

HONORABLE ASAMBLEA:

A la **Comisión Quinta de Hacienda y Desarrollo Municipal** le fue turnado, para su estudio y dictamen, en fecha 2 de noviembre de 2010, expediente **6567/LXXII**, que contiene escrito presentado por el **C. Lic. Jaime H. Rodríguez Calderón** **Presidente Municipal de García, Nuevo León**, mediante el cual **somete a la consideración de este Congreso del Estado los valores unitarios de suelo y construcción, 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. Acta de la Junta Municipal Catastral.
3. Estudios Técnicos(reporte fotográficos, Planos Regionales)

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 en presente documento, consignamos ante este Pleno los siguientes.

ANTECEDENTES:

En fecha 25 de Octubre de 2010, en Sesión Extraordinaria de Cabildo se aprobaron los valores unitarios de suelo y construcción para la revalorización para diversas regiones comprendidas en el citado Municipio.

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.

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 de Quinta de Hacienda y Desarrollo Municipal, se encuentra facultada para conocer del asunto que le fue turnado, de conformidad con los artículos 39 fracción XX 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, así como el 19 del Reglamento de la Ley de Catastro 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 la aprobación del Congreso del Estado. Así mismo preceptúa 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, así como 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.

En este tenor tenemos que fueron presentados en tiempo y forma por parte del Municipio los valores unitarios de suelo y construcción, entre los cuales se establece una revalorización a los valores actuales por lo que consideramos oportuno revisar si se cumple con lo establecido en el Reglamento de la Ley de Catastro en su artículo 17 que señala lo siguiente:

“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 Adquisiciones de Inmuebles o analizando el comportamiento del mercado inmobiliario.”

Así mismo tenemos que para determinar los valores de construcción establece su fundamentación en el Artículo 19 del Reglamento de Catastro, el cual a la letra dice:

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 m2 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.

Observando el marco legal que da facultades, determina competencias y señala el procedimiento para proponer y fijar las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, tenemos que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha, 25 de Octubre de 2010, el R. Ayuntamiento de García, aprobó someter a la consideración de este Congreso del Estado los valores unitarios de suelo y construcción derivados de la revalorización de diversas regiones.

En ese tenor se revisaron los mecanismos que se utilizan para determinar una revalorización catastral, y conocer el grado de cumplimiento de los elementos tradicionalmente contemplados, a saber, tales como: ubicación, servicios públicos e infraestructura, equipamiento urbano, características del entorno urbano, factores de riesgo, las investigaciones de mercados pertinentes, usos de suelo, reporte fotográfico y los diversos planos regionales de las zonas a revalorizar.

De esta manera esta Soberanía tiene en sus manos todo el contexto técnico, para determinar la aprobación o en su caso rechazo, de las propuestas de valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2011.

Al haber sido analizada la propuesta del Municipio con base a los factores descritos en líneas anteriores tenemos que, esta Comisión determina que cumplen con dichos factores, necesarios para la elaboración de una propuesta de revalorización, por lo que se afirma que en el aspecto técnico la propuesta fue integrada de manera apropiada.

Al respecto, cabe señalar que en el expediente de mérito el R. Ayuntamiento de García, hace mención de los valores propuestos por la Junta Municipal Catastral derivados de la revalorización de diversas regiones, así como de los valores de construcción. Ambos conceptos son de aprobarse parcialmente en sus términos.

En el caso de los valores de uso de suelo, esta Comisión estima necesario limitar los incrementos propuestos para fraccionamientos y colonias, hasta en un 44% respecto al valor del año 2010 toda vez que este es un criterio utilizado por esta Legislatura, en lo relativo a los tramos de avenida y regiones rústicas se aprueban en sus términos.

Por lo que respecta a los valores de construcción se estima que en beneficio de los habitantes del Municipio, no deben de ser aprobados los

incrementos a las construcciones de tipo habitación, aceptando por otro lado las que corresponden al tipo comercial, industrial y de servicios.

