



**DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA
AYUNTAMIENTO DE TORREÓN, COAH; 2010-2013**



TORREÓN
gentetrabajando

Quincuagésima Primera Sesión del día 28 de Marzo de 2012, a las 10:00 (diez) horas

En Torreón, Coahuila siendo las 10:00 (diez) horas del día 28 de Marzo del año 2012, en la sala de juntas de Regidores, ubicada en el interior del Edificio de Sala de Regidores se reunió la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Publica, integrada por C. Jose Elías Ganem Guerrero, Presidente; Lic. María Margarita del Río G., Secretaria; Lic. José Reyes Blanco Guerra, Vocal; C.P. Luz Natalia Virgil Orona, Vocal; Lic. Jose Arturo Rangel Aguirre, Vocal; con el objeto de emitir dictamen de la solicitud presentada por el Lic. Othón Zermeño Wigand, representante legal de la Empresa Corporación INMOBILIA S.A. de C.V., y dentro del Sexto punto de la orden del día y en apego a lo establecido por las disposiciones contenidas en los Artículos 102 Fracción VI Inciso 1 del Código Municipal para el Estado de Coahuila de Zaragoza; Artículo 114 Fracción II del Reglamento Interior para el Municipio de Torreón, Coahuila, se llevo al siguiente acuerdo que por el presente se emite Dictamen en los siguientes términos:

-ANTECEDENTE-

Se somete al análisis, discusión y en su caso la aprobación de la solicitud presentada por el Lic. Othón Zermeño Wigand, representante legal de la Empresa Corporación INMOBILIA S.A. de C.V., respecto a la exención de los recargos generados y que se generen en las cuentas 055-007-123-000 y 055-007-023-000, correspondientes al impuesto Predial de dos inmuebles propiedad de la Corporación INMOBILIA, S.A., de C.V. Así mismo, solicita se autorice el pago del impuesto correspondiente al año 2011 con el descuento del 20% aplicable a pagos realizados antes del 31 de Enero de este año.

-CONSIDERANDO-

Una vez revisado la solicitud presentada por el Lic. Othón Zermeño Wigand, representante legal de la Empresa Corporación INMOBILIA S.A. de C.V., respecto a la exención de los recargos generados y que se generen en las cuentas 055-007-123-000 y 055-007-023-000, correspondientes al impuesto Predial de dos inmuebles propiedad de la Corporación INMOBILIA, S.A., de C.V. Así mismo, solicita se autorice el pago del impuesto correspondiente al año 2011 con el descuento del 20% aplicable a pagos realizados antes del 31 de Enero de este año en virtud de que las circunstancias que le impidieron pagar antes del 31 de Enero de 2011 son ajenas a su voluntad y extraordinarias, y se debieron principalmente al trámite normal que siguen las peticiones para la reconsideración de VUS. Por lo que se somete a votación de la Comisión por parte del Presidente C. José Elías Ganem Guerrero, obteniéndose el siguiente resultado.

*Sec. Ayo.
17 Mayo 12*





**DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA
AYUNTAMIENTO DE TORREÓN, COAH; 2010-2013**

TORREÓN
gente trabajando

-DICTAMEN-

Una vez votado, la Comisión aprueba por Unanimidad y autoriza a la Empresa Corporación INMOBILIA S.A. de C.V., se otorgue un CEPROFI para los recargos generados y que se generen en las cuentas 055-007-123-000 y 055-007-023-000, correspondientes al impuesto Predial de dos inmuebles propiedad de la Corporación INMOBILIA, S.A., de C.V. Así mismo, se autoriza un CEPROFI para el pago del impuesto correspondiente al año 2011 y 2012 con el descuento del 20% aplicable en el momento de realizar el pago durante el presente año, en virtud de que las circunstancias que le impidieron pagar antes del 31 de Enero de 2011 y 2012 son ajenas a su voluntad y extraordinarias, y se debieron principalmente al trámite normal que siguen las peticiones para la reconsideración de VUS, mismo que se resolvió por Cabildo en el mes de Octubre de 2011. Lo anterior con fundamento en el Artículo 102 Fracción VI Inciso 1 del Código Municipal para el Estado de Coahuila de Zaragoza; Artículo 114 Fracción II del Reglamento Interior para el Municipio de Torreón, Coahuila. Turnándose a la Secretaria del R. Ayuntamiento para la inclusión en la orden del día de la próxima sesión de Cabildo, para análisis, discusión y en su caso aprobación del R. Ayuntamiento de Torreón, Coahuila.

