

HONORABLE ASAMBLEA:

A la **Comisión Cuarta de Hacienda y Desarrollo Municipal** le fue turnado en fecha 31 de octubre del 2022, para su estudio y dictamen, el Expediente **No.15974/LXXVI**, que contiene escrito signado por los **C.C. Presidente Municipal, Secretario del Ayuntamiento y Tesorero del Municipio de Pesquería, Nuevo León**, mediante el cual remiten propuesta de los valores unitarios de suelo, para los expedientes catastrales pertenecientes al Municipio de Pesquería, Nuevo León, para el ejercicio fiscal 2023.

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

Los promoventes por medio del escrito mediante **Oficio No. APP/340/10/2022**, signado el día 27 de octubre del presente año, ponen a consideración de este Poder Legislativo la propuesta de actualización de los valores unitarios de suelo, para estos efectos, adjuntan al Expediente de mérito la siguiente documentación:

1. Copia Certificada del Acta No. 35 de la Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento de Pesquería, Nuevo León celebrada el día 19 de

octubre del 2022, donde se aprobó por unanimidad de votos la propuesta del Presidente Municipal, consistente en la actualización de valores unitarios de suelo del Municipio de Pesquería, Nuevo León.

2. Copia Certificada del Acta No. MP/01/2022 de fecha 30 de septiembre de 2022, de la Junta Municipal Catastral de Pesquería.
3. Fichas técnicas de valuación catastral y estudios de valores de suelo en el mercado de las regiones catastrales a actualizar.

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

Esta Comisión Cuarta de Hacienda y Desarrollo Municipal, se encuentra facultada para conocer de los asuntos que le fueron turnados, de conformidad con los **artículos 39 fracción XX y 47, inciso c) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León**, derivado del cual hacemos del conocimiento del Pleno el resultado del análisis correspondiente.

La LXXVI Legislatura, en coordinación con el Municipio, tienen la responsabilidad de realizar las acciones conducentes a fin de que los

valores catastrales que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores del mercado de la 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, 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.”*

Ahora bien, una vez señalada la normativa que permite que esta Legislatura conozca del tema que nos ocupa, es necesario anteponer las facultades del Tesorero Municipal, según lo que establece el artículo 100 de la Ley Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, que tenemos bien citar:

“ARTÍCULO 100. *Son facultades y obligaciones del Tesorero Municipal las siguientes:*

XIV. Formar y actualizar el Catastro Municipal;”

De igual manera, la Ley del Catastro en sus artículos 7 y 20 donde se 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 según a lo establecido en el artículo 23, la Junta Municipal 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, tal como se observa:

“Artículo 7. *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.

Artículo 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.”

Por lo que vemos facultados a los Ayuntamientos del Estado, a que en el ámbito de sus competencias formulen la propuesta de valores catastrales para su Municipio y ser sometida a su aprobación al Congreso del Estado, toda vez que la Junta Municipal Catastral, se encargó de emitir su opinión sobre los estudios de dichos valores realizados por el Municipio.

Ante estos argumentos y en base a la propuesta de establecimiento de valores catastrales de suelo para zonas industriales y comerciales del Municipio de Pesquería, N.L. consideramos conveniente aprobarla en sus términos, es importante señalar que al momento de presentar la petición, 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 Congreso en relación con los valores que se modifican, tomando en cuenta elementos indicativos, señalados en el **Reglamento de la Ley del Catastro**, que tenemos bien citar:

“De la valuación catastral

ARTÍCULO 17. *Tratándose de predios ubicados en zona urbana, se recabarán previamente los datos relativos al uso o aplicación de cada uno de los predios de acuerdo con su ubicación, infraestructura de servicios, su entorno urbano y si lo hubiera, el factor de riesgo. Así mismo se recabará información sobre las últimas transacciones de compraventa realizadas en la zona o calle que se desee determinar su valor, ya sea que se revisen los valores de operación consignados en las notas de pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o analizando el comportamiento del mercado inmobiliario.*

ARTÍCULO 18. *En las áreas rústicas la determinación de los valores unitarios de terreno se hará sobre una clasificación agronómica de la tierra y su situación topográfica, teniendo en cuenta además del rendimiento anual, el objeto al que se dedique, ya sea agrícola, ganadera o forestal. Para efectos de valuación se clasificará en riego rodado, riego bombeado,*

temporal de primera, temporal de segunda, agostadero de primera, agostadero de segunda, monte, cerril accesible, cerril inaccesible y erial.

Primordialmente, tenemos que, 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.

Cabe señalar que dentro de la documentación que acompañan los promoventes, específicamente en la Copia Certificada del Acta No. 35 de la Sesión del R. Ayuntamiento de Pesquería, Nuevo León, celebrada en fecha 19 de octubre de 2022, se advierte que los valores catastrales que se pretenden actualizar corresponden únicamente a zonas industriales y comerciales, por lo que expresamente el Alcalde del Municipio de Pesquería, señala que no habrá ningún aumento a casa habitación, y que desde 2 meses atrás se llevó a cabo un estudio para la actualización de los predios ubicados en zonas comerciales e industriales, los cuales fueron debidamente aprobados por la junta municipal catastral y por el R. Ayuntamiento de Pesquería, Nuevo León.

En ese mismo orden de ideas, y confirmando lo señalado en párrafos anteriores, esta Comisión, estima procedente la aprobación de actualización

los valores unitarios de suelo de zonas comerciales e industriales, señalados en la propuesta del Municipio de Pesquería Nuevo León.

En virtud de lo anterior, y de conformidad con lo establecido en los artículos 39 fracción XX 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

ARTÍCULO ÚNICO.- Con fundamento en los artículos 115, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 166, quinto 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 aprueba la actualización a los valores unitarios de suelo para zonas comerciales e industriales** propuestos por el R. Ayuntamiento de Pesquería, N.L. para el ejercicio fiscal 2023, a fin de que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, mismos que se presentan a continuación:

Fraccionamiento, Colonia, Tramo, Vialidades o Polígono de valor	Valor Unitario de Suelo Resultado Catastral de Estudio/ m2 o Hect.
Lotes que dan frente a la Carretera a Pesquería de Miguel Alemán a la entrada a la Cabecera lado norte, Municipal. (solo lotes Comerciales e Industriales)	\$ 2,500,000.00 H

Lotes que dan frente a la Carretera a Pesquería de calle Tamaulipas de la colonia Ladrillera a la Cabecera lado sur, Municipal. (solo lotes Comerciales e Industriales)	\$ 2,500,000.00 H
Carretera Pesquería a Ramones lado norte de la calle Jose María Morelos (cabecera municipal) - Entronque Caderyta a González nota: cuando se realicen las operaciones de compra venta para industria y comercio se tomara el valor automáticamente de los de lado sur lo que es \$ 2,500,000.00,	\$ 1,000,000.00 H
Carretera Pesquería a Ramones lado sur, de la calle Jose María Morelos (cabecera municipal) - Entronque Caderyta a Gonzalez.	\$ 2,500,000.00 H
Carretera a Dulces Nombres, tramo autopista hacia el oriente hasta calle Félix U. Gómez .(solo lotes Comerciales e Industriales)	\$ 1,000,00.00 H
Libramiento Pesquería lado nor- poniente de la cabecera municipal tramo del cruce José López Portillo y Loma del Padre – Carretera Pesquería a Ramones. (solo lotes Comerciales e Industriales)	\$ 2,500,000.00 H
Parque Industrial Pesquería Centro.	\$ 700.00 m2
Carretera a Zacatecas hacia el poniente, tramo de Miguel Alemán – Calle Santa María lado sur y norte. (solo lotes Comerciales e Industriales)	\$ 2,500,000.00 H
Calle Santa María - Avenida Central lado Sur. (solo lotes Comerciales e Industriales)	\$ 100.00 m2
Avenida Central, tramo Carretera a Zacatecas a Calle el Rodeo. (solo lotes Comerciales e Industriales)	\$ 250.00 m2
PARQUE INDUSTRIAL AIRPORT TECHNOLOGY CON COEFICIENTE DE PROFUNDIDAD CON CAMBIO A URBANO	700.00 M2
CAMINO A HUINALA A DULCES NOMBRES	\$ 1,000,000.00 H

Vías del tren desde la calle Abasolo de la colonia Jesus Maria hacia el oriente hasta Av Amalfi del parque Industrial Pro Park en ambos lados, norte y sur	\$ 2,500,000.00 H
Calle el Mezquital de la Colonia el Llano hasta Carretera Miguel Alemán, lado oriente	\$ 2,500,000.00 H

TRANSITORIO

ÚNICO. - El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2023.

Monterrey, Nuevo León a 12 de diciembre de 2021.

COMISIÓN CUARTA DE HACIENDA Y DESARROLLO MUNICIPAL

DIP. PRESIDENTA

ANA ISABEL GONZÁLEZ GONZÁLEZ

DIP. VICEPRESIDENTE:

DIP. SECRETARIO:

CARLOS RAFAEL RODRÍGUEZ · ADRIANA PAOLA CORONADO
GOMEZ RAMÍREZ

DIP. VOCAL:

DIP. VOCAL:

AMPARO