

EXP 648



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
Puebla
LIX LEGISLATURA

COMISIÓN DE ASUNTOS INDÍGENAS

A la Comisión que suscribe nos fue turnado por el Pleno de esta Quincuagésimo Novena Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, para su análisis correspondiente, el Punto de Acuerdo presentado por el Diputado Manuel Pozos Cruz, miembro del Grupo Legislativo Compromiso por Puebla y;

CONSIDERANDO

Corresponde al Estado, brindar seguridad jurídica a los ciudadanos para la certeza de sus actos, mediante la fe pública que ejerce y delega a través del Ejecutivo a profesionales del derecho, los Notarios Públicos.

La difícil situación económica ha provocado encarecimiento de los bienes inmuebles, haciéndolos menos accesibles para las personas de bajos recursos (indígenas y grupos vulnerables de alta marginación). Cuando tienen la posibilidad de adquirirlos, necesitan ser escriturados y se encuentran con costos altos, por distintos factores entre otros, por los valores de operación y catastrales, que en algunos casos resultan ser más elevados que los costos reales, reflejándose en el importe que deben pagar por concepto de impuesto de adquisición de bienes inmuebles e impuesto sobre la renta; el primero de carácter municipal y el segundo federal, adicional a ello, el pago de derechos de inspección, certificados de libertad de gravámenes, avisos preventivos y honorarios notariales.

Es prudente, buscar alternativas que permitan realizar operaciones traslativas de dominio con costos accesibles, dirigido a esos grupos sociales



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
Puebla
LIX LEGISLATURA

marginados, puesto que con ello se les brindara seguridad y certeza jurídica en el patrimonio de ellos y de sus familias, a través de transmisiones de propiedad por acto entre vivos (compraventa, donación, permuta) y para casos post mortem (derivados de sucesiones intestamentarias o testamentarias).

Para llevarlo a cabo, es indispensable el apoyo y participación de las instancias gubernamentales como son la Secretaría de Finanzas y Administración (Catastro y Registro Público de la Propiedad, actualmente incorporados a dicha Secretaría), así como también de la Secretaría de Desarrollo Social y desde luego la participación del Notariado Poblano.

La Ley de ingresos del Estado de Puebla para el ejercicio fiscal 2014, establece las cuotas que por concepto de pago de derechos, deben cubrirse en las operaciones traslativas de dominio, entre otras:

Adquisición o transmisión de la propiedad o posesión de bienes inmuebles y derechos reales, Artículo 42, apartado A, fracción I. \$2,940.00.

La cuota señalada aplica para todos los casos de adquisición de bienes inmuebles independientemente del lugar de ubicación y del valor que estos tengan. Si el costo fuera de 20 mil pesos, paga el mismo importe que un lote ubicado en zonas urbanas residenciales con valores diez, veinte o cien veces mayores. Como referencia puedo citar que la Ley de Ingresos del Estado de Puebla del ejercicio fiscal de 2009 y anteriores, establecía cuotas mínimas, (\$425.00) o bien, el 2 al millar si este resultaba más alto después de multiplicar por el valor de operación o del avalúo. El 19 de marzo de 2009, por iniciativa del entonces Secretario de Finanzas, se modifica la redacción del apartado correspondiente, eliminando el 2 al millar para quedar con una cuota fija de \$1,750.00, lo que vino a impactar con un incremento del 400% (actualmente la cuota es de \$2,940.00).



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
Puebla
LIX LEGISLATURA

Cuando se adquiere una fracción y le queda superficie restante al vendedor (de un predio ubicado en un fraccionamiento de tipo medio, de interés social y popular). Por concepto de subdivisión (Art. 42, fracción III inciso b) se paga una cuota de \$210.00 por cada fracción segregada y al Municipio otra conforme a sus leyes de ingresos que fluctúan de \$110.00 a \$200.00. Por este concepto sería: \$320.00.

Por inscripción de avisos preventivos notariales 1º y 2º, (Art. 42, Apartado A, fracción XIV), \$270.00 por cada uno, total: \$540.00.

Por expedición de certificado de libertad de gravámenes, fracción XXIV, del mismo Artículo: \$220.00.

Por inspección catastral de predio urbano, suburbano o rústico (Art. 43 fracción V): \$355.00.

Por elaboración y expedición de avalúo catastral con vigencia de 180 días (Art. 43 frac. VII inciso a) \$495.00. En la mayoría de las operaciones queda fracción restante al propietario del inmueble de donde se segrega la fracción vendida o donada, esto implica el pago de dos avalúos, el de la fracción que se adquiere y el de la parte restante.

