

# H. Congreso del Estado de Nuevo León



## LXXVII Legislatura

**PROMOVENTE:** C. DIP. BALTAZAR GILBERTO MARTÍNEZ RÍOS, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA,

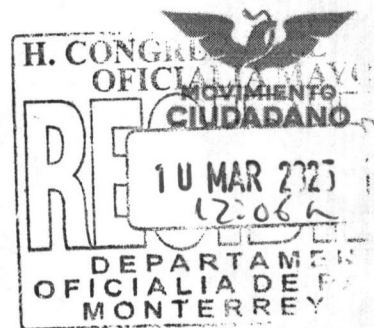
**ASUNTO RELACIONADO:** PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 6 DE LA LEY DE CATASTRO, CON EL OBJETO DE INCLUIR A LAS Y LOS VECINOS DE LA LOCALIDAD DE QUE SE TRATE EN LA INTEGRACIÓN DE LAS JUNTAS MUNICIPALES CATASTRALES.

**INICIADO EN SESIÓN:** 11 DE MARZO DEL 2025

**SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES):** LEGISLACIÓN.

**Mtro. Joel Treviño Chavira**  
**Oficial Mayor**

08



**PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
P R E S E N T E .**

Quienes suscriben, **Diputado Baltazar Gilberto Martínez Ríos, y demás integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura del Congreso del Estado**, en ejercicio de las atribuciones establecidas en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en sus artículos 86 y 87, así como los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, presentamos ante esta Soberanía, **iniciativa con proyecto de Decreto que reforma el artículo 6 de la Ley de Catastro, con el objeto de incluir a las y los vecinos de la localidad de que se trate en la integración de las Juntas Municipales Catastrales**, conforme a la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

De acuerdo a lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 31, los Municipios se encuentran en posibilidades de apoyar su funcionamiento con 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

En este sentido, el Poder Legislativo en conjunto con la Autoridad Municipal, tienen el compromiso y competencia 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 la propiedad, 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, que a la letra establece lo siguiente:

#### **"DECRETO**

*Por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999.*

#### **TRANSITORIOS**

**Artículo Quinto.-** *Antes del inicio del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, 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."*

Así mismo, para determinar su aprobación, es necesario, sin lugar a dudas la presencia de elementos técnicos señalados en la Ley y observar 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 respecto, la Ley del Catastro en su artículo 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 este Congreso del Estado, además que de una interpretación armónica de los numerales 7 y 23 de la Ley en



referencia, se desprende que, la Junta Municipal Catastral o en su caso, la Junta Central Catastral, según se trate, 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, tal como se observa a continuación:

***“Artículo 7o.- La Junta Municipal Catastral se encargará de emitir opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el Municipio que el Ayuntamiento propondrá al Congreso para su aprobación.”***

***“Artículo 20.- Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán formular la propuesta de valores unitarios del suelo y construcciones que someterán al Congreso del Estado.***

*La referida propuesta de valores, deberá presentarse para consideración del Congreso a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del año de que se trate. Los valores aprobados por el Congreso entrarán en vigor al inicio del ejercicio fiscal del siguiente año y su vigencia será indefinida.*

*A falta de nueva propuesta de valores unitarios de suelo o de valores unitarios de construcción, se aplicará lo dispuesto por el último párrafo del artículo 21 BIS- 2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.”*

***“ARTICULO 23.- Corresponderá a las Juntas Municipales Catastrales determinar los valores unitarios de suelo y construcciones, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley, que servirán para la valuación de los predios, cuando se trate de nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en regímenes de propiedad en condominio, en este último caso de***

*acuerdo a las áreas que resulten, en los términos de la escritura constitutiva de dicho régimen.*

*Los valores que de esta forma se determinen deberán conservar la uniformidad con los valores autorizados por el H. Congreso del Estado de áreas adyacentes o predios con características similares.*

*Una vez determinados los valores a que se refiere el párrafo anterior, deberán notificarse a los interesados y entrarán en vigor en el bimestre siguiente al de su aprobación.*

*Los particulares interesados podrán solicitar la reconsideración de los valores determinados de acuerdo al párrafo anterior dentro de los 15 días siguientes a su emisión, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en el Artículo 19 de esta Ley.”*

Ahora bien, de acuerdo a la tesis con rubro IMPUESTOS PREDIALES, NATURALEZA JURÍDICA DE LOS emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el impuesto predial es un tributo local que se cobra sobre la propiedad de un inmueble, es decir, es un derecho de crédito que deriva de la obligación personal del propietario de contribuir a los gastos públicos, establecida en el artículo 31, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Bajo este contexto, encontramos que la Legislatura Local autoriza los valores unitarios de suelo y construcción propuestos por los Municipios y, determinados por la Junta Municipal o bien, Central Catastral, los cuales sirven como base para tasar el cobro del impuesto predial, mismo que obedece a un crédito fiscal para los propietarios de bienes inmuebles. Sin embargo, no visualizamos en ningún momento procesal, la participación activa de los contribuyentes, es decir, de la ciudadanía, en la deliberación sobre el mantenimiento o el alza correspondiente.

Lo anterior queda acentuado al considerar que las Juntas Municipales, conforme al artículo 6<sup>1</sup> de la Ley de Catastro, se conforman de seis integrantes, a saber:

- Tres representantes oficiales, que designará el Tesorero Municipal;
- Un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces en el Estado o de otra Asociación de Propietarios en los lugares en donde dicha Cámara no tenga Delegación (cuando en algún Municipio no haya Asociación de Propietarios, la Tesorería Municipal hará las designaciones de los representantes de los particulares, para cuyo efecto deberán reunir a un número no menor de diez propietarios de predios de los tres tipos que la Ley señala, para que del grupo se designe a las personas que deban representar a los propietarios en las Juntas Municipales Catastrales.);
- Un representante del Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León, A. C.;
- y
- Un representante de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado.

Expuesto lo anterior, el Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano propone reformar el numeral en referencia, a fin de incluir a un representante del comité ciudadano de la asamblea ciudadana de la localidad que corresponda al número de expediente catastral a tratar en la sesión respectiva, además de establecer que en el caso de que la localidad de que se trate no cuente con un comité ciudadano

---

<sup>1</sup> ARTICULO 6o.- Las Juntas Municipales Catastrales se integrarán por tres representantes oficiales, que designará el Tesorero Municipal, quienes tendrán el carácter de Presidente, Secretario y Vocal; por un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces en el Estado o de otra Asociación de Propietarios en los lugares en donde dicha Cámara no tenga Delegación, un representante del Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León, A. C. y un representante de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, los cuales tendrán el carácter de vocales. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate. Cuando en algún Municipio no haya Asociación de Propietarios, la Tesorería Municipal hará las designaciones de los representantes de los particulares, para cuyo efecto deberán reunir a un número no menor de diez propietarios de predios de los tres tipos que la Ley señala, para que del grupo se designe a las personas que deban representar a los propietarios en las Juntas Municipales Catastrales. Se nombrarán suplentes tanto para los representantes oficiales como para los los(SIC) particulares, quienes se encargarán de suplir las faltas temporales o definitivas de los propietarios.

El Presidente de la Junta Municipal Catastral tendrá el carácter de Representante Legal de la misma. El funcionamiento de las Juntas Municipales Catastrales del Estado se regulará en los términos del reglamento de la Ley del Catastro.



constituido, la Tesorería Municipal haga la designación correspondiente entre las y los vecinos de la misma.

Lo anterior, amén de reconocer plenamente el derecho de las y los ciudadanos de Nuevo León, de participar en la planeación, diseño, ejecución, seguimiento y evaluación de las decisiones de gobierno, consagrado en el artículo 11, fracción VIII de la Ley de Participación Ciudadana para el Estado de Nuevo León, mediante mecanismos instaurados para tal efecto en dicha norma, entre los que se encuentra precisamente, la conformación de asambleas y comités ciudadanos como órganos representativos de los habitantes de determinada localidad.

Es entonces que, mediante la presente, buscamos brindarle voz y voto al ciudadano respecto a las deliberaciones sobre la modificación o permanencia de la tasa de impuesto predial que ellos mismos pagan y que dicha disposición no sea un acto unilateral y de imposición por parte de las autoridades gubernamentales.

Así bien, para mayor comprensión, la reforma que proponemos se ilustra acorde al siguiente comparativo:

LEY DE DEFENSORÍA PÚBLICA PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<b>ARTICULO 6o.-</b> Las Juntas Municipales Catastrales se integrarán por tres representantes oficiales, que designará el Tesorero Municipal, quienes tendrán el carácter de Presidente, Secretario y Vocal; por un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces en el Estado o de otra Asociación de Propietarios en los lugares en donde dicha Cámara no tenga Delegación, un representante del Instituto	<b>ARTICULO 6o.-</b> Las Juntas Municipales Catastrales se integrarán por tres representantes oficiales, que designará el Tesorero Municipal, quienes tendrán el carácter de Presidente, Secretario y Vocal; por un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces en el Estado o de otra Asociación de Propietarios en los lugares en donde dicha Cámara no tenga Delegación, un representante del Instituto

Mexicano de Valuación de Nuevo León, A. C. y un representante de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, los cuales tendrán el carácter de vocales. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate. Cuando en algún Municipio no haya Asociación de Propietarios, la Tesorería Municipal hará las designaciones de los representantes de los particulares, para cuyo efecto deberán reunir a un número no menor de diez propietarios de predios de los tres tipos que la Ley señala, para que del grupo se designe a las personas que deban representar a los propietarios en las Juntas Municipales Catastrales. Se nombrarán suplentes tanto para los representantes oficiales como para los los(SIC) particulares, quienes se encargarán de suplir las faltas temporales o definitivas de los propietarios.

Mexicano de Valuación de Nuevo León, A. C.; **un representante del comité ciudadano de la asamblea ciudadana de la localidad que corresponda al número de expediente catastral a tratar en la sesión respectiva** y un representante de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, los cuales tendrán el carácter de vocales. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate. Cuando en algún Municipio no haya Asociación de Propietarios, la Tesorería Municipal hará las designaciones de los representantes de los particulares, para cuyo efecto deberán reunir a un número no menor de diez propietarios de predios de los tres tipos que la Ley señala, para que del grupo se designe a las personas que deban representar a los propietarios en las Juntas Municipales Catastrales. **En caso de que la localidad de que se trate no cuente con un comité ciudadano constituido, la Tesorería Municipal hará la designación correspondiente entre las y los vecinos de la misma.** Se nombrarán suplentes tanto para los representantes oficiales como para los los(SIC) particulares, quienes se encargarán de suplir las faltas temporales o definitivas de los propietarios.



El Presidente de la Junta Municipal Catastral tendrá el carácter de Representante Legal de la misma. El funcionamiento de las Juntas Municipales Catastrales del Estado se regulará en los términos del reglamento de la Ley del Catastro.	...
--	-----

Expuesto lo anterior, sometemos ante Ustedes compañeros el siguiente proyecto de:

### DECRETO

**ÚNICO.** Se reforma el artículo 6 a la Ley de Catastro, para quedar como sigue:

**ARTICULO 6o.-** Las Juntas Municipales Catastrales se integrarán por tres representantes oficiales, que designará el Tesorero Municipal, quienes tendrán el carácter de Presidente, Secretario y Vocal; por un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces en el Estado o de otra Asociación de Propietarios en los lugares en donde dicha Cámara no tenga Delegación, un representante del Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León, A. C.; **un representante del comité ciudadano de la asamblea ciudadana de la localidad que corresponda al número de expediente catastral a tratar en la sesión respectiva** y un representante de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, los cuales tendrán el carácter de vocales. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate. Cuando en algún Municipio no haya Asociación de Propietarios, la Tesorería Municipal hará las designaciones de los representantes de los particulares, para cuyo efecto deberán reunir a un número no menor de diez propietarios de predios de los tres tipos que la Ley señala, para que del grupo se designe a las personas que deban representar a los propietarios en las Juntas Municipales Catastrales. **En caso de que la localidad de que se trate no cuente**

con un comité ciudadano constituido, la Tesorería Municipal hará la designación correspondiente entre las y los vecinos de la misma. Se nombrarán suplentes tanto para los representantes oficiales como para los los(SIC) particulares, quienes se encargarán de suplir las faltas temporales o definitivas de los propietarios.

...

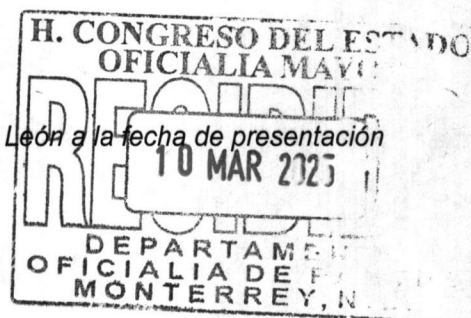
### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente Decreto entrará en vigor al siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**SEGUNDO.** En un plazo de 90 días naturales, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, los Municipios del Estado, deberá adecuar sus reglamentos y demás disposiciones legales y administrativas correspondientes, en los términos del mismo.

Monterrey, Nuevo León a la fecha de presentación

ATENTAMENTE



DIPUTADO

BALTAZAR GILBERTO MARTÍNEZ RÍOS

DIPUTADO

MIGUEL ÁNGEL FLORES SERNA

DIPUTADA

SANDRA ELIZABETH PÁMANES ORTIZ

DIPUTADO

MARIO ALBERTO SALINAS TREVIÑO

**DIPUTADO**

**JOSÉ LUIS GARZA GARZA**

**DIPUTADO**

**ARMANDO VÍCTOR GUTIÉRREZ  
CANALES**

**DIPUTADA**

**ROCÍO MAYBE MONTALVO ADAME**

**DIPUTADA**

**ANA MELISA PEÑA VILLAGÓMEZ**

**DIPUTADA**

**MARISOL GONZÁLEZ ELÍAS**

**DIPUTADA**

**PAOLA CRISTINA LINARES LÓPEZ**

**GRUPO LEGISLATIVO DE  
MOVIMIENTO CIUDADANO**