



San Pedro Garza García

2021 — 2024

INSTRUCTIVO

C. ARTURO CASTAGNE COUTURIER

Domicilio: Carretera al Hipódromo número 1002, Fraccionamiento América II, Nuevo Laredo Tamaulipas. C.P. 88295

Presente

Por medio del presente se le da a conocer un acuerdo expedido por la **MAF y Lic. Sanjuanita Nohemí Aguirre Ríos, Directora de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León**, que a la letra dice:

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 7-siete de agosto de 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO.- La presentación de la Nota Declaratoria del impuesto sobre adquisición de inmuebles, y documentales que le acompañan, debidamente recibida para su revisión en fecha **10-diez de mayo de 2024-dos mil veinticuatro**, acto por el cual, los **C.C. MARINO GONZALEZ DIAZ y LAURA MARCELA LUHRS GUZMAN** presentan y declaran a esta Autoridad, el impuesto sobre adquisición de inmuebles causado por el acto jurídico denominado **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES SUJETOS A REGIMEN EN CONDOMINIO**, en relación con los bienes inmuebles con expediente catastral número **11-227-122 y 11-227-310**.

RESULTANDO

PRIMERO. Que en fecha **10-diez de mayo de 2024-dos mil veinticuatro**, se presentó y fue recibida por esta H. Autoridad, Nota Declaratoria del impuesto sobre adquisición de inmuebles, respecto a la **Escritura Pública número 2934**, de fecha de firma 25-veinticinco de abril de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del **Lic. Eduardo Manautou Roesch, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 125, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León**, la cual fue firmada por los Contribuyentes para dar cumplimiento a lo establecido en la **fracción III primer párrafo, del artículo 28 Bis-3 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León vigente**, con motivo del acto jurídico denominado **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES SUJETOS A REGIMEN EN CONDOMINIO**, en relación con los bienes inmuebles con expediente catastral número **11-227-122 y 11-227-310**. **DECLARANDO:** En el apartado relativo al fundamento, se declara **GRAVADO**, según artículo 28 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; **VALOR DE OPERACIÓN: \$14,000,000.00** (catorce millones de pesos 00/100 M.N.); **VALOR CATASTRAL** vigente en el año 2024-dos mil veinticuatro, la cantidad de **\$2,538,269.00** (dos millones quinientos treinta y ocho mil doscientos sesenta y nueve pesos 00/100 M.N.); **VALOR MAYOR:** La cantidad de **\$14,000,000.00**

Siendo las 09:00 nueve horas del día 02 de septiembre del año 2024, la presente resolución se notifica al C. al C. Arturo Castagne Couturier, por estrado mediante su publicación en la tabla de avisos de la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.- Doy fe.- Licenciado Hector Omar García Urbina, Notificador Ejecutor adscrito a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

(Ver última hoja)



122 y 11-227-310, el instrumento público se acompaña de copia de un comprobante de pago número 0120 00041085, de fecha 30-treinta de noviembre de 2022-dos mil veintidós, a nombre de ARTURO CASTANGE COUTURIER, por concepto de "FOLIO 1085/2022 RECIBO DE PAGO IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES, ESCRITURA PUBLICA NO. 158..." , por la cantidad de \$375,000.00 (trescientos setenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.).

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que, la suscrita **Directora de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León**, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 16 primer párrafo, 115 fracciones II y IV inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 penúltimo y último párrafo, 165 primer y segundo párrafo y 166 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 1 fracción I, numeral 2, de la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de Nuevo León, para el año 2023-dos mil veintitrés, aplicada en el año 2024-dos mil veinticuatro, de conformidad con lo expuesto el dictamen CHPM 2021-2024/001-2024/Reconducción de Presupuesto de fecha 9-nueve de enero de 2024-dos mil veinticuatro, de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento, aprobado por el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la vigésima sexta sesión extraordinaria, celebrada el 10-diez de enero de 2024-dos mil veinticuatro, publicado en la Gaceta Municipal número 507 del mes de enero de 2024-dos mil veinticuatro y en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, el 26-veintiseis de enero de 2024-dos mil veinticuatro; 1, 4, 5, 8, fracción III, 9, Capítulo II BIS, 69, 73, primer párrafo y 88 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; 1, 2, 7, 14, fracción I, 15, 86, 88, 89, 91, 92 fracción II, 94, 96, 99, 100 fracciones III, IV y XV, 173 fracciones I y II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 1, 2 fracciones I, II y VII, penúltimo y último párrafos, 3 fracción I, 6, 7, 8, 10, 13, 14, 21, primero y tercer párrafo, 34 fracción V, 40, 63 y 68 del Código Fiscal del Estado de Nuevo León; 1, 2, 3 fracción I, 5 fracción III, 7, 13, 14, 21, 22, 23, 24 fracción II, 28 apartado a), fracciones III, VI, VII, XIV y XVI, 29, fracción I, 74, 75, 83 fracciones III, IV y IX, y 92 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como en ejercicio de las facultades delegadas mediante acuerdo dictado 18-dieciocho de julio de 2022-dos mil veintidós por la Titular de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, publicado el 5-cinco de agosto de 2022-dos mil veintidós, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León; por lo que cuenta con la competencia para ejercer entre otras facultades, las de comprobación y fiscalización de contribuciones que por ley forman parte de la Hacienda Pública del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, atribuciones que a la fecha en que se dicta la presente resolución no le han sido revocadas, restringidas o limitadas.



