

## **HONORABLE ASAMBLEA:**

A la **Comisión Segunda de Hacienda y Desarrollo Municipal** le fue turnado, para su estudio y dictamen, expediente **6562/LXXII** de fecha 1 de noviembre de 2010, que contiene escrito presentado por **los C.C. Bladimiro Montalvo Salas, Guillermo Zamora Garza y Octavio G. Navarro Gómez del Campo, Presidente Municipal, Secretario del Ayuntamiento y Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal**, respectivamente, de **Santiago, Nuevo León**, mediante el cual **someten 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. 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 18 de octubre de 2010, en Sesión Ordinaria de Cabildo se aprobaron los valores unitarios de suelo para Nuevos Fraccionamientos, e

Inconformidades, así como la revalorización para diversas regiones comprendidas en el citado Municipio.

En su escrito se menciona que la aprobación deriva en los valores catastrales de suelo y construcción ubicados en el Municipio de Santiago, en los términos que fueron propuestos por la Junta Municipal Catastral.

Señalan además, diversas consideraciones realizadas por los integrantes del Ayuntamiento en el sentido de aprobar un aumento generalizado del 40 % a los valores del suelo y un 15.50 % a los valores de construcción, además de Inconformidades y los valores para Nuevos Fraccionamientos, aprobados por la Junta Municipal Catastral.

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 de 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, 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.

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 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, además de que fueron aprobados por la Junta Municipal Catastral.

En lo que respecta a los valores de suelo derivados de las Inconformidades presentadas, tenemos que al revisar los expedientes catastrales sobre los cuales verso 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, 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 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 Santiago, no incluye los factores en mención, 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 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 observa al advertir la desproporción de una gran cantidad de incrementos propuestos a los valores de suelo y construcción del Municipio.

Lo anterior, toda vez que los incrementos en los predios superarían por mucho, lo relativo a una contribución equitativa.

Con lo cual puede advertirse que las propuestas se encuentran en dicha circunstancia o en términos muy por encima del valor real del precio, carecen de cumplimiento a los elementos básicos fundamentales que la Carta Magna federal prevé para un cargo impositivo.

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 Santiago.

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 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 aceptar el Acuerdo tomado por el R. Ayuntamiento para 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 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 Santiago, 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	Colonia/ fraccionamiento	Ubicación	Valor
56-08-001-005	Fraccionamiento San Gerardo	Congregación El Barro	\$3,000.00
			Valor de calle categoría primera
56-08-003-002	Fraccionamiento La Noria	Congregación El Barro	\$3,000.00

			Valor de calle categoría primera, según antecedente de Fraccionamiento San Gerardo
--	--	--	--

## II. Inconformidades

Expediente	Ubicación	Valor
56-62-000-113	Villa de Santiago, Nuevo León	\$250 valor de calle
56-62-000-295		Aplicar el coeficiente correspondiente
56-62-000-296		
56-62-000-292		
56-62-000-298		
56-62-000-290		
56-62-000-291		
56-62-00-272		
56-62-000-472	Congregación San José de las Boquillas	\$100,000.00
56-63-000-486		Por hectárea
56-31-014-003	Congregación Los Cavazos	\$750.00
		Valor de calle
56-63-000-111	Congregación San José de las Boquillas	Modificar de metros a hectárea
56-63-002-112		\$10,000.00 Hectárea
56-03-021-067	Congregación San Francisco	No procede
56-03-021-005		
56-31-017-002	Congregación Los Cavazos	No procede
56-31-017-013		
56-31-017-014		
56-31-017-015		

56-53-000-603	Congregación Margaritas	Aplicar un 40% por topografía para quedar en un valor de \$6.00 m <sup>2</sup>
56-60-000-049	Congregación de Mauricio	\$10,000.00 Hectárea

### **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,

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:**

**DIP. VOCAL:**

CESAR GARZA VILLAREAL

BLANCA ESTHELA ARMENDARIZ  
RODRIGUEZ

**DIP. VOCAL:**

**DIP. VOCAL:**

MARTHA DE LOS SANTOS  
GONZALEZ

DOMINGO RÍOS GUTIERREZ

**DIP. VOCAL:**

**DIP. VOCAL:**

MARÍA DEL CARMEN PEÑA  
DORADO

HERNAN ANTONIO BELDEN ELIZONDO

**DIP. VOCAL:**

**DIP. VOCAL:**

OMAR ORLANDO PEREZ ORTEGA JORGE SANTIAGO ALANÍS ALMAGUER