En ese orden de ideas es importante resaltar la preocupación de esta Soberanía respecto a la forma en que estos incrementos habrán de impactar en el cálculo de los valores catastrales, por lo que consideramos pertinente establecer un mecanismo que utilice un factor de desgravación a 5 años para los predios de tipo habitacional, mismo que impactará paulatinamente el incremento a partir del año 2011 y hasta el 2015, año en que termine su aplicación, y en el que se acredite el monto total del valor que se propone aprobar. Mientras que para los predios que no sean de tipo habitacional, se propone un factor de desgravación a 3 años.

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 suelo que remite el Municipio de García.

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, por lo que en el caso particular resulta favorable aprobar los incrementos, con excepción de aquellos de tipo habitacional, bajo el argumento de que es necesario contribuir a la mejora de la infraestructura en servicios urbanos, por lo que aunado al factor de

desgravación propuesto por el Municipio es que se considera de beneficio para ambas partes, tanto el Municipio como al contribuyente.

Quienes sustentamos este dictamen consideramos necesaria la aprobación de dichos valores ya que tomando en cuenta la situación económica de los ciudadanos, y buscando el beneficio real del Municipio, para el que es de vital importancia contar con los recursos necesarios para satisfacer las necesidades más básicas de los ciudadanos. Así mismo, sabemos que con la aplicación del mecanismo de desgravación descrito en líneas anteriores, tendremos la certeza de que no se verá mermado el patrimonio familiar de los contribuyentes del Ayuntamiento en cita, con lo que se cumplen los criterios de proporcionalidad, que consistente en que las contribuciones sean proporcionales y equitativas, y que estén relacionadas con la capacidad contributiva del sujeto obligado, situación que se observa al advertirlo en los incrementos, aunado al mecanismo de desgravación propuesto por el Municipio.

Dicho lo anterior y presentada por el Municipio, los integrantes de esta Comisión de Dictamen Legislativo consideramos viable la aprobación de la propuesta de mérito, ya que dicha propuesta contempla los mecanismos que garantizará una forma de protección a las finanzas municipales, así como a la economía familiar, particularmente necesarios en momentos en que la situación del País no se encuentra en condiciones óptimas para realizar incrementos que afecten a los ciudadanos.

En virtud de lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece la obligación de todos los mexicanos de contribuir al gasto público, así de la Federación como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes, la cual encuentra su correlativo en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León en el artículo 34, fracción IV, los suscritos al presente dictamen de acuerdo con lo que disponen los artículos 39 fracción XXI 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 y construcción, derivados de la Revalorización a diversas regiones, propuestos por el R. Ayuntamiento de García, 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. Revalorización

Valores de Suelo

Colonia	Valor M2
Paseo de las Torres	\$216.00

Colonia	Valor M2
Cabecera	\$576.00
Privadas de Las Villas	\$504.00
Privadas de Las Villas 2da etapa	\$504.00
José Ma. Morelos	\$457.92
San Juan Bautista	\$288.00
Mitras Poniente Leones	\$720.00
Mitras Poniente Ajusco	\$720.00
Mitras Poniente Jordan	\$763.20
Mitras Poniente Guadalcazar	\$763.20
Mitras Poniente Salvatierra	\$763.20
Paseo de las Minas	\$669.60
Los Nogales	\$576.00
Paseo del Nogal	\$504.00
Villas del Poniente	\$720.00
Mitras Poniente Bolivar	\$720.00
Valle de San Felipe	\$432.00
Emiliano Zapata	\$457.92
Colonias del Río	\$534.24
Las Bugambilias	\$576.00
Paseo de las Minas	\$576.00
Mitras Poniente Ensenada	\$1,008.00
Mitras Poniente Cedral	\$1,008.00
Benito Juárez	\$426.24
Riberas de Capellanía	\$432.00
Las Lomas Jardines 6ta etapa	\$1,728.00
Balcones de García	\$720.00
Paraje San José	\$720.00
Valle de las Grutas	\$720.00
Paraje San Francisco	\$720.00
Paseo de Capellanía	\$720.00
Juan A. Sobrevilla	\$457.92
Villas de San Martín	\$576.00
Sierra Real	\$936.00
Las Villas	\$500.00