inmuebles a su cargo, causado por el acto jurídico denominado CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE SUJETO A REGIMEN EN CONDOMINIO, respecto al inmueble identificado con los expedientes catastrales números **11-227-122** y **11-227-310**, contenido dentro de la escritura pública número 158 de fecha 13-trece de octubre de 2022-dos mil veintidós pasada ante la fe del Lic. Jorge Federico Hanun Safi, Notario Público Titular de la Notaría 142 con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León.

De lo expuesto en este considerando se llega a la conclusión que el **C. ARTURO CASTAGNE COUTURIER**, NO ha cumplido con la obligación de contribuir al gasto público del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por medio del pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, causado por el acto jurídico denominado CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE SUJETO A REGIMEN EN CONDOMINIO, respecto al inmueble identificado con los expedientes catastrales números **11-227-122** y **11-227-310**, contenido dentro de la escritura pública número 158 de fecha 13-trece de octubre de 2022-dos mil veintidós pasada ante la fe del Lic. Jorge Federico Hanun Safi, Notario Público Titular de la Notaría 142 con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado, ello, dicha obligación se origina al configurarse los supuestos establecidos en los artículos 28 Bis, 28 Bis 2, fracción I, 28 Bis 3, fracción III, 28 Bis 4, fracción IV y 73 primer párrafo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, que para mejor entendimiento se transcriben a continuación:

"ARTICULO 28 bis.- Están obligados al pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan solo el suelo, o en el suelo con construcciones o instalaciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado, así como los derechos relacionados con los mismos, a que este impuesto se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 3% al valor gravable del inmueble.

Es base de este impuesto el valor gravable, que será el valor que resulte mayor entre el de operación y el valor catastral del inmueble."

"ARTICULO 28 Bis 2.- Para efectos de este impuesto se entiende por adquisición, la que se derive de:

I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad, o cualquiera de sus modalidades, incluyendo derechos de copropiedad, así como la aportación a toda clase de asociaciones y sociedades."

"ARTICULO 28 Bis 3.- En la determinación de este impuesto se deberán seguir las reglas siguientes:

...

III.- En las adquisiciones que se hagan constar en escrituras públicas, actas fuera de protocolo o cualquier otro instrumento o contrato en que intervengan los notarios, jueces, corredores, y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad, haciendo constar en la escritura o documento el procedimiento para su cálculo y lo declararán y enterarán mediante la formulación de una nota oficial, conforme al



San Pedro Garza García

2021 — 2024

I, 6, 7, 8, 10, 21, tercer párrafo y 34, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, que a la letra establecen lo siguiente:

LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

"ARTICULO 1o.- Los impuestos, derechos, demás contribuciones y aprovechamientos se regularán por esta Ley, por las demás leyes fiscales, en su defecto por el Código Fiscal del Estado y supletoriamente por el Derecho Común."

"ARTICULO 4o.- Las normas de Derecho Tributario que establezcan cargas a los particulares y las que señalen excepciones a las mismas, serán de aplicación estricta."

"ARTICULO 5o.- La representación y defensa de los Derechos de la Hacienda Pública Municipal corresponderá al C. Tesorero o al representante o representantes que designe, con facultades para practicar las promociones conducentes."

"ARTICULO 8o.- La Tesorería Municipal, es la autoridad competente en el orden administrativo para interpretar las Leyes Fiscales, dictar las disposiciones que se requieran para su mejor aplicación y vigilar su exacta observancia."

