CAPÍTULO No. 1

DATOS GENERALES

1.1 Fundamento teórico

1.1.1 Las políticas públicas

1.1.2 Metodología aplicada

1.1.3 Evaluación de las políticas públicas

1.1.4 Responsabilidad social

1.1.5 Beneficio social

1.2 Marco de referencia

1.2.1 Perfil urbano

1.2.2 El proyecto FIDEVALLE

1.3 Objetivo

1.4 Hipótesis : Tema central el túnel de la Loma Larga

1.5 Alcance del proyecto

1.6 Políticas públicas aplicables

1.6.1 Involucra al Gobierno

1.6.2 Contiene elementos de legitimidad

1.6.3 Las acciones son heterogéneas (dinámicas)

1.6.4 Afectan a público diferente (por su efecto y contenido)

1.6.5 Pretenden el bien común

1.7 Justificación del proyecto

1.1 FUNDAMENTO TEORICO

1.1.1 LAS POLITICAS PUBLICAS

En las últimas dos décadas el auge que han tenido los modelos de políticas públicas en Estados Unidos y otros países desarrollados ha sido la causa de una fuerte influencia de estas teorías en el ámbito de la administración pública mexicana, tanto a nivel teórico como a nivel práctico. Prueba de ello son los ahora clásicos volúmenes de políticas públicas compilados por Luis Aguilar Villanueva y otros textos más recientes que se han publicado por instituciones educativas, colegios profesionales y otros[1]. A nivel aplicado, la incorporación, desde hace más de 20 años, de profesionales economistas, a las filas del sector público, ha traído consigo la aplicación de las técnicas de planeación económica, al diseño de los programas de Gobierno, y éstas técnicas han estado impregnadas de la metodología propia al modelo de políticas públicas. Además, gran cantidad de los actuales decisores que ocupan puestos claves en los gobiernos federales y estatales, han sido egresados de instituciones de posgrado de universidades norteamericanas en las cuales se tiene cierta predominancia de los enfoques de políticas públicas, por ésta razón, las políticas públicas en México, como área de investigación y práctica administrativa, han cobrado cierto auge en el ámbito de la administración pública.

[1] En este sentido destaca la revista Gestión y Política Pública publicada por el Centro de Investigación y Docencia Económica (CIDE)

[2]El análisis y diseño de las políticas públicas, abre todo un abanico de estrategias de acción corresponsable entre gobierno y sociedad.

Las decisiones públicas, resultan de diálogos, argumentos, polémicas, transacciones, acuerdos accesibles y visibles en los cuales los ciudadanos realizan sus libertades públicas de expresión, manifestación, reunión, opinión, asociación y prensa.

Al hablar de políticas públicas, queremos decir: decisiones del Gobierno que incorporan la opinión, participación, corresponsabilidad y el dinero de los privados, en su calidad de ciudadanos electores y contribuyentes.

La democracia es condición de entrada necesaria, pero no suficiente para la corrección de las políticas públicas, substituye a legisladores y gobernantes ineptos y aumenta la posibilidad del buen gobierno de políticas idóneas y gestión eficiente.

La democratización ha sido también, tirar lastre y crear condiciones para atender con eficiencia los muchos males, necesidades y problemas públicos. La democracia no es garantía contra el error y la ineficiencia decisional, crear un Gobierno grande, fue una estrategia errónea de solución de problemas públicos y sociales, con un Gobierno pequeño, los problemas públicos siguen siendo grandes, por ello lo que cuenta "es la calidad de las políticas públicas que le analizan, diseñan, deciden y se desarrollan."

El problema que una política quiere resolver, implica y exige conocer el entorno socioeconómico y cultural del que forma parte, por el que existe y

[2] El Estudio de las Políticas Públicas. Estudio introductorio. Luis F. Aguilar Villanueva 1992 Porrúa pags. 15-36

está determinado, así como el proceso histórico del que es afecto y momento de su tendencia.

Las políticas públicas han sido caracterizadas según diversos autores y entre éstas se pueden enunciar:

Harold Lasswell.- *Es una ciencia social aplicada*

Eugene Bardach.- *Es mas arte que ciencia*

J. May.- *Es un arte que requiere talento para generar alternativas.*

Robert Behn.- *Es el exámen de un problema de políticas, concreto para establecer qué debe de hacer el Gobierno.*

Landan.- *Es la búsqueda del error a lo largo de todo el camino, su tarea es poner a prueba cualquier política a fin de prevenir el error.*

Resumiendo, podemos decir que es un arte, un curso de acción a seguir, son hipótesis para resolver problemas sociales a fondo y se apoyan básicamente en la ciencia económica, la ciencia jurídica, la ciencia política y la ciencia administrativa, pero bajo una perspectiva global e integral, según el espíritu original de los cameralistas académicos del siglo XVIII.

1.1.2 METODOLOGIA APLICADA

Dentro de la teoría de políticas públicas, se han desarrollado diversas metodologías según el tipo de situación en la que se pretenda.

La metodología que maneja Eugene Bardach es la que aplicaremos a este estudio en virtud de ser la que más se apega al tipo de problema y

política a desarrollar. Esta tendrá que ser entendida por alguien que esté familiarizado y comprenda los conceptos económicos básicos y los problemas complejos.

Como es natural, para la solución de los problemas, se requiere de mucho análisis estructurado, y Eugene Bardach propone para la resolución de problemas públicos, ocho patrones básicos que al aplicarse adecuadamente se acercan significativamente a los resultados esperados, éstos pasos son los siguientes:

IDENTIFICACION DEL PROBLEMA
CONSTRUCCION DE ALTERNATIVAS
SELECCION DE CRITERIOS
PROYECCION DE RESULTADOS
REUNION DE EVIDENCIAS
CONFRONTACION DE COSTOS
DECIDIR
CONTAR LA HISTORIA (Explicar la solución y vender el proyecto)

Es importante mencionar que de acuerdo al propio Bardach el proceso de solución de problemas es el ensayo y error, es iterativo y se deben de aplicar aspectos conceptuales para ser mas selectivo, comprensivo y concreto.

IDENTIFICACION DEL PROBLEMA

Este es un paso crucial, nos dará la razón y la dirección para lo que se está trabajando. Se deberá de hacer una descripción evaluativa, cuantitativa y de ninguna manera debe de incluir la solución al problema.

CONSTRUCCION DE ALTERNATIVAS

Aquí el autor se refiere a opciones políticas, cursos de acción o estrategias de intervención, se deberá de preparar una lista con todas las alternativas que se deseen considerar en el análisis ya que después se simplificarán. Se requiere el ser creativo, inventar alternativas superiores a las actuales y tradicionales. También deberá de incluir diferentes métodos de administración y de financiamiento.

SELECCION DE CRITERIOS

Existen 2 clases de criterios, el evaluativo y el práctico. En el primero, se deberá de maximizar el bienestar individual en términos económicos para lograr igualdad, equidad, honradez y justicia.

En el segundo, se deben de reducir los riesgos legales y los costos políticos ya que una política inaceptable nace de dos factores que son mucha oposición y poco apoyo. Por lo tanto, la mejor alternativa será la que produzca los mejores resultados.

PROYECCION DE RESULTADOS

Este es el paso más difícil de todos, primero porque nunca estaremos seguros acerca de lo que nos depara el futuro, aún y cuando tengamos las mejores intenciones; segundo porque al proyectar resultados realistas casi siempre resulta incómodo ya que se pueden disfrazar verdades y en tercer lugar porque aplicar el principio del 51/49, que es la delicada política del desgaste ya que nos manejamos a base de defensa personal, el 51% de confianza y 49% de incertidumbre, aunque pensemos que nos merecemos el 100%

REUNION DE EVIDENCIAS

En esta fase, es necesario pensar en información relevante que pueda converrtirse en evidencia, datos y hechos, tales como leer documentos, buscar en bibliotecas, escudriñar estadísticas, entrevistar personas, hacer citas, etc., ya que esto servirá para actualizar los datos y cambios demográficos en el área de trabajo y en la búsqueda de soluciones.

CONFRONTACION DE COSTOS

Esta fase se refiere a que la alternativa mas común será entre el dinero y un buen servicio a un grupo de ciudadanos, se deberá de tener cuidado en este punto ya que un error común el hacer la confrontación de costos es pensar que son alternativas mas que resultados proyectados.

DECIDIR

Como parte de un proceso global, la política pública implica soluciones pero también y sobre todo decisiones. Si no se tiene la capacidad para tomar una decisión, quiere decir que no se han clarificado totalmente la confrontación de costos o los puntos relevantes para decidir.

CONTAR LA HISTORIA (Explicar la solución y vender el proyecto)

Esto puede ser en forma oral o escrita (reporte) hacer una exposición corta, utilice apoyos gráficos, sea claro del problema a resolver, muestre su recomendación o propuestas para que se tome una decisión, discuta las confrontaciones importantes, utilice en estilo académico, sin burocratismo ni parloteo. El contenido debe ser persuadir por si mismo lo que realmente se esta queriendo explicar.

1.1.3 EVALUACION DE LAS POLITICAS PÚBLICAS

DEFINICION:

[3] La evaluación permite identificar:

1. Los programas que se están aplicando.
2. Los servicios que dichos programas están proporcionando

[3] Gestión y Política Pública, la evaluación de las políticas públicas. Juan Pablo Guerrero Amparán. 1995 pags. 100,101 y 102.

3. Los beneficios verdaderos de esos programas y servicios
4. La eficacia, eficiencia y rentabilidad de los programas.
5. El costo social de la política pública evaluada.

CONDICIONES ESTRUCTURALES DEL CASO QUE NOS OCUPA:

La Contaduría Mayor de Hacienda, dependiente del Congreso del Estado, está obligada legalmente a evaluar la administración pública y en nuestro sistema, la oposición puede cuestionar el Gobierno y a la Administración.

PAPEL DE LA EVALUACION EN LAS DECISIONES:

Influencia muy considerable en todos los niveles de Gobierno, con énfasis en la eficiencia de los programas ya que desde una óptica política, las evaluaciones pueden ser utilizadas para legitimizar acciones del Gobierno o para atacarlas.

NIVEL DE INSTITUCIONALIZACION:

El Gobierno debe de contar con personal altamente especializado para las funciones de evaluación (multidisciplinario).

PROCESO INSTITUCIONAL DE EVALUACION:

Origen: Gobierno y Congreso.
Evaluadores: Miembros de la Administración, Congreso, instituciones no gubernamentales, universidades, empresas de consultoría, etc.

Financiamiento: Gobierno, instituciones privadas y bancarias.

Utilización: Gobierno, Congreso, empresas privadas y opinión pública.

ENTORNO SOCIAL:

Con responsables de las políticas en muchas ocasiones con individuos altamente especializados (economistas y científicos sociales) y existen importantes instituciones de evaluación, como algunos organismos privados, centros académicos y la prensa.

DIFUSION:

Totalmente abierta al público.

1.1.4 RESPONSABILIDAD SOCIAL

La evaluación obliga a los funcionarios a mejorar su desempeño público de sus actuaciones y en la utilización de los recursos. Para que la evaluación funcione, como un medio efectivo de control de las acciones públicas, se deben de cumplir tres condiciones:

1. Que el proceso de evaluación este implantado en forma institucional y que sea vigilado por lo menos por una instancia del estado distinta al organismo ejecutor.
2. Que las conclusiones de la evaluación del desempeño de la unidad gubernamental queden al alcance de los ciudadanos.

3. Que el marco legal existente canalice los mecanismos de verificación, control y juicio para que en caso necesario se sancione al responsable de los excesos y fallas.

1.1.5 BENEFICIO SOCIAL

Se reactivó la construcción en el área metropolitana de Monterrey, en una época muy difícil económicamente, generando aproximadamente 1500 empleos nuevos a través de FIDEVALLE y otro tanto a través de Valle Oriente, por el desarrollo que implicó en la zona.

Ayuda a transportarse mas rápido y seguramente de San Pedro al área metropolitana de Monterrey y viceversa, ahorrando tiempo, combustible y molestias.

Activó el desarrollo comercial de la zona al crearse nuevas empresas comerciales con una inversión importante en dólares en una primera etapa.

Se utilizó el área intermedia que estaba subutilizada entre Monterrey y San Pedro Garza García.

Todos los predios cercanos al área de derrama aumentaron de valor beneficiando a sus propietarios.

[4]Ningún Estado progresa, si la calidad de vida disminuye; las condiciones de vida son factor estructural para que el Estado viva con bienestar, democracia y gobernabilidad.

---

[4] Las transformaciones del Estado y la Administración Pública de la Sociedad Contemporánea. Pag. 120 Ricardo Ovalle Berrones, 1997.

El bienestar denota que los individuos y los grupos son creativos, activos y productivos.

La democracia da cuenta, que la pluralidad se garantiza de acuerdo con la participación, la representación, los concursos y los diseños.