**ATENTAMENTE
TORREÓN, COAHUILA., A 28 DE MARZO DEL 2012.
-COMISION DICTAMINADORA-**

C. JOSE ELIAS GANEM GUERRERO.
PRESIDENTE.

LIC. MARGARITA DEL RIO GALLEGOS.
SECRETARIA.

LIC. JOSE REYES BLANCO GUERRA.
VOCAL.

C.P. LUZ NATALIA VIRGIL ORONA.
VOCAL.

LIC. JOSE ARTURO RANGEL AGUIRRE
VOCAL





Si. Animo que el escrito no se archiva que son minutos que se cobraron



TORREÓN
gentetrabajando

Of. No. SRA-SAA/369/2011
Asunto: El que se Indica
Clasificación: Público

**C. JOSÉ ELIAS GANEM GUERRERO
TERCER REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
DE HACIENDA PATRIMONIO Y CUENTA PUBLICA
P R E S E N T E.-**



Por medio de la presente y por instrucciones del Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Miguel Felipe Mery Ayup, me permito remitir oficio de la solicitud de la **Corporación Inmobiliaria, S.A. de C.V.** para la **condonación de los recargos generados y que se sigan generando en las cuentas 055-007-123-000 y 055-007-023-000, correspondientes al impuesto predial de dos inmuebles de la empresa.** Así mismo solicitando se autorice el **pago del impuesto predial correspondiente a 2011 con el descuento del 20% aplicable a pagos realizados antes del 31 de enero de este año,**

Lo anterior para el trámite dentro de la Comisión que usted dignamente preside.

Sin más por el momento, le reitero las seguridades de mi amable y distinguida consideración.

ATENTAMENTE

"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN"

Torreón, Coah. A 17 de Noviembre de 2011

EL SUBSECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO



PRESIDENCIA MUNICIPAL
TORREÓN, COAHUILA.
RECIBIDO
17 NOV 2011
SECRETARÍA DEL R. AYUNTAMIENTO

LIC. FRANCISCO JOSÉ ADAME ACOSTA





Torreón, Coahuila, a 16 de noviembre de 2011.

Honorable Cabildo del Republicano Ayuntamiento de Torreón, Coahuila;

Lic. Eduardo Olmos Castro
Presidente Municipal de Torreón, Coahuila.

Presentes.-

A través de este escrito me permito solicitar a Ustedes la condonación de los recargos generados y que se generen en las cuentas 055-007-123-000 y 055-007-023-000, correspondientes al impuesto predial de dos inmuebles propiedad de mi representada Corporación Inmobiliaria, S.A. de C.V. Así mismo, solicito que se autorice el pago del impuesto correspondiente a 2011 con el descuento del 20% aplicable a pagos realizados antes del 31 de enero de este año. Fundo mis peticiones en lo siguiente:

1.- Los predios mencionados resultaron de la fusión de 13 lotes que compró mi representada en el año 2008 y se encuentran al oriente de esta ciudad, entre el Bulevar Torreón Matamoros, la calzada Francisco Sarabia y el Bulevar Rodríguez Triana.

2.- En enero de 2009 mi representada pagó \$361,231.16 (trescientos sesenta y un mil doscientos treinta y un pesos 16/100 en moneda nacional), en concepto del impuesto predial de ese año, y \$378,445.27 (trescientos setenta y ocho mil cuatrocientos cuarenta y cinco pesos 27/100 en moneda nacional), por el mismo concepto pero del año 2010. El Valor Unitario de Suelo ("VUS") de 2009 fue de \$478.40 (cuatrocientos setenta y ocho pesos 40/100 en moneda nacional) por metro cuadrado de terreno, mientras que en 2010 fue de \$488.57 (cuatrocientos ochenta y ocho pesos 57/100 en moneda nacional) por metro cuadrado.

