

## **HONORABLE ASAMBLEA.**

A la **Comisión Cuarta de Hacienda y Desarrollo Municipal**, le fue turnado para su estudio y dictamen en fecha 04 de Noviembre del 2013, el Expediente Legislativo número **8365/LXXIII**, el cual contiene escrito presentado por el C. Oscar González Bonilla, Secretario de R. Ayuntamiento del Municipio de Pesquería, Nuevo León, mediante el cual somete a la consideración de este H. Congreso del Estado de Nuevo León, los Valores Unitarios de Suelo y de Construcción, para aplicarse durante el Ejercicio Fiscal 2014.

Se anexa al Expediente de mérito la siguiente documentación:

1. Acta de Cabildo;
2. Dictamen relativo a los Valores Unitarios de Suelo, así como de Tabla de Valores de Construcción.

Con el fin de ver proveído el requisito fundamental de dar vista al contenido de la solicitud citada y según lo establecido en el artículo 47 inciso b) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, quienes integramos la Comisión de Dictamen Legislativo que sustenta el presente documento, consignamos ante este Pleno los siguientes:

## **ANTECEDENTES.**

En Sesión Extraordinaria de Cabildo del Municipio de Pesquería, Nuevo León, de fecha 30 de Octubre de 2013, se aprobó ajustar los valores unitarios de suelo y de construcción para dicha Municipalidad; es por lo cual, el Municipio en mención, propuso a este H. Congreso del Estado, las tablas de valores unitarios de suelo y de construcción que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, por lo que de ser aprobado por esta Soberanía Popular tales ajustes entrarían en vigor para su aplicación durante el Ejercicio Fiscal 2014.

Con el propósito de clarificar las razones y fundamentos en que esta Comisión de Dictamen Legislativo se basa para sustentar el presente dictamen, y de conformidad en lo establecido en el artículo 47 inciso c) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, hacemos del conocimiento del Pleno las siguientes:

## **CONSIDERACIONES.**

Es competencia de este H. Congreso del Estado, fijar anualmente a propuesta de los Ayuntamientos, las contribuciones y demás ingresos que deberán formar la Hacienda Pública Municipal, como lo son las tablas de valores unitarios de suelo y de construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, de conformidad con los artículos 63 fracción X y 119 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

En efecto, esta Comisión Cuarta de Hacienda y Desarrollo Municipal es competente para conocer del presente asunto, en atención a lo establecido en los artículos 65 fracción I, 66 fracción I inciso a) y 70 fracción XIX de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Nuevo León y a las facultades que le son conferidas por el Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León en su artículo 39 fracción XIX incisos a) y b).

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, así como proceder en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, en aras de garantizar los principios de proporcionalidad y equidad que rigen en la materia, 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 sus artículos 7 y 20, faculta a los Ayuntamientos de los Municipios que integran el Estado de Nuevo León, a que en el ámbito de sus competencias, formulen la propuesta de valores unitarios de suelo y de construcción para ser sometida a la aprobación del H. Congreso del Estado. Asimismo, establece 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 finalmente propondrá a esta Soberanía Popular para su aprobación o rechazo respectivo.

Ahora bien, una vez señalado el marco jurídico que permite que esta Legislatura del H. Congreso del Estado conozca de la materia que nos ocupa, esta Comisión de Dictamen Legislativo emite el siguiente análisis:

Respecto a las actualizaciones de Valores Unitarios de Suelo y de 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, así como 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, es importante señalar que al momento de presentar la propuesta de actualización de los Valores Unitarios de Suelo (incremento del 20%) y de Construcción, el Municipio goza de la presunción de haber realizado todos los procedimientos de evaluación necesarios para llegar a una determinación como la presentada ante este H. Congreso del Estado de Nuevo León, en relación con los valores que se actualizan, tomando en cuenta los elementos técnicos justificativos tradicionales en la materia, tales como:

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

**b) 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.

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

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

**e) 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.

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

**g) 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.

**h) 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.

**i) 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.

**j) 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.

En base a lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 31 fracción IV, 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 impuestos recaudables por el Gobierno Municipal, haciendo que tenga el carácter de ingreso fundamental en su presupuesto.

Dicho lo anterior los integrantes de esta Comisión de Dictamen Legislativo consideramos procedente aceptar el Acuerdo tomado por el R. Ayuntamiento y aprobar la actualización de los Valores Unitarios de Suelo (incremente del 20%) y de Construcción, derivados de la actualización de diversas regiones del Municipio, ya que se encuentran jurídica y técnicamente sustentados los incrementos propuestos.

En virtud de lo anterior, y de conformidad con lo establecido en los artículos 39 fracción XIX inciso a) 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

**PRIMERO.-** 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, se aprueba la actualización de un 20% de incremento de los Valores Unitarios de Uso de Suelo para los inmuebles ubicados en el Municipio de Pesquería, Nuevo León

**SEGUNDO.-** Se aprueba aplicar un ajuste a la tabla de Valores Unitarios de Construcción, para que se actualice en la forma siguiente:

Uso	Tipo de construcción	Valores de Construcción		
		Primera	Segunda	Tercera
Industrial y / o comercial	A	5285	3700	2642
	AA	5972	4181	2987
	A1	4388	3072	2195
	A2	3775	2642	1888
	B	3580	2506	1790
	B1	2830	1981	1415

	B2	2021	1415	1010
	B3	1260	882	630
	B4	4913	3439	2456
	B5	1906	1334	953
	B6	2520	1764	1260
	C	2386	1670	1193
	CA	2290	1603	1145
	CC	2940	2058	1470
	C1	1810	1267	905
	C2	2520	1764	1260
	C3	2100	1470	1050
	D	1896	1327	948
	D1	2045	1432	1022
	E	1432	1002	715
	EE	1588	1111	793
	E1	1138	797	569
	E2	533	373	266
	E3	361	253	180
	L	2940	2058	1470

L1	2940	2058	1470
L4	1020	714	510
M	1421	995	710
M1	600	420	300
M2	600	420	300
P	868	607	434
P1	649	455	325
Q1	1260	882	630
Q2	1020	714	510
T	918	642	458

**TRANSITORIO**

**ÚNICO.-** El presente decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2014.

**Monterrey, Nuevo León, a**

**COMISIÓN CUARTA DE HACIENDA Y DESARROLLO MUNICIPAL**

**DIP. PRESIDENTE:**

GUSTAVO FERNANDO CABALLERO CAMARGO

**DIP. VICEPRESIDENTE:**

JOSÉ LUZ GARZA GARZA

**DIP. SECRETARIO:**

JOSÉ SEBASTIÁN MAIZ GARCÍA

**DIP. VOCAL:**

LUIS ÁNGEL BENAVIDES  
GARZA

**DIP. VOCAL:**

JULIO CÉSAR ÁLVAREZ GONZÁLEZ

**DIP. VOCAL:**

BLANCA LILIA SANDOVAL DE  
LEÓN

**DIP. VOCAL:**

MANUEL BRAULIO MARTÍNEZ  
RAMÍREZ

**DIP. VOCAL:**

MARÍA DE LA LUZ CAMPOS  
ALEMÁN

**DIP. VOCAL:**

JOSÉ ANTONIO GONZÁLEZ  
VILLARREAL

**DIP. VOCAL:**

GERARDO JUAN GARCÍA  
ELIZONDO

**DIP. VOCAL:**

ERIC K GODAR UREÑA FRAUSTO