La gobernabilidad se traduce en capacidad de dirección, coordinación, contención y desarrollo para que la sociedad viva en libertad, orden y justicia.

La calidad de vida de la sociedad es el indicador mas fehaciente para ubicar lo que realiza el Estado, cómo lo realiza y lo que puede realizar de acuerdo con su realidad temporal y espacial en la aplicación de las políticas públicas

1.2- MARCO DE REFERENCIA

1.2.1 PERFIL URBANO :

Monterrey, N.L. y su Area Metropolitana constituyen hoy, un ejemplo de vanguardia y empuje para el resto de la República Mexicana en todos sus órdenes. Lo muestran los siguientes datos:

Controla el 50 % de los recursos de la banca nacional. Se encuentra a 200 Kms. de la frontera con E.U.A.. Mantiene un liderazgo industrial y comercial. Goza de paz laboral y se distingue por la productividad y eficiencia de su gente trabajadora. Ofrece facilidades en la infraestructura de servicios (luz, agua, gas, terrenos ...) Su estabilidad política y económica es única. Por ello el Area Metropolitana de Monterrey está considerada como la séptima en el mundo para realizar inversiones[5].

Además cuenta con numerosas universidades y gran calidad en la educación. También es uno de los centros médicos y hospitalarios tecnológicamente más avanzados en todo el país: tanto atiende a compatriotas como a extranjeros principalmente venidos de los Estados Unidos y Latinoamérica.

En el Area Metropolitana de Monterrey, se encuentra concentrada más del 85 % de la población de Nuevo León. Con más de 6,000 fábricas, genera infinidad de fuentes de trabajo y abriga a campesinos de otros estados a los

[5] Fuente revista *Corporate Location* (Programa oficial de Latinoamérica unido, E.U.A. 1992).

que convierte en obreros, técnicos y profesionistas. Se le considera como un estado promotor.

1.2.2 EL PROYECTO FIDEVALLE.

Desde hace más de dos décadas, el municipio de San Pedro Garza García, N.L. ha experimentado un acelerado crecimiento demográfico. El mismo ha impactado de tal forma el desarrollo urbano, industrial, comercial, financiero y de servicios, que se hizo necesario crear programas y políticas de acción inmediata.

Así surge el proyecto FIDEVALLE que representa para el área metropolitana de Monterrey y San Pedro Garza García, un concepto real de liderazgo. Su moderna planeación e implementación, está creando una innovadora infraestructura vial. Habrá que estar preparados para soportar el fuerte impacto vehicular que tendremos en el ya inmediato Siglo Veintiuno.

Gran esfuerzo representa para las autoridades, estatal y municipal, el proponerse brindar un entorno más funcional y por consiguiente más moderno y práctico. Así lo muestran las características socioeconómicas siguientes :

MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA

CARACTERISTICAS SOCIOECONÓMICAS[6]	1990	1995
Población total	113,040	120,752
Número de hogares	23,163	24,081
Participación área metrop.	4.5%	3.8%
Núm. de habit. por médico*	1,003	1,003
Núm. de alumnos por maestro*	22	21
ACTIVIDAD ECONÓMICA		
Empleo		
Total en el municipio **	27,749	31,670
Part. Estatal	4.2%	4.7%
Industria manufacturera		
Número de empresas	134	198
Personal ocupado	9,186	8,812
Par. Estatal	4.5%	3 6%
Personal/Empresa	69	45
Sector comercio		
Núm. de establecimientos		1,491
Part. Estatal		3.0%
Personal ocupado		7,609
Part. Estatal		4.9%
Personal/empresa		5
Indicadores Bancarios		
Part. de captación en AMM	20.0 %	43.0 %
Part. de cartera en AMM	25.0 %	27.0 %
Número de sucursales	42	63
Número de empleados	848	1,571

* Para 1992 y 1994

** Asegurados permanentes del IMSS

[6] Fuente : INEGI, Centro de Investigaciones Económicas de la UANL, Centro Bancario de Monterrey, IMSS y Caintra.

1.3 OBJETIVO

La mayoría de la calles y avenidas en los municipios del área conurbada, son ya insuficientes. El tránsito es agobiante, sobretodo en las llamadas "*horas pico*". El desplazamiento hacia los diferentes puntos del área metropolitana, se hace cada vez más complejo. No se cuenta con vias rápidas de fácil acceso que agilicen la fluidez vehicular requerida. Los grandes desarrollos industriales, financieros, comerciales, turísticos y hoteleros, están distribuidos principalmente en dos grandes y progresistas zonas : Monterrey y San Pedro Garza García. Hacia éstos confluyen los residentes habituales, pero también los hombres de negocios, los turistas y los consumidores en general.

Estos Municipios están divididos por dos barreras naturales : el Río Santa Catarina en el poniente y el Cerro de la Loma Larga en el centro oriente. Ésta última, con el paso del tiempo, se ha convertido en una importante barrera física que limita seriamente la comunicación al provocar graves problemas viales en Avenidas como Gonzalitos. Por tal motivo se realizaron profundos estudios a fin de buscar un nuevo punto de conexión.

El Proyecto FIDEVALLE tiene la responsabilidad de crear una nueva alternativa vial. Unirá al Municipio de Monterrey con el de San Pedro por medio de túneles a través del cerro de la Loma Larga. Dichos túneles estarán ubicados a la altura de la Calle Venustiano Carranza permitiendo el implementar un nuevo corredor Norte - Sur entre las Avenidas Gonzalitos y Pino Suárez.

El proyecto generó la NECESIDAD IMPOSTERGABLE de realizar diversas alternativas viales que permitan soportar los nuevos volúmenes esperados. Dichas alternativas se apoyan en un estudio de movilidad realizado en 1992 por el municipio de Garza García y el Consejo Estatal del Transporte, (CET). Se obtuvieron los siguientes resultados respecto a la movilidad entre San Pedro y el resto de los municipios de la ZMM.

Municipio	*% de viajes en auto*
Apodaca	0.5
Escobedo	0.5
Guadalupe	1.6
Monterrey	53.7
San Nicolás	4.8
Santa Catarina	6.2
Subtotal	*67.3*
Garza García	32.7
Total	*100.0*

En este estudio se encontró que, del total de movimientos vehiculares de San Pedro Garza García, el 67% de ellos son hacia el Area Metropolitana. Con excepción de los que provienen de Santa Catarina, esos movimientos hacia los demás municipios del Area Metropolitana, se tienen que realizar por la vialidad de Monterrey.

El número de movimientos se incrementará muy sensiblemente cuando se ocupen las áreas intermedias de la Avenida Lázaro Cárdenas y se abran al desarrollo en el Municipio de San Pedro Garza García. La movilidad de la población del Municipio de San Pedro Garza García se explica por la polarización de los centros de atracción de movimientos del Municipio de Monterrey en donde están ubicados la mayor parte de ellos. Los movimientos son un hecho y su incremento es indudable. El problema radica en los obstáculos naturales mencionados - la Loma Larga y el Río Santa Catarina - y las dificultades para esos movimientos debido a lo escaso y limitado de la vías de comunicación de San Pedro Garza García con Monterrey.

En esa parte del Area Metropolitana, los rezagos viales más importantes son en la intersección Gonzalitos - Constitución. Esta, junto con el puente Miravalle constituyen las principales vías de comunicación entre ambos municipios. Pero Gonzalitos se satura excesivamente en la horas pico. De ahí la necesidad de contar con más vías de comunicación en los sentidos sur - norte, norte - sur, a través de la barreras topográficas del Río Santa Catarina y la Loma Larga.

1.4.- HIPÓTESIS: TEMA CENTRAL
EL TÚNEL DE LA LOMA LARGA.

Desde hace ya varios años, la cercanía existente entre el centro de la Ciudad de Monterrey y el Municipio de San PedroGarza García, ha puesto de manifiesto la necesidad de contar con una vía de acceso que posibilite el paso a través de la Loma Larga.

Esta barrera topográfica se encuentra formada por una colina de aproximadamente 6 Kms. de longitud. Se eleva 176 Mts. sobre el nivel de la Av. Morones Prieto, en la márgen sur del Río Santa Catarina. Su constitución es rocosa y forma un obstáculo que a la fecha no se ha podido salvar en forma directa, sólo a través de pasos superiores en la Diana, Río Nazas, Alfonso Reyes y Boulevard Acapulco.

Se han estudiado diversas posibilidades para cruzar la loma. La más sencilla de ellas se daba subiendo y bajando por la parte superior, sin embargo, lo escarpado de sus pendientes obligaba a contar con rampas de largos desarrollos, lo que encarecía y dificultaba la operación de ésta alternativa.

En forma de túnel se analizaron dos distintas posibilidades: una a la altura del par vial Cuauhtémoc - Pino Suárez y otra sobre la prolongación de Venustiano Carranza. La primera parecía a todas luces la más adecuada porque comunicaría en forma expedita al centro de la ciudad con los desarrollos del sur de la Zona Metropolitana de Monterrey. Sin embargo, la

cara norte de la Loma Larga, en ese lugar, se encuentra saturada de construcciones. Los innumerables obstáculos de tipo técnico, social y político que se generarían han impedido el desarrollo de la obra en este punto. La segunda opción, la de ubicar el túnel sobre el eje de Venustiano Carranza, aunque no se encuentra exenta de obstáculos, es en este momento la más viable, es importante mencionar que por Pino Suárez se afectarían 125 familias a las que habría que reubicar y por V. Carranza únicamente se afectaron a 25.

Además, según los estudios del Consejo Estatal del Transporte, el construir el túnel de conexión sobre el par vial Pino Suárez - Cuauhtémoc, no genera prácticamente ningún beneficio a Gonzalitos por su lejanía, sin embargo, la conexión a través de Venustiano Carranza puede aliviar hasta en un 35% los flujos actuales de Gonzalitos.

Un análisis comparativo de ambas posibilidades de construcción del túnel para cruzar la Loma Larga son presentadas en el siguiente cuadro comparativo.

Concepto	*Túnel en V. Carranza*	*Túnel en Cuauhtémoc - P. Suárez*
Longitud total en Mts.	532	670
Longitud de las rampas de acceso al portal norte sobre áreas urbanizadas en Mts.	520	1,050
Flujos estimados en los túneles por el Consejo Estatal del Transporte en la asignación al año 2010	Sur - Norte 3,426 Norte - Sur 3,649	2,888 (84% de V. Carranza) 1,097 (30% de V. Carranza)

Lo anterior subraya las ventajas que tiene el túnel ubicado en Venustiano Carranza sobre la alternativa de Cuauhtémoc : menor costo de construcción y mayores flujos esperados.

Todo lo anterior pone de manifiesto el que la construcción de las obras viales complementarias al túnel de Venustiano Carranza, tendrían una vigencia operacional hasta el año 2010, cuando sería necesaria la construcción de un túnel adicional ya sea por Pino Suárez o Cuauhtémoc.

1.5 ALCANCE DEL PROYECTO

Por su importancia es y será la obra más grande realizada en el estado de Nuevo León después de la presa del Cuchillo y el Metro. Se inició en el gobierno de Sócrates Rizzo García. Se continuó en el de Benjamín Clariond Reyes-Retana y se terminará con el de Fernando Canales Clariond.

El alcance de esta alternativa vial servirá para resolver los problemas de tránsito vehicular del centro y norte del Area Metropolitana con dirección al sur - poniente que actualmente se limitan al cruce en la Diana de la Loma Larga única conexión eficiente entre Monterrey y San Pedro Garza García.

Con la unión de la Calle V. Carranza en Monterrey y Lázaro Cárdenas en San Pedro, el túnel solucionará la interconexión de los dos municipios. A la vez aliviará los congestionamientos viales ya conocidos y mencionados de Gonzalitos, Pino Suárez y Cuauhtémoc.

1.6 POLÍTICAS PÚBLICAS APLICABLES

1.6.1 INVOLUCRA AL GOBIERNO :

Por su decisión y apoyo básicamente político y económico queda involucrado. Resuelve problemas sociales de fondo. Son un conjunto de actividades de las áreas de Gobierno que influyen en la vida de la comunidad.

1.6.2 CONTIENE ELEMENTOS DE LEGITIMIDAD :

Queda legitimado al incluir el decreto 308 autorizado por el Congreso del Estado el 20 de mayo de 1994 y aprobado por la Comisión de Desarrollo Urbano del Estado el 2 de marzo de 1994.

1.6.3 LAS ACCIONES SON HETEROGENEAS (dinámicas) :

Ya que en su decisión intervienen niveles de Gobierno Estatal, Municipal y Particulares y son en forma unánime.

1.6.4 AFECTAN A PÚBLICO DIFERENTE (por su efecto y contenido) :

Se diseñó una área de derrama del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad. Con ello se beneficiará a los propietarios que tienen sus establecimientos y negocios en el área de derrama básicamente en San Pedro Garza García.

