



INICIATIVA DE REFORMA A LA LEY DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La constante dinámica económica del municipio genera áreas de oportunidad para la autoridad municipal respecto de su interacción con los contribuyentes. Así, es necesario que los instrumentos normativos tengan la capacidad de adecuarse a las realidades cambiantes tanto de la llegada de nuevos capitales que inyecten vigor y un mayor dinamismo a la actividad económica en el municipio, como a la eventual desaceleración del flujo de capital o disminución de la capacidad contributiva de las personas que causan y se encuentran obligadas al pago de contribuciones ante el Ayuntamiento.

De igual manera, es vocación de toda norma hacendaria ser la bisagra entre la realidad del contribuyente, las necesidades de la Hacienda Pública y la materialización de la justicia fiscal, por ello, en la presente iniciativa se contienen adiciones y reformas que buscan estimular las inversiones en Progreso para que sus beneficios indirectos estén a disposición cada vez más a un mayor número de habitantes, así como buscan proteger a sectores vulnerables cuya tenencia de la tierra no implica necesariamente una capacidad contributiva elevada.

Consecuencia de lo anterior, es que se propone dotar a las autoridades fiscales de las herramientas que permitan otorgar reducciones y disminuciones respecto de las contribuciones municipales a los contribuyentes que acrediten que estimulan la economía local o que derivado de su situación actual pueden pagar cierta parte de las contribuciones omitidas a fin de poder regularizar su situación fiscal. No se omite destacar que dichas reducciones y disminuciones constituyen un beneficio al cual podrán acceder aquellos propietarios que tengan un adeudo con la autoridad fiscal municipal, lo cual no prevé más bases que las que se establecen en el artículo propuesto para que los interesados accedan a este beneficio de acuerdo a las



particularidades que puedan presentar, bajo la lógica de que el solicitante del beneficio no cuenta algún derecho previo¹.

Asimismo, en esta vocación de reducir la brecha hacia la justicia fiscal, se establecen los requisitos para que aquellos contribuyentes que estimen que el valor catastral de su predio no corresponde con la realidad del mismo, puedan presentar los elementos técnicos que permitan a la autoridad reconsiderar los valores asentados en los registros administrativos y que sirven de referencia para la determinación de la contribución en materia de la propiedad inmobiliaria.

Del mismo modo, se establece en favor de los contribuyentes una gradualidad en la determinación y pago del impuesto predial en tratándose de inmuebles sujetos a un proceso constructivo cualquiera que sea el destino que a que éste se encuentre destinado, siendo que se computará mientras el proceso esté en marcha, solamente el veinticinco por ciento del total de la construcción proyectada hasta lograr la constancia de terminación de obra. Con este porcentaje se estima que tanto la autoridad fiscal como el contribuyente forjan una relación de corresponsabilidad.

También se señala el supuesto en el cual la obra pueda detenerse por más de un bimestre, siendo que se establece cuando esto suceda, que el contribuyente dé aviso a la autoridad a fin de que esta cuantifique las dimensiones que realmente tiene la construcción acabada por el avance de la obra y sea con base en esta que se determine el impuesto predial, hasta que reinicien los trabajos constructivos cuando el contribuyente esté en posibilidad de ello.

Por otro lado, la iniciativa tiene el objetivo de otorgar protección a la economía del sector productor primario así como de personas en situación de pobreza patrimonial estableciendo a nivel legal el acceso a descuentos en el pago del impuesto predial con el objetivo que el cumplimiento de sus obligaciones fiscales no impacte o incida directamente en mermar su economía, siendo que en el caso de predios dedicados a la actividad agropecuaria se establece un descuento de 65% del importe de pago del impuesto predial, al tiempo que se establece que tratándose de inmuebles de destino habitacional cuya totalidad de construcciones esté destinada a la casa

¹ Tesis [A.]: 2a. VIII/2009, Semanario judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, s.t., febrero de 2009, Tomo XXIX, febrero de 2009, página 467, Reg. digital 167957.



habitación cuyo valor catastral sea hasta de \$200,000.00, no pagarán más del 6% del importe que le hubiere correspondido pagar el ejercicio anterior.

