

Formato para exposición motivos

Municipio	Poner los datos de ubicación en relación a la iniciativa	Artículo	5	Concepto de cobro
Guanajuato, Guanajuato		Fracción	I	
		Inciso	a), b)	
Situación actual del hecho generador:	EN EL ARTÍCULO 5 SE SEÑALAN LOS VALORES QUE SE APLICARÁN A LOS INMUEBLES PARA EL AÑO FISCAL CORRIENTE. I. TRATÁNDOSE DE INMUEBLES URBANOS Y SUBURBANOS: a) VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR METRO CUADRADO. b) VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN EXPRESADOS EN PESOS POR METRO CUADRADO.			

Nuevo incremento sobre la contribución:

Factores actuales de incremento o demérito: NO EXISTE ANTECEDENTE	Factores propuestos: c) Factores de terreno para predios urbanos y suburbanos 1. Factor de zona: Factor que influye en el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica. <table><tr><th>Características</th><th>Factor</th></tr><tr><td>a) Único frente a la calle principal de la zona</td><td>1.10</td></tr><tr><td>b) Al menos un frente a vialidad secundaria de la zona</td><td>1.00</td></tr><tr><td>c) Al menos un frente a calle principal y a vialidad secundaria de la zona</td><td>1.10</td></tr><tr><td>d) Único frente o todos los frentes a callejón peatonal</td><td>0.80</td></tr></table> 2. Factor de frente: Factor que influye en el valor unitario del terreno, al aplicarse a predios con menor frente. <table><tr><th>Características</th><th>Factor</th></tr><tr><td>a) Frente igual o mayor a 7 metros</td><td>1.00</td></tr><tr><td>b) Frente igual o mayor a 4 metros y menor de 7 metros</td><td>0.85</td></tr><tr><td>c) Frente menor a 4 metros</td><td>0.80</td></tr></table> 3. Factor de forma: Factor que influye en el valor unitario del terreno a los inmuebles respecto a la irregularidad en la configuración de su polígono. Este factor se aplicará a los predios de forma irregular y se determinará por la raíz cuadrada del cociente del área del mayor rectángulo inscrito entre la superficie total del predio, aplicando la siguiente fórmula: Donde: <div><div>$Ffo = \sqrt{\frac{Ri}{Stp}}$</div><div><p>Ffo= Factor de forma Ri= Área del rectángulo inscrito (el mayor rectángulo que pueda inscribirse en el predio, en el caso del cuadrado, se entenderá como un caso particular del rectángulo). Stp= Superficie total del predio.</p></div></div>	Características	Factor	a) Único frente a la calle principal de la zona	1.10	b) Al menos un frente a vialidad secundaria de la zona	1.00	c) Al menos un frente a calle principal y a vialidad secundaria de la zona	1.10	d) Único frente o todos los frentes a callejón peatonal	0.80	Características	Factor	a) Frente igual o mayor a 7 metros	1.00	b) Frente igual o mayor a 4 metros y menor de 7 metros	0.85	c) Frente menor a 4 metros	0.80
Características	Factor																		
a) Único frente a la calle principal de la zona	1.10																		
b) Al menos un frente a vialidad secundaria de la zona	1.00																		
c) Al menos un frente a calle principal y a vialidad secundaria de la zona	1.10																		
d) Único frente o todos los frentes a callejón peatonal	0.80																		
Características	Factor																		
a) Frente igual o mayor a 7 metros	1.00																		
b) Frente igual o mayor a 4 metros y menor de 7 metros	0.85																		
c) Frente menor a 4 metros	0.80																		

Formato para exposición motivos				
Municipio	Poner los datos de ubicación en relación a la iniciativa	Artículo	5	Concepto de cobro
Guanajuato, Guanajuato		Fracción	I	
		Inciso	a), b)	

4. **Factor de superficie:** Es aquel que afecta el valor unitario del terreno al aplicarse a un predio mayor de 2 veces la superficie de lote moda, y será de 0.62 hasta 1.00 dependiendo de la relación de la superficie del lote que se evalúa entre la superficie del lote moda, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$RLm = \frac{Slo}{SLm}$$

Donde:
 RLm= Relación con el lote moda
 Slo= Superficie del lote que se valúa
 SLm= Superficie del lote moda

RLm	Fsu
Hasta 2.0	1.00
2.1 a 3.0	0.98
3.1 a 4.0	0.96
4.1 a 5.0	0.94
5.1 a 6.0	0.92
6.1 a 7.0	0.90
7.1 a 8.0	0.88
8.1 a 9.0	0.86
9.1 a 10.0	0.84
10.1 a 11.0	0.82
11.1 a 12.0	0.80
12.1 a 13.0	0.78
13.1 a 14.0	0.76
14.1 a 15.0	0.74
15.1 a 16.0	0.72
16.1 a 17.0	0.70
17.1 a 18.0	0.68
18.1 a 19.0	0.66
19.1 a 20.0	0.64
20.1 y más	0.62

Formato para exposición motivos

Municipio	Poner los datos de ubicación en relación a la iniciativa	Artículo	5	Concepto de cobro
Guanajuato, Guanajuato		Fracción	I	
		Inciso	a), b)	

5. **Factor de ubicación:** Es aquel que influye en el valor unitario correspondiente al terreno, a los inmuebles respecto a la posición del predio dentro de la manzana.