Colonia	Valor M2
Real de Capellanía	\$1,000.00
Valle de San José	\$1,000.00
Urbi Villa del Prado	\$950.00
Las Lomas Jardines 2da etapa	\$2,000.00
Las Lomas Bosques 6ta etapa	\$2,000.00
Villa Azul	\$1,100.00
Real de San Felipe	\$900.00
Villas de Alcalí	\$1,000.00

REGION 50

CLASIFICACIÓN DE TIERRA	VALOR POR HECTÁREA	
	LOTES HASTA 15 HA.	LOTES MAYORES DE 15 HA.
	980,000.00	392,000.00
	500,000.00	200,000.00
	6,000.00	
CARRETERA O AVENIDA	TRAMO	VALOR DE CALLE
ABRAHAM LINCOLN	TODOS LOS LOTES QUE DAN FRENTE	700.00
LIBRAMINETO NORESTE	TODOS LOS LOTES QUE DAN FRENTE	350.00

REGION 51

CLASIFICACIÓN DE TIERRA	VALOR POR HECTÁREA	
	LOTES HASTA 15 HA.	LOTES MAYORES DE 15 HA
TEMPORADA 2DA	980,000.00	392,000.00
AGOSTADERA 2DA.	500,000.00	200,000.00

CERRIL	6,000.00	
CARRETERA O AVENIDA	TRAMO	VALOR DE CALLE
AV.ABRAHAM LINCOLN	TODOS LOS LOTES QUE DAN FRENTE	700.00
AV. COLOSIO	ENTRE CARRETERA A GARCIA Y LIBRAMINETO NORESTE	770.00
ANILLO PERIFERICO	TODOS LOS LOTES QUE DAN FRENTE	350.00
CARRETERA A GARCIA (HEBERTO CASTILLO MARTINEZ)	DE AV. COLOSIO A RIO PESQUERIA	600.00
CARRETERA A GARCIA (HEBERTO CASTILLO MARTINEZ)	DE LIBRAMINETO NORESTE A AV. COLOSIO	770.00
LIBRAMINETO NORESTE	DE AV. COLOSIO A CARRETERA A GARCIA	770.00
LIBRAMINETO NORESTE	DE AV. COLOSIO A RIO PESQUERIA	350.00

REGION 52

CLASIFICACIÓN DE TIERRA	VALOR POR HECTÁREA
--------------------------------	---------------------------

	LOTES HASTA 15 HA	LOTES MAYORES DE 15 HA
TEMPORAL DE 2DA	980,000.00	392,000.00
AGOSTADERO DE 2DA	500,000.00	200,000.00
CERRIL	6,000.00	
CARRETERA O AVENIDA	TRAMO	VALOR DE CALLE
CARRETERA A GARCIA (HEBERTO CASTILLO MARTINEZ	LIBRAMINETO NORESTE A RIO PESQUERÍA	600.00
LIBRAMINETO NORESTE	TODOS LOS LOTES QUE DAN FRENTE	350.00
ANILLO PERIFERICO	TODOS LOS LOTES QUE DAN FRENTE	350.00

REGIÓN 55

Clasificación de Tierra	Valores por Hectárea	
	Lotes hasta 15 Hectáreas	Lotes mayores de 15 Hectáreas
Agostadero de Seguna	\$450,000.00	\$180,000.00
Cerril	\$6,000.00	
Carretera o Avenida	Tramo	VALOR DE CALLE
Abraham Lincoln	Todos los Lotes que dan frente	\$450.00

REGIÓN 56

Clasificación de Tierra	Valores por Hectárea	
	Lotes hasta 15 Hectáreas	Lotes mayores de 15 Hectáreas

