

## **HONORABLE ASAMBLEA:**

A la **Comisión Segunda de Hacienda y Desarrollo Municipal** le fue turnado en la fecha 17 de octubre de 2016, para su estudio y dictamen, el oficio signado por el **C. Ing. Juan Carlos Martínez Prieto, Secretario de Ayuntamiento del Municipio de Linares Nuevo León, y por el C. Ing. Fernando Adame Doria, Presidente Municipal del Municipio de Linares Nuevo León**, contenido en el **expediente 10320/LXXIV**, mediante el cual somete a la consideración de este Congreso del Estado los **valores unitarios de suelo de y la actualización para lotes comerciales y lotes habitacionales, con el objeto de unificar los valores unitarios de suelo en misiones del Río Verde**, conforme a la opinión emitida por la Junta Municipal Catastral.

Para estos efectos, se anexan a los expedientes de mérito la siguiente documentación:

1. Acta de la sesión ordinaria No. 29 del H. Cabildo Municipal
2. Acta No. 82 de la Junta Municipal Catastral
3. Ficha técnica, fotografías y plano del Fraccionamiento Misiones de Río Verde 3er. Sector.

Con el fin de ver proveído el requisito fundamental de dar vista al contenido de la solicitud ya citada y según lo establecido en el artículo 47 inciso b) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado quienes integramos la Comisión

de Dictamen Legislativo que sustenta el presente documento, consignamos ante este Pleno los siguientes

#### **ANTECEDENTES:**

En fecha 29 de septiembre de 2016, en Sesión del Ayuntamiento del Municipio de Linares, se aprobó la propuesta por la Junta Municipal Catastral del **valor unitario de suelo para el Fraccionamiento Misiones de Río Verde, 3er. Sector, el cual fue incorporado al padrón catastral en cada expediente individual del fraccionamiento, así mismo aprobaron la actualización de los valores unitarios de suelo para lotes habitacionales y comerciales en los fraccionamientos (a) Misiones del Río Verde, (b) Misiones del Río Verde 2do. Sector 1ª. Etapa, (c) Misiones del Río Verde 2do. Sector 2ª. Etapa, con el objeto de unificar los valores unitarios de suelo en todos los sectores del Fraccionamiento Misiones de Río Verde.**

En su escrito se menciona que la aplicación de los valores para los nuevos fraccionamientos, está acorde con los términos aprobados por la Junta Municipal Catastral, anexando copias certificadas del Acta 82.

A su vez haciendo mención, que los valores unitarios de suelo de todos los demás expedientes que conforman el padrón catastral, continuaran vigentes para el ejercicio fiscal 2017.

Con el propósito de clarificar las razones y fundamentos en que esta Comisión se basa, y de conformidad en lo establecido en el artículo 47 fracción c) hacemos del conocimiento del Pleno las siguientes:

#### **CONSIDERACIONES:**

Esta Comisión Segunda de Hacienda y Desarrollo Municipal, se encuentra facultada para conocer de los asuntos que le fueron turnados, de conformidad con los artículos 39 fracción XVIII y 47 inciso c) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, derivado de lo cual hacemos del conocimiento del Pleno el resultado del análisis correspondiente.

La LXXIV Legislatura, en coordinación con el Municipio, tienen la responsabilidad de adoptar las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo y construcción que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores del mercado de la propiedad, y proceder en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, lo anterior a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad, dispuesto en el Artículo Quinto Transitorio del Decreto por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

#### **“DECRETO**

*Por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999*

#### TRANSITORIOS

**Artículo Quinto.-** *Antes del inicio del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.”*

Ahora bien, una vez señalada la normativa que permite que esta Legislatura conozca del tema que nos ocupa, es necesario anteponer las facultades del Tesorero Municipal, según la Ley Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, que tenemos bien citar:

**“ARTÍCULO 100.-** *Son facultades y obligaciones del Tesorero Municipal las siguientes:*

*I...*

*II...*

*XIV. Formar y actualizar el Catastro Municipal;”*

De igual manera, la Ley del Catastro en su artículo 7 y 20 faculta a los Ayuntamientos del Estado a que en el ámbito de sus competencias formulen la propuesta de valores unitarios de suelo y construcción para ser sometida a su aprobación al Congreso del Estado, además que la Junta Municipal Catastral, se

encargará de emitir su opinión sobre los estudios de dichos valores realizados o contratados por el Municipio, mismos que el Ayuntamiento propondrá a esta Soberanía para su aprobación o rechazo.

Por lo que relativo a la propuesta de establecimiento de valores unitarios de suelo derivados de nuevos fraccionamientos, creemos conveniente aprobarla en sus términos, puesto que fueron previamente validadas por la Junta Municipal Catastral y tras haberse cumplido con los lineamientos establecidos en el Artículo 23 de la Ley de Catastro, los cuales son:

“

- a) *Haber sido aprobados conforme al Reglamento de dicho cuerpo normativo;*
- b) *Conservan la uniformidad con los valores de áreas adyacentes con características similares; y*
- c) *Haber sido notificados a los interesados.”*

Es importante señalar que al momento de presentar la propuesta de ajuste de los valores unitarios de construcción, el Municipio goza de la presunción de haber realizado todos los procedimientos de evaluación necesarios para llegar a una determinación como la presentada ante este Congreso en relación con los valores que se modifican, tomando en cuenta elementos indicativos, señalados en el Reglamento de la Ley del Catastro, que tenemos bien citar:

***“De la valuación catastral***

***ARTÍCULO 17.-*** *Tratándose de predios ubicados en zona urbana, se recabarán previamente los datos relativos al uso o aplicación de cada uno de los predios de acuerdo con su ubicación, infraestructura de servicios, su entorno urbano y si lo*