Igualmente, se contempla que en tratándose de inmuebles cuyo destino, así como las construcciones sean para uso y destino habitacional, cuyo importe de valor catastral no exceda \$1'400,000.00, se dispone que el importe a pagar por concepto de impuesto predial no excederá del 8% del monto pagado en el ejercicio fiscal inmediato anterior.

Ambos topes porcentuales derivan de la responsabilidad de la autoridad municipal respecto la protección de la economía de los contribuyentes, estableciéndose en el proyecto que se presenta que el Impuesto Predial a pagar en ningún caso exceda en más del 20% el monto que los contribuyentes en general en el municipio de Progreso hubieren pagado en el ejercicio anterior, con lo que se busca poner un límite razonable a la potestad tributaria de la autoridad municipal en tanto el impuesto predial y la actualización de valores catastrales que futuramente pudieran realizarse por los ajustes respecto del mercado inmobiliario.

Ahora bien, respecto del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, se establece que la base contributiva que tenga como origen los avalúos, éstos deberán estar validados debidamente por la autoridad competente a fin de dotar certeza respecto de los parámetros de valuación considerados para la integración de la base contributiva a la que se le aplicará la tasa correspondiente del impuesto mencionado.

En materia de derechos, entre otras cosas se proponen adecuaciones a las definiciones de los mismos para precisar los elementos que sirven de consideración para la integración de las cuotas correspondientes, así como la compatibilidad entre éstos y los aprovechamientos que deriven del ejercicio de las facultades de autorización administrativa de la autoridad municipal.

Adicionalmente, y considerando la diversidad de métodos constructivos así como de diseños que impactan el suelo y el entorno, se opta por introducir dos nuevos tipos de construcciones así como se propone ampliar las clases de los tipos preexistentes de construcciones en la normatividad, ya que la limitación de las definiciones y rangos actuales han sido rebasados por la evolución de la técnica y el desarrollo de tecnología así como la exigencia de amenidades por parte de los particulares para la adecuación de sus inmuebles, lo que representa un reto



actualmente para la autoridad por cuanto hace a las autorizaciones en materia de uso de suelo y construcción.

Finalmente, se enuncian diversos ingresos a que tiene derecho a percibir la hacienda pública municipal en materia de aprovechamientos derivados de la función administrativa de autorización principalmente derivado de la facultad de ordenamiento territorial que tiene el nivel de gobierno municipal.

Así las cosas, es que el H. Ayuntamiento de Progreso tiene a bien aprobar la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto por el cual se **reforman** los artículo 46 penúltimo párrafo, 77, 78, 131-G, ; se **adicionan** los artículos 13 Bis, 13 Quater, 44 Bis, 46 Bis, 54 con los párrafos segundo y tercero, 72 con un segundo párrafo, 87, segundo párrafo con un quinto, sexto y séptimo sub párrafos, con un tercer y un cuarto párrafos, 145 con un último párrafo y 147 Ter, todos de la Ley de Hacienda del Municipio de Progreso del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 13 Bis. - El Municipio a través de la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal, podrá reducir parcialmente el pago del impuesto predial a aquellos contribuyentes que destinen los predios sobre los que se causa el impuesto dentro del territorio municipal, para la implementación de proyectos de desarrollo que impliquen un beneficio social o económico para el Municipio de Progreso.

Para calcular el porcentaje de reducción del pago del impuesto predial, la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal, considerará el monto total de la inversión del proyecto de desarrollo que implique un beneficio social o económico para el Municipio de Progreso, conforme a lo siguiente:

- I. De diez millones de pesos a veinticinco millones de pesos: veinte por ciento (20%) de reducción.
- II. De veintiséis millones de pesos a cincuenta millones de pesos: treinta por ciento (30 %) de reducción.
- III. De cincuenta y un millones de pesos a setenta y cinco millones de pesos: cincuenta por ciento (50%) de reducción.
- IV. De setenta y seis millones de pesos en adelante: setenta y cinco por ciento (75%) de reducción.



