

HONORABLE ASAMBLEA:

A la **Comisión Tercera de Hacienda y Desarrollo Municipal** le fue turnado, para su estudio y dictamen, expediente **6570/LXXII** de fecha 01 de Noviembre de 2010, que contiene escrito presentado por el **C. P. José Antonio Quiroga Chapa, Secretario del Ayuntamiento de General Escobedo, Nuevo León**, mediante el cual **somete a la consideración de este Congreso del Estado los valores unitarios de suelo derivados de Nuevos Fraccionamientos, Inconformidades y 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. Actas de la Junta Municipal Catastral.
2. Acta de Cabildo.
3. Estudios Técnicos, (reporte fotográfico).

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 22 de octubre de 2010, en Sesión Ordinaria de Cabildo se aprobaron los valores unitarios de suelo para nuevos fraccionamientos, e Inconformidades además de revalorización para diversas regiones comprendidas en el citado Municipio.

En su escrito se menciona, que la aprobación deriva en los valores unitarios de suelo para los inmuebles ubicados en el Municipio de General Escobedo, en los términos que fueron propuestos por la Junta Municipal Catastral, señalan además que en cuanto a los predios no incluidos en la propuesta hecha se aplicarán los valores unitarios de suelo aprobados con anterioridad a esta propuesta.

Así mismo remiten Tabla de valores unitarios de suelo, con revalorización en los términos de lo propuesto por la Junta Municipal Catastral, mismos que fueron aprobados en sus términos por el Ayuntamiento. Así como propuestas de Inconformidades.

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) hacemos del conocimiento del Pleno las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Esta Comisión de Tercera de Hacienda y Desarrollo Municipal, se encuentra facultada para conocer del asunto que le fue turnado, 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:

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. 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.

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 aprobadas por la Junta Municipal Catastral 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.

En lo que respecta a la Revalorización de valores unitarios de suelo, 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 este tenor tenemos que fueron presentados en tiempo y forma por parte del Municipio los valores unitarios de suelo, 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.”

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 22 de octubre de 2010, el R. Ayuntamiento de General Escobedo, Nuevo León, aprobó someter a la consideración de este Congreso del Estado los valores unitarios de suelo referentes a Nuevos Fraccionamientos, e Inconformidades así como 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.

Al haber sido analizada la propuesta del Municipio con base a los factores descritos en líneas anteriores tenemos que, esta Comisión determina que en la mayoría de los casos los estudios técnicos justificativos, 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 General Escobedo, hace mención de los valores propuestos por la Junta Municipal Catastral derivados de la revalorización de diversas regiones, los que son de aprobarse en sus términos.

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 General Escobedo.

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, 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 viable la aprobación de dichos valores para el Municipio 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 cumple el criterio de proporcionalidad, que consistente en que las contribuciones sean proporcionales y equitativas, y que estén relacionadas con la capacidad contributiva del sujeto obligado.

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 XX 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, Inconformidades así como la Revalorización a diversas regiones, propuestos por el R. Ayuntamiento de General Escobedo, 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

Expediente	Sector	Valor
34-000-568	Privadas del Camino Real II	\$800.00 m2
32-000-484	Serranías Tercer Sector	\$900.00 m2
30-000-183	Calzadas de Anáhuac	\$2,500.00 m2
32-000-058	Puerta del Sol Segundo Sector	\$1,200.00 m2
03-014-006	Valor Directo a Expediente	\$800.00 m2
32-000-131	Quintas II	\$2,000.00 m2

32-000-055	Fracc. Pedregal de San Agustín	\$1,500.00 m2 Habitacional y \$2,250.00 m2 Comercial
32-000-075	Corrección al valor del expediente	\$400,000.00 por hectárea
34-000-447	Fracc. Monclova	\$200.00 m2
34-000-448	"Ampliación Monclova"	\$200.00 m2
32-000-771	Fracc. Nexxus Sector Cristal	\$2,700.00 m2 Habitacional y \$3,500.00 m2 Comercial
32-001-054	Mirasur	\$1,500.00 m2
32-000-757	Fracc. Renacimiento	\$1,500.00 m2
34-000-413, 419	Praderas de San Francisco, Etapa IV, V, VI, VII y VIII	\$1,000.00 m2 y \$1,400.00 m2
01-047-001	Quintas III	\$2,000.00 m2
32-000-679 y 32-001-064	Mirasur Primer Sector, Tercera Etapa.	\$1,500.00 m2

