

## **HONORABLE ASAMBLEA:**

A la **Comisión Segunda de Hacienda y Desarrollo Municipal** le fue turnado en la fecha 01 de noviembre de 2016, para su estudio y dictamen, el oficio signado por los **CC. Ing. Silverio Manuel Flores Leal, Presidente Municipal, Lic. Cesáreo Cavazos Cavazos, Secretario de Ayuntamiento, y Lic. Víctor Gerardo Salazar Tamez, Sindico Segundo, todos del Municipio de Allende, Nuevo León,** contenido en el **expediente 10344/LXXIV**, mediante el cual somete a la consideración de este Congreso del Estado las **modificaciones a los Valores Unitarios del Suelo para el ejercicio 2017 del Municipio de Allende, Nuevo León.**

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

1. Acta de cabildo No. 41 de la Décima Séptima Sesión Extraordinaria de la Administración 2015-2018, de fecha 03 de octubre de 2016, en la cual incluye copias de las Actas No. 3, 4, y 5, de la Junta Municipal Catastral.
2. Los estudios realizados por la Junta Municipal Catastral a los predios a valorar por regiones.

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 3 de abril de 2016, en Sesión del Ayuntamiento del Municipio de Allende, se aprobó la aplicación de una **actualización y modificación de los valores unitarios de uso de suelo y construcción para el cobro de contribuciones del citado Municipio.**

En su escrito se menciona que la aplicación de la actualización a los valores unitarios de construcción se realiza en los términos a propuesta por la Junta Municipal Catastral, anexando copia certificada de las Actas, 3, 4, y 5 de fechas 07 de septiembre de 2016, 14 de septiembre de 2016, 21 de septiembre de 2016.

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;”*

Entonces, tenemos que, la Secretaria de Finanzas y Tesorería del Municipio de Allende, advierte que los valores se encuentran actualmente muy rezagados respecto de su valor comercial.

Para determinar su aprobación, es necesario, sin lugar a dudas la presencia de elementos técnicos señalados en la ley y el respeto a los principios y elementos que nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala como partes fundamentales de las contribuciones que los ciudadanos deben cubrir para el sostenimiento del Estado.

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 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 aprueba la actualización de los valores unitarios para predios y construcciones, ubicados en el municipio de Allende, propuestos por el R. Ayuntamiento de Allende, 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:

Regiones Urbanas:

REGIÓN	ZONA	VALOR POR M <sup>2</sup>
1	A	\$2,500.00
	B	\$1,500.00
	C	\$800.00
	D	\$600.00
	E	\$400.00
2	A	\$2,500.00
	B	\$1,500.00
	C	\$1,200.00
	D	\$800.00
	E	\$500.00
	F	\$350.00
3	A	\$2,500.00
	B	\$1,500.00
	C	\$1,000.00
	D	\$800.00
	E	\$600.00
	F	\$500.00
4	A	\$2,500.00
	B	\$1,200.00
	C	\$1,000.00
5	A	\$800.00
	B	\$500.00
6	A	\$150.00
	B	\$70.00
7	A	\$250.00
	B	\$150.00
8	A	\$120.00
	B	\$100.00
9	A	\$400.00
	B	\$250.00



	C	\$120.00
10	A	\$80.00
11	A	\$150.00
	B	\$100.00
12	A	\$100.00
	B	\$70.00
13	A	\$180.00
	B	\$120.00
14	A	\$500.00
	B	\$150.00
	C	\$100.00
15	A	\$100.00
16	A	\$400.00
	B	\$200.00
17	A	\$400.00
18	A	\$150.00
	B	\$100.00
19	A	\$600.00
	B	\$250.00
20	A	\$600.00
	B	\$250.00
21	A	\$400.00
	B	\$300.00
22	A	\$1,500.00
	B	\$700.00
	C	\$500.00
	D	\$400.00
23	A	\$1,000.00
	B	\$700.00
	C	\$400.00
24	A	\$800.00
25	A	\$1,000.00
26	A	\$280.00
	B	\$400.00
	C	\$250.00
27	A	\$250.00
28	A	\$70.00
29	A	\$500.00