Impuesto de Adquisición de Inmuebles (lo regula la Ley de Ingresos de cada Municipio), grava con el 2% del valor catastral, salvo el Municipio de Puebla que es del 1.8% sobre el valor más alto entre fiscal, catastral y comercial. Suponiendo que se trata de un lote de terreno con valor de \$20,000.00, se pagaría: \$400.00.



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
Puebla
LIX LEGISLATURA

Es costumbre generalizada en el medio rural, que Impuesto Sobre la Renta que le corresponde al vendedor lo pague el comprador. Si consideramos que tuviera un valor de operación o catastral de \$20,000.00, pagaría aprox. Entre \$400.00 y \$600.00, consideramos un promedio de: \$500.00.

Ejemplificativamente, tratándose de un lote de terreno con valor de operación y catastral de \$20,000.00, por concepto de impuestos y derechos se pagaría lo siguiente:

Derechos	\$2,940.00
Subdivisión	320.00
Certificado	220.00
Avisos Preventivos (1° y 2°)	540.00
Avalúos e Inspección:	1,345.00
Impuesto Sobre la Renta	500.00
Impuesto de Adquisición de Bienes	400.00
Inmuebles	
Sub-total:	\$6,265.00
Honorarios	2,500.00
I.V.A	<u>400.00</u>
TOTAL	\$9,165.00

Del total se resta lo correspondiente a la valuación o inscripción de terrenos según lo estipulado por el artículo 94 de la ley de ingresos del Estado de Puebla del presente ejercicio fiscal.

Cuando existen construcciones que no están declaradas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad (en el medio rural en la mayoría de los casos), se



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
Puebla
LIX LEGISLATURA

genera una cuota de \$12.50, por metro cuadrado de construcción (Art. 42, Frac. III, inciso f), de la Ley de Ingresos del Estado de Puebla.

En el Artículo 93, de la citada Ley, otorga un estímulo que va del 75%, 50% y 25%, en la adquisición de viviendas dependiendo del valor que tengan, va desde 2778 veces el salario mínimo general al que se aplica el subsidio más elevado, no obstante, como se declaran las edificaciones se pagan los derechos que son de \$12.50 por metro construido (no importando el tipo de construcción si es loza de concreto, madera con teja, lámina galvanizada de cartón o cualquier otra. El estímulo señalado, no aplica en lotes de Terreno sin construcción.

Para realizar la inscripción de los testimonios de escrituras cuando existe construcción, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su Artículo 41 fracciones I y II, obliga presentar además de los comprobantes de pago de impuestos, derechos, etc., el alineamiento y número oficial, constancia de liberación de obra o de antigüedad de construcción (los expiden los Ayuntamientos), también constancias de no adeudo de agua potable o que carecen de servicio (conforme a la Ley de Aguas y Saneamiento).

Es importante señalar que la mayoría de los 217 Municipios del Estado de Puebla, no cuentan con planes de Desarrollo Urbano salvo contadas excepciones. Esto los imposibilita a expedir los alineamientos y números oficiales e identificar las zonas de riesgo para no edificar viviendas en laderas, barrancas, ríos, etc., (uso de suelo), así como posibilidad de llevarles los servicios públicos indispensables como son: agua potable, drenaje, alcantarillados y energía eléctrica.

Para la participación del Notariado Poblano, el Artículo 14 de la Ley del Notariado en Vigor establece:



"La Secretaría (Secretaría General de Gobierno) requerirá a los Notarios del Estado, a través del Consejo, para que realicen las funciones inherentes a su cargo, en programas públicos de regularización de la tenencia de la tierra, de escrituración de vivienda de interés social progresiva y popular y otras que satisfagan necesidades colectivas, así como para prestar sus servicios en los casos y términos establecidos en la legislación electoral.

Las autoridades estatales y municipales, auxiliarán a los Notarios del Estado, para el eficaz desempeño de sus funciones."

El Artículo 66, la Ley del Notariado, establece un Protocolo Especial.

"Los Notarios llevarán además un protocolo que se denominará Especial, autorizado por la Secretaría para operaciones en que los Gobiernos Federal y Estatal y los Municipios sean parte, en el que se consignaran los actos siguientes:

- II.- Para regularizar la tenencia de la tierra.
- V.- Los demás que le sean requeridos".

Resulta evidente hacer una valoración del cobro de impuestos y/o derechos estatales en escrituraciones por operaciones traslativas de dominio a aquellas personas que se encuentran en condiciones de muy alta marginación, sean indígenas y se encuentren desamparadas de la propiedad jurídica al no tener un documento que les funde su derecho.

Es indispensable establecer criterios de accesibilidad de las operaciones traslativas de dominio por acto entre vivos o post mortem en zonas identificadas como rurales, así como establecer parámetros de elegibilidad en Zonas de Muy Alta Marginación y que además sean consideradas netamente Indígenas o algunas otras zonas que tengan más del 40% de la población con ese carácter.