Para mayor claridad sobre el detalle de pagos del impuesto, adjunto una tabla al presente escrito, aclarando que en ella se reflejan los pagos realizados cuando aún los predios estaban divididos en 13 lotes.

3.- Antes de continuar, conviene decir que el impuesto predial de dichos terrenos siempre ha sido pagado en el mes de enero de cada año.

4.- Como ya se señaló, por convenir a los intereses de mi representada, los 13 lotes se fusionaron a mediados del año 2010, resultando dos lotes identificados como Polígono 1 y Polígono 2. Además, como resultado de la fusión se redujo la superficie total de los terrenos, de 432,341.84 m² a 420,990.374 m², pues se cedieron diversas fracciones de terrenos correspondientes a áreas del Bulevar Rodríguez Triana, la Calzada Francisco Sarabia y la Calle Abundio Ramírez. Es decir, los

EXEPFIS
= extensión
SMP

terrenos adquiridos por mi representada habían sido afectados anteriormente por la construcción de las vialidades mencionadas, así que al realizar la fusión, se cedieron las afectaciones al Municipio.

Salvo la reducción de superficie señalada en el párrafo anterior, actualmente los terrenos de mi representada permanecen en las mismas condiciones en las que los compró en 2008: son baldíos, no han tenido cambios desde que fueron comprados y no cuentan con infraestructura urbana.

5.- A raíz de la fusión, por determinación de la oficina municipal de Catastro, el VUS de los predios para el ejercicio 2011 se elevó a \$836.00 (ochocientos treinta y seis pesos 00/100 en moneda nacional) por metro cuadrado de terreno, esto es casi el 72% con respecto a 2010, porcentaje muy por encima del 4.8% de aumento autorizado para 2011 y sin que se tomaran en consideración las condiciones particulares de los lotes y las circunstancias reales de mercado.

6.- En razón de ese aumento desproporcionado y extraordinario, el mes de febrero de este año se presentó una solicitud para la reconsideración del VUS, después de haber comentado el problema durante algunos meses con diversas instancias municipales. Así, nuestra petición se resolvió hasta finales del mes de octubre por ese H. Cabildo de Torreón al que me dirijo, reduciéndose el VUS para 2011 a \$603.00 (seiscientos tres pesos 00/100 en moneda nacional) por metro cuadrado.

Ese último valor representa un aumento del 23% con respecto al del año pasado, y supera al valor real comercial de dichos terrenos, sin embargo, mi representada está de acuerdo en aceptarlo, pero no está conforme con el cobro de accesorios legales causados por pago extemporáneo del impuesto, en virtud de que las circunstancias que le impidieron pagar antes del 31 de enero de 2011 son ajenas a su voluntad y extraordinarias, y se debieron principalmente al trámite normal que siguen las peticiones como la que presentó mi representada para la reconsideración del VUS.

Asimismo, considero que mi representada tiene derecho al descuento del 20% del monto total del impuesto a pagar en este año, por virtud de las mismas circunstancias mencionadas, y considerando que mi representada siempre ha pagado en el mes de enero de cada año, pero este ejercicio no pudo hacerlo por las extraordinarias condiciones que se presentaron y fueron ajenas a su voluntad.

7.- Con el objeto de resumir el estado actual de las cuentas catastrales, de las cuales adjunto una copia al presente escrito, a continuación presento la siguiente tabla:

LOTE	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (M ²)	VUS (\$)	VALOR CATASTRAL (\$)	IMPUESTO PREDIAL (\$)	RECARGOS (\$)
POLÍGONO 1	055-007-123-000	8,838.42	\$603.00	\$5'329,567.26	\$11,921.15	\$1,192.11
POLÍGONO 2	055-007-023-000	412,151.95	\$603.00	\$248'527,625.85	\$559,116.78	\$55,911.68
		420,990.37 M ²		\$253'857,193.11	\$571,037.93	\$57,103.79

Nota: por disposición del H. Cabildo, los recargos aplicados en la cuenta 055-007-123-000, actualmente aparecen bonificados.

