% | 2,924.44 | 3,500.00 |
| \*Portones del Campestre | 19.25% | 2,339.56 | 2,790.00 |
| \*Villas del Juncal | 14.70% | 4,193.65 | 4,810.00 |
| \*Cañada del Refugio | 18.83% | 2,768.63 | 3,290.00 |
| \*Barranca del Refugio | 20.17% | 2,554.79 | 3,070.00 |
| \*Sierra Nogal | 15.55% | 2,760.68 | 3,190.00 |
| \*Santa Lucía | 16.22% | 2,615.62 | 3,040.00 |
| \*Soberna | 15.77% | 2,789.92 | 3,230.00 |
| \*Santa Lucía II | 17.43% | 2,554.79 | 3,000.00 |
| \*Bosque Azul | 14.73% | 4,140.00 | 4,750.00 |
| \*Bosques del Campestre | 14.77% | 2,526.73 | 2,900.00 |
| \*La Lluvia | 21.31% | 2,456.53 | 2,980.00 |
| \*Lagos del Campestre | 19.77% | 2,554.79 | 3,060.00 |
| \*Danubio Azul | 18.60% | 2,554.79 | 3,030.00 |
| \*Cañada Diamante | 16.25% | 2,554.79 | 2,970.00 |
| \*San Jerónimo I | 18.03% | 2,058.81 | 2,430.00 |
| \*Hacienda del Campestre | 16.57% | 2,830.86 | 3,300.00 |
| \*Hacienda Santa Fe | 21.82% | 2,807.47 | 3,420.00 |
| \*Pedregal del Gigante | 11.82% | 2,620.30 | 2,930.00 |
| \*Aldaba | 14.55% | 2,339.56 | 2,680.00 |
| \*Portón del Valle | 15.97% | 2,250.66 | 2,610.00 |
| \*Jardines de Providencia | 17.19% | 1,766.36 | 2,070.00 |
| \*Rinconada del Bosque | 21.90% | 1,895.04 | 2,310.00 |
| \*Paseos del Bosque | 20.31% | 1,895.04 | 2,280.00 |
| \*Colinas de San Isidro | 15.88% | 2,023.72 | 2,345.00 |
| \*El Coecillo (al norte de Héroes de la Independencia | 13.40% | 1,146.39 | 1,300.00 |
| \*Killian II | 18.63% | 1,146.39 | 1,360.00 |
| \*Barrio de Guadalupe | 15.14% | 1,146.39 | 1,320.00 |
| \*Loma Verde | 19.89% | 959.22 | 1,150.00 |
| \*Pedregal San Carlos | 16.30% | 2,012.02 | 2,340.00 |
| \* Desarrollo Baleares | 19.64% | 1,094.91 | 1,310.00 |
| \* Industrial Hidalgo | 18.59% | 1,374.49 | 1,630.00 |
| \*El Peluchan | 16.39% | 1,520.72 | 1,770.00 |
| \* Industrial las Cruces | 19.98% | 1,000.16 | 1,200.00 |
| \* Industrial Brisas del Campo | 18.37% | 912.43 | 1,080.00 |
| \*Industrial Santa Julia | 15.03% | 1,117.14 | 1,285.00 |
| \*Industrial Delta | 16.87% | 2,421.45 | 2,830.00 |
| \*Parque industrial Stiva | 21.11% | 1,193.17 | 1,445.00 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TRAMOS 13** | **Incremento en porcentaje** | **Valor vigente** | **Valor propuesto** |
|  |  |  |  |
| \* Boulevard Campestre a Paseo de los Insurgentes | 19.28% | 5,180.95 | 6,180.00 |
| \* José María Morelos a avenida Atotonilco Sur | 18.09% | 4,217.05 | 4,980.00 |
| \* Carretera a Santa Ana del Conde a Ejido los Sauces (San Isidro de los Sauces) | 16.57% | 566.18 | 660.00 |
| \* Límite del Municipio a Autopista Aguascalientes | 17.57% | 501.84 | 590.00 |
| \* Boulevard Gómez Morín (C. a Comanja) a Boulevard Clouthier | 18.41% | 3,614.61 | 4,280.00 |
| \* Laurel de la Florida a Boulevard Adolfo López Mateos | 19.16% | 3,373.65 | 4,020.00 |
| \* Boulevard Adolfo López Mateos a avenida Transportistas | 15.27% | 3,253.15 | 3,750.00 |
| \* Avenida Transportistas a Boulevard Hermenegildo de Bustos | 12.59% | 2,771.20 | 3,120.00 |
| \* Boulevard Campestre a Boulevard Juan Alonso de Torres | 14.17% | 4,939.97 | 5,640.00 |
| \* Boulevard Juan Alonso de Torres a Boulevard Paseo de los Insurgentes | 14.49% | 4,698.99 | 5,380.00 |
| \* Doctor Hernández Álvarez a avenida Tepeyac | 12.88% | 3,614.61 | 4,080.00 |
| \* De Y griega a acceso a la Campigna | 13.82% | 843.41 | 960.00 |
| \* Acceso a la Campigna a límite del Municipio | 16.07% | 542.78 | 630.00 |

|  |  |
| --- | --- |
| **COLONIAS NUEVAS 17** | **VALOR PROPUESTO** |
| Foro 4 León | 11,040.00 |
| Lombardía II | 1,300.00 |
| Punta Nativa | 2,200.00 |
| Cordillera Alaí | 2,150.00 |
| Candora | 1,450.00 |
| Torre Horizonteh | 2,880.00 |
| Gran Bahía | 2,660.00 |
| La Valenciana | 1,100.00 |
| Marbella II | 1,610.00 |
| Hacienda de Alba | 1,600.00 |
| Senderos | 1,300.00 |
| Provincia Castell | 1,330.00 |
| Privada Rosales | 620.00 |
| Haciendas de San Nicolás | 580.00 |
| Eureka | 1,080.00 |
| Parque Industrial Santa Mónica | 620.00 |
| Parque Industrial Colinas de León II | 370.00 |