El porcentaje del pago del impuesto predial a reducir no podrá exceder del setenta y cinco por ciento (75 %).

El titular de los predios destinados a un proyecto de desarrollo deberá notificar a la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal dentro de los primeros diez días hábiles del mes de enero del año siguiente a aquel en que inició la ejecución del proyecto de desarrollo, el monto total de inversión erogada durante el ejercicio fiscal transcurrido, así como la documentación comprobatoria como lo pueden ser los comprobantes fiscales digitales expedidos en favor de la persona física o moral que gestionó la licencia de construcción del proyecto, los registros contables del mismo, los informes de avances y resultados expedidos por profesionista certificado para ello, a efecto de que se calcule y se determine el porcentaje de reducción del pago del impuesto predial que aplicará, sin excepción alguna, para el ejercicio fiscal en el que se presente la información y documentación correspondiente. En caso de que el proyecto de desarrollo se prolongue en diversos ejercicios fiscales atenderá a los criterios antes mencionados, no pudiendo exceder la ejecución del monto total de inversión un lapso mayor a tres años.

Artículo 13 Quater. - Tratándose de créditos fiscales de contribuciones municipales, la persona titular de la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal podrá disminuir el monto del crédito fiscal, cuando medie petición del contribuyente, y opere indistintamente alguno de los siguientes supuestos:

- I. El adeudo fiscal sea ruinoso para el contribuyente o confiscatorio respecto del inmueble;
- II. El contribuyente, no tenga adeudos de ejercicios fiscales anteriores respecto de la contribución, y ésta hubiere incrementado en el ejercicio fiscal en curso más del veinte por ciento respecto del ejercicio fiscal inmediato anterior siempre y cuando no hubiere incrementado la base de la contribución por causa del contribuyente;
- III. El contribuyente tuviere adeudos de ejercicios fiscales anteriores y las actualizaciones y recargos representen más del treinta por ciento del importe total del crédito fiscal respecto de la suerte principal.
- IV. Cuando el crédito fiscal se haya incrementado por muerte del sujeto pasivo de la relación jurídica tributaria;
- V. Cuando el pago del crédito fiscal implique la regularización de la propiedad inmobiliaria del contribuyente, y



VI. Cuando el pago del crédito fiscal implique la regularización de la situación fiscal municipal del contribuyente respecto de la contribución de que se trate.

Lo previsto en este artículo no constituye instancia, ni interrumpe, ni suspende los plazos para que los particulares puedan interponer los medios de defensa. Las resoluciones que se emitan por la autoridad fiscal no podrán ser impugnadas por los contribuyentes.

Artículo 44 Bis. Los propietarios de bienes inmuebles situados en el municipio de Progreso podrán solicitar ante la Dirección de Catastro y Zona Federal Marítima la reconsideración del valor catastral de los mismos, para lo cual deberán presentar la solicitud por escrito de la misma en la cual exprese los motivos de la presentación, anexando:

- I. Identificación oficial del propietario y, en su caso, de su representante legal.
- II. Escritura Pública con la cual acredite la propiedad del inmueble.
- III. Inscripción vigente del inmueble en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, con antigüedad de expedición no mayor a un mes al momento de la presentación.
- IV. Avalúo Comercial del predio, expedido con una antigüedad no mayor de tres meses al momento de su presentación ante la autoridad catastral municipal, emitido por perito valuador inscrito en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado de Yucatán.
- V. Cédula Catastral con una antigüedad de expedición no mayor a un mes, al momento de su presentación.

En ningún caso el nuevo valor catastral resultante del predio será inferior al sesenta por ciento del valor comercial contenido en el avalúo presentado.

Artículo 46.- (...)

(...)