Para efectos de mi solicitud, adjunto al presente escrito:

1. Una copia de la solicitud de reconsideración del VUS, presentada en el mes de febrero de 2011.

2. Una tabla en la que podrá ver las claves catastrales de cada uno de los lotes que mi representada adquirió, y cómo se pagó el impuesto predial de los años 2009 y 2010.

3. Copias de los comprobantes de pago del impuesto predial de 2009, aclarando que en ese año se pagó el impuesto a nombre de las sociedades vendedoras, Inmobiliaria Mielera, S.A. de C.V. y Cía. Inmobiliaria de la Comarca Lagunera, S.A. de C.V., en razón de que en la fecha de pago todavía no estaba listo el cambio de propietario.

4. Copias de los comprobantes de pago del impuesto predial de 2010.

5. Copias de los estados de cuenta del impuesto predial, tal como están actualmente dados de alta en el Catastro Municipal.

Por lo anteriormente expuesto, atentamente solicito

Primero.- Se condone el pago de recargos y los demás accesorios legales que se hayan generado a la fecha, más los que lleguen a generarse en el futuro, por el pago extemporáneo del impuesto predial de las cuentas 055-007-123-000 y 055-007-023-000.

Segundo.- Se autorice el descuento del 20% sobre el monto total del impuesto a pagar en 2011, por las circunstancias narradas en este escrito.

Atentamente,



Lic. Othón Zermeño Wigand
Representante legal de
Corporación Inmobilia, S.A. de C.V.

TABLA DE VALORES UNITARIOS Y CATASTRALES DE 2009 Y 2010

	LOTE O MANZANA	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (M2)	VALOR UNITARIO (\$)		VALOR CATASTRAL POR PREDIO (\$)		IMPUESTO PREDIAL (\$)	
				2009	2010	2009	2010	2009	2010
1	309	039-044-017	9,720.00	164.00	601.52	1,594,080.00	5,846,774.40	2,662.09	10,388.04
2	319	039-044-018	9,720.00	601.52	164.00	5,846,774.40	1,594,080.00	10,125.56	2,733.19
3	329	039-044-014	10,000.00	164.00	164.00	1,640,000.00	1,640,000.00	2,742.67	2,815.85
4	339	039-044-015	10,000.00	164.00	164.00	1,640,000.00	1,640,000.00	2,742.67	2,815.85
5	349	039-044-016	10,000.00	164.00	164.00	1,640,000.00	1,640,000.00	2,742.67	2,815.85
6	340 NORTE	039-044-009	4,564.00	768.38	768.38	3,506,886.32	3,506,886.32	6,019.06	6,176.24
7	340 SUR	039-044-010	4,564.00	768.38	768.38	3,506,886.32	3,506,886.32	6,019.06	6,176.24
8	350 NORTE	039-044-011	4,564.00	768.38	768.38	3,506,886.32	3,506,886.32	6,019.06	6,176.24
9	350 SUR	039-044-013	4,564.00	768.38	768.38	3,506,886.32	3,506,886.32	6,019.06	6,176.24
10	SIN NÚMERO	039-044-002	10,050.00	164.00	601.52	1,648,200.00	6,045,276.00	2,757.07	10,745.34
11	SIN NÚMERO	039-044-102	3,350.00	164.00	164.00	549,400.00	549,400.00	828.67	852.77
12	XXVII	039-036-001	20,859.20	768.38	768.38	16,027,789.79	16,027,789.79	27,993.23	28,713.86
13	XXIV	055-007-023	330,386.64	491.00	491.00	162,219,840.24	162,219,840.24	284,560.29	291,659.56
VALOR CATASTRAL PROMEDIO				\$ 478.40	\$ 488.57				
TOTALES			432,341.84			\$206,833,629.71	\$211,230,705.71	\$ 361,231.16	\$ 378,445.27

RECIBIDO
21 FEB 2011

TERCER REGIDOR
C. JOSÉ GANEM GUERRERO

No. De hojas _____ Hora 9:20 a.m.