Características	Factor
a) Sin frente a vía de circulación (lote interior)	0.50
b) Con frente a una sola vía de circulación	1.00
c) Con frente a dos vías de circulación (incremento por esquina máximo 300 m²)	1.15
d) Con frente a dos vías de circulación vehicular y peatonal (incremento por esquina máximo 300m2 uso habitacional)	1.05
e) Con frente a dos vías de comunicación (incremento por esquina máximo de 300m2 (calle principal)	1.10
f) Lote con acceso a servidumbre de paso	0.60

6. **Factor de fondo:** Factor que influye en el valor unitario del terreno a los inmuebles respecto de su fondo. Se aplicará cuando el fondo del terreno exceda tres veces su frente, cumpliendo este requisito, el terreno se dividirá en rectas paralelas respecto a su frente atendiendo los siguientes supuestos:

a) Para terrenos de uso habitacional o comercial

Características	Franjas a cada
Con frente menor a 10.00 metros	17.50 metros
Con frente igual o mayor que 10.00 metros	30.00 metros

b) Para terrenos de uso industrial

Características	Franjas a cada
Con frente igual o menor a 10.00 metros	30.00 metros
Con frente mayor a 10.00 metros	50.00 metros

El factor de fondo será de 1.00 para la primera franja, para la segunda y hasta la quinta franja se determinará en base a la multiplicación del cociente por 0.70, tomando en cuenta el número entero como determinante de franjas, dando como resultado:

Primera franja	100% del valor de zona o vialidad
Segunda franja	70% del valor de zona o vialidad
Tercera franja	49% del valor de zona o vialidad
Cuarta franja	34.30% del valor de zona o vialidad
Quinta franja	24.01% del valor de zona o vialidad

Exposición 1 de 1		Iniciativas para Ley de Ingreso 2024												
Formato para exposición motivos														
Municipio	Poner los datos de ubicación en relación a la iniciativa	Artículo	5	Concepto de cobro										
Guanajuato, Guanajuato		Fracción	I											
		Inciso	a), b)											
	<p>Dicho factor no aplicará en predios bajo régimen en condominio o predios en esquina.</p> <p>7. Factor de topografía: Factor que influye en el valor unitario del terreno a los inmuebles respecto a la pendiente, elevación o hundimiento con relación a la calle de su frente.</p> <p>Este factor varía desde 0.60 hasta 1.00 y se aplicará a los terrenos, dependiendo del porcentaje de inclinación del terreno. El porcentaje de inclinación se obtiene del cociente de la altura del desnivel entre la longitud horizontal del desnivel, ya sea en forma ascendente o descendente con respecto al nivel del frente del predio con la vialidad. El resultado obtenido se le resta a la unidad y cuya diferencia es el factor de demérito aplicable.</p> <p>$Factor\ de\ topografía = 1 - \% Inclinación$ $\% Inclinación = \frac{Altura\ desnivel\ (H)}{Longitud\ horizontal\ (L)}$</p> <p>8. Factor por falta de servicios: Es el factor que influye en el valor unitario del suelo, de acuerdo con la falta de los servicios básicos de la zona como:</p> <table><tr><th>Servicios básicos</th><th>Ponderación</th></tr><tr><td>a) Agua</td><td>0.06</td></tr><tr><td>b) Drenaje</td><td>0.06</td></tr><tr><td>c) Energía eléctrica y alumbrado público</td><td>0.09</td></tr><tr><td>d) Pavimento y banquetas</td><td>0.09</td></tr></table> <p>9. Factor resultante de tierra: Es el factor que se obtiene realizar la homologación multiplicando los factores señalados anteriormente y nunca podrá ser menor de 0.60 y no podrá aplicarse conjuntamente con el factor de fondo y forma.</p> <p>FR = (F1) (F2) (F3) (F4) (F5) (F6)</p>				Servicios básicos	Ponderación	a) Agua	0.06	b) Drenaje	0.06	c) Energía eléctrica y alumbrado público	0.09	d) Pavimento y banquetas	0.09
Servicios básicos	Ponderación													
a) Agua	0.06													
b) Drenaje	0.06													
c) Energía eléctrica y alumbrado público	0.09													
d) Pavimento y banquetas	0.09													
Indicar si es:	Impuesto: X Derecho: Otra:													
Nueva contribución propuesta:														
Indicar si es:	Impuesto: X Derecho: Otra:													
Apartado para contribuciones actuales y nuevas:														
Sujeto:	Toda persona propietaria o poseedora de un bien inmueble													
Objeto:	Con fundamento en el artículo 115 fracción IV de la Constitución General de la República y 117 fracción VIII de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, se propone integrar un inciso de apremio y demerito de los valores fiscales de los terrenos de acuerdo con las características físicas de estos. Lo cual, estarían impactando en la revisión de los avalúos fiscales, pues es una fuente de ingreso constante, de carácter líquido y de disponibilidad inmediata.													

