

## **HONORABLE ASAMBLEA:**

A la **Comisión Primera de Hacienda y Desarrollo Municipal** le fue turnado, para su estudio y dictamen, en fecha 04 de Noviembre de 2013, el Expediente **8360/LXXIII**, que contiene escrito presentado por la **Lic. Sandra Elizabeth Pámanes Ortiz, Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey Nuevo León**, mediante el cual **somete a la consideración de este Congreso del Estado los valores unitarios de suelo derivados de nuevos valores, actualización e inconformidades, para el ejercicio fiscal 2014.**

Para este efecto, se anexa al expediente de mérito la siguiente documentación:

1. Actas de Cabildo.
2. Actas de la Junta Municipal Catastral.
3. Estudios Técnicos, empleados por la Junta Municipal Catastral para la determinación de su propuesta.

Con el fin de ver proveído el requisito fundamental de dar vista al contenido de la solicitud ya citada y según lo establece 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 24 de octubre de 2013, en Sesión Ordinaria de Cabildo se aprobaron los valores unitarios de suelo para los nuevos fraccionamientos, así como inconformidades para diversas regiones comprendidas en el citado Municipio.

Informando además, que con fecha 25 de octubre de 2013, en Sesión Extraordinaria de Cabildo se aprobó aplicar un ajuste a los valores catastrales de construcción, para los inmuebles ubicados en el Municipio de Monterrey.

En sus escritos se menciona que las aprobaciones antes mencionadas derivan en los Valores Catastrales de Suelo para los inmuebles ubicados en el Municipio de Monterrey, en los términos que fueron propuestos 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 fracción c) hacemos del conocimiento del Pleno las siguientes:

## **CONSIDERACIONES**

La Comisión Primera de Hacienda y Desarrollo Municipal, se encuentra facultada para conocer del asunto que le fue turnado, de conformidad con los artículos 39 fracción XVI 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 declaró 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 su aprobación al Congreso del Estado, además 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, la Comisión de Dictamen Legislativo que suscribe el presente documento, emite el siguiente análisis:

En lo que respecta a la propuesta de establecimiento de valores unitarios de suelo derivados de nuevos fraccionamientos, creemos conveniente aprobarla en sus términos, puesto que fueron previamente validadas por la Junta Municipal Catastral y toda vez que se dio cumplimiento con los lineamientos establecidos en el artículo 23 de la Ley de Catastro, el cual establece:

- a) Haber sido aprobados conforme al Reglamento de dicho cuerpo normativo;
- b) Conservar la uniformidad con los valores de áreas adyacentes con características similares; y
- c) Haber sido notificados a los interesados.

En lo que respecta a los Valores de Suelo derivados de las Inconformidades presentadas, tenemos que al haber sido revisados los expedientes catastrales, sobre los cuales versó la controversia, se observa que éstas fueron resueltas 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 cuanto a la solicitud de llevar a cabo una Revalorización de Valores de Construcción, quienes integramos la Comisión Primera de Hacienda y Desarrollo Municipal advertimos 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, manifestamos que se revisaron los anexos remitidos por el Municipio a fin de evaluar los mecanismos que se utilizaron 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 ésta 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:** 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.

Al haber sido analizada la propuesta del Municipio con base a los factores descritos en líneas anteriores tenemos que esta Comisión observó que, si bien es cierto, existe un grado aceptable de sustento en los estudios justificativos que acompañan, por sí misma la presencia de dichos factores técnicos, necesarios para la elaboración de una propuesta de, solo demuestran el impacto positivo en las finanzas públicas desatendiendo el aspecto social, por lo que se afirma que la propuesta no fue integrada de manera apropiada.