Son autoridades fiscales en los Municipios del Estado, las siguientes:

...

III.- Directores, Jefes o encargados de las Oficinas Recaudadoras..."

"ARTICULO 9o.- La determinación, revisión, recaudación, control y administración de los ingresos fiscales de los Municipios corresponde a sus Autoridades Fiscales."

"ARTICULO 73.- Las obligaciones impositivas que se deriven de esta Ley, se originarán cuando se realicen los hechos o circunstancias a los que se condicione su nacimiento..."

"ARTICULO 88.- Los impuestos, derechos, productos y aprovechamientos deben ser recaudados por la Tesorería Municipal; las participaciones serán recaudadas de acuerdo con los preceptos de la Ley de Egresos del Estado y demás Leyes Especiales en vigor."

(Énfasis añadido)

CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

"ARTICULO 1.- Las personas físicas y las morales están obligadas a contribuir para el gasto público del Estado conforme a las leyes fiscales respectivas. Las disposiciones de este Código se aplicarán en su defecto."

..."

"ARTICULO 2.- Son leyes fiscales locales, además del presente Código:

I.- La Ley de Ingresos del Estado y de los Municipios.

II.- La Ley de Hacienda del Estado y de los Municipios.

III.- Las que autoricen ingresos extraordinarios.

IV.- (DEROGADA, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1999)

V.- La Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

VI.- Las que organicen los servicios administrativos para la recaudación, distribución y control de los ingresos.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Quien haga pago de créditos fiscales deberá obtener de la oficina recaudadora, el recibo oficial en la forma valorada, expedidos y controlados exclusivamente por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, o la documentación que en las disposiciones respectivas se establezca, en la que conste la impresión original de la máquina registradora o en su caso, el señalamiento de que se realizó el pago mediante transferencia electrónica de fondos, de acuerdo a las reglas generales que emita dicha Secretaría.

"ARTICULO 10.- Las leyes fiscales, sus reglamentos y las disposiciones fiscales de carácter general, entrarán en vigor en el Estado, el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial, salvo que en ellas se establezca una fecha posterior.

..."

"ARTICULO 21.- Los créditos fiscales y sus accesorios se causarán y pagarán en moneda nacional. De provenir su pago por situaciones pactadas en moneda extranjera, el tipo de cambio se determinará de acuerdo al valor en que se haya adquirido ésta y de no haber existido tal adquisición, conforme al valor que rija de acuerdo a la determinación del tipo de cambio que publica el Banco de México, en el Diario Oficial de la Federación.

Se aceptarán como medios de pago, los cheques certificados y los giros postales, telegráficos o bancarios; los cheques personales no certificados y las tarjetas electrónicas bancarias de crédito o de débito, así como las transferencias electrónicas de fondos reguladas por el Banco de México. Las tarjetas electrónicas bancarias de crédito o débito, únicamente se aceptarán en los lugares y operaciones que así autorice la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado. Las transferencias electrónicas de fondos reguladas por el Banco de México, solamente se aceptarán de acuerdo a las reglas generales que fije la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado. Los créditos fiscales podrán ser cubiertos en especie, previa autorización por escrito del Secretario de Finanzas y Tesorero General del Estado, debiendo sujetarse para su valuación en lo conducente al procedimiento de remate previsto en el presente Código.

Los pagos que se hagan se aplicarán a los créditos más antiguos siempre que se trate de la misma contribución y antes de acreditarse al adeudo principal, se hará a los accesorios en el siguiente orden:

I.- Gastos de Ejecución.

II.- Recargos.

III.- Multas.

IV.- La indemnización a que se refiere el penúltimo párrafo del artículo 22 de este Código.

..."

"ARTÍCULO 34.- Son autoridades fiscales del Estado para los efectos de este Código y demás leyes fiscales vigentes:

...

V.- Los Presidentes y Tesoreros Municipales, así como los Directores, Jefes o Recaudadores de las Tesorerías Municipales.

..."

TERCERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en el cuerpo de la presente resolución, la suscrita **Directora de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León**, en ejercicio de sus atribuciones en el orden administrativo para interpretar las leyes fiscales, vigilar y observar su estricta aplicación, con fundamento en los preceptos legales invocados en los considerados primero y segundo de



San Pedro Garza García

2021 — 2024

con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; y al Lic. Jorge Federico Hanun Safi, Notario Público Titular de la Notaría 142, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; o persona autorizada para recibirlas, en términos de lo dispuesto en los artículos 133 fracciones I y III, 135, 136 y 137 del Código Fiscal del Estado de Nuevo León. Designándose para llevar a cabo la diligencia a los C.C. Lic. Verónica Guadalupe Rocha Salazar, Lic. Héctor Omar García Urbina, Lic. José Ernesto Zúñiga Cansino, Lic. Sara Beatriz Garza Garza, Ing. Jesús Raúl Leal Grajeda, Judith Alejandra Valdez Escamilla, José Procopio Campos Guerra, Adrián Roberto Zamorez González, Juan Francisco Azpeitia Vazquez, y Carlos Arturo Cervantes López, Notificadores, ejecutores e inspectores adscritos a la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, quiénes podrán efectuarla de manera conjunta o individual.

QUINTO. Notifíquese al **C. ARTURO CASTAGNE COUTURIER** en su carácter de **LA PARTE VENDEDORA-ENAJENANTE**, por Estrados y por Correo Certificado, en virtud de que no proporcionó un domicilio recibir notificaciones, dentro de la circunscripción de San Pedro Garza García, Nuevo León, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 Bis 3, fracción III, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, 133 fracciones I y III, y 137 del Código Fiscal del Estado de Nuevo León. Designándose para llevar a cabo las diligencias a los C.C. Lic. Verónica Guadalupe Rocha Salazar, Lic. Héctor Omar García Urbina, Lic. José Ernesto Zúñiga Cansino, Lic. Sara Beatriz Garza Garza, Ing. Jesús Raúl Leal Grajeda, Judith Alejandra Valdez Escamilla, José Procopio Campos Guerra, Adrián Roberto Zamorez González, Juan Francisco Azpeitia Vazquez, y Carlos Arturo Cervantes López, Notificadores, ejecutores e inspectores adscritos a la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, quiénes podrán efectuarla de manera conjunta o individual. Cumplase.-

ASI, DE CONFORMIDAD CON LOS MOTIVOS Y FUNDAMENTOS CONTENIDOS EN EL CUERPO DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN, LO ACUERDA Y FIRMA;


La MAF y Lic. Sanjuanita Nohemí Aguirre Ríos
Directora de Ingresos
de La Secretaría de Finanzas y Tesorería
del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León



San Pedro Garza García

2021 — 2024

La presente resolución se notifica al C. Arturo Castagne Couturier, por estrado mediante su publicación en la tabla de avisos de la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, localizada dentro de sus instalaciones y en sitio abierto al público, de conformidad y en cumplimiento a los dispuesto en la última parte de ésta resolución, toda vez que encuadra en los supuestos previstos en los artículos 133 fracción III y 137 del Código Fiscal vigente para el Estado de Nuevo León, conforme al acta levantada por el suscrito notificador en fecha 02 de septiembre del año 2024 y no habiendo más situaciones que hacer constar, se da por concluida la presente diligencia, siendo las 09:30-nueve horas con treinta minutos del mismo día que se inició. Se levanta la presente acta para los efectos a que hubiera lugar. - Doy fe.-



Licenciado Hector Omar García Urbina

Notificador-Ejecutor adscrito a la Secretaría de Finanzas y Tesorería
Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León



**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL

En San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo las 8:30-ocho horas con treinta minutos del día 02 de septiembre del año 2024, el suscrito Licenciado Héctor Omar García Urbina, notificador, inspector, ejecutor y verificador adscrito a la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, constituido en las oficinas que ocupan la Dependencia Municipal anteriormente mencionada, sito en Av. Alfonso Reyes 901, locales PB09 y PB10, Zona Valle Poniente, San Pedro Garza García, Nuevo León, hago constar lo siguiente: Que en cumplimiento a la resolución emitida el día 07-siete de agosto del presente año por la MAF y Lic. Sanjuanita Nohemí Aguirre Ríos, en su carácter de Directora de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, procedo a notificar por estrados la resolución anteriormente citada al C. Arturo Castagne Couturier, en su carácter de la parte vendedora-enajenante, publicando la citada resolución en la tabla de avisos de la Dirección de Ingresos Municipal, conforme a lo establecido en la fracción III del numeral 133 y del 137 del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, se levanta la presente acta para constancia y para los efectos legales a que hubiera lugar. Doy fe.

**LIC. HÉCTOR OMAR GARCÍA URBINA
NOTIFICADOR-EJECUTOR ADSCRITO A LA SECRETARIA DE
FINANZAS TESORERIA DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO
GARZA GARCIA, NUEVO LEON.**