**III.** Con fecha 1 de noviembre del año en curso se llevó a cabo la sesión de esta Comisión mediante la cual se analizó los valores por colonia y tramo y la delimitación de los polígonos urbano, suburbano y rústico, aprobados por el Consejo de Valuación. Dentro de los comentarios vertidos por los ediles y que impactan la presente propuesta, se mencionan en general los siguientes:

1. La Regidora Luz Graciela Rodríguez solicitó que las colonias de la zona económica popular tales como Barrio de Guadalupe, Killian II y El Coecillo (al norte de Héroes de la Independencia) sean excluidas de la propuesta para que conserven únicamente el índice de inflación autorizado por el Congreso del Estado de Guanajuato, con el objeto de que estas zonas que están más desprotegidas y vulnerables de las 42 que se proponen, no se vean afectadas con un incremento mayor al de la inflación. Por ello, debe considerarse para éstas el criterio autorizado por el Congreso, sin requerir justificación para ello.

Circunstancia que fue cuestionada por las Regidoras Gabriela del Carmen Echeverría González, así como la Regidora Érika del Rocío Rocha Rivera.

1. Al respecto la Regidora Erika del Rocío Rocha realizó la contrapropuesta de mantener solamente con el índice de inflación las cuarenta y dos colonias que están por encima de la inflación y que se señalan en el presente dictamen. Su propuesta la sustenta con base en las condiciones de salud que se han venido presentando a nivel mundial y que ha golpeado la economía de las familias leonesas.

**Externadas ambas propuestas, los integrantes de esta Comisión aprobamos por mayoría de votos el dictamen con la petición de la Regidora Luz Graciela Rodríguez**, toda vez que resulta relevante la actualización constante del valor comercial de los predios en el municipio, más aún ante la creación de nuevas colonias y el propio estudio de mercado inmobiliario desarrollado por la Dirección de Catastro Municipal, puesto que ello trasciende en el pago del Impuesto Predial en congruencia con el valor catastral por m2.

Al respeto, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al abordar la reforma del artículo 115, publicada el 23 de diciembre de 1999, en su artículo quinto transitorio indica que el cobro de las contribuciones sobre la propiedad deben ser equiparables con el valor de mercado de la propiedad; circunstancia que genera que la contribución sea de manera proporcional y equitativa en atención al artículo 31 fracción IV de dicha Constitución Federal.

No se omite referir que la actualización propuesta se encuentra sustentada por dictamen emitido por el Consejo de Valuación ya referido en el presente dictamen.

**IV.** En atención a lo antes vertido y con la finalidad de que las contribuciones de impuesto predial consagradas en la ley de ingresos para el ejercicio fiscal 2022 para este Municipio de León Guanajuato, sean apegadas a los principios de legalidad, proporcionalidad y equidad tributaria, los integrantes de la Comisión de Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional consideramos, conveniente someter ante el Pleno del H. Ayuntamiento la actualización del Plano de Valores de Terreno para el Municipio de León, Guanajuato, con la intención de brindar certidumbre y seguridad jurídica a los contribuyentes.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 115 fracción II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracción I y VIII de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 fracción IV inciso b) de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; artículo 1 y 171 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; y 71del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de León, Guanajuato, se somete a la consideración del H. Ayuntamiento, la propuesta del siguiente:

**A C U E R D O**

PRIMERO. Se autoriza actualizar el Plano de Valores de Terreno para el Municipio de León, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado número 205, segunda parte, de fecha 23 de diciembre del año 2016. Ello en los términos y condiciones del documento que como anexo forma parte del presente acuerdo.

**SEGUNDO.** **Publíquese** el presente acuerdo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, para los efectos del artículo 139 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y otórguese difusión en el portal electrónico del Municipio de León, Guanajuato, para su óptimo aprovechamiento por la ciudadanía en general.

**TERCERO.Se instruye a la Tesorería Municipal,** para que en el ámbito de su competencia realice todos los actos administrativos que resulten necesarios para el cumplimiento y aplicación del presente acuerdo.

**CUARTO. Se** **autorizan** todos los actos jurídicos, contables y administrativos que resulten necesarios para la ejecución de este acuerdo.

**A T E N T A M E N T E**

**“SOMOS GRANDES, SOMOS FUERTES, SOMOS LEÓN”**

**“2021: AÑO DE LA INDEPENDENCIA”**

**LEON, GTO., 01 DE NOVIEMBRE DE 2021**

**LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

**“La administración pública municipal de León, y las personas que formamos parte de ella, nos comprometemos a garantizar el derecho de las mujeres a vivir libres de violencia”**

**JOSÉ ARTURO SÁNCHEZ CASTELLANOS**

**SÍNDICO**

**LETICIA VILLEGAS NAVA**

**SÍNDICO**

**LUZ GRACIELA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ**

**REGIDORA**

**CARLOS RAMÓN ROMO RAMSDEN**

**REGIDOR**

**HILDEBERTO MORENO FABA**

**REGIDOR**

**GABRIELA DEL CARMEN ECHEVERRIA GONZÁLEZ**

**REGIDORA**

**ERIKA DEL ROCÍO ROCHA RIVERA**

**REGIDORA**

**BLANCA ARACELI ESCOBAR CHÁVEZ**

**REGIDORA**