1.6.5 PRETENDEN EL BIEN COMUN :

Como todas las acciones de Gobierno, los beneficios que generen las obras y la infraestructura vial son para beneficio de la comunidad al ofrecerle seguridad y rapidez en los traslados intermunicipales.

1.7.- JUSTIFICACION DEL PROYECTO

Los desarrollos que se realizan en el municipio de San Pedro Garza García se encuentran muy cercanos al centro urbano de la Zona Metropolitana de Monterrey pero enfrentan, como se ha mencionado el grave problema de COMUNICACION debido a una serie de BARRERAS TOPOGRAFICAS formadas por el Cerro de Las Mitras y, sobre todo, por el Río Santa Catarina y la Loma Larga. Esto provoca que la UNICA SALIDA directa desde San Pedro Garza García en el sentido sur - norte, se dé a lo largo del Puente de la Avenida Gonzalitos.

Los USOS DEL SUELO prevalecientes en el municipio de San Pedro Garza García, son de tres tipos : RESIDENCIAL, COMERCIAL y para OFICINAS. Todos son importantes GENERADORES DE VIAJES EN AUTOMÓVIL debido al estrato socio-económico alto, al que dan servicio, y a la orientación corporativa de las oficinas.

San Pedro Garza García cuenta con una superficie de 6,940 hectáreas, de las cuales 4,080 se encuentran urbanizadas. Una parte importante de las áreas sin urbanizar se localiza a lo largo de la Av. Lázaro Cárdenas. Esta situación está a punto de modificarse con la urbanización y desarrollo de la Zona Valle Oriente que se encuentra en proceso. Los usos del suelo aprobados en ésta incrementarán los flujos de vehículos. Tal hecho generará en el corto plazo un importante rezago vial en la zona, como ya empieza a apreciarse en las horas de máxima demanda en las intersecciones del río Santa Catarina y Gonzalitos.

Dentro del marco de estudios anteriores realizados por ITT en Monterrey, se llevaron a cabo en mayo de 1993 mediciones en la intersección de Gonzalitos y Constitución. Se detectaron las horas de máxima demanda (hmd) de 8 a 9 horas de la mañana en la dirección *norte - sur* con 5,421 vehículos hora y de 12 a 13 Hrs. con 5,178 vehículos, bajando sensiblemente los flujos vespertinos.

En el sentido *sur - norte* la hmd se da entre las 18 y las 19 horas con un flujo de 6,002 vehículos. La hmd matutina se da entre las 8 y las 10 horas, con flujos cercanos a los 4,500 autos. Esto último subraya los importantes volúmenes de población no residente que labora dentro de Garza García y que regresa en los flujos vespertinos a sus hogares ubicados en la margen norte del río.

Un análisis de tasas de crecimiento histórico, permite suponer que la CURVA DE CRECIMIENTO del Municipio mencionado, encontrará un NIVEL DE SATURACION en un horizonte de 20 años. Esto implica que para el 2010, la población de la margen sur del Río se habrá incrementado en un factor de 1.86 % con relación a la de 1990.

CONCLUYENDO, los resultados del estudio identifican los siguientes problemas :

La urgencia de construir un túnel en la Loma Larga.

Deficiencia de la vialidad existente.

Grave problema de comunicación debido a una serie de barreras topográficas.

La única salida directa desde San Pedro Garza García en el sentido sur-norte se da a lo largo del Puente de la Av. Gonzalitos.

Los usos del suelo; residencial, comercial y de oficinas todos ellos son importantes generadores de viajes en automóvil.

Para el 2010 la población de la margen sur del Río se habrá incrementado en un factor de 1.86 % con relación a la de 1990.

Rezago en la Obra Vial de 25 años.

CAPÍTULO No. 2

ANTECEDENTES

2.1 Terrenos privados (1943-1976)

2.2 Adquisición por el Gobierno de Pedro Zorrilla Martínez (1976)

2.3 *Objetivo original del Gobierno*

2.4 Subastas públicas (1990-1991)

2.5 Integración del proyecto con Valle Oriente

2.6 Factibilidad del ante-proyecto

2.7 Evaluación del ante-proyecto

2.8 *Ante-proyecto en firme*

2.9 Forma de solución

2.10 Aprobación del proyecto definitivo

2.1 TERRENOS PRIVADOS

El 22 de mayo de 1943, la señorita María Garza y Garza adquirió por compra una superficie de 22 hectáreas 65 áreas y 48.5 centiáreas. Se trataba de una porción de terreno ubicado en la ladera norte del Cerro del Caído del municipio de Garza García, N.L. La compra, hecha al Sr. Francisco Morales Barrera, fue registrada ante la fe del notario público Lic. Daniel J. Morales, bajo el número 41, folios 80 y 81 del libro de la pequeña propiedad.

Posteriormente, el 20 de abril de 1950, adquirió del Sr. Francisco J. Garza el rancho denominado "Los Bonetti" incluyendo caballerizas y un molino de viento en la noria. Dicho rancho está localizado en la antigua hacienda de San Agustín, sita en el municipio de Garza García. Constituía un inmueble que originalmente tenía una superficie de 42 hectáreas, 10 áreas y 20 centiáreas.

Lo anterior quedó registrado ante la fe del notario público Lic. Luis Oscar Córdoba con el No. 44, folios 64 y 65 del libro de la pequeña propiedad. De este inmueble efectuó algunas ventas al Ing. Roberto G. Sada Treviño, al Sr. Jorge Kuri Kuan y socios, al Sr. Joaquín Wendorf, y a "Vehículos y Deportes".

Ambas propiedades que la Srita. Garza y Garza adquirió legalmente y en legítima posesión constituyeron un solo cuerpo con una extensión superficial de 62 hectáreas, 8,977.51 metros. Quedaron libres de todo gravamen y responsabilidad por estar al corriente en el pago de sus contribuciones prediales según expedientes catastrales 11-011-010 y 11-015-024.

2.2 ADQUISICIÓN POR PARTE DEL GOBIERNO DE PEDRO ZORRILLA MARTÍNEZ

Con fecha 25 de febrero de 1976, ante el notario público No. 13 Lic. Francisco Rodríguez, el Gobierno del Estado celebró contrato de compra - venta con reserva de dominio. Actuaron, como parte vendedora, la Srita. María Garza y Garza y como comprador, el Gobierno del Estado de Nuevo León, representado por Pedro G. Zorrilla Martínez y sus colaboradores.

Los avalúos para adquirir una superficie de 62 hectáreas, 8977. 51 metros, fueron realizados por Financiera General de Monterrey, S.A., el 1o. de enero de 1973. En dicho acto la Srita. Garza y Garza, por sus propios derechos y mediante este instrumento, con reserva de dominio vende, cede y traspasa los inmuebles de su propiedad a favor del Gobierno del Estado de Nuevo León.

El precio pactado por dicha operación es la cantidad de $44'156,400.12 pagaderos de la siguiente forma :

De contado el 20 de marzo de 1976 $ 7'547,730.12.

El resto en 39 mensualidades mediante la expedición de letras de cambio sin intereses. Cada letra con un valor de $938,683.86 venciendo la primera el día 1o. de abril de 1976 y la última el 1o. de Junio de 1979.

Todo lo anterior quedó registrado el 6 de Septiembre de 1976, mediante el No. 483 del volumen 38, libro No. 10, sección propiedad. Estuvo a cargo del segundo registrador público de la propiedad, el Lic. Leoncio Ortega Hinojosa.

2.3 OBJETIVO ORIGINAL DEL GOBIERNO

Hace unos 20 años, siendo Gobernador de Nuevo León, Pedro Zorrilla Martínez (1973 - 1979), se decidió crear un CENTRO DE GOBIERNO que aglutinara en un solo espacio las diversas dependencias gubernamentales. El objetivo era brindar mayor facilidad a la comunidad para dirigirse a un único destino en la solución de cualquier asunto de índole estatal.

Con este propósito se adquirieron 62 hectáreas de terreno al sur de la ciudad, en el Municipio de San Pedro Garza García, en su límite con el Municipio de Monterrey detrás de la Loma Larga. Por su ubicación se denomina VALLE ORIENTE al conjunto de estos terrenos.

Por los años 80's, durante la administración estatal de Alfonso Martínez Domínguez (1979 - 1985), para darle impulso de modernidad al centro de Monterrey, se realizó el proyecto de la Gran Plaza o Macroplaza. Se consideró más práctico construir el CENTRO DE GOBIERNO en torno a este renovado centro de la ciudad.

2.4 SUBASTAS PÚBLICAS (1990-1991)

En el periódico oficial del 2 de noviembre de 1990 el Gobierno del Estado emitió el decreto No. 143. Mediante el mismo desafecta del dominio público un inmueble propiedad del Gobierno del Estado con una superficie de 62 hectáreas, 8977. 51 metros cuadrados, ubicados en el municipio de San Pedro Garza García. Al mismo tiempo se autorizó a venderlo en breña, sin servicios, ni mejoras, considerando únicamente la superficie aprovechable con el proyecto denominado "VALLE ORIENTE". Este proyecto fue aprobado por la Comisión de Planificación mediante el acta No. 33 del 14 de septiembre de 1990.

Se autorizó además que se dividiera el inmueble en 2 polígonos y estos se subdividieran a la vez en 10 sectores. Se fijó como precio mínimo de venta para cada sector el "promedio" de los avalúos efectuados por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado y el Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León.

También se acordó que, a cada uno de los 10 lotes, se condicionara la venta de terreno al uso del suelo. Debían cumplir los requerimientos técnicos que contemplan el plan director del área metropolitana de Monterrey, la Ley de desarrollo urbano y la Ley de urbanismo y planificación vigentes en esa época.

Adicionalmente se autorizó vender los terrenos a través de subasta pública, sin intermediarios ante notario. Fungirían como testigos, la

Asociación de desarrolladores inmobiliarios y de vivienda de Nuevo León y 3 diputados.

Por último se definió que los ingresos de la venta de los terrenos se aplicará a :

Desarrollo de las reservas ecológicas de El Chipinque, La Huasteca y El Canadá.

Adquirir nuevas reservas territoriales para atender necesidades de vivienda de interés social en Linares, Sabinas y Anáhuac.

Cubrir pasivos ocasionados por el Huracán Gilberto.

Posteriormente, en el periódico oficial del 7 de noviembre del mismo año, se publica la primera convocatoria para la enajenación del inmueble.

Este se localiza en San Pedro Garza García, en su límite con Monterrey, y es colindante con la Avenida Lázaro Cárdenas. La Secretaría de Administración, convoca a los postores a la enajenación de los siguientes inmuebles.

SECCION	I-A	13,453.91 m²	USO VIVIENDA	2,051,721,275.00
SECCION	I-B	37,404.70 m²	USO VIVIENDA	6,545,822,500.00
SECCION	I-C	41,394.29 m²	USO VIVIENDA	7,657,943,650.00
SECCION	II	32,692.72 m²	COMERCIAL Y EDUCATIVO	7,529,133,416.00
SECCION	III	50,674.45 m²	EDUCATIVO	11,295,334,905.00
SECCION	IV	42,763.94 m²	COMERCIAL	18,384,217,806.00
SECCION	V	22,364.45 m²	VIVIENDA	9,086,862,336.00
		17,880.07 m²	COMERCIAL	
SECCION	VI	26,670.50 m²	VIVIENDA	12,171,785,700.00
		21,981.38 m²	COMERCIAL	
SECCION	VII	17,473.19 m²	VIVIENDA	8,823,193,000.00
		14,328.32 m²	COMERCIAL	
SECCION	VIII	15,261.98 m²	VIVIENDA	12,076,045,485.00
		19,650.82 m²	COMERCIAL	

Se ofrecen a quienes reunieran los siguientes requisitos :

Registrarse en la Dirección de Patrimonio del Gobierno del Estado.

Efectuar un depósito por valor $ 900'000,000.00 en la Tesorería del Estado.

Acreditar la personalidad con el poder notarial.

La subasta la efectuará el Secretario de Administración ante Notario Público y testigos.

La subasta pública será el 29 de noviembre de 1990 en la Biblioteca Central.

La subasta se realizará por sectores de terreno como unidades independientes.

El Secretario de Administración efectuará la venta al mejor postor.

El Secretario de Administración está facultado para convocar a una segunda subasta, si no se reciben ofertas.

En el mismo acto se decidirán las adjudicaciones correspondientes. En caso de empate, el Secretario de Administración decidirá a favor de quién haya ofrecido la mejor postura.

Los compradores deberán liquidar el precio total pactado, en un plazo no mayor de 30 días.

Las ventas se condicionan a que se cumplan los usos del suelo por quienes los adquieran.

Si los compradores no cumplen con el pago de los importes, se declarará desierta la adjudicación, perdiendo el depósito de la postura.