Recibe _____

(José y Beja)

Torreón, Coahuila. a 8 de febrero de 2011

LIC. EDUARDO OLMOS CASTRO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE TORREÓN, COAHUILA.

Presente.-

Atención: Licenciado Pablo Chávez Rosique
Tesorero Municipal:

RECIBIDO
15 FEB 2011
CATASTRO

10:10

A través de la presente, me permito solicitar a Usted la reconsideración del Valor Unitario de Suelo de los terrenos propiedad de mi representada, **CORPORACIÓN INMOBILIA, S.A. DE C.V.**, y cuyas claves catastrales son **055-007-123-000** y **055-007-023-000**, que resultaron de la fusión de 13 lotes adquiridos en el año 2008 de las sociedades Inmobiliaria Mielera, S.A. de C.V. y Cia. Inmobiliaria de la Comarca Lagunera, S.A. de C.V. Dichos terrenos se encuentran al oriente de esta ciudad, entre el Bulevar Torreón Matamoros, la calzada Francisco Sarabia y el Bulevar Rodríguez Triana.

Lo anterior, por varias razones, que a continuación expongo:

A) En el año **2009**, mi representada pagó \$361,231.16 (trescientos sesenta y un mil doscientos treinta y un pesos 16/100 en moneda nacional), en concepto del impuesto predial de los 13 lotes mencionados, tomando como base un valor catastral total de \$206'833,629.71 (doscientos seis millones ochocientos treinta y tres mil seiscientos veintinueve pesos 71/100 en moneda nacional), esto es, un **Valor Unitario promedio de \$478.40** (cuatrocientos setenta y ocho pesos 40/100 en moneda nacional).

B) En el año **2010**, se pagó la cantidad de \$378,445.27 (trescientos setenta y ocho mil cuatrocientos cuarenta y cinco pesos 27/100 en moneda nacional) en concepto de impuesto predial, sobre la base de un valor catastral total de \$211'230,705.71 (doscientos once millones doscientos treinta mil setecientos cinco pesos 71/100 en moneda nacional), esto es, un **Valor Unitario promedio de \$488.57** (cuatrocientos ochenta y ocho pesos 57/100 en moneda nacional).

Corrección y
Dirección Ingresos
Recibido
14/1/2011
100 k.m

C) En virtud de lo antes explicado, los terrenos que mi representada compró a Inmobiliaria Mielera, S.A. de C.V. y Cía. Inmobiliaria de la Comarca Lagunera, S.A. de C.V. se fusionaron, y la superficie total se redujo de 432,341.84 m², a 420,990.374 m², pues se restaron las afectaciones a dichos terrenos, por la construcción del Bulevar Rodríguez Triana, la Calzada Francisco Sarabia y la Calle Abundio Ramírez. Como resultado de la fusión, el número de lotes también pasó de 13 a 2 predios (Polígono 1 y Polígono 2).

D) Así mismo, se autorizó una Licencia de Fraccionamiento habitacional en el área de 420,990.374 m² mencionada, dentro de la cual existen cuatro manzanas que colindan con el Bulevar Rodríguez Triana (manzanas "A", "B", 27 y 28) y que todas tienen una superficie total de 67,997.5502 m².

Actualmente, los terrenos en cuestión son baldíos, no han tenido cambios desde que fueron comprados y no cuentan con infraestructura urbana.

E) A raíz de la fusión de los terrenos, el valor catastral de los predios se elevó a \$351'947,949.32 (trescientos cincuenta y un millones novecientos cuarenta y siete mil novecientos cuarenta y nueve pesos 32/100 en moneda nacional), para 2011, lo que significa un aumento de casi el 67% con respecto al valor catastral de los mismos inmuebles del año 2010, pero en este valor de 2011 se considera la superficie actual, y por lo cual, si se calculara sobre tales bases, alcanzarían la suma de \$633,234.00 (seiscientos treinta y tres mil doscientos treinta y cuatro pesos 00/100 en moneda nacional) en concepto de impuesto predial.

