

## **HONORABLE ASAMBLEA:**

A la **Comisión Segunda de Hacienda y Desarrollo Municipal** le fue turnado, para su estudio y dictamen, expediente **6548/LXXII** de fecha 25 de octubre de 2010, que contiene escrito presentado por el **C. Ramón Villagomez Guerrero, Presidente Municipal de General Terán, Nuevo León**, mediante el cual **somete a la consideración de este Congreso del Estado los valores unitarios de suelo derivados de la revalorización de diversas regiones, para el ejercicio fiscal 2011, los cuales fueron a propuesta de la Junta Municipal Catastral.**

Para este efecto, se anexa al expediente de mérito la siguiente documentación:

1. Acta de Cabildo.
2. Actas de la Junta Municipal Catastral.

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 2010, en Sesión Ordinaria de Cabildo se aprobaron los valores unitarios de suelo, la revalorización para diversas regiones comprendidas en el citado Municipio.

Del anterior Acuerdo, se desprende la aprobación de revalorización de las Regiones 1, 2, 3, 4, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37,

38, 39, 40, 41, 42, 43 y 44, que del valor que actualmente tienen, se les asignó un 100% de incremento, argumentando que dicho incremento es en razón de que dichos predios no se habían revisado desde hace varios años y también que son predios de superficies pequeñas tales como: asentamientos humanos, ejidos, comunidades y fraccionamientos.

Por otra parte a las regiones 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17, que son de extensión mayor, se les asigna un aumento de un 20% al valor catastral actual, considerando también que desde el 2002 no se han modificado los valores correspondientes.

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 inciso c) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, hacemos del conocimiento del Pleno las siguientes

#### **CONSIDERACIONES:**

Esta Comisión Segunda de Hacienda y Desarrollo Municipal, se encuentra facultada para conocer del asunto que le fue turnado, de conformidad con los artículos 39 fracción XVII 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.

Esta Representación Popular, en coordinación con el Municipio, tiene 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 dicha propiedad, y proceder 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, lo anterior de conformidad con lo 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.

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

Ahora bien, una vez señalada la normativa que permite que esta Legislatura conozca del tema que nos ocupa, esta Comisión emite el siguiente análisis:

Respecto a la Revalorización de valores catastrales, la Comisión advierte que la base del análisis para determinar su aprobación, es sin lugar a dudas la presencia de los 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.

En ese tenor se revisaron los anexos remitidos por el Municipio a fin de evaluar los mecanismos que se utilizan para determinar una revalorización catastral, y conocer el grado de cumplimiento de los elementos tradicionalmente contemplados, tales como:

**Ubicación:** Región catastral a la que pertenece, así como rasgos de ubicación, tomando en cuenta la importancia vial que registre cada calle.

**Servicios públicos e infraestructura:** Se registra el uso de suelo urbano

existente, la existencia de la infraestructura de agua, luz, drenaje sanitario, drenaje pluvial, alumbrado público, cordones de banquetas y pavimento.

**Equipamiento urbano:** La existencia de factores que influyan en el valor comercial dentro de la zona o región a estudiar

**Características del entorno urbano:** Todas aquellas que beneficien o perjudiquen la zona, tales como zonas ajardinadas o arboladas, cementerios, etc.

**Factor de riesgo:** En dado caso que existan factores de riesgo en cualquiera de las colonias dentro de la región que se está analizando, y que esta afecte el valor unitario de suelo deberá de describir lo más ampliamente posible como zonas de inundación, cañadas, áreas industriales contaminantes, entre otras.

**Investigación de mercado:** Los valores a proponer se obtendrán por medio de la investigación de mercado o de la detección de operaciones de compra-venta realizadas recientemente.

**Usos de suelo:** El registro e inclusión de los usos de suelo urbano, son imprescindibles para poder establecer relaciones de valor, indicativas de un marco paramétrico del precio real en la medida de su aparición y combinación; en los diferentes usos del suelo en el territorio de estudio y de su correspondiente afectación en la valoración.

**Reporte fotográfico:** El estudio deberá contener un reporte fotográfico de la zona que se está analizando, donde se deberán resaltar las características más relevantes de la misma.

**Regiones rústicas:** En las áreas rústicas la determinación de los valores unitarios de terrenos se hará sobre una clasificación agronómica de la tierra y su situación topográfica.

**Planos Regionales:** Así mismo, al estudio de valor se deberá anexar planos regionales con los valores resultantes de las fichas técnicas. Estos servirán como auxiliares en la comprensión y ubicación de las zonas analizadas, marcando las carreteras, calles y caminos para que estos sean congruentes con los existentes físicamente.