Los gastos de escrituración serán por cuenta de los compradores.

El día 29 de noviembre de 1990 se adjudicaron los sectores I-A, I-B, I-C, II, IV y VIII, mediante acta del Notario No. 5.

En virtud de que no se vendieron todos los terrenos en la 1a. convocatoria, el 7 de enero de 1991 se convocó a la segunda subasta de terrenos para los cuatro sectores siguientes : SECTOR III, V, VI y VII.

El día 23 de enero de 1991 se adjudicaron los sectores III, V, VI y VII. También mediante acta del Notario No. 5. Con estos eventos se cierra el ciclo de venta mediante subasta pública de los terrenos propiedad del Gobierno del Estado.

La decisión de SUBASTAR las 62 Hectáreas se tomó durante la Administración estatal del Gobernador Jorge Treviño Martínez (1985-1991). El propósito fué, recuperar los gastos de inversión originados por dicha compra.

En el Diario Oficial de Noviembre 2 de 1990 se publicó el Decreto de DESAFECTACION del dominio público del inmueble propiedad del Gobierno Estatal. Se autorizó al Poder Ejecutivo a venderlo sin servicios y se fijó el promedio de AVALUOS practicado por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado y por el Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León, A. C. Se autorizó por último la venta a través de SUBASTA pública.

La Comisión de Planificación del Estado, en junta celebrada el 14 de Septiembre de 1990, dictó el ACUERDO correspondiente a dicha venta.

2.5 INTEGRACIÓN DEL PROYECTO CON VALLE ORIENTE

En los años de 1990 y 1991, importantes inversionistas adquirieron los terrenos mencionados. En coordinación con el Gobierno del Estado y uniéndose a otros propietarios, se proyectó un vanguardista DESARROLLO VIAL y URBANO. Desde su origen, se cuidó muy bien que guardara los principios de FACTIBILIDAD, EFICIENCIA, EQUIDAD, DISTRIBUCIÓN y ORDEN. Se integró así el FIDEICOMISO VALLE ORIENTE, que representa el PRIMER PLAN MAESTRO de desarrollo urbano ordenado y moderno. El primero que se construye a nivel nacional, aún y cuando no se desarrolló este proyecto hasta 1993, fecha en que nació FIDEVALLE.

Para llevar a efecto este ambicioso proyecto, se hizo necesaria la creación de una INFRAESTRUCTURA VIAL MODERNA y PROGRESISTA que resolviera en definitiva la deficiencia de la vialidad existente en zonas conflictivas de alta peligrosidad vehicular.

Bajo este concepto, nació FIDEVALLE. Surgió como una entidad independiente en su función técnica, administrativa y operativa, a través de un FIDEICOMISO singular. Está integrado por CUATRO PARTICIPANTES que al mismo tiempo son los responsables de este proyecto de infraestructura vial.

2.6 FACTIBILIDAD DEL ANTE-PROYECTO

[7]La racionalidad TÉCNICA predomina en los estudios de factibilidad y en los análisis para la toma de decisiones de carácter *cuantitativo.* La racionalidad POLÍTICA predomina en las decisiones y análisis de carácter *cualitativo.*

2.7 EVALUACIÓN DEL ANTE-PROYECTO

[8]Hasta hace poco tiempo, las evaluaciones sobre los proyectos del Sector Público y Privado consistían en comparar los *beneficios* directos con los *costos* directos. Ambos podían medirse en dólares. Se reconocía la existencia de efectos colaterales y de consecuencias no intencionales del curso de acción establecido. Pero se trataba de impactos que no tenían una traducción medible *en el mercado privado*. Por eso, en los últimos años, la evaluación de proyectos ha buscado también evaluar los efectos colaterales de la línea de acción propuesta.

Esto se ha hecho a través de estudios de impacto. Dichos estudios proveen al experto de las mejores y más específicas formas de evaluar los efectos de la línea de acción propuesta sobre el asunto en consideración. Tal evaluación puede ser en términos monetarios o, si esto no es posible, en unidades que sean las más adecuadas, al objeto de la investigación. La

---

[7] Revista de Administración Pública No. 84, Instituto Nacional de Administración Pública, pag. 168, 1993

[8] Douglas Torgerson, Entre el conocimiento y la política, pag. 225

información es utilizada por personas o grupos responsables en conjunción con la que proviene de evaluación directa a fin de arribar a una decisión. Se toma una decisión después de sopesar los beneficios directos más los indirectos, en contraposición a los costos directos e indirectos. Se llega a la decisión sólo después de haber tomado en consideración toda la información relevante.

2.8 ANTE-PROYECTO EN FIRME

Las necesidades de San Pedro Garza García y Monterrey, en el punto que nos ocupa, urgen una eficiente comunicación entre orígenes y destinos. Sus respectivos movimientos deben ser seguros, rápidos y cómodos. En esa parte del área metropolitana, los rezagos viales más importantes son :

La intersección Gonzalitos - Constitución :

Como ya se dijo esta vía se satura en las horas pico, debido a que constituye, con la del Puente Miravalle, la principal vía de comunicación entre ambos municipios. De ahí la necesidad de contar con más vías de comunicación en los sentidos Sur - Norte, Norte - Sur, a través de las barreras topográficas del Río Santa Catarina y la Loma Larga.

La intersección Vasconcelos - Lázaro Cárdenas :

También se satura en las horas pico, debido principalmente a los múltiples movimientos direccionales que demanda su geometría al ser un crucero semaforizado. Además, la Av. Lázaro Cárdenas es la única salida de la población de San Pedro Garza García hacia el suroriente de Monterrey y hacia el Cañón del Huajuco.

Falta continuidad :

No la hay en la vialidad primaria con sentidos Oriente - Poniente, Poniente - Oriente, dentro del propio municipio de San Pedro Garza García, lo que concentra flujos en la Av. Vasconcelos, por ser la única vía con continuidad en el sitio.

El acceso al equipamiento :

El equipamiento que se localiza hacia el norte de la Av. Lázaro Cárdenas, se realiza mediante vueltas izquierdas con semáforos, lo cual detiene el gran flujo vehicular por la Av. Lázaro Cárdenas con sentido Oriente - Poniente.

1020121348

2.9.- FORMA DE SOLUCIÓN

Los estudios realizados evidencian la necesidad de realizar obras viales que permitan soportar los actuales y los nuevos volúmenes vehiculares. Dichas obras deben incluir:

La construcción de un paso a desnivel en la intersección de las Avenida Lázaro Cárdenas y Vasconcelos.

La transformación de las Avenidas Lázaro Cárdenas y Vasconcelos. Esta última entre la Calle Montes Apalaches y la Avenida Lázaro Cárdenas, en vías de acceso controlado y, en consecuencia,

Las soluciones viales a desnivel en las intersecciones más importantes.

Por otra parte, la construcción del Túnel en la Loma Larga y la ampliación de Venustiano Carranza resultan indispensables para descongestionar el crucero Gonzalitos Constitución. De acuerdo con estimaciones del Consejo Estatal del Transporte, el Túnel de Venustiano Carranza reducirá en más de una tercera parte (35%) de los flujos de Gonzalitos.

Estas obras, de acuerdo con los resultados de los estudios, son favorables tanto en Vasconcelos como en Lázaro Cárdenas y el Túnel. Se prevén niveles de servicio satisfactorios. El caso más crítico lo constituye el flujo Oriente-Poniente de Lázaro Cárdenas a las horas de máxima demanda

(15:00 a 16:00 Hrs.) por tener un nivel de servicio muy bajo. Debido a ello se requieren las obras complementarias del Túnel para conectarlo con Venustiano Carranza. Esas obras serán funcionales cuando menos hasta el año 2010, cuando ya será necesaria la construcción de un Túnel adicional.

Este anteproyecto fue dado a conocer a la Comisión de Desarrollo Urbano del Estado en la sesión ordinaria 22/93 del 11 de junio de 1993. Se emitió dictamen positivo sobre dicho anteproyecto según punto No. 1 del acta respectiva.

El día 2 de marzo de 1994 según acta 08/94 punto No. 21, la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano aprobó en forma unánime el anteproyecto de integración urbana San Agustín - Valle Oriente - Monterrey sur.

Posteriormente y de acuerdo al artículo 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, la publicación con los avisos respectivos se puso a la vista de los propietarios o poseedores de predios afectados por las obras o incluídos en el área de influencia, por un término de 15 días. Una sola vez se publicó en el periódico oficial del Estado y los principales periódicos de la localidad. De esa forma se hizo saber a los interesados sobre el término dentro del cual se les daba a conocer el anteproyecto para que se enterasen y presentasen por escrito las observaciones y pruebas que estimaran pertinentes. Las mismas serían analizadas y calificadas por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado.

Después de recibidas y calificadas las observaciones del anteproyecto, se aceptan o se rechazan y se turna al Sr. Gobernador Sócrates Rizzo García el anteproyecto para su revisión y aprobación.

2.10 APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO

La aprobación del proyecto de integración urbana San Agustín - Valle Oriente - Monterrey sur, se llevó a cabo después de tomarse en cuenta los considerandos siguientes:

Las obras públicas en los centros de población, se deben planear regular, conservar, mejorar y controlar su crecimiento, de acuerdo a la Constitución local y la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos.

Una de las finalidades de la Ley de Desarrollo Urbano es el mejoramiento de las condiciones y calidad de vida de los habitantes del estado.

Se requiere resolver la infraestructura vial en la zona sudoeste del área metropolitana de Monterrey. Para ello es necesario realizar un programa de obras viales bajo el esquema del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad.

La zona en cuestión se encuentra comprendida dentro del Plan maestro Valle Oriente en el Distrito J4 la cual es parte del plan director de desarrollo urbano del Area Metropolitana de Monterrey 1988 - 2010.

El Gobierno del Estado, en coordinación con los municipios de Monterrey y San Pedro Garza García, elaboraron el anteproyecto de acuerdo a los artículos 169 al 174 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

El ante-proyecto se puso a la vista de los propietarios y poseedores de predios afectados por las obras, de acuerdo al artículo 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado. Acudieron 519 personas a solicitar información y se presentaron 129 observaciones. Se consideró procedente que las viviendas quedarán exentas del pago del impuesto

Se planearon y autorizaron las instalaciones de la infraestructura para los servicios públicos.

La infraestructura vial incluye la realización de las siguientes obras públicas:

Túnel en la Loma Larga.
Distribuidor vial V. Carranza : Morones Prieto.
Puente sobre el Río Santa Catarina.
Distribuidor vial Constitución : V. Carranza.
Distribuidor vial L. Cárdenas : Vasconcelos.
Paso a desnivel L. Cárdenas : Diego de Rivera.

Paso a desnivel L. Cárdenas : Rufino Tamayo.

Paso a desnivel Pedro Ramírez Vázquez.

Ampliación Lázaro Cárdenas.

Paso a desnivel Vasconcelos : Rocallosas.

Que el importe total de las obras a realizar es por valor de $375'285,000.00. Por los considerandos descritos y por ser causa de utilidad pública se aprueba el proyecto el 12 de mayo de 1994. Lo rubrican el Sr. Gobernador del Estado, el Secretario General de Gobierno y el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

CAPÍTULO No. 3

CREACIÓN DEL FIDEICOMISO FIDEVALLE

3.1 Conceptualización

3.1.1 ¿Por qué un fideicomiso?

3.1.2 Acta constitutiva

3.1.3 Partes del fideicomiso

3.1.4 Objeto del fideicomiso

3.1.5 Comité Técnico, integración y funcionamiento

3.1.6 Comisión de Administración, facultades y obligaciones

3.1.7 Organo de vigilancia

3.1.8 Responsabilidad del fiduciario

3.1.9 Defensa legal del patrimonio fideicomitido

3.2 Iniciativa del gobernador al Congreso del Estado de Nuevo León

3.3 Decreto No. 308

3.4 Acuerdo de ejecución de obras

3.5 Convenio de coordinación para la administración

3.6 del impuesto sobre aumento de valor y mejoría

3.7 específica de la propiedad

3.1 CONCEPTUALIZACIÓN

[9]**FIDEICOMISO**, ETIMOLOGÍA : del latín FIDES = Fe y COMISSUS = CONFIADO. En Derecho es una DISPOSICIÓN por la que el testador deja su hacienda o parte de ella, encomendada A LA FE de alguien para que LA INVIERTA o la trasmita a otro. Se trata por tanto de una donación testamentaria "confiada" a una persona encargada de RESTITUIRLA a otra o ejecutar alguna voluntad del testador.

OTRA DEFINICIÓN : DEPÓSITO de una cantidad en un banco para que éste la entregue posteriormente A UNA TERCERA PERSONA o la invierta EN UN PROYECTO PRECISO.