En este orden de ideas, es menester señalar que esta Legislatura se encuentra legalmente imposibilitada para realizar modificaciones a las propuestas que en materia de valores unitarios de uso de suelo presentada por el Municipio, según se desprende de la lectura de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual nos indica que:

*Artículo 115. Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre, conforme a las bases siguientes:*

*IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así*

*como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:*

**a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.**

*Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.*

**b) Las participaciones federales, que serán cubiertas por la Federación a los Municipios con arreglo a las bases, montos y plazos que anualmente se determinen por las Legislaturas de los Estados.**

**c) Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo.**

*Las leyes federales no limitarán la facultad de los Estados para establecer las contribuciones a que se refieren los incisos a) y c), ni concederán exenciones en relación con las mismas. Las leyes estatales no establecerán exenciones o subsidios en favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones. Sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, de los Estados o los Municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.*

**Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores**



***unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.***

*Las legislaturas de los Estados aprobarán las leyes de ingresos de los municipios, revisarán y fiscalizarán sus cuentas públicas. Los presupuestos de egresos serán aprobados por los ayuntamientos con base en sus ingresos disponibles, y deberán incluir en los mismos, los tabuladores desglosados de las remuneraciones que perciban los servidores.*

Relacionado con lo anterior, tenemos el artículo 119 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, que a la letra dice:

*ARTÍCULO 119.- Los Municipios administrarán libremente su hacienda, la que se integrará por las contribuciones, aprovechamientos, productos, financiamientos y otros ingresos que la Legislatura establezca a su favor, así como con las participaciones y aportaciones federales que les correspondan o reciban de acuerdo a la ley.*

*El Congreso del Estado no expedirá leyes que establezcan exenciones o subsidios a favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones. Sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, del Estado y los de los Municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.*

***Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán al Congreso del Estado las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores***

***unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.***

*Los Municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de alguna de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.*

Esta situación implica que esta Legislatura puede optar solamente por la aprobación o rechazo de la propuesta presentada, sin incurrir en modificaciones a los valores en estudio, lo cual sería contrario a los artículos 27 y 64 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, que señalan que el Congreso deberá apegarse a sus atribuciones legales y no podrá arrogarse en ningún caso facultades extraordinarias.

Ahora bien continuando con el estudio de las Tablas de Valores de Suelo 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, finalmente habrá de impactar en el cálculo de un impuesto, el cual deberá ser proporcional, equitativo y que no exorbitante y ruinoso, 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, cuya instancia fue el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, quien señaló 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 los incrementos en las tablas de valores propuestas por el Municipio.

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 que remite el Municipio de Monterrey.

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, los integrantes de la Comisión Primera de Hacienda y Desarrollo Municipal estimamos que sería irresponsable aprobar incrementos desproporcionados a Valores de Usos de Suelo, bajo el argumento de las inevitables obligaciones financieras ordinarias de la Administración Municipal.

Dicho lo anterior los integrantes de esta Comisión de Dictamen Legislativo consideramos improcedente aceptar el Acuerdo tomado por el R. Ayuntamiento en su Sesión Extraordinaria del 25 de Octubre de 2013, para

aprobar aplicar un ajuste de actualización de los Valores Unitarios de Suelo, ya que se estima que no del todo sustentables los incrementos propuestos.

En lo que respecta a la propuesta de Valores Unitarios de Suelo de Nuevos Fraccionamientos e Inconformidades, esta Comisión, estima procedente la aprobación en los términos 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 XVI 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 Monterrey, para el ejercicio fiscal 2014, 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