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
Puebla
LIX LEGISLATURA

Una de las opciones del programa planteado es que se incluyan a los 58 municipios contemplados como Indígenas mismos que tienen localidades con más del 40% de su población con ese distinguo según los índices del catálogo de localidades indígenas emitido por la Comisión Nacional de Población al año 2010, las que deben gozar de los beneficios de reducción de impuestos y derechos estatales, en cuyos casos se pueda contemplar una disminución de hasta un 50% por conceptos como Derechos, Avisos Preventivos, Avalúos e Inspección, Impuesto de Adquisición de Bienes inmuebles, todo ello en los supuestos en los que se pretendiera hacer transmisiones de propiedad entre vivos o casos post mortem de algún inmueble cuyo valor no exceda de \$150,000.00 (Ciento cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) valor catastral, en el entendido de que el pago de toda contribución debe siempre regirse bajo los principios de proporcionalidad y equidad.

Los municipios en comento son Acteopan, Ahuacatlán, Ajalpan, Altepexi, Amixtlán, Atempán, Ayotoxco de Guerrero, Camocuautla, Caxhuacán, Coatepec, Coxcatlán, Coyomeapan, Cuautempan, Cuetzalan del Progreso, Chiconcuautla, Chigmecatitlán, Eloxochitlán, Hermenegildo Galeana, Huatlatlauca, Huehuetla, Hueyapan, Hueutlalpan, Huitzilán de Serdán, Atlequizayan, Ixtepec, Jonotla, Jopala, Naupan, Olintla, Pahuatlán, Pantepec, San Antonio Cañada, San Felipe Tepatlán, San Gabriel Chilac, San Jerónimo Xayacatlán, San José Miahuatlán, San Sebastián Tlacotepec, Santa Catarina Tlaltempan, Teopantlán, Tepango de Rodríguez, Tepetzintla, Tlacotepec de Benito Juárez, Tlaola, Tlapacoya, Tuzamapa de Galeana, Vicente Guerrero, Xayacatlán de Bravo, Xochiapulco, Xochitlán de Vicente Suárez, Yaonáhuac, Zacapoaxtla, Zapotitlán de Méndez, Zautla, Zihuateutla, Zinacatepec, Zongozotla, Zoquiapan y Zoquitlán.



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
Puebla
LIX LEGISLATURA

La opción propuesta es que al ser un programa con una vertiente eminentemente social pudiera ser operado por la Secretaría de Desarrollo Social, al ser una de las instancias gubernamentales que más contacto tiene con el colectivo social, la secretaría a través de sus Delegaciones en el interior del Estado, deberá identificar a las personas o grupos (indígenas y vulnerables de alta marginación), para brindarles el apoyo requerido, deberá crearse una estructura dentro de la Secretaría de manera especial y transitoria solo para ese objetivo, con un abogado con experiencia en notarias que coordine la parte operativa del programa, auxiliado por el personal necesario y tendrá la responsabilidad del acopio de la documentación e información necesaria para elaborar las escrituras, formas de pago, control y seguimiento de cada uno de los asuntos, firma de las mismas y registro de los testimonios, para su entrega correspondiente.

Otra opción es que el propio Notario, reduzca el monto de honorarios y absorba todo el trabajo, o que la Secretaría de Desarrollo Social, fije por conducto de la Secretaría General de Gobierno, el monto que se le pagará al Notario por ese servicio.

Es necesario que el Estado garantice la certidumbre de propiedad de los inmuebles de gente de escasos recursos así como la seguridad jurídica que ello conlleva, con este programa se contempla lo dicho.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 57 fracción I, 63 fracción II, 64 y 67, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, 44 fracción II, 119, 123 fracción XIV, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla; 45, 47, 48 fracción XIV, 84, y 146 del Reglamento Interior del Honorable Congreso del Estado, nos permitimos someter a su consideración el siguiente:



ACUERDO

PRIMERO.- Se solicita de la manera mas atenta al titular de la Secretaría General de Gobierno del Estado de Puebla, para que dependiendo de la viabilidad técnica y presupuestaria, acuerde la creación de un programa especial y temporal de escrituración a bajo costo de bienes inmuebles ubicados dentro del territorio de Municipios considerados como Indígenas, que sean propiedad de personas que se reconozcan como tales y que además sean de bajos recursos, con el objeto de proteger el patrimonio de las familias poblanas, mediante transmisiones de propiedad entre vivos (compraventa, donación, permuta) y para casos post mortem (derivados de sucesiones intestamentarias o testamentarias).

SEGUNDO.- Comuníquese.