[10]Según el Lic. Miguel Acosta Romero, el Fideicomiso es una INSTITUCIÓN JURÍDICA, relativamente reciente en nuestro medio. Aún cuando existen antecedentes legislativos y algunos proyectos de leyes como los conocidos con el nombre de PROYECTO LIMANTOUR (1905) ; PROYECTO CREEL (1924); PROYECTO VERA ESTAÑOL (1926) y la LEY DE BANCOS DE FIDEICOMISO (1926). Se introdujo esta institución en la Ley General de Instituciones de Crédito (1932) y en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC, 27 de Agosto del mismo año).

Para nuestros propósitos tomamos la DEFINICIÓN LEGAL que da el Art. 346 de la LGTOC, antes mencionado :

---

[9] Diccionario enciclopédico Larousse, pag. 449, 1997

[10] Libro El fideicomiso público gubernamental o del Estado, pag 534, Lic. Miguel Acosta R.

"EN VIRTUD DEL FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE DESTINA CIERTOS BIENES A UN FIN LÍCITO DETERMINADO, ENCOMENDANDO LA REALIZACIÓN DE ESE FIN A UNA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA"

El Fideicomiso del presente estudio se clasifica como PÚBLICO debido a que en él intervienen instituciones gubernamentales como fideicomitentes, tienen además por OBJETO bienes del Gobierno Estatal y se establece para realizar actividades de interés público.

Es un contrato por el cual el Gobierno, en este caso Estatal, con el carácter de FIDEICOMITENTE, transfiere la titularidad de BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO y previo decreto de desincorporación, en UNA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, para realizar un fin lícito DE INTERÉS PÚBLICO.

3.1.1 ¿POR QUÉ UN FIDEICOMISO?

Se creó un fideicomiso por las siguientes razones :

FIDEVALLE es una obra intermunicipal correspondiéndole aproximadamente el 60% a San Pedro Garza García y el 40% a Monterrey.

Impacta en un 40% de la derrama del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica a cargo de los desarrolladores de Valle Oriente.

Los municipios carecían de la infraestructura necesaria en forma independiente para realizar este proyecto.

El gobierno decidió reunir y coordinar a los municipios de Monterrey, San Pedro Garza García y a los desarrolladores de Valle Oriente, para que uniendo esfuerzos se pudiera ejecutar esta obra que beneficiará a todos los habitantes del Area Metropolitana de Monterrey.

3.1.2 ACTA CONSTITUTIVA

Con la escritura pública Núm. 1206, de la Notaria Pública Núm. 116, Vol. VI, Libro 6, se establece un CONTRATO DE FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN. Comparece para ello por una parte el GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN ..... , a quienes en lo sucesivo se les denomina "FIDEICOMITENTES". Y por la otra parte la Institución Bancaria "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", Sociedad Anónima, a quien en lo sucesivo se le denominará el "FIDUCIARIO".

3.1.3 PARTES DEL FIDEICOMISO :

Fideicomitentes: El Gobierno del Estado de Nuevo León, el Municipio de San Pedro Garza García, N.L., el Municipio de Monterrey, N. L. y los Desarrolladores de Valle Oriente.

Fiduciario : Banco Mercantil del Norte, S. A.

Fideicomisarios : Los mismos fideicomitentes y LAS PERSONAS QUE CON TAL CARACTER DESIGNEN EN SU CASO los Fideicomitentes o el Comité Técnico.

3.1.4 OBJETO DEL FIDEICOMISO

El presente Fideicomiso tiene por objeto la adquisición, desarrollo, aprovechamiento y enajenación de bienes para planeación y ejecución de las obras viales intermunicipales en la zona denominada Valle Oriente y áreas adyacentes. Asimismo, recibir los anticipos y en su caso los montos a aportarse por los Municipios, derivados de la recaudación de su respectivo impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Específica de la Propiedad. Esto para el financiamiento de los estudios, proyectos, trabajos y demás acciones relacionadas con las obras viales intermunicipales que se requieran en esta zona urbana.

3.1.5 COMITÉ TÉCNICO, INTEGRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Miembros propietarios del Comité Técnico:

PRESIDENTE.- Gobernador Constitucional del Estado de Nuevo León.

VICEPRESIDENTE.- El Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

VICEPRESIDENTE.- El Presidente Municipal de Monterrey, Nuevo León.

VICEPRESIDENTE.- El Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado.

TESORERO.- El Secretario de Finanzas y Tesorero General del Estado.

SECRETARIO.- El Procurador General de Justicia del Estado.

SECRETARIO TÉCNICO.- El Subsecretario de Desarrollo Regional y Urbano del Estado o el que designe el Comité Técnico.

VOCAL.- El Presidente del Fideicomiso Valle Oriente.

VOCAL.- El propietario de terrenos en la Zona Valle Oriente.

VOCAL.- El Secretario de Obras Públicas del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los cargos de los miembros del Comité Técnico son honoríficos y serán considerados "ex officio". Es decir, su posición dentro del Comité es en razón del puesto y no a título personal. Una vez que los titulares dejen de ejercer el puesto de funcionario estatal, municipal o de representantes del Fideicomiso Valle Oriente, pasarán a ser ocupados por las personas que los sustituyan en sus funciones o que sean designadas con tal carácter.

Comité Técnico, Facultades y Obligaciones

Son facultades y obligaciones del Comité Técnico, entre otras cláusulas, las siguientes:

Aprobar los presupuestos de ingresos y egresos, así como las políticas, programas y reglas de operación del presente Fideicomiso en base a los ordenamientos legales correspondientes.

Dirigir y vigilar el cabal cumplimiento de la proyección, ejecución y realización de los trabajos viales necesarios en la zona denominada Valle Oriente y áreas adyacentes.

Formular las recomendaciones e instrucciones procedentes al "FIDUCIARIO" para el desempeño de sus actividades y ejercicio de su responsabilidad.

Llevar a cabo todas las acciones necesarias para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

Aprobar los programas de trabajo que se presenten en su caso, ordenando la gestión de los financiamientos que se requieran para la ejecución de los mismos.

Girar instrucciones a la Fiduciaria sobre la administración de los consiguientes bienes del Fideicomiso, con poder para actos de administración mediante órdenes al "FIDUCIARIO", sobre los bienes que conformen su patrimonio y con facultades de administración, en los términos del artículo 2448, (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho), del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

Instruir a la Fiduciaria sobre la representación del Fideicomiso ante autoridades judiciales administrativas del Municipio, del Estado o de la Federación, así como ante las autoridades del Trabajo o de cualquier otra índole, o ante árbitros, con el Poder más amplio. Se incluyen las facultades que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para articular o absolver posiciones, aún para desistirse de los juicios de amparo, en los términos del párrafo primero del artículo 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho), del Código Civil para el Estado de Nuevo León. Así como representarlo ante toda clase de autoridades penales, federales y de los estados, y formular y representar acusaciones, denuncias y querellas, por delitos cometidos en perjuicio del mismo. Para representar y constituir al mismo como parte civil coadyuvante del ministerio público en los procesos de ésta índole y para otorgar perdones.

Instruir al fiduciario sobre el otorgamiento, suscripción, endoso y el aval de títulos de crédito en nombre del Fideicomiso. La emisión de obligaciones con o sin garantía específica. Constituirlo en deudor solidario y el otorgamiento de fianzas o cualquier otra garantía de pago, de cualquier clase, respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos emitidos o aceptados por terceros. Aportar bienes inmuebles y suscribir o adquirir acciones, tomar participaciones o partes de interés en empresas y, en general, ejecutar los actos, celebrar los contratos y realizar las demás operaciones que sean necesarias, conducentes, complementarias o conexas a los fines del presente Fideicomiso, con los límites del patrimonio de éste.

Autorizar los términos de asociación con personas físicas y morales de orden público, privado o social, para la consecución de los fines del Fideicomiso.

Instruir a la Fiduciaria para otorgar poderes generales o especiales para la celebración de todo tipo de actos jurídicos en cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

En caso de extinción del Fideicomiso señalar a la Fiduciaria el procedimiento para la liquidación y reversión del fondo fideicomitido de los "FIDEICOMITENTES".

Facultades del Presidente del Comité Técnico

Corresponde al C. Gobernador Constitucional del Estado, en su carácter de Presidente del Comité Técnico.

Presidir las sesiones del Comité Técnico y hacer cumplir los acuerdos de éste.

Iniciar, concluir y en su caso suspender todas y cada una de las sesiones del Comité, así como dirigir y coordinar las intervenciones sobre los proyectos y asuntos sometidos a su consideración.

Someter a votación del Comité Técnico los asuntos tratados que sean de la competencia de este organismo.

Las demás que establezcan otras cláusulas y las disposiciones jurídicas aplicables.

3.1.6 COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN, FACULTADES Y OBLIGACIONES

Para la eficaz administración del Fideicomiso se formará una Comisión de Administración que será presidida por el Secretario Técnico del Comité Técnico y se integrará además con los Secretarios de Obras Públicas de los Municipios de Monterrey y de San Pedro Garza García, y un miembro del Fideicomiso "Valle Oriente". Cada uno podrá nombrar un suplente que tendrá las mismas facultades que el propietario. Las resoluciones se tomarán por la mayoría de votos de los presentes. Quien presida las sesiones tendrá, en caso de empate, voto de calidad. Las sesiones se realizarán previa convocatoria del Secretario Técnico del Comité Técnico, una vez por semana. Si en un plazo no mayor de treinta días no se reuniere podrá convocar cualquier miembro.

La Comisión de Administración, de conformidad con los lineamientos y programas de trabajo aprobados por el Comité Técnico, tendrán las siguientes **facultades y obligaciones** :

Previa resolución del Comité Técnico y a través de las instrucciones que se giren a la Fiduciaria, administrar con poder para actos de

administración, actos de dominio y pleitos y cobranzas sobre los bienes que conformen su patrimonio y con facultades de administración, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2448, (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho), del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

De conformidad con los acuerdos del Comité Técnico girar instrucciones a la Fiduciaria para realizar actos de dominio respecto de los bienes que forman el fondo del Fideicomiso. Así como sus derechos reales y personales, en los términos del párrafo tercero del artículo 2448, del Código Civil de Nuevo León, otorgar garantías de cualquier clase, respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos emitidos o aceptados por terceros.

Previo acuerdo del Comité Técnico, requerir a los inversionistas de la zona "Valle Oriente" y áreas adyacentes, que otorguen las cantidades necesarias para la realización de los estudios, ingenierías, proyectos y trabajos de las obras viales requeridas en los términos y condiciones de los convenios previamente suscritos con ellos.

Representar al Fideicomiso ante toda clase de autoridades administrativas o judiciales, de los municipios del Estado o de la Federación, así como particulares y ante las autoridades del trabajo o de cualquier otra índole, o ante árbitros o arbitradores, con el poder más amplio incluyendo las facultades que requieran cláusula especial conforme a la Ley. Para articular o absolver posiciones, aún para desistirse de los juicios de amparo, los términos del párrafo primero y segundo del artículo 2448, del Código Civil para el Estado de Nuevo León, así como representarlo ante toda clase de

autoridades penales, federales, denuncias y querellas, por delitos cometidos en perjuicios de la misma. Para representar y constituir al mismo como parte civil coadyuvante del Ministerio Público en los procesos de esta índole y para otorgar perdones.

De conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, otorgar, suscribir, endosar y avalar títulos de crédito en nombre del Fideicomiso, constituirlo en deudor solidario y otorgar avales, fianzas o cualquier otras garantía de pago, de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas. Celebrar los contratos que requieran para la realización de los estudios, proyectos y ejecución de obras viales en la zona denominada "Valle Oriente" y las del Túnel de la Loma Larga Poniente, Avenida Lázaro Cárdenas, Real de San Agustín o Vasconcelos, así como áreas adyacentes complementarias a estas zonas y realizar las demás obligaciones que sean necesarias, conducentes, complementarias o conexas a los fines del presente Fideicomiso limitado todo esto al monto del patrimonio Fideicomitido o, en su caso y oportunidad, la remoción.

Proponer al Comité Técnico el nombramiento o la remoción del Director General Ejecutivo del Fideicomiso, quien deberá encargarse de la buena marcha del fideicomiso y de alcanzar con mayor eficacia sus objetivos conforme a las facultades expresas que le otorguen el propio Comité.

Proponer al Comité Técnico, las estructuras administrativa y organizacional que se requieran para el adecuado apoyo al Director General Ejecutivo y al seguimiento de la ejecución de los programas y proyectos que

contempla el fideicomiso. Así mismo, encargarse de la designación y contratación del personal que sea necesario para la realización de los fines del Fideicomiso, quienes no formarán parte de la Institución "FIDUCIARIA" en los términos del artículo 82 de la Ley de Instituciones de Crédito. El "FIDUCIARIO" quedará relevado de cualquier actuación de la Comisión, así como del propio personal que contrate, por lo que asimismo en tales supuestos únicamente responderá con los bienes que integran el patrimonio fideicomitido.