Agostadero de Segunda	\$56,000.00	\$22,400.00
Cerril	\$6,000.00	
Carretera o Avenida	Tramo	VALOR DE CALLE
Carretera a las Grutas	Todos los Lotes que dan frente	\$200.00

REGIÓN 57

Clasificación de Tierra	Valores por Hectárea	
	Lotes hasta 15 Hectáreas	Lotes mayores de 15 Hectáreas
Temporal de Segunda	\$850,000.00	\$340,000.00
Agostadero de Segunda	\$600,000.00	\$240,000.00
Cerril	\$50,000.00	
Carretera o Avenida	Tramo	VALOR DE CALLE
Carretera a las Grutas	Todos los Lotes que dan frente	\$350.00
Abraham Lincoln	Todos los Lotes que dan frente	\$500.00

REGIÓN 58

Clasificación de Tierra	Valores por Hectárea	
	Lotes hasta 15 Hectáreas	Lotes mayores de 15 Hectáreas
Temporal de Segunda	\$850,000.00	\$340,000.00
Agostadero de Segunda	\$600,000.00	\$240,000.00
Carretera o Avenida	Tramo	VALOR DE CALLE

Carretera a las Grutas o calle Lerdo de Tejada	Todos los Lotes que dan frente	\$350.00
--	--------------------------------	----------

REGIÓN 59

Clasificación de Tierra	Valores por Hectárea	
	Lotes hasta 15 Hectáreas	Lotes mayores de 15 Hectáreas
Agostadero de Segunda	\$70,000.00	\$28,000.00
Cerril	\$6,000.00	
Carretera o Avenida	Tramo	VALOR DE CALLE
Los frete a Prol. Abraham Lincoln	Todos los Lotes que dan frente	\$25.00

REGIÓN 60

Clasificación de Tierra	Valores por Hectárea	
	Lotes hasta 15 Hectáreas	Lotes mayores de 15 Hectáreas
Agostadero de Segunda	\$10,000.00	\$4,000.00
Cerril	\$6,000.00	

Rústicos

REGIÓN 53

CLASIFICACIÓN DE TIERRA	VALOR POR HECTÁREA	
	LOTES HASTA 15 HA	LOTES MAYORES DE 15 HA
TEMPORAL DE 2DA		
AGOSTEDERO 2DA	980,000.00	392,000.00

	500,000.00	200,000.00
CARRETERA	TRAMO	VALOR DE CALLE
ANILLO PERIFERICO	TODOS LOS LOTES QUE DAN FRENTE	350.00
LIBRAMINETO NORESTE	TODOS LOS LOTES QUE DAN FRENTE	350.00

REGION 54

CLASIFICACIÓN DE TIERRA	VALOR POR HECTÁREA	
	LOTES HASTA 15 HA	LOTES MAYORES DE 15 HA
AGOSTEDERO 2DA	100,000.00	40,000.00

Valores Catastrales García, Nuevo León. Fracc. Valle de Lincoln sector San José		
Clasificación	Valor por metro cuadrado	Categoría
Comercial	\$1,200.00	Segunda

Valores de Construcción

Tipo	Categoría Primera	Categoría Segunda	Categoría Tercera
AA	\$5,950.00	\$4,165.00	\$2,975.00
AA	\$5,250.00	\$3,675.00	\$2,625.00
A-1	\$4,200.00	\$2,940.00	\$2,100.00
A-2	\$3,500.00	\$2,450.00	\$1,750.00
B	\$3,500.00	\$2,450.00	\$1,750.00
B-1	\$2,700.00	\$1,890.00	\$1,350.00
B-2	\$1,900.00	\$1,330.00	\$950.00