Cuando el contribuyente pague en una sola exhibición el impuesto predial correspondiente a una anualidad, durante los meses de enero, febrero y marzo de dicho año, gozará de un descuento del 10% anual.

(...)

Artículo 46 Bis. - En el caso de fraccionamientos de inmuebles, subdivisión o fusión de inmuebles, el impuesto se causará por cada fracción que resulte, a partir del ejercicio fiscal siguiente a aquél en que se formalice la escritura respectiva, la que



deberá ser presentada ante la autoridad competente en un plazo que no excederá de los 30 días hábiles siguientes a su formalización.

Para el caso de inmuebles en proceso de construcción, el valor catastral que servirá de base para calcular el impuesto predial a pagar se determinará a partir de la clasificación que de dichos inmuebles se efectúe, tomando como base los datos proporcionados para la obtención de la licencia de construcción respectiva y, en su caso, en la última manifestación que modifique el original de dichos documentos, atendiendo a la vigencia de cada una.

Para tales efectos, el uso y tipo de la construcción se definirán por las características y datos contenidos en la manifestación respectiva, definiendo así los datos catastrales conforme a los cuales se calculará el valor de la construcción, considerando solamente el 25% de la superficie de construcción total registrada en la manifestación respectiva, durante los bimestres que abarquen el tiempo de vigencia de tal manifestación y de las ampliaciones correspondientes, de ser el caso, aplicando las tablas de valores unitarios de construcción vigentes en el ejercicio fiscal que corresponda en la Ley de Ingresos del Municipio de Progreso. A lo anterior, se le adicionará el valor del suelo determinado conforme a las tablas de valores unitarios de suelo de la antes mencionada ley vigente.

En aquellos desarrollos proyectados con más de una unidad de construcción de inmuebles como en el caso de los conjuntos condominales, representada en fases, etapas, torres y que éstas sean susceptibles de uso y aprovechamiento independiente, se deberá tomar, además de lo señalado en el párrafo anterior, para establecer la base gravable y el cobro del Impuesto Predial que le corresponde a cada fase, etapa o torre, el 25% de la superficie de construcción destinada a cada una de ellas, para lo cual el contribuyente deberá presentar, por lo menos, la memoria descriptiva autorizada en el registro de manifestación para la licencia de construcción, en donde señale la superficie de suelo y de construcción que corresponda a cada unidad o el régimen de propiedad en condominio y la tabla de valores e indivisos, quedando a salvo el derecho de la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal así como de la Dirección de Catastro y Zona Federal Marítima para realizar la comprobación correspondiente.

Para el cálculo del impuesto predial de la o las unidades de construcción no concluidas, se sustraerá de la manifestación de construcción la superficie de terreno que le o les haya correspondido a las unidades de construcción ya individualizadas. Lo anterior, considerando la memoria descriptiva y los documentos soporte que haya presentado el contribuyente para tramitar la licencia de construcción correspondiente. La individualización de cuentas antes referida en estos casos, se



realizará conforme al aviso de terminación de obra presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Progreso.

En relación con los párrafos precedentes, para el caso en que se suspenda o interrumpa el proceso de construcción de la obra respectiva por más de un bimestre, se deberá presentar ante la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal, la manifestación correspondiente, anexándola a la declaración que corresponda al bimestre siguiente a aquel en que se presente esta circunstancia y hasta que la misma desaparezca. La suspensión de la obra para efectos de este artículo podrá ser por una o por la totalidad de las etapas de la construcción. En este supuesto, se determinará el valor real que corresponda a la construcción, debiendo dar aviso a dicha autoridad cuando se reanude la ejecución de la obra, en el bimestre siguiente al en que esto suceda, en cuyo caso se volverá a calcular el valor de la construcción considerando lo previsto en este artículo.

Si la manifestación de construcción registrada, no se ejecuta en los términos originalmente proyectados que implique una disminución en metros de construcción y ya se hubieran individualizado cuentas de alguna de las etapas de la construcción, se deberá modificar y calcular la base gravable de manera proporcional, tomando en consideración los datos manifestados en la modificación al proyecto original.