A continuación se puede ver un resumen de los estados de cuenta correspondientes, como están registradas en el Catastro Municipal, con las características de los inmuebles, el Valor Catastral asignado para 2011 y el impuesto predial calculado sobre esa base, con el descuento del 20% de enero:

LOTE	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE (M ²)	VUS (\$)	VALOR CATASTRAL (\$)	IMPUESTO PREDIAL (\$)
POLÍGONO 1	055-007-123-000	8,838.42	\$836.00	7,388,919.12	13,163.90
POLÍGONO 2	055-007-023-000	412,151.95	\$836.00	344,559,030.20	620,070.10
		420,990.37 M ²		\$351,947,949.32	\$633,234.00

Como puede verse, el aumento en el valor catastral de los terrenos es muy superior al aplicado en el valor de los predios de este Municipio para el año 2011, que fue inferior al 5% con relación al año 2010.

Por lo anterior, solicito a Usted autorizar un ajuste del Valor Unitario de Suelo de los dos predios resultantes de la fusión, y para ello se propone:

- Determinar un Valor Unitario de Suelo de \$836.00 (ochocientos treinta y seis pesos 00/100 en moneda nacional), a la superficie de 67,997.5502 m², mencionada en el inciso "D)" de este escrito, y que colinda con el Bulevar Rodriguez Triana de esta ciudad.
- Y asignar un Valor Unitario de Suelo de \$450.78 (cuatrocientos cincuenta pesos 78/100 en moneda nacional) al resto de la superficie de los terrenos de mi representada, que no colindan con el Bulevar Rodriguez Triana.

Con lo anterior, el Valor Unitario de Suelo de los terrenos subiría, en promedio, un 5% respecto del promedio del año 2010 y estimamos que se pagarían alrededor de \$390,000.00 (trescientos noventa mil pesos 00/100 en moneda nacional), en concepto de impuesto predial en el año 2011. Además, como resultado de esa asignación de valores que proponemos, las cuentas registradas en el Catastro Municipal quedarían de la siguiente forma:

LOTE	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE EN M ²	VUS	VALOR CATASTRAL
POLÍGONO 1	055-007-123-000	8,838.420	\$450.78	3'984,182.9676
POLÍGONO 2	055-007-023-000	344,154.3998	\$450.78	155'137,920.341
	NUEVA CLAVE	67,997.5502	\$836.00	56'845,951.9672
		420,990.370 M ²		\$215'968,055.275

Ahora bien, como se podrá ver si se analiza el historial de pagos que corresponden a las cuentas de los 13 lotes adquiridos por mi representada (que en un anexo a este escrito se enlistan), siempre se ha pagado el impuesto en el mes de enero de cada año, sin embargo, esta situación extraordinaria ha impedido realizar el pago en el mes de enero de 2011, por lo que me permito solicitar que también se autorice a mi representada el pago del impuesto predial con un 20% de descuento, aprovechando con ello el descuento autorizado en la Ley de Ingresos de Torreón para este ejercicio fiscal.

Para efectos de mi solicitud, adjunto al presente escrito:

1. Una tabla en la que podrá ver las claves catastrales de cada uno de los lotes que mi representada adquirió, y cómo se pagó el impuesto predial de los años 2009 y 2010.

2. Copia del oficio de fusión de los terrenos.

3. Copias de los comprobantes de pago del impuesto predial de 2009, aclarando que en ese año se pagó el impuesto a nombre de las sociedades vendedoras, Inmobiliaria Mielera, S.A. de C.V. y Cía. Inmobiliaria de la Comarca Lagunera, S.A. de C.V., en razón de que en la fecha de pago todavía no estaba listo el cambio de propietario.

4. Copias de los comprobantes de pago del impuesto predial de 2010.

5. Copias de los estados de cuenta del impuesto predial, tal como están actualmente dados de alta en el Catastro Municipal.

Por lo anteriormente expuesto, solicito a Usted se sirva autorizar la modificación del Valor Unitario de Suelo de los terrenos, en la forma y términos señalados en este escrito.

Atentamente,



LIC. ALFREDO MÁYNEZ GIL
Representante legal de
CORPORACIÓN INMOBILIA, S.A. DE C.V.

C.c.p.: Ing. Rodrigo Fuentes Ávila, Primer Regidor y Presidente de la Comisión de Hacienda del Cabildo.
C.c.p.: Lic. José Manuel Gutiérrez Saucedo, Director de Ingresos de la Tesorería Municipal.
C.c.p.: Lic. Roberto Flores Zamudio, Director de Catastro Municipal.