

## **HONORABLE ASAMBLEA:**

A la **Comisión Segunda de Hacienda y Desarrollo Municipal** le fue turnado, para su estudio y dictamen, expediente **6555/LXXII** de fecha 27 de octubre de 2010, que contiene escrito presentado por los **C.C. Pablo Elizondo García y Gilberto Ramos de la Garza, Presidente Municipal y Secretario del Ayuntamiento respectivamente de Montemorelos, Nuevo León**, mediante el cual **somete a la consideración de este Congreso del Estado los valores unitarios de suelo y construcción derivados de los Nuevos Fraccionamientos, e Inconformidades y 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 13 de octubre de 2010, en Sesión Ordinaria de Cabildo se aprobaron los valores unitarios de suelo y construcción derivados de los Nuevos

Fraccionamientos, Inconformidades y de la Revalorización de diversas regiones, comprendidas en el citado Municipio.

Señalan en su escrito que se aprobaron por unanimidad las tablas de valores unitarios de suelo que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, para el ejercicio 2011; en las que se dio un incremento del 3.92 % a los valores, tomando como base la inflación general anual presentada al mes de mayo de 2010, y de acuerdo a la aprobación hecha por la Junta Municipal Catastral.

A su vez remiten Tablas de Valores Catastrales de Suelo y Construcción, con Revalorizaciones, en términos de lo propuesto por la Junta Municipal Catastral, mismos que fueron aprobados en sus términos por el Ayuntamiento, así como propuestas de Inconformidades y Nuevos Fraccionamientos.

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:

En primer lugar, tenemos la propuesta de establecimiento de valores unitarios de suelo derivados de Nuevos Fraccionamientos, los cuales creemos conveniente aprobar en sus términos ya que las propuestas fueron aprobadas por la Junta Municipal Catastral, y cumplen con los lineamientos establecidos en el Artículo 23 de la Ley de Catastro, los cuales son: haber sido aprobados conforme al Reglamento de dicho cuerpo normativo, conservar la uniformidad con los valores de áreas adyacentes con características similares, y haber sido notificados a los interesados.

En lo que respecta a los valores de suelo derivados de las Inconformidades presentadas, tenemos que al revisar los expedientes catastrales sobre los cuales versó la controversia, se observa que éstas fueron resueltas a favor del particular, de conformidad con lo establecido en el Artículo 19 de la Ley de Catastro, que señala que los contribuyentes podrán inconformarse en cualquier tiempo con el valor del predio, mediante escrito que presenten ante la Tesorería Municipal. Así mismo, han sido aprobadas por la Junta Municipal Catastral, por lo que creemos conveniente autorizar estas propuestas en los términos solicitados por el R. Ayuntamiento en cita.

Respecto a la Revalorización de valores catastrales de suelo y Construcción, la Comisión advierte que la base del análisis para determinar su aprobación, es 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.

En el acta de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2010, se consignó la aprobación de un programa de modernización catastral en el Municipio, siendo éste derivado de un estudio de valores realizado por el mismo Ayuntamiento, en base a la inflación que presenta el Banco de México a mayo de 2010. El Acuerdo de Cabildo contiene la propuesta de aumento en razón del 3.92 % para todas las regiones que comprende el citado Municipio.

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 Montemorelos, 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 en particular de las Tablas de Valores de Suelo y Construcción 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 puede confirmar al observar las tablas de valores propuestas 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 Montemorelos.

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 esa tesitura entendemos que la propuesta enviada no se refiere propiamente a la aprobación de una contribución por parte de esta Soberanía sino a uno de los elementos que sirven de base de una de las contribuciones más importantes que el Municipio tiene para allegarse de recursos como es el caso del impuesto predial.

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 e inconstitucional aprobar incrementos desproporcionados.