*hubiera, el factor de riesgo. Así mismo se recabará información sobre las últimas transacciones de compraventa realizadas en la zona o calle que se desee determinar su valor, ya sea que se revisen los valores de operación consignados en las notas de pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o analizando el comportamiento del mercado inmobiliario.*

**ARTÍCULO 18.-** *En las áreas rústicas la determinación de los valores unitarios de terreno se hará sobre una clasificación agronómica de la tierra y su situación topográfica, teniendo en cuenta además del rendimiento anual, el objeto al que se dedique, ya sea agrícola, ganadera o forestal. Para efectos de valuación se clasificará en riego rodado, riego bombeado, temporal de primera, temporal de segunda, agostadero de primera, agostadero de segunda, monte, cerril accesible, cerril inaccesible y erial.”*

Dicho lo anterior los integrantes de esta Comisión de Dictamen Legislativo consideramos procedente aceptar los Acuerdos tomados por el R. Ayuntamiento y aprobar la actualización a los valores unitarios de construcción, ya que se encuentran jurídica y técnicamente sustentados los incrementos propuestos, ya que el estudio realizado cumple cabalmente con la normativa del Reglamento de Ley de Catastro:

**“ARTÍCULO 19.-** *Para determinar los valores aplicables a las edificaciones o construcciones, se tomarán como base los distintos materiales utilizados en techos, muros, pisos, acabados interiores y exteriores, equipamiento y uso de la construcción entre otros. Considerando los anteriores elementos y la zona en que se ubican, se les determina un valor por m<sup>2</sup> y se les clasifica como de primera, segunda y tercera. Cuando se trate de silos y tanques de almacenamiento, la unidad será el metro cúbico. Entendiéndose como construcción de:*

- **PRIMERA:** *Aquella que cuente con acabados de lujo o primera y que se ubique en una zona de alta plusvalía.*

- **SEGUNDA:** *Aquella que cuente con acabados de tipo medio, ubicada principalmente en fraccionamientos de tipo interés social, considerándose su valor como un 70% del valor de Primera.*
- **TERCERA:** *Autoconstrucción, fraccionamientos o colonias de tipo popular, considerándose su valor como un 50% del valor de Primera.”*

Primordialmente, tenemos que, en base a lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 31, el Municipio se encuentra en posibilidades de apoyar su funcionamiento en base a las contribuciones que los habitantes realicen, siendo el impuesto predial el que reviste mayor importancia entre todos los tipos de impuesto recaudables por el gobierno municipal, haciendo que tenga el carácter de ingreso fundamental en su presupuesto.

En ese mismo orden de ideas, y confirmando lo señalado en párrafos anteriores en relación a nuevos fraccionamientos, esta Comisión, estima procedente la aprobación de los valores unitarios de suelo para nuevos fraccionamientos y la propuesta de actualización de valores unitarios de construcción, señalados en la propuesta de mérito, por estos conceptos.

En virtud de lo anterior, y de conformidad con lo establecido en los artículos 39 fracción XVIII y 47 inciso d) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, proponemos a esta Soberanía la aprobación del siguiente:

## DECRETO

**ÚNICO.-** Con fundamento en los artículos 115, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 119, tercer párrafo, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; y los relativos 7, 20 y 23 de la Ley del Catastro del Estado, **se aprueban los valores unitarios para los nuevos fraccionamientos, así como la actualización a los valores unitarios de construcción para los inmuebles, ubicados en el municipio de Linares**, propuestos por el R. Ayuntamiento de Linares, para el ejercicio fiscal 2017, a fin de que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, mismos que se presentan a continuación:

**El valor unitario de suelo para el Fraccionamiento Misiones de Río Verde, 3er. Sector, de \$900.00 (novecientos pesos M.N. 00/100) por metro cuadrado, el cual fue incorporado al padrón catastral en cada expediente individual del fraccionamiento.**

**La actualización de los valores unitarios de suelo para lotes habitacionales \$900.00 (novecientos pesos M.N. 00/100) por metro cuadrado y \$1,100 (un mil cien pesos M.N. 00/100) por metro cuadrado para lotes comerciales en los fraccionamientos (a) Misiones del Río Verde, (b) Misiones del Río Verde 2do. Sector 1<sup>a</sup>. Etapa, (c) Misiones del Río Verde 2do. Sector 2<sup>a</sup>. Etapa, con el objeto de unificar los valores unitarios de suelo en todos los sectores del Fraccionamiento Misiones de Río Verde.**

## TRANSITORIO

**Único.-** El presente decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2017.

Monterrey, Nuevo León a

**COMISIÓN DE SEGUNDA DE HACIENDA Y DESARROLLO MUNICIPAL**  
**PRESIDENTA**

DIP. EVA PATRICIA SALAZAR MARROQUIN

**DIP. VICEPRESIDENTE:**

**DIP. SECRETARIO:**

JOSE LUIS SANTOS  
MARTÍNEZ

RUBÉN GONZÁLEZ  
CABRIELES

**DIP. VOCAL:**

**DIP. VOCAL:**

ANDRÉS MAURICIO  
CANTÚ RAMÍREZ

ALICIA MARIBEL VILLALÓN  
GONZÁLEZ

**DIP. VOCAL:**

**DIP. VOCAL:**

MARCO ANTONIO  
MARTINEZ DIAZ

ROSALVA LLANES RIVERA

**DIP. VOCAL:**

ANGEL ALBERTO  
BARROSO CORREA

**DIP. VOCAL:**

LETICIA MARLENE  
BENVENUTTI VILLARREAL

**DIP. VOCAL:**

DANIEL CARRILLO  
MARTÍNEZ

**DIP. VOCAL:**

COSME JULIAN LEAL CANTÚ