Exposición 1 de 1	Iniciativas para Ley de Ingreso 2024			
Formato para exposición motivos				
Municipio	Poner los datos de ubicación en relación a la iniciativa	Artículo	5	Concepto de cobro
Guanajuato, Guanajuato		Fracción	I	
		Inciso	a), b)	
Base:	Determinación del valor fiscal del terreno de inmueble urbano o suburbano			
Tasa o tarifa:	Se cobra de acuerdo con el artículo 25 fracción VI inciso a) de la Ley de Ingresos vigente sobre la revisión y autorización de avalúos fiscales.			
Tipo de estudio para medir el Impacto recaudatorio esperado:	Se establece en el estudio técnico anexo			
Elementos y alcances de la contribución:				
Descripción de la proporcionalidad en relación con la capacidad contributiva del contribuyente:	<p>En el ámbito de competencia tributaria municipal destacan como fuentes propias de este nivel de Gobierno, las contribuciones inmobiliarias, particularmente el impuesto predial, cuya determinación guarda una estrecha relación no sólo con las características físicas y dimensionales propias de cada inmueble sino también con las características de infraestructura urbana y de servicios que permean en las áreas donde éstos se ubican, pues en su conjunto estas características constituyen los elementos básicos que se consideran en la definición de los precios de mercado y consecuentemente, en la definición de los valores catastrales correspondientes, mismos que a su vez constituyen la base fiscal del impuesto predial.</p> <p>De acuerdo con el Artículo 115 Constitucional, fracción IV, en donde se establece que los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, igualmente se decreta que 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.</p>			
Impacto social:	Evitar que se ingresen avalúos con disparidad de valores fiscales en inmuebles que cuentan con características similares debido a que son predios colindantes, donde en uno si se toman en cuenta los factores del terreno de acuerdo con las características físicas y en el otro, estas no son tomadas en cuenta en la determinación del valor fiscal.			
Estrategia en la gestión recaudatoria:	Se cobrará dentro del monto de la revisión y autorización de los avalúos fiscales.			

Exposición 1 de 1		Iniciativas para Ley de Ingreso 2024		
Formato para exposición motivos				
Municipio	Poner los datos de ubicación en relación a la iniciativa	Artículo	5	Concepto de cobro
Guanajuato, Guanajuato		Fracción	I	
		Inciso	a), b)	
Administración de la contribución:	La recaudación forma parte del gasto corriente con que cuenta el municipio para la prestación de los servicios públicos a su cargo.			
Argumentación:	Antecedentes: La Tesorería Municipal tiene como consigna la actualización de los valores fiscales aplicables en el Municipio de Guanajuato respecto a la elaboración y presentación de avalúos fiscales que practiquen los peritos fiscales ante la Dirección de Catastro e Impuesto Predial del Municipio. En este contexto, los valores fiscales actuales en la Ley de Ingresos del presente ejercicio fiscal, que se encuentra aplicables por zonas con rangos de valor, no toma en cuenta las características físicas de los inmuebles como Ubicación, frente, forma, superficie, fondo , topografía e infraestructura etc., y tomando en cuenta que la Ciudad de Guanajuato , es muy diferente a otros municipios. Consideraciones que soportan el cambio: Debe considerarse que para tener mayor certeza de los valores de los inmuebles en el Municipio de Guanajuato es necesario aplicar dichos factores de apremio y demerito dependiendo de cada caso y así los contribuyentes pagan el impuesto de su patrimonio con más certeza en la estimación de su valor. Propuesta de modificación: De lo anterior , el proyecto propuesto para incluir los factores aplicables a la valuación de terrenos en la ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato para el ejercicio fiscal 2024, ha sido consensado en mesas de trabajo con los Colegios de Valuadores en nuestro Municipio , tomando en cuenta su experiencia profesional, en cursos , foros en el área de valuación , así como su formación académica al haber cursado la maestría o especialidad en valuación de inmuebles en diversas Instituciones Educativas. Conclusiones: En este orden de ideas, se busca tener la certeza que con la actualización del marco normativo en materia de valuación fiscal inmobiliaria, se mejorara la operatividad de atender e impulsar la mejora regulatoria del Municipio en la mejora de trámites y servicios , así como garantizar la transparencia, todo ello con la finalidad de incrementar la calidad en la gestión pública que propicie y facilite el desarrollo económico y local en el área inmobiliaria.			
*Explicación pormenorizada del porque los estudios realizados demuestran la intención de la iniciativa, y como es que estos se encuentran apegados al marco jurídico.				