Tratándose de inmuebles que cuenten con la terminación de obra parcial, se les calculará el cien por ciento de la construcción terminada.

Los contribuyentes obligados al pago del impuesto predial de conformidad con el artículo 41 de esta ley, deberán presentar una declaración informativa ante la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal respecto del estado que guardan los inmuebles destinados a uso habitacional, cuya propiedad o posesión actualice el pago del referido gravamen, respecto a su ocupación. Dicha declaración informativa únicamente operará respecto de los inmuebles que, se ubiquen en los tres últimos rangos de la tabla de tarifas a que se refiere el artículo 19 de la Ley de Ingresos del Municipio de Progreso.

En tratándose de inmuebles cuyo uso sea exclusivamente agropecuario o agrícola, y que tengan construcciones existentes que no excedan del veinte por ciento de la superficie total del predio, gozarán de un descuento del 65% anual si pagan su impuesto durante los meses de enero y febrero del año en que se causa. El uso de los predios referidos en este párrafo se acreditará mediante la constancia correspondiente del Registro Agrario Nacional, y las dimensiones de la construcción correspondiente a través de la cédula catastral actualizada que emita la Dirección de Catastro y Zona Federal Marítima.



El importe anual a pagar por los contribuyentes por concepto del Impuesto Predial no podrá exceder del 20% de incremento respecto al monto total por concepto del impuesto que le correspondía pagar en el Ejercicio Fiscal inmediato anterior, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de esta Ley, sin considerar la aplicación de algún subsidio, exención, bonificación, descuento, estímulo o beneficio fiscal, así como tampoco actualizaciones, recargos y multas.

En tratándose de contribuyentes cuyo predio tenga un valor catastral menor o igual a \$200,000.00 y el uso de destino del inmueble y la totalidad de sus construcciones sea habitacional, el impuesto a pagar no podrá exceder de un 6% del que le haya correspondido el ejercicio inmediato anterior; respecto a contribuyentes cuyo predio tenga un valor catastral menor o igual a \$1'400,000.00 y el uso del destino del inmueble y sus construcciones sea habitacional, el impuesto a pagar no excederá de un 8% del que le haya correspondido el ejercicio inmediato anterior. En ambos casos, este comparativo se realizará sin tomar en consideración, bonificaciones, exenciones reducciones, estímulos, así como tampoco actualizaciones, recargos y multas.

Se exceptúan de lo dispuesto en los tres párrafos anteriores los casos en que se observe alguna modificación de la superficie de terreno y/o construcción, así como de la tipología de construcción, conforme a lo manifestado por el contribuyente o verificado por la autoridad. Asimismo, se exceptúan los predios que fueron objeto de traslación de dominio en el ejercicio inmediato anterior.

Los porcentajes y límites que se establecen en este artículo en ningún caso actualizarán para los contribuyentes el derecho de devolución de diferencias respecto de cantidades pagadas en ejercicios fiscales anteriores.

Artículo 54.- (...)

Los avalúos que se presenten deberán ser validados por la unidad de revisión de avalúos municipal.

En tanto el municipio no cuente con su unidad de revisión de avalúos, dichos avalúos serán revisados y validados por la unidad respectiva de la Dirección del Catastro del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, en los términos del convenio que el municipio suscriba con dicho Instituto.

Artículo 72.- (...)



La autoridad fiscal municipal podrá determinar cómo no exigibles los impuestos y derechos a cargo de las dependencias federales o estatales, cuando medie solicitud y el objeto de la misma se encuentre destinada a la regularización administrativa de los inmuebles de su propiedad o que les hubieren sido asignados para el desempeño de su objeto público y en beneficio del desarrollo municipal.

Artículo 77.- En el otorgamiento de licencias para el funcionamiento de establecimientos o locales cuyos giros sean la venta de bebidas alcohólicas, se cobrará una cuota de acuerdo a la tarifa contenida en la vigente Ley de Ingresos del Municipio de Progreso, Yucatán, sin perjuicio de los aprovechamientos que disponga la referida Ley para su expedición.

