

HONORABLE ASAMBLEA:

A la **Comisión Segunda de Hacienda y Desarrollo Municipal** le fue turnado, para su estudio y dictamen, en fecha 17 de octubre de 2012, expediente **8379/LXXIII**, que contiene escrito presentado por los **C.C. Homar Almaguer Salazar, Enrique Tolentino Salazar, Fernando Ramón Marty Ordoñez, Presidente Municipal, Secretario de Ayuntamiento y Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal de Santiago, Nuevo León**, mediante el cual **somete a la consideración de este Congreso del Estado los valores unitarios de suelo derivados de los nuevos fraccionamientos e inconformidades, así como la revalorización en el valor del suelo y en el ajuste a los valores unitarios de construcción, para el ejercicio fiscal 2014 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.**
- 3. Estudios Técnicos.**

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 28 de septiembre de 2012, en Sesión Ordinaria de Cabildo se aprobaron los valores unitarios de suelo para nuevas colonias y fraccionamientos, así como inconformidades y la revalorización para diversos expedientes catastrales comprendidos en el citado Municipio.

Remiten Tabla de Valores Catastrales de suelo que contempla las revalorizaciones propuestas por la Junta Municipal Catastral, las cuales 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 para emitir el resolutivo del presente dictamen, y de conformidad en lo establecido en el artículo 47 inciso c) del Reglamento para el Gobierno Interior, 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, 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 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, 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 las propuestas 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, la Comisión advierte que la base del análisis para determinar su aprobación, no se cuenta con los elementos técnicos justificativos 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.

Al haber sido analizada la propuesta del Municipio con base a los diversos factores tenemos que esta Comisión determina que en busca de establecer un sano equilibrio entre el Ayuntamiento y los ciudadanos es que no es viable aprobar la revalorización a los valores de suelo y construcción.

Ahora bien continuando con el estudio de las tablas de valores de suelo y construcción que nos son propuestas para su 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 que los incrementos en las tablas de valores propuestas por el Municipio, están por encima de lo que a valor de mercado se paga por los predios.

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, pero esto no es un factor determinante para autorizar incrementos que resultan ruinosos para los ciudadanos del Municipio.

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, por lo que esta Comisión considera de vital importancia que los contribuyentes no se vean afectados por la situación financiera por la que se está pasando.

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, sin embargo resulta desfavorable para los ciudadanos este aumento en sus valores.

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, por lo que esta Soberanía considera que al aprobar este incremento se verá mermado el ciudadano ya que representa un incremento desproporcionado y ruinoso a los valores de usos de suelo y construcción.

Dicho lo anterior los integrantes de esta Comisión de Dictamen Legislativo consideramos improcedente aceptar en sus términos el Acuerdo tomado por el R. Ayuntamiento para aprobar los valores unitarios de suelo derivados de la revalorización de sus valores de suelo y construcción, ya que no son jurídica y técnicamente sustentables los incrementos propuestos.

Confirmando lo señalado en párrafos anteriores en relación a Nuevos Fraccionamientos, Inconformidades, esta Comisión estima procedente la aprobación de los valores unitarios de suelo y construcción señalados en la propuesta de mérito, por estos conceptos, respecto a la revalorización a los valores de suelo y construcción no es procedente dicha solicitud.

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, Nuevo León, para el ejercicio fiscal 2013, 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	Ubicación	Valor
56-60-001-453	Congregación San Pedro	\$1,200.00 Valor de Calle Categoría Segunda
56-60-001-454		
56-60-001-455		
56-60-001-456		
56-60-001-621		

II. Inconformidades

Expediente	Ubicación	Valor
56-07-010-002	Congregación Los Rodríguez Modifica 3 Áreas Área de 86,785.58 m2 para quedar en un valor de calle de \$30.00 con su coeficiente de profundidad correspondiente. Área de 183,214.42 m2 para quedar en un valor por hectárea de \$12,500.00 Área de 562,259.00 m2 para quedar en un valor por hectárea de \$10,400.00	
56-57-000-136	Congregación Huajuquito	\$50,000.00 por Hectárea
56-05-0072-028	Congregación de Meleaños	\$136.00 Valor directo sin Coeficiente
56-33009-013 56-33-013-017	Congregación El Barrial	Aplicar un demerito de 30%
56-60-001-640	Congregación Margaritas	\$200,000.00 por Hectárea
56-63-000-443 56-63-000-470	Congregación San Pedro	\$100,000.00 por Hectárea
56-70-104-001	Congregación La Cieneguilla	Aplicar un demerito de 20%

Expediente	Ubicación	Valor
56-06-036-029	Congregación de San José	\$250.00 Valor Directo
56-06-042-001	Congregación El Cercado	Aplicar un demerito de 40%

TRANSITORIO

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

Monterrey, Nuevo León a

COMISIÓN DE SEGUNDA DE HACIENDA Y DESARROLLO MUNICIPAL PRESIDENTE

DIP. JUAN ANTONIO RODRÍGUEZ GONZÁLEZ

DIP. VICEPRESIDENTE:

DIP. SECRETARIO:

LORENA CANO LÓPEZ

MANUEL BRAULIO MARTÍNEZ
RAMÍREZ

DIP. VOCAL:

IMELDA G. ALEJANDRO DE LA
GARZA

DIP. VOCAL:

HÉCTOR JESÚS BRIONES LÓPEZ

DIP. VOCAL:

JUAN MANUEL CAVAZOS
BALDERAS

DIP. VOCAL:

JOSÉ SEBASTIÁN MAIZ GARCÍA

DIP. VOCAL:

JULIO CÉSAR ÁLVAREZ
GONZÁLEZ

DIP. VOCAL:

FRANCISCO LUIS TREVIÑO
CABELLO

DIP. VOCAL:

ERNESTO JOSÉ QUINTANILLA
VILLARREAL

DIP. VOCAL:

GERARDO JUAN GARCÍA
ELIZONDO