II. Inconformidades

Expediente	Sector	Valor
30-000-074 y 30-000-786	Inconformidades a los Valores	

III. Revalorización

Regiones Catastrales	Sector	Valor
30	Ave Sendero de Alfonso Reyes hasta el límite con Apodaca.	\$3,500.00 m2 Comercial
30	Ave Alfonso Reyes hasta las torres.	\$2,500.00 m2 Comercial, el resto de la Avenida
30	Carretera a Laredo y Carretera a Colombia de Sendero hasta Juárez	\$2,000.00 m2 Comercial
30	Juárez a Carretera a Monclova	\$2,200.00 m2 Comercial
30	Juárez a Carretera a Monclova	\$1,800.00 m2 Comercial

30	Carretera a Monclova	\$400.00 m2 Comercial
30	Carretera a Colombia	\$400.00 m2 Comercial
30	Camino a San José	\$200.00 m2
30	Ejido San Nicolás plano 2	\$1,500,000.00 por hectárea
31	Carretera a Laredo y Carretera a Colombia hasta el límite	\$800.00 m2
31	Carretera a Monclova	\$400.00m2
31	Arco Vial	\$400.00 m2 y 900,000.00 por hectárea
32	Sendero de Alfonso Reyes a la Avenida Acueducto	\$3,000.00 m2 comercial
32	Raúl Salinas	\$2,500.00 m2 Comercial
32	Ave Alfonso Reyes hasta las Torres	\$2,500.00 m2 Comercial, el resto de la Avenida \$2,000.00 m2
32	Avenida Las Torres de Alfonso Reyes a Raúl Caballero	\$2,000.00 m2 Comercial
32	Avenida Benito Juárez	\$2,000.00 m2 Comercial
32	Avenida Nexus	\$2,000.00 m2 Comercial
32	Avenida Santa Bárbara	\$2,500.00 m2 Comercial
32	Valor por hectárea	\$740,000.00 a \$900,000.00
32	Valor por hectárea	\$425,000.00 a \$700,000.00
32	Valor por hectárea	\$200,000.00 a \$600,000.00
32	Valor por hectárea en cabeza y mesa	\$600,000.00
32	Valor por hectárea de lotes que colindan con Monterrey	\$600,000.00
32	Valor por hectárea de lotes del plano 2/4	\$1,000,000.00
33	Arco Vial	\$400.00 m2
33	Anillo Periférico	\$300.00 m2
33	Carretera a Monclova	\$400.00 m2
33	Camino a San José	\$200.00 m2
33	Gaseoducto	\$150.00 m2
34	Arco Vial	\$400.00 m2
34	Anillo Periférico	\$300.00 m2
34	Camino a San Miguel	\$200.00 m2
34	Camino a las Pedreras	\$200.00 m2
34	Gaseoducto	\$150.00 m2

34	Caminos	\$100.00 m2
34	Plano 1 El valor de centro de manzanas	\$700,000.00 por hectárea
34	Plano 1/3 El valor de centro de manzana	\$600,000.00 por hectárea
34	Plano 2/3 El valor de centro de manzana	\$700,000.00 por hectárea
34	Plano 3/3 El valor de centro de manzana	\$300,000.00 a \$600,000.00 por hectárea y el de \$400,000.00 a \$650,000.00 por hectárea

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 a

COMISIÓN TERCERA DE HACIENDA Y DESARROLLO MUNICIPAL

PRESIDENTE

DIP. MARÍA DEL CARMEN PEÑA DORADO

DIP. VICEPRESIDENTE:

DIP. SECRETARIO:

LEONEL CHÁVEZ RANGEL

ARTURO BENAVIDES CASTILLO

DIP. VOCAL:

DIP. VOCAL:

MARTHA DE LOS SANTOS
GONZÁLEZ

HUMBERTO GARCÍA SOSA

DIP. VOCAL:

DIP. VOCAL:

HÉCTOR GARCÍA GARCÍA

JESÚS RENÉ TIJERINA CANTÚ

DIP. VOCAL:

DIP. VOCAL:

TOMÁS ROBERTO MONTOYA
DÍAZ

JOSÉ MARTÍN LÓPEZ CISNEROS

DIP. VOCAL:

DIP. VOCAL:

JOSEFINA VILLARREAL
GONZÁLEZ

JUAN CARLOS HOLGUÍN AGUIRRE