30	A	\$400.00
31	A	\$3,200.00

Regiones Rusticas

REGION	ZONA	VALOR POR HA.	VALOR CALLE M <sup>2</sup>
50	A	6,000,000	Predios con frente camino a boquillas y camino a los barros \$1,000.00 M2
	B	3,500,000	Predios con frente camino a boquillas y barros \$1,000.00 M2
	C	2,000,000	Predios de camino a boquillas a sendero \$600.00 M2
	D	1;200,000	Predios con frente a carretera a la colmena de camino a boquillas a arroyo lazarillos \$600.00M2
51	A	8,000,000	Predios con frente camino a los Barros a Niños Héroes desde limite Región 4 al Tanque Don Emilio \$1,000.00 M2
	B	5,000,000	Predios de Calle Lic. Ramiro Tamez a Camino a san Javier \$700.00 M2
	C	3,000,000	Predios de camino a San Javier a Niños Héroes y de Limite de Reg. 4 al tanque Don Emilio \$500.00 M2
	D	2,000,000	Predios de tanque Don Emilio a límite de Región 51 y Camino a los Barros y Acequia \$300.00 M2
	E	1,000,000	Resto de la Región 51
53	A	1,500,000	Predios con frente a calle Zuazua \$800.00 M2 Predios con frente a carr. Al cerrito \$300.00 M2
	B	800,000	Predios con frente a carr. Al fraile \$150.00 M2
54	A	200,000	Predios con frente a carr. Al fraile \$100.00 M2 Predios ubicados por carretera entre Paso Hondo y Porvenir \$80.00 M2 y Predios con frente al camino al Provisor \$30.00 M2
55	A	450,000	Predios con frente a V1: \$85.00 M2
	B	400,000	Predios con frente a VF: \$130.00 M2
56	A	1;500,000	Predios con frente a Carr. Nacional \$700.00 M2 y con frente a Calle Bustamante \$400.00 M2
	B	1,000,000	Predios con frente a VF: 500.00 M2 Predios con frente V1: 150 M2

57	A	1,500,000	
	B	600,000	Predios con frente a Calle a San Antonio \$150.00 M2
58	A	1,500,000	Predios con frente a VF: 600.00 M2
	B	800,000	Predios con frente a V3: 300.00 M2
	C	400,000	Predios con frente a carr. A Cadereyta: 80.00 M2
59	A	1,200,000	Predios con frente a carr. A Cadereyta: 300.00 M2 Predios con frente a carr. Al Cerrito: 120.00 M2
	B	400,000	Predios con frente a carr. Al cerrito: 150.00 M2 Predios con frente a carr. A Cadereyta: 300.00 M2
	C	200,000	Predios con frente a camino al Provisor: 30.00 M2
60	A	200,000	Predios con frente a V1: 85.00 M2
61	A	400,000	Predios con frente a VF: 150.00 M2
62	A	1,000,000	Predios con frente a carr. A San Antonio: 150.00 M2
	B	500,000	Predios con frente a V1: 100.00 M2
63	A	800,000	Predios con frente a carr. Nacional: 400.00 M2
	B	20,000	Predios con frente a VF: 400.00 M2
64	A	400,000	Predios con frente a carr. Nacional: 700.00 M2
	B	200,000	
65	A	800,000	Predios con frente carr. Nacional 700.00 M2 Predios con frente a carr. A la colmena: 600.00 M2
	B	400,000	
66	A	50,000	Predios con frente al camino a la Mata de Guaje 30.00 M2
67	A	50,000	Predios con frente al camino a los Montalvo \$30.00 M2
68	A	400,000	Predios con frente a la Carr. A Raíces 100.00 M2
	B	200,000	Predios ubicados dentro del Fraccionamiento San Eugenio \$350.00
	C	70,000	
69	A	200,000	Predios con frente al camino principal \$30.00 M2

70	A	50,000	Predios con frente al camino principal \$30.00 M2
----	---	--------	---

### TRANSITORIO

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

**Segundo.-** Para la solicitud de aplicación de la desgravación al monto del impuesto predial que corresponde al ejercicio 2017, conforme a lo establecido al Art. 92 de la Ley de Hacienda Municipal para los Municipios del Estado de Nuevo León:

***“ARTICULO 92.- Queda facultado el Presidente Municipal para disminuir o aún condonar los recargos y las sanciones que deban imponerse, así como el monto de la actualización que deba aplicarse conforme al Código Fiscal del Estado, debiendo sujetarse a las bases que al efecto emita el Ayuntamiento en esta materia.”***

Quedando el Presidente Municipal facultado para la aplicación de dicha desgravación en caso de requerirse.

Monterrey, Nuevo León a .

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

DIP. EVA PATRICIA SALAZAR MARROQUIN

**DIP. VICEPRESIDENTE:**

JOSE LUIS SANTOS  
MARTÍNEZ

**DIP. VOCAL:**

ANDRÉS MAURICIO  
CANTÚ RAMÍREZ

**DIP. VOCAL:**

MARCO ANTONIO  
MARTINEZ DIAZ

**DIP. VOCAL:**

ANGEL ALBERTO  
BARROSO CORREA

**DIP. SECRETARIO:**

RUBÉN GONZÁLEZ  
CABRIELES

**DIP. VOCAL:**

ALICIA MARIBEL VILLALÓN  
GONZÁLEZ

**DIP. VOCAL:**

ROSALVA LLANES RIVERA

**DIP. VOCAL:**

LETICIA MARLENE  
BENVENUTTI VILLARREAL

**DIP. VOCAL:**

DANIEL CARRILLO  
MARTÍNEZ

**DIP. VOCAL:**

COSME JULIAN LEAL CANTÚ