### VALORES UNITARIOS DE SUELO

REGION-FOLIO	COLONIA O TRAMO DE AVENIDA	VALOR UNITARIO DE SUELO \$/M2	CATEGORIA
51-90	FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL CLUB DE GOLF LA HERRADURA CUARTA ETAPA	\$4,000.00	PRIMERA
80-14	FRACCIONAMIENTO CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES, PRIVADA MATISSE SECCIÓN "A".	\$3,900.00	PRIMERA
21-42	FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL VERGEL SEGUNDO SECTOR.	\$3,800.00	PRIMERA
80-15	FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL CUMBRES ANTARES, PRIMERA ETAPA.	\$3,400.00	PRIMERA
51-91	FRACCIONAMIENTNO RESIDENCIAL ENCINOS DEL VERGEL, LOTES DE USO HABITACIONAL.	\$3,400.00	PRIMERA
51-91-A	FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ENCINOS DEL VERGEL, LOTE DE USO COMERCIAL	\$500.00 (VALOR CORAZON DE MANZANA)	PRIMERA
21-44	FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL LA PRIVADA DEL VERGEL SEGUNDA ETAPA.	\$3,200.00	PRIMERA
21-43	FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL PASEO DEL VERGEL SEGUNDA ETAPA.	\$3,500.00	PRIMERA
76-03	FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ALMENDROS DE LADERAS, LOTES DE USO HABITACIONAL.	\$3,200.00	PRIMERA
76-03-A	FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL ALMENDROS DE LADERAS, LOTES DE USO COMERCIAL	\$1,000.00 (VALOR CORAZON DE MANZANA)	PRIMERA
83-23	FRACCIONAMEINTNO RESIDENCIAL CUMBRES ALLEGRO.	\$4,000.00	PRIMERA
83-22	FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL PUERTA DE HIERRO (PRIVADAS PALENCIA, VALLADOLID, SORIA, SEGOVIA)	\$3,500.00	PRIMERA
80-16	FRACCIONAMIENTO CERRADAS DE CUMBRES SECTOR VERONA.	\$3,500.00	PRIMERA
80-14	FRACCIONAMIENTO CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES, PRIVADA MATISSE SECCIÓN "B", PRIVADA MARTINICA, SERNA Y REMI	\$3,900.00	PRIMERA
75-02	FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA, NOVENO SECTOR, SEGUNDA ETAPA.	\$3,000.00	PRIMERA
15-41	CONDOMINIO HORIZONTAL MAGNO MONTERREY, SUR (EXPEDIENTES 15-001-102,	\$3,000.00	PRIMERA

	15-001-103, 15-001-104, 15-001-105, 15-001-106)		
15-41-A	CONDOMINIO HORIZONTAL MAGNO MONTERREY (EXPEDIENTES 15-001-101, 15-001-107, 15-001-108)	\$1,750.00	PRIMERA
36-25	FRACCIONAMIENTO BALCONES DE LAS MITRAS CUARTO SECTOR, ETAPA I	\$3,000.00	SEGUNDA
80-15-A	FRACCIONAMIENTO CUMBRES ANTARES, SEGUNDA ETAPA	\$3,500.00	PRIMERA
84-78	FRACCIONAMIENTO PARCELA #17 (LA ALIANZA)	\$500.00	TERCERA
83-24	FRACCIONAMIENTO CUMBRES SAN AGUSTIN, PRIVADA ITALIANA Y PRIVADA FRANCESA.	\$3,500.00	PRIMERA

## II. Inconformidades

### REVISION DE VALORES UNITARIOS DE SUELO

REGION-FOLIO	COLONIA, FRACCIONAMIENTO O TRAMO DE AVENIDA	VALOR UNITARIO DE SUELO \$/M2
007-19	FRANCISCO ZARCO	\$400.00
85-09	AVENIDA CABEZADA	\$1,600.00
87-15	AVENIDA CABEZADA	\$1,600.00

### TRANSITORIO

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

Monterrey, Nuevo León a

**COMISIÓN PRIMERA DE HACIENDA Y DESARROLLO MUNICIPAL  
DIP. PRESIDENTE**

LUIS ÁNGEL BENAVIDES GARZA

**DIP. VICEPRESIDENTE:**

**DIP. SECRETARIO:**

LORENA CANO LÓPEZ

MARIO ALBERTO CANTÚ  
GUTIÉRREZ

**DIP. VOCAL:**

**DIP. VOCAL:**

FRANCISCO REYNALDO  
CIENFUEGOS MARTÍNEZ

JOSÉ ADRIÁN GONZÁLEZ  
NAVARRO

**DIP. VOCAL:**

**DIP. VOCAL:**

LUIS DAVID ORTIZ SALINAS

CELINA DEL CARMEN  
HERNÁNDEZ GARZA



**DIP. VOCAL:**

**DIP. VOCAL:**

JESÚS EDUARDO CEDILLO  
CONTRERAS

OSCAR ALEJANDRO FLORES  
TREVÍÑO

**DIP. VOCAL:**

**DIP. VOCAL:**

JOSE JUAN GUAJARDO  
MARTÍNEZ

JUAN ANTONIO RODRÍGUEZ  
GONZÁLEZ