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

En ese mismo orden de ideas, y confirmando lo señalado en párrafos anteriores en relación a Nuevos Fraccionamientos e Inconformidades, esta Comisión, estima procedente la aprobación de los valores unitarios de suelo 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 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:

## **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 de suelo derivados de los Nuevos Fraccionamientos e Inconformidades, propuestos por el R. Ayuntamiento de Montemorelos, Nuevo León, para el ejercicio fiscal 2011, a fin de que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, mismos que se presentan a continuación:**

### **I. Nuevos Fraccionamientos**

NOMBRE DEL INTERESADO Y/O EXPEDIENE CATASTRAL	TIPO DE FRACC.		VALOR X M2	CATEGORIA
	U	C		
RAÚL CABALLERO ESCAMILLA	X		\$ 40.00	3a
PARCELACIÓN NOGALITOS 45)-72-001-436		X	\$ 70.00	3a
REAL DE VILLAS 45)-70-000-006 Y 45)-70-000-870		X	\$ 85.00	2a
RINCON DE LAS HUERTAS 2° SECTOR 45)-50-000-796	X		\$ 750.00	2a
PARCELACION MESETA EL FRAILE 45)-70-000-577	X		\$ 85.00	2a
FRACC. RINCON DE LOS NARANJOS 45)-50-000-108, 45)-50-000-173	X		\$ 600.00	2a
HACIENDA SAN PATRICIO 45)-62-000-981 Y 45)-62-000-982	X		\$ 650.00	2a
BRISAS DEL PEDREGAL EXP. 45-50-000-046	X		\$ 750.00	2a

## II. Inconformidades

NOMBRE DEL INTERESADO Y/O EXPEDIENE CATASTRAL	TIPO		CATEGORIA	VALOR X HECT.
	U	R		

BANCO DEL CENTRO, S.A. 45)-66-000-058		X	MONTE CERRIL	\$10,000.00 \$3,000.00
BANCO DEL CENTRO, S.A. 45)-66-000-059		X	MONTE CERRIL	\$10,000.00 \$3,000.00
BANCO DEL CENTRO, S.A. 45)-66-000-060		X	MONTE CERRIL	\$10,000.00 \$3,000.00
BANCO DEL CENTRO, S.A. 45)-66-000-061		X	MONTE CERRIL	\$10,000.00 \$3,000.00
BANCO DEL CENTRO, S.A. 45)-66-000-062		X	MONTE CERRIL	\$10,000.00 \$3,000.00
BANCO DEL CENTRO, S.A. 45)-66-000-063		X	MONTE CERRIL	\$10,000.00 \$3,000.00
BANCO DEL CENTRO, S.A. 45)-66-000-064		X	MONTE CERRIL	\$10,000.00 \$3,000.00
BANCO DEL CENTRO, S.A. 45)-66-000-065		X	MONTE CERRIL	\$10,000.00 \$3,000.00
BANCO DEL CENTRO, S.A. 45)-66-000-058		X	MONTE CERRIL	\$10,000.00 \$3,000.00
BANCO DEL CENTRO, S.A. 45)-66-000-059		X	MONTE CERRIL	\$10,000.00 \$3,000.00
BANCO DEL CENTRO, S.A. 45)-66-000-060		X	MONTE CERRIL	\$10,000.00 \$3,000.00
BANCO DEL CENTRO, S.A. 45)-66-000-061		X	MONTE CERRIL	\$10,000.00 \$3,000.00
BANCO DEL CENTRO, S.A. 45)-66-000-062		X	MONTE CERRIL	\$10,000.00 \$3,000.00
BANCO DEL CENTRO, S.A. 45)-66-000-063		X	MONTE CERRIL	\$10,000.00 \$3,000.00
BANCO DEL CENTRO, S.A. 45)-66-000-064		X	MONTE CERRIL	\$10,000.00 \$3,000.00
BANCO DEL CENTRO, S.A. 45)-66-000-065		X	MONTE CERRIL	\$10,000.00 \$3,000.00

### Transitorios

**Primero.-** El presente Decreto entrará en vigor el 1 de enero de 2011.

**Segundo.-** 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 a

**COMISIÓN SEGUNDA DE HACIENDA Y DESARROLLO MUNICIPAL**

**PRESIDENTE**

DIP. HUMBERTO GARCÍA SOSA

**DIP. VICEPRESIDENTE:**

**DIP. SECRETARIO:**

LUIS ALBERTO GARCIA LOZANO    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 JORGE SANTIAGO ALANÍS ALMAGUER

**DIP. VOCAL:**