Una vez señalado lo anterior, se advierte que la propuesta del Municipio de General Terán, no incluye los factores en mención y que son necesarios para evaluar una Revalorización, por lo que puede afirmarse que en el aspecto técnico, la propuesta no fue integrada de manera apropiada.

Ahora bien, continuando con el estudio de las Tablas de Valores de Suelo que nos son propuestas en revalorización, es de advertirse que en lo que respecta a las consideraciones de tipo fiscal, nos vemos obligados a verificar que esta propuesta, que finalmente habrá de impactar en el cálculo de un impuesto, sea proporcional, equitativa y que no sea exorbitante y ruinosa, según nos lo determina el artículo 31 fracción IV de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y se reafirma en la tesis aislada de la Novena Época y cuya instancia fue en el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, que señala que: “la condición y única limitante constitucional al legislador, consiste en que las contribuciones sean proporcionales y equitativas”, situación que no se acredita al observar las propuestas de incrementos en las tablas de valores remitidas por el Municipio.

Adicionalmente a las consideraciones de orden técnico ya enunciadas anteriormente, es conveniente hacer alusión al impacto social de la propuesta de incremento a los valores unitarios de uso de suelo y construcción que remite el Municipio de General Terán.

Es importante señalar en primer lugar que, la situación financiera de los municipios mexicanos no es la óptima, esto a raíz de las fuertes crisis económicas

que se vienen presentando en los últimos años, lo que afecta la capacidad de los entes públicos para dar respuesta inmediata a las necesidades de la población en materia de infraestructura y servicios. Así mismo, podemos observar cómo el rápido crecimiento poblacional se convierte en un factor que acelera la aparición de nuevas problemáticas sociales, relacionadas con la carencia de los servicios públicos que el municipio se encuentra obligado a proporcionar.

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.

Sin embargo, el impacto de los desajustes económicos no es exclusivo de los gobiernos: el mayor daño es recibido por la sociedad, que rápidamente pierde empleos y por ende su poder adquisitivo, sin que por ello desaparezcan sus obligaciones como ciudadano y menos aún como contribuyente.

En este mismo orden de ideas es bien sabido que el impuesto predial es la fuente de ingresos que sirve esencialmente para proporcionar los servicios públicos a la ciudadanía, no obstante, sería irresponsable aprobar incrementos desproporcionados y ruinosos a los valores de usos de suelo.

Dicho lo anterior los integrantes de esta Comisión de Dictamen Legislativo consideramos improcedente aprobar los valores unitarios de suelo derivados de la revalorización de diversas regiones del Municipio, ya que son jurídica y técnicamente insustentables los incrementos propuestos.

En virtud de lo anterior, y de conformidad con lo establecido en los artículos 39 fracción XVII 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:

### **ACUERDO**

**Primero.-** No es de aprobarse la propuesta de Valores Unitarios de Suelo, realizada por el R. Ayuntamiento de General Terán, Nuevo León.

**Segundo.-** Comuníquese el presente al interesado, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 124 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado.

**Tercero.-** De conformidad con lo establecido en el Artículo 20 tercer párrafo de la Ley de Catastro, así como del último párrafo del artículo 21 BIS – 2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, a falta de actualización de las tablas de valores unitarios de suelo, continuarán vigentes los valores del ejercicio anterior.

Monterrey, Nuevo León,

COMISIÓN SEGUNDA DE HACIENDA Y DESARROLLO MUNICIPAL

PRESIDENTE

DIP. HUMBERTO GARCÍA SOSA

**DIP. VICEPRESIDENTE:**

LUIS ALBERTO GARCIA LOZANO

**DIP. SECRETARIO:**

HOMAR ALMAGUER SALAZAR

**DIP. VOCAL:**

CESAR GARZA VILLAREAL

**DIP. VOCAL:**

BLANCA ESTHELA ARMENDARIZ  
RODRIGUEZ

**DIP. VOCAL:**

MARTHA DE LOS SANTOS  
GONZALEZ

**DIP. VOCAL:**

DOMINGO RÍOS GUTIERREZ

**DIP. VOCAL:**

MARÍA DEL CARMEN PEÑA  
DORADO

**DIP. VOCAL:**

HERNAN ANTONIO BELDEN ELIZONDO

**DIP. VOCAL:**

OMAR ORLANDO PEREZ ORTEGA

**DIP. VOCAL:**

JORGE SANTIAGO ALANÍS ALMAGUER