Artículo 78.- Para el otorgamiento de licencias de funcionamiento de establecimientos o locales cuyos giros sean la prestación de servicios que incluyan el expendio de bebidas alcohólicas, se aplicará la tarifa que se relaciona en la Ley de Ingresos del Municipio de Progreso, Yucatán, sin perjuicio de los aprovechamientos que disponga la referida Ley para su expedición.

Artículo 87.- (...)

(...)

TIPO B.- Es aquella construcción estructurada cubierta con madera, cartón, paja, lámina metálica, lámina de asbesto, lámina de cartón o algún otro tipo de material similar cuya función sea impedir el filtrado de los elementos atmosféricos de la intemperie hacia el interior de la superficie cubierta. Ambos tipos de construcciones podrán ser:

(...)

CLASE 2.- Con construcción desde 60.01 m² hasta 120 m².

CLASE 3.- Con construcción desde 120.01 m² hasta 240 m².

CLASE 4.- Con construcción desde 240.01 m² hasta 500 m².

CLASE 5.- Con construcción desde 500.01 m² hasta 1,000.00 m².

CLASE 6.- Con construcción desde 1,000.01 m² hasta 5,000.00 m².



CLASE 7.- Con construcción desde 5, 000.01 m² en adelante

TIPO C.- Son aquellas excavaciones o perforaciones distintas a las empleadas para la cimentación estructural, superficial, profunda o semiprofunda para la colocación de zapatas o pilotes. Por su dimensión se clasifican en:

CLASE 1.- Excavaciones hasta 5 m³.

CLASE 2- Excavaciones hasta 15 m³.

CLASE 3.- Excavaciones hasta 45 m³.

CLASE 4.- Excavaciones hasta 135 m³.

CLASE 5.- Excavaciones hasta 405 m³.

CLASE 6.- Excavaciones hasta 1215 m³.

CLASE 7.- Excavaciones de 1215.01 M³ en adelante.

TIPO D.- Son aquellas consistentes en bardas perimetrales que requieren cimientos o fijación al suelo a través de materiales con proceso de fraguado así como aquellas que utilizan soportes fijados al piso mediante excavación o, en general elementos prefabricados independientemente del material; se exceptúan de este tipo las albarradas, aquellas que usen troncos sin tratar, palmeras y otros elementos naturales no procesados o técnicas artesanales de construcción así como las que utilicen alambre de acero galvanizado con un calibre inferior a 1.59 milímetros.

CLASE 1.- Perímetros hasta 50 metros lineales.

CLASE 2- Perímetros hasta 100 metros lineales.

CLASE 3.- Perímetros hasta 200 metros lineales.

CLASE 4.- Perímetros hasta 400 metros lineales.

CLASE 5.- Perímetros de 800 metros lineales en adelante.



Artículo 131-G.- Servirá de base para el cobro de estos derechos el costo del servicio prestado considerando los recursos humanos, materiales y económicos, así como los demás costos que la administración pública municipal deba prever para el análisis, resolución y/o prestación del servicio solicitado, como diligencias a realizar, estudios de gabinete o de campo, así como la extensión de este.

Artículo 145.- (...)

Fracciones de la I a III

(...)

Asimismo, recibirá los ingresos no fiscales derivados de la función de autorización administrativa establecida en la normatividad estatal y en la propia municipal.

Artículo 147 Ter. El Municipio percibirá ingresos derivados de compensaciones y medidas de mitigación por impacto urbano, establecidas por la autoridad municipal competente en los términos de la normatividad aplicable.

Dichos ingresos se consideran no fiscales y tendrán como destino la ejecución de obras o acciones de mejoramiento urbano, equipamiento e infraestructura que compensen los efectos del desarrollo o construcción autorizada.

Los montos se determinarán conforme a los estudios y análisis técnicos, así como las disposiciones que emita la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.