B-3	\$1,150.00	\$805.00	\$575.00
B-4	\$3,600.00	\$2,520.00	\$1,800.00
B-5	\$1,900.00	\$1,330.00	\$950.00
B-6	\$2,300.00	\$1,610.00	\$1,150.00
C	\$2,000.00	\$1,400.00	\$1,000.00
C-1	\$1,750.00	\$1,225.00	\$875.00
C-2	\$2,100.00	\$1,470.00	\$1,050.00
C-3	\$1,750.00	\$1,225.00	\$875.00
C-4	\$2,100.00	\$1,470.00	\$1,050.00
CC	\$2,600.00	\$1,820.00	\$1,300.00
D	\$1,750.00	\$1,225.00	\$875.00
D-1	\$1,820.00	\$1,274.00	\$910.00
E	\$1,400.00	\$980.00	\$700.00
EE	\$1,800.00	\$1,260.00	\$900.00
E-1	\$1,050.00	\$735.00	\$525.00
E-2	\$550.00	\$385.00	\$275.00
E-3	\$350.00	\$245.00	\$175.00
L	\$2,450.00	\$1,715.00	\$1,225.00
L-1	\$2,450.00	\$1,715.00	\$1,225.00
L-2	\$850.00	\$595.00	\$425.00
M	\$500.00	\$350.00	\$250.00
M-1	\$1,500.00	\$1,050.00	\$750.00
M-2	\$500.00	\$350.00	\$250.00
Q-1	\$1,050.00	\$735.00	\$525.00
Q-2	\$1,500.00	\$1,050.00	\$750.00
P	\$850.00	\$595.00	\$425.00
P-1	\$550.00	\$385.00	\$275.00

TRANSITORIO

Primero.- El presente decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2011.

Segundo. En lo relativo a la revalorización de los valores unitarios de suelo y construcción se aplicará, para los años del 2011 al 2015, una desgravación a todos los predios de tipo habitacional, que hayan sufrido incremento en el impuesto a pagar del año 2010 al 2011.

Dicha desgravación será la cantidad que resulte aplicar a la diferencia entre el impuesto causado en el año 2010 y el causado en el 2011, el factor que corresponda según el año siguiente.

Año	2011	2012	2013	2014	2015
Factor	0.80	0.64	0.48	0.32	0.16

Para los efectos anteriores se entenderá que el impuesto causado en el año 2011, será el que resulte de las tablas vigentes en dicho año, antes de la desgravación.

Tercero. En lo relativo a la revalorización de los valores unitarios de suelo y construcción se aplicará, para los años del 2011 al 2013, una desgravación a todos los predios que no correspondan al tipo habitacional, que hayan sufrido incremento en el impuesto a pagar del año 2010 al 2011.

Dicha desgravación será la cantidad que resulte aplicar a la diferencia entre el impuesto causado en el año 2010 y el causado en el 2011, el factor que corresponda según el año siguiente.

Año	2011	2012	2013
Factor	0.75	0.50	0.25

Para los efectos anteriores se entenderá que el impuesto causado en el año 2011, será el que resulte de las tablas vigentes en dicho año, antes de la desgravación.

Cuarto.- 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 QUINTA DE HACIENDA Y DESARROLLO MUNICIPAL

PRESIDENTE

DIP. ENRIQUE GUADALUPE PEREZ VILLA

DIP. VICEPRESIDENTE:

MARTHA DE LOS SANTOS
GONZALEZ

DIP. VOCAL:

JOSE ANGEL ALVARADO
HERNANDEZ

DIP. SECRETARIO:

MARIA DE LOS ANGELES HERRERA
GARCIA

DIP. VOCAL:

HÉCTOR JULIAN MORALES RIVERA

DIP. VOCAL:

DIP. VOCAL:

MARIA DE JESUS HUERTA REA
DIP. VOCAL:

DOMINGO RIOS GUTIERREZ
DIP. VOCAL:

SONIA GONZALEZ QUINTANA
DIP. VOCAL:

HERNAN ANTONIO BELDEN ELIZONDO
DIP. VOCAL:

LUIS ALBERTO GARCIA LOZANO

JOSE MARTIN LOPEZ CISNEROS