Revisar los informes y estados de cuenta que el "FIDUCIARIO" le rinda, conforme a lo previsto en la cláusula contendrán los datos de su naturaleza y el período a que se refieren.

Delegar y revocar los poderes correspondientes que se crean convenientes, con o sin poder de sustitución, pudiendo delegar en ellos las facultades que se consideren oportunas de las que se le conceden a este instrumento, y...

Ejecutar los acuerdos del Comité Técnico y, en general llevar a cabo los actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para los fines del Fideicomiso, hecha excepción de los expresamente reservados por la Ley y por este instrumento al Comité Técnico o al "FIDUCIARIO".

3.1.7 ÓRGANO DE VIGILANCIA

El Fideicomiso contará con un Órgano de Vigilancia. Dicho Órgano podrá dictaminar los informes técnicos y financieros que presente la Comisión de Administración al Comité Técnico. La Comisión de Vigilancia se reunirá las veces que sea necesaria, y será presidida por el Tesorero del Municipio de San Pedro Garza García. Se integrará además, por el Tesorero del Municipio de Monterrey; el Secretario de la Contraloría General del Estado y un miembro del Fideicomiso Valle Oriente. Las resoluciones que se adopten se tomarán por la mayoría de votos totales. En caso de empate el presidente tendrá voto de calidad y además tendrá la facultad de nombrar un auditor interno así como uno externo independiente. Los anteriores cargos son honoríficos y serán considerados "ex officio".

3.1.8 RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO

Conforme a lo estipulado en el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito y a lo que aquí se conviene, al actuar el "Fiduciario", en acatamiento de las instrucciones giradas por la Comisión de Administración del Fideicomiso, o en su defecto por el Comité Técnico, por los "Fideicomitentes", o por las personas facultadas por éstos, no tendrán responsabilidad alguna.

El "FIDUCIARIO" no será asimismo responsable del destino final que se le de a las cantidades que se entreguen en cumplimiento de lo pactado en este instrumento ; ni de hechos o inobservancia por parte de éstos a

disposiciones legales vigentes en su momento, que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este fideicomiso, debiendo en todo caso estarse a lo previsto en la cláusula siguiente :

El "FIDUCIARIO" no tiene a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en este contrato o en la Ley.

3.1.9 DEFENSA LEGAL DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO

Los actos de defensa del patrimonio fideicomitido se ejercerán por conducto de la Comisión de Administración del Fideicomiso o por las personas que para tal efecto éste o el Comité Técnico hayan designado.

El "FIDUCIARIO" sólo está obligado a otorgar poderes cuando le sean solicitados por escrito por el Comité Técnico o la Comisión de Administración, no siendo responsable de la actuación de los apoderados ni de los honorarios o gastos que se ocasionen por los actos de defensa. Cuando el "fiduciario" reciba alguna notificación judicial o reclamación al patrimonio del presente Fideicomiso, lo notificará de inmediato al Comité Técnico, a la Comisión de Administración del Fideicomiso, o al apoderado nombrado por éstos, con los que cesará cualquier responsabilidad del mencionado "FIDUCIARIO".

Cuando por la urgencia del caso el "FIDUCIARIO" debiera realizar algún acto cuya omisión pudiera ocasionar cualquier perjuicio al patrimonio Fideicomitido y no pueda consultar al Comité Técnico actuará como lo

establece la Ley es decir, como un "buen padre de familia" protegiendo el patrimonio Fideicomitido, en tanto logre obtener instrucciones del Comité Técnico.

3.2 INICIATIVA DEL GOBERNADOR AL CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEON

El día 16 de mayo de 1994, el Sr. Gobernador del Estado turnó al Congreso del Estado, LXVI Legislatura, la iniciativa de decreto, con su respectiva autorización del egreso y en su caso la forma de financiamiento. Se tomaron como apoyo los considerandos detallados en la versión definitiva del "PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA SAN AGUSTÍN VALLE ORIENTE-MONTERREY-SUR". Se soporta en el Art. 174 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, la cual entre otras cosas menciona que una vez aprobado el proyecto se proceda a su ejecución.

3.3 DECRETO No. 308

Mediante 7 artículos básicos y dos transitorios, el 20 de mayo de 1994 el H. Congreso del Estado Libre y soberano de Nuevo León, LXVI Legislatura, en uso de las facultades que le concede el Art. 63 de la Constitución Política Local expide el siguiente, DECRETO No. 308 :

Art. 1 .- Se aprueba el proyecto de ejecución de obras : "PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA SAN AGUSTÍN -VALLE ORIENTE - MONTERREY SUR" para la ordenación y habilitación del sector del área metropolitana en los Municipios de Monterrey y San Pedro Garza García, Nuevo León.

Art. 2 .- El "PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA SAN AGUSTÍN - VALLE ORIENTE - MONTERREY SUR" comprende la realización de las siguientes obras públicas : puente sobre el río Santa Catarina a la altura de la Av. Venustiano Carranza, solución a desnivel en el cruce Venustiano Carranza con Constitución, solución a desnivel en el cruce Venustiano Carranza con Morones Prieto; prolongación de Venustiano Carranza del portal norte del túnel a la Av. Morones Prieto, túnel en la Loma Larga compuesto de dos cuerpos gemelos, distribuidor vial en Lázaro Cárdenas - Vasconcelos - Real de San Agustín, paso a desnivel en las avenidas Vasconcelos y Rocallosas, ampliación de la Av. Lázaro Cárdenas de Vasconcelos a Río Nazas en el municipio de Monterrey; paso inferior en Lázaro Cárdenas y Diego Rivera; paso inferior en Lázaro Cárdenas y Rufino

Tamayo y paso superior en Lázaro Cárdenas y calle Pedro Ramírez Vázquez.

El monto total de las obras a realizar arroja la cantidad de $375'285,000.00 (TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES, DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NUEVOS PESOS 00/100 M.N.) y el impuesto representa la cantidad de $309'285,000.00 (TRESCIENTOS NUEVE MILLONES, DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NUEVOS PESOS 00/100 M.N.). Se cumple con lo establecido en los Art. 41 bis 11 y 41 bis de la Ley de Hacienda de los municipios del Estado, en el sentido de que el monto del impuesto no debe sobrepasar el costo de las obras.

Art. 3 .- Se declara de utilidad pública la ejecución del "PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA SAN AGUSTÍN -VALLE ORIENTE - MONTERREY SUR" en los términos apuntados en este decreto.

Art. 4 .- El área de influencia o área beneficiada es la comprendida en los predios ubicados dentro de los límites descritos en el plano adjunto.

Art. 5 .- En relación con el caso concreto de ejecución de obras viales y de la obras de urbanización comprendidas en el "PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA SAN AGUSTÍN -VALLE ORIENTE - MONTERREY SUR", se declara aplicable el impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad. A ello se refieren los Arts. del 169 al 180 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, del

41 bis 9 al 41 bis 26 de la Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Nuevo León y el Art. Primero de la Ley de Ingresos de los municipios del Estado.

Art. 6 .- Se deberá aplicar el pago del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad.

Art. 7 .- Se faculta al Ejecutivo del Estado de Nuevo León, a los Ayuntamientos de San Pedro Garza García y Monterrey Nuevo León y al Fideicomiso para la realización de obras viales en Valle Oriente y áreas adyacentes "FIDEVALLE", para que contraten o avalen los financiamientos necesarios hasta por la cantidad antes mencionada más los intereses, comisiones y demás accesorios financieros. Se garantiza el pago con las participaciones que el Estado o los Municipios referidos perciban en ingresos federales, así como, previo convenio de coordinación con los Municipios, con el importe del referido impuesto.

TRANSITORIOS

Art. Primero .- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial del Estado.

Art. Segundo .- De conformidad con lo dispuesto por el Art. 6 de este decreto, el término para el pago del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad, comenzará a correr el día primero de junio de 1994. Se deberá cubrir en forma mensual el impuesto

correspondiente al mes de junio del mismo año, a más tardar el día 5 de dicho mes y en forma bimestral a partir de julio del año en curso.

Monterrey a los veinte días del mes de Mayo de mil novecientos noventa y cuatro.

3.4 ACUERDO DE EJECUCIÓN DE OBRAS

El 27 de Mayo de 1994 el Sr. Gobernador del Estado acuerda :

PRIMERO .- Se ordena al Fideicomiso para la realización de obras viales en Valle Oriente y áreas adyacentes "FIDEVALLE", la ejecución de las obras públicas y de las acciones previstas en el "PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA SAN AGUSTÍN - VALLE ORIENTE-MONTERREY SUR", del área urbana de los Municipios de San Pedro Garza García y Monterrey, Nuevo León, comprendido entre los límites anteriormente descritos.

SEGUNDO .- Por disponerlo el H. Congreso del Estado en el Decreto No. 308, de fecha 20 de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, publicada en el Periódico Oficial del Estado el 25 de Mayo del mismo año, procede la aplicación del Impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Específica de la Propiedad en relación con las obras previstas en el citado proyecto, a partir del día primero de Junio de mil novecientos noventa y

cuatro. Se deberá cubrir en forma mensual el impuesto correspondiente al mes de Junio del mismo año, a más tardar el día cinco de dicho mes y en forma bimestral a partir de Julio del año en curso tal como lo ordena el Decreto referido.

TERCERO .- Infórmese al Registro Público de la Propiedad y del Comercio sobre los predios afectados y los beneficiados con la realización de las obras previstas en el "PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA SAN AGUSTÍN -VALLE ORIENTE - MONTERREY SUR", para los efectos de lo dispuesto en los Art. 176, 177, 178 y 179 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y 41 bis 25 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado.

CUARTO .- Se ordena a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para que realice los actos tendientes a adquirir, en favor del Gobierno del Estado, los inmuebles que resulten afectados por la obra.

QUINTO .- Los inmuebles afectados con las obras y acciones y demás que se adquirieron y adquieran para apoyar el desarrollo del sector mencionado, se aplicarán al Fideicomiso denominado "Fideicomiso para la realización de obras viales en Valle Oriente y áreas adyacentes FIDEVALLE" para que la Fiduciaria, mediante instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso, realice las acciones necesarias a fin de dar cumplimiento a los objetivos del "PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA SAN AGUSTÍN - VALLE ORIENTE - MONTERREY SUR".

3.5 CONVENIO DE COORDINACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE AUMENTO DE VALOR Y MEJORÍA ESPECÍFICA DE LA PROPIEDAD

Según consta en el Acta de Cabildo del Ayuntamiento de Monterrey número 8, de fecha 29 de junio de 1993, y la de San Pedro Garza García, de fecha 10 de junio de 1993, los R.R. Ayuntamientos de "los Municipios" autorizaron a sus respectivos Presidentes Municipales a celebrar un convenio de coordinación con el Gobierno del Estado, para la administración del Impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Específica de la Propiedad, generado con motivo de la realización de las obras del proyecto en cuestión.

CLÁUSULAS

PRIMERA .- "El Estado" y "los Municipios" convienen en coordinarse en la administración del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad relativo al "PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA SAN AGUSTIN-VALLE ORIENTE-MONTERREY SUR" a que se refiere el Decreto 308 expedido por el H. Congreso del Estado el día 20 de mayo de 1994 y publicado en el periódico oficial del Estado el día 25 del mismo mes y año.

SEGUNDA .- "Los Municipios" aportarán al Fideicomiso para la realización de obras viales en Valle Oriente y áreas adyacentes "FIDEVALLE", el monto de la recaudación del impuesto sobre aumento de

valor y mejoría específica de la propiedad, para la realización de las obras a que se refiere el decreto mencionado en el considerando IV, en los términos previstos en el presente convenio.

Para estos efectos, el pago del impuesto se efectuará por los contribuyentes a través de las instituciones de crédito que autorice cada Municipio a favor de "FIDEVALLE".

TERCERA .- Las funciones materia del presente convenio, a que se refieren las cláusulas primera y segunda, serán realizadas por el "Municipio".

Excepcionalmente "el Estado" ejercerá estas funciones en los siguientes términos :

Únicamente respecto de los contribuyentes que incurran en la falta de pago oportuno de tres o más pagos parciales o que no cubran el impuesto a su cargo de uno o más pagos parciales por un período mayor a tres meses contados a partir de la fecha de vencimiento de dichos pagos, mediante el ejercicio de las siguientes facultades :

Determinar y liquidar los impuestos y accesorios a cargo de los contribuyentes, responsables solidarios y demás obligados.

Recaudar a través de instituciones bancarias, el impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad, así como sus accesorios, en este caso, el importe del impuesto y sus accesorios, deberá cubrirse en las cuentas bancarias a nombre del Fideicomiso "FIDEVALLE", autorizadas conforme a la cláusula segunda.

Autorizar el pago de créditos fiscales a plazo, ya sea diferido o en parcialidades.

CUARTA .- Las facultades de naturaleza municipal que mediante el presente convenio sean ejercidas por el Estado se llevarán a cabo por los funcionarios de Finanzas y Tesorería General del Estado.

QUINTA .- Los accesorios que se generen con motivo de la aplicación del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad, serán aportados al Fideicomiso "FIDEVALLE" al momento en que el particular los cubra, los cuales serán destinados al financiamiento de las obras a que se refiere el considerando IV.

SEXTA .- "el Estado", a través de la Secretaria de Finanzas y Tesorería General del Estado, llevará a cabo las funciones relativas a la planeación, normatividad y evaluación para el eficaz ejercicio de las funciones materia del presente Convenio.

SÉPTIMA .- "el Estado" y "los Municipios" se informarán recíprocamente, en forma mensual, dentro de los quince días hábiles del mes siguiente al que corresponda, respecto del monto del impuesto y accesorios que cada uno de ellos hubiere recaudado y del destino que se le haya dado al importe de su recaudación, así como del ejercicio de las facultades a que se refiere la cláusula tercera, conforme a la normatividad que expida "el Estado".

OCTAVA .- Los Municipios acuerdan aportar al fideicomiso "FIDEVALLE" para la realización de las obras a que se refiere el considerando IV, el 20% del importe de la recaudación que se obtenga de aplicar la tasa del 2.5 al millar del impuesto predial a inmuebles no destinados a casa habitación, a que se refiere el Art. 21 bis 8 párrafos tercero y cuarto, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado, para financiar, incluso a través de crédito, un monto de hasta $52'150,000.00 en el caso de Monterrey y $13'850,000.00 en el caso de San Pedro Garza García. Los Municipios no estarán obligados a suministrar recursos adicionales al 20% de la recaudación del impuesto, previsto en esta cláusula, salvo que exista la aprobación expresa y específica de cada Municipio para efectuar aportaciones adicionales.

NOVENA .- Para la realización del "PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA SAN AGUSTÍN - VALLE ORIENTE - MONTERREY SUR", el Fideicomiso para la realización de obras viales en la zona Valle Oriente y áreas adyacentes "FIDEVALLE", podrá obtener o avalar créditos y, en general, cualquier clase de financiamiento, garantizados y cubiertos con la recaudación que se obtenga del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad y de la aportación del impuesto predial a que se refiere la cláusula octava, previo el cumplimiento de los requisitos constitucionales y legales aplicables al caso.

DÉCIMA .- En caso de que "el Estado" o "los Municipios", no suministren al Fideicomiso "FIDEVALLE" los recursos materia del presente convenio, la entidad omisa cubrirá al fideicomiso "FIDEVALLE" intereses

que se calcularán conforme a las reglas que para la causación de recargos por mora establece el Código Fiscal del Estado y la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado.

DÉCIMA PRIMERA .- El presente convenio únicamente podrá ser concluído previamente a su terminación, por voluntad unánime de las tres partes intervinientes.

TRANSITORIAS

PRIMERA .- El presente convenio se publicará tanto en la gaceta municipal como en el periódico Oficial del Estado. Entrará en vigor el día siguiente al de la publicación en este último, terminando su vigencia una vez que se hayan recaudado y aportado totalmente el impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad, así como que haya aportado el porcentaje del impuesto predial a que hace referencia la cláusula octava, además de que el importe de la recaudación de ambos conceptos haya sido destinado al objeto del presente convenio.

SEGUNDA .- "los Municipios" entregarán al Fideicomiso "FIDEVALLE" la aportación a que se refiere la cláusula octava, correspondiente al período transcurrido del 1o. de Enero de 1994 a la fecha de firma del presente convenio (27 de octubre de 1994), a más tardar en el mes de Enero de 1995.

CAPÍTULO No. 4

DISEÑO PARA EL COBRO DE LOS IMPUESTOS

4.1 Introducción

4.2 Criterios de aplicación

4.3 Detalle del cálculo del impuesto (ejemplo)

4.4 Plano del área de derrama

4.5 Universo de los contribuyentes

4.6 Procedimiento de cobro

4.7 Impuesto predial

4.8 Afectaciones

4.9 Expropiaciones

4.1 INTRODUCCIÓN

El programa de obras viales de FIDEVALLE se planeó realizar bajo el criterio del IMPUESTO SOBRE AUMENTO DE VALOR Y MEJORÍA ESPECÍFICA DE LA PROPIEDAD con el fin de maximizar los beneficios netos a los contribuyentes del impuesto. SE APOYA EN EL DECRETO DEL CONGRESO Núm. 308 del cual se comenta lo más relevante.

ARTÍCULO PRIMERO : Se aprueba el Proyecto de Ejecución de Obras "PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA SAN AGUSTÍN - VALLE ORIENTE - MONTERREY SUR, para la ordenación y habilitación del sector del Area Metropolitana y se describen LOS LÍMITES del mismo tanto en el Municipio de San Pedro Garza García como en el de Monterrey.

ARTÍCULO SEGUNDO : Se describe lo que comprende el proyecto en cuanto a incorporación de terrenos y la integración de la vialidad detallándose las OBRAS a realizar según se mencionaron en la primera parte y la integración de redes primarias de SERVICIOS PÚBLICOS Y NECESARIA INFRAESTRUCTURA para el desarrollo del Subsector. Se manifiesta EL MONTO TOTAL tanto de las obras a realizar ($375'285,000.00) como de LOS IMPUESTOS que representa ($309'285,000.00).

ARTÍCULO TERCERO : Se DECLARA de UTILIDAD PÚBLICA la ejecución del Proyecto.

ARTÍCULO CUARTO : Partiendo del ÁREA DE INFLUENCIA beneficiada dentro de los LÍMITES descritos. Se desglosa la CONFORMACIÓN del IMPUESTO y se distinguen SEIS ZONAS (se especifican los límites de cada una).

ARTÍCULO QUINTO : Se declara APLICABLE EL IMPUESTO SOBRE AUMENTO DE VALOR Y MEJORÍA ESPECÍFICA DE LA PROPIEDAD.

4.2 CRITERIOS DE APLICACIÓN

ARTÍCULO SEXTO : Se describen las formas de PAGO DEL IMPUESTO conforme a la aplicación DE CADA UNO DE LOS PREDIOS y a FACTORES DE PROPORCIONALIDAD que representan los COEFICIENTES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS). La Zona en que se ubique el predio y la distancia que exista entre el centro de gravedad del predio y el eje de la mejoría. Los factores referenciados son :

FACTOR DE UTILIZACIÓN conforme a la Ley de Desarrollo Urbano.

FACTOR DE ZONA.

FACTOR DE DISTANCIA : La distancia se considera en metros a partir del centro de gravedad del predio al eje de la mejora.

La integración de estos tres factores deberá ser impactada por los siguientes :

FACTOR DE USO.

FACTORES POR CONFIGURACIÓN TOPOGRÁFICA.

FACTOR LONGITUDINAL VARIABLE en Av. Vasconcelos.

Se enumeran luego LAS REGLAS conforme a las cuales deberá efectuarse el PAGO DEL IMPUESTO MENCIONADO.

Se aplicarán a cada uno de los predios dentro del área beneficiada, factores de proporcionalidad que representen los coeficientes de utilización del suelo (CUS), la zona en que se ubique el predio y la distancia que existe entre el centro de gravedad del predio y el eje de la mejora con ponderaciones de 0.30, 0.50 y 0.20 respectivamente, conforme a los siguientes factores.

FACTOR UTILIZACIÓN (FU)	FACTOR
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO, CONFORME A LA LEY DE DESARROLLO URBANO.	
Hasta 0.20	0.012
Mayor de 0.20 hasta 0.50	0.03
Mayor de 0.50 hasta 0.80	0.05
Mayor de 0.80 hasta 1.00	0.06
Mayor de 1.00 hasta 1.50	0.09
Mayor de 1.50 hasta 2.00	0.12
Mayor de 2.00 hasta 2.50	0.15
Mayor de 2.50 hasta 3.00	0.18
Mayor de 3.00 hasta 4.00	0.24
Mayor de 4.00 hasta 5.00	0.30

FACTOR DE ZONA (FZ)	FACTOR
ZONA No.	
Zona I	0.50
Zona II	0.40
Zona III	0.30
Zona IV	0.20
Zona V	0.10
Zona VI	0.05

FACTOR DE DISTANCIA (FD)

$$FD = (1 - 0.00021d).20$$

d = Distancia en metros del centro de gravedad del predio al eje de la mejora. La integración de estos factores deberá ser impactada por el factor de uso y en su caso por el factor de configuración topográfica y de variación longitudinal.

FACTOR DE USO (fu)	FACTOR
Comercial y de servicios	1.00
Multifamiliar	0.80
Unifamiliar	0.50
Educativo	0.25
Deportivo	0.10

FACTORES POR CONFIGURACIÓN TOPOGRÁFICA

Pendiente	Factor
Hasta 30%	1.0
De 30% a 45%	de 0.9 a 0.6
Proporcionalmente	
Mayor a 45%	0.5

FACTOR LONGITUDINAL VARIABLE EN AVENIDA VASCONCELOS con 0.9 en el cruce con Lázaro Cárdenas a 0.7 en el cruce con la Avenida Ricardo Margáin Zozaya.

El resultado de la aplicación de estos factores equivaldrá al factor de proporcionalidad a que se refiere el Art. 41 bis 18 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado, divididos entre la distancia del centro de gravedad de cada predio al eje de la mejoría.

4.3 DETALLE DEL CÁLCULO DEL IMPUESTO

Se debe conocer el área del predio en cuestión, ya sea por medio de la hoja catastral y/o escrituras correspondientes.

Considerar las características del predio :

Coeficiente de utilización del suelo CUS, que se obtiene según los planos de usos y directrices autorizados por la Secretaria de Desarrollo Urbano del Estado y Plan Parcial de Desarrollo de cada Municipio.

Zona donde se ubica el predio dentro del área de derrama. Se obtiene consultando el decreto No. 308.

La distancia del centro de gravedad del predio al eje de la mejora se obtiene de un plano oficial y/o foto aérea.

Ya establecidas las características del predio, ahora se consulta el decreto No. 308 en las tablas de los factores de proporcionalidad para cada una de las características del predio.

Con el CUS se consulta la tabla de factor de utilización de (FU), en la que, para cada CUS, le corresponde un factor de utilización (FU) determinado.

Conociendo la zona en que se localiza el predio se consulta la tabla de factor de zona (FZ) en la que, para cada zona le corresponde un factor de zona (FZ) determinado.

Conociendo la distancia al eje de la obra se aplica la fórmula aprobada en el decreto No. 308 para obtener el factor de distancia

$$(FD) = (1 - 0.00021d) \times .20$$

A la suma de los factores de proporcionalidad obtenidos; FU, FZ y FD se multiplica por el factor de uso (FU) (ya sea : habitacional, comercial, educativo, etc.) que se obtiene de los planos de usos y directrices autorizados por desarrollo urbano.

El resultado anterior se multiplica en casos específicos por un factor de configuración topográfica, determinado éste según las pendientes que presente el predio, (obtenidas por medio de planos topográficos) de esta multiplicación obtenemos un factor de proporcionalidad específico de cada predio.

El factor de proporcionalidad anterior se multiplica por el área real obteniéndose un área ponderada específica para cada predio. Lo anterior equivale a la segunda parte de la fórmula para el cálculo del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad o sea Kx Ax/Lx.

La fórmula para el cálculo del Impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Específica de la propiedad es :

$$Ix \quad \frac{C}{\frac{K1\ A1}{L1} + \frac{K2\ A2}{L2} \ldots\ldots\ldots\ldots \frac{K"N"\ A"N"}{L"N"}} \times \frac{Kx\ Ax}{Lx}$$

En donde : Ix = Impuesto del predio.

C = Monto a derramar.

Ax = Area del Predio.

Lx = Distancia del Predio al eje de la obra

Kx = Factor de proporcionalidad

Cálculo de la primera parte de la fórmula para el impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad :

$$\frac{C}{K1\ A1/L1 + K2\ A2/L2 + \ldots Kn\ An/Ln} = \frac{\text{MONTO A DERRAMAR}}{\text{SUMA DE LAS AREAS PONDERADAS DE TODOS LOS PREDIOS}}$$

Cálculo del impuesto de cada predio : el promedio por metro cuadrado obtenido en el punto anterior se multiplica por la segunda parte de la fórmula que representa el área ponderada específica de cada predio a que se refiere el punto No. F, es decir, Ix = $ 190.73 x Kx Ax/Lx.

Ejemplo :

1.- ÁREA DEL PREDIO = 5,000.00 M2

2.- C.U.S.= **1.5** (SEGUN PLANOS OFICIALES)
ZONA = **III** (SEGÚN EL DECRETO 308)
DISTANCIA = **1,320.00M** (DISTANCIA AL EJE SEGÚN PLANO CONSULTADO)

3.-AL CONSULTAR LAS TABLAS RELATIVAS A LOS FACTORES DE PROPORCIONALIDAD CONTENIDAS EN EL DECRETO Nº 308 TENEMOS:

PARA UN C.U.S. DE 1.5 EL FACTOR DE UTILIZACIÓN **F.U. = 0.09**
PARA LA ZONA III EL FACTOR DE ZONA **F.Z. = 0.30**
PARA UNA DISTANCIA DE 1,320.00 M EL FACTOR DE DISTANCIA
F.D.= (1-0 00021X1320)X0.20= 0.145 **F.D.= 0.145**

4.- SE SUMAN LOS FACTORES Y SE MULTIPLICAN POR EL FACTOR DE USO (f.u.)

(F.U. + F.Z. + F.D.) X (f.u.) = FACTOR PROMEDIO
0.09 + 0.30 + 0.154 = 0.535 X 0.50 = 0.268

f.u DE 0.50 POR SER DE USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR,EL USO SE OBTIENE DE LOS PLANOS AUTORIZADOS Y EL f.u. DE LAS TABLAS DEL DECRETO.

5.- APLICACIÓN DEL FACTOR TOPOGRÁFICO(QUE EN ESTE CASO PROCEDE)
EL TERRENO TIENE 3,000.00M2 CON PENDIENTES DEL 0 AL 30% Y 2,000.00M2 CON PENDIENTES DEL 30% AL 45% POR LO TANTO:
TOMANDO DE LA TABLA DEL DECRETO
ÁREAS CON PENDIENTES DEL 0 AL 30 % SE USA UN FACTOR TOPOGRÁFICO DE 1.00
AREAS CON PENDIENTES DEL 30% AL 45% SE USA UN FACTOR TOPOGRÁFICO DE 0.70
AL RESULTADO DEL Nº 4 SE MULTIPLICA POR EL FACTOR TOPOGRÁFICO CORRESPONDIENTE:

0.268 X 1.00 = 0.268
0.268 X 0.70 = 0.188

6.-LOS FACTORES DE PROPORCIONALIDAD OBTENIDOS SE MULTIPLICAN POR EL ÁREA REAL CORRESPONDIENTE:

0.268 X 3,000.00M2 = 804.00M2
0.188 X 2,000.00M2 = 376.00M2
1,180.00 M2 ÁREA PONDERADA O RELATIVA

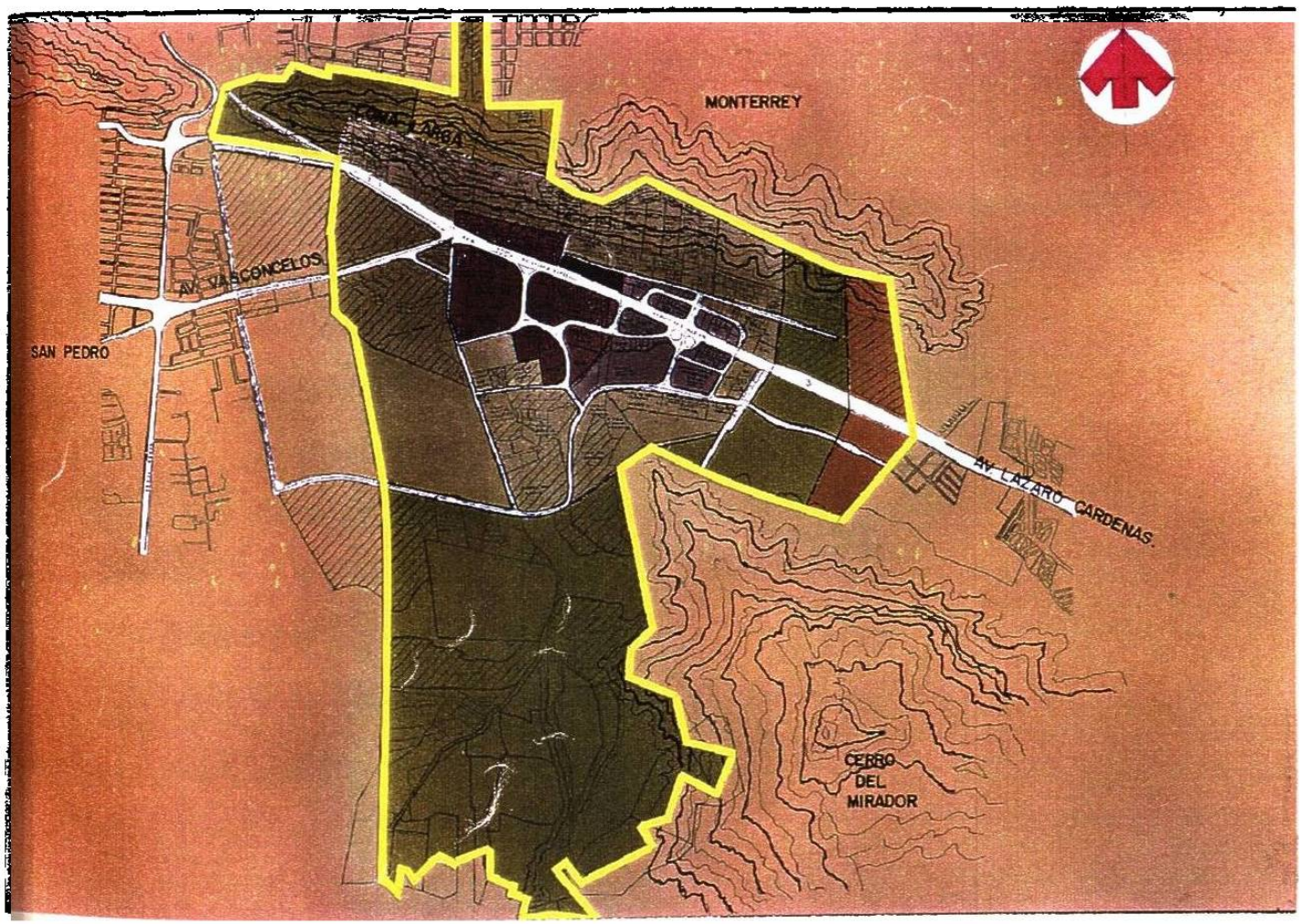
7.- EL RESULTADO DE ESTE PUNTO ES $ 190.73 /M2 Y ES CONSTANTE

8.- CÁLCULO DEL IMPUESTO DE CADA PREDIO

$190.73 X 1,180.00M2 = $ 225,061.40

A ESTE PREDIO LE CORRESPONDE PAGAR UN IMPUESTO DE $255,061.40
PARA OBTENER LA CUOTA PROMEDIO DE ESTE PREDIO SE DIVIDE ENTRE EL ÁREA TOTAL $225 061 40 ENTRE 5,000.00M2 = $45.01 /M2

4.4.- PLANO DEL ÁREA DE DERRAMA.



4.5 UNIVERSO DE LOS CONTRIBUYENTES

Quedó integrado por grupos de la siguiente manera :

San Pedro Garza García

Desarrolladores de Valle Oriente

Loma Larga

Residencial Santa Bárbara

Colegios y Clubes deportivos

Av. Lázaro Cárdenas Ote.

Av. Lázaro Cárdenas Pte.

Av. José Vasconcelos

Calle Montes Rocallosos

Av. Real de San Agustín

Al sur de Alfonso Reyes

Monterrey

Calle Venustiano Carranza.

4.6 PROCEDIMIENTO DE COBRO

El pago del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad, se deberá efectuar conforme a las siguientes reglas :

El impuesto deberá cubrirse en forma bimestral dentro de los primeros cinco días naturales del primer mes del bimestre respectivo, en un plazo de siete años. Se cubrirán los intereses previstos en la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado y en el Código Fiscal del Estado, en beneficio de los contribuyentes. La autoridad fiscal podrá mediante disposiciones de carácter general y previa solicitud de los mismos, establecer reglas para la aplicación de los mismos.

Los predios destinados actualmente a "casa habitación" dentro del fraccionamiento autorizado, pagarán el impuesto a partir de la fecha en que cambien su actual uso del suelo, conforme a lo dispuesto en la regla a), siempre que el cambio ocurra dentro de los siete años siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

En el caso indicado en la regla b) precedente, el impuesto previsto en este decreto se actualizará, aplicando el factor que se obtendrá dividiendo el índice nacional de precios al consumidor del mes anterior a aquel en que debe cubrirse el primer pago bimestral, entre el citado índice correspondiente a la entrada en vigor del Decreto.

El Procedimiento para el cobro de este impuesto será el que tradicionalmente realiza la autoridad en este caso los Municipios de Monterrey y de San Pedro Garza García.

Se prepara liquidación al contribuyente de acuerdo al total de metros cuadrados que tenga dentro del área de derrama del impuesto.

Se le entrega personalmente la notificación en la cuál se especifica el impuesto a pagar, el plazo para el pago, los intereses correspondientes, la ubicación del predio, los metros cuadrados, las colindancias, etc.

Posteriormente pueden suceder dos eventos :

Que el contribuyente acuda a la Tesorería de su Municipio con el deseo de liquidar o de formalizar algún convenio en donde acepta la información de su notificación.

Que el contribuyente haga caso omiso y no acuda a pagar (aquí se puede amparar) por lo tanto se hará acreedor a un nuevo aviso de la autoridad pero ahora con las características de un requerimiento.

El requerimiento procede cuando el contribuyente no acude en el plazo indicado en la notificación (15 días) a liquidar o convenir y por lo tanto la autoridad lo cita nuevamente para que atienda el llamado a cumplir con sus obligaciones.

Si transcurridos de nueva cuenta 5 días, el contribuyente no se presenta amparado o con algún recurso de inconformidad, la autoridad procede a señalar los bienes que se le van a embargar. Generalmente se le grava la propiedad inscribiendo el embargo en el Registro Público de la Propiedad.

Por último si el propietario del bien embargado continúa sin atender los llamados de la autoridad, ésta procede a efectuar su remate.

4.7 IMPUESTO PREDIAL

En el convenio de coordinación intermunicipal para la administración del ISAVYME de la propiedad, se destacan :

CLÁUSULA SEGUNDA : Los Municipios aportarán al Fideicomiso el monto de la recaudación del ISAVYME de la propiedad para la realización de las obras.

CLÁUSULA OCTAVA : Los municipios acuerdan aportar al Fideicomiso el 20% del importe de la recaudación que se obtenga de aplicar la tasa de 2.5 al millar del impuesto predial a INMUEBLES NO DESTINADOS A CASA - HABITACIÓN.

4.8 AFECTACIONES

Las afectaciones son las adquisiciones de inmuebles (baldíos, edificios, terrenos, casas, predios) que la autoridad requiere para poder realizar una obra que está ejecutando o en proceso de ejecución, pudiendo ser la afectación en forma total o parcial. Su fundamento legal está soportado por la autorización del proyecto principalmente y en el caso que nos ocupa respaldado también por el Art. 3 del decreto No. 308.
¿Qué requiere la autoridad para poder adquirir un baldío, edificio, terrenos, casas o predios ?

Efectuar una investigación jurídica del predio mediante sus escrituras para saber si la propiedad está a nombre del afectado, si es una herencia, intestado, etc. para lo anterior la autoridad se apoya en los datos del Registro Público de la Propiedad y la Dirección de Catastro del Estado.

Obtener un avalúo catastral y un avalúo comercial del predio para poder negociar con el propietario el importe a liquidar por la propiedad, mismo que debe de estar a precios reales del mercado.

Proceder a citar al propietario para iniciar la negociación del inmueble tomando en consideración todos los factores de precio, mercado, avalúos, estado físico, posición, orientación, etc.

Liquidar y desalojar el inmueble. Se puede dar el caso de que, por la ubicación del inmueble, al propietario le corresponda pagar impuesto sobre

aumento de valor y mejoría específica de la propiedad. De ser así, previo acuerdo, se le podrá compensar tomando de la liquidación que le corresponda por la compra de su predio.

4.9 EXPROPIACIONES

[11]Una expropiación es la toma de un inmueble por parte de la autoridad a causa de utilidad pública, aún y cuando el propietario no acepte el pago de un convenio por afectación. La autoridad tiene la obligación de indemnizarlo.

Los pasos que requiere la autoridad para efectuar una expropiación son :

Los mismos TRES primeros pasos para el caso de una afectación.
Acta de la reunión de la autoridad con el propietario.
El expediente se turna a la Procuraduría.
Se pública en el diario oficial el decreto expropiatorio.
Se indemniza.

[11] Constitucion Política de los Estados Unidos Mexicanos, Art. 27 y Ley de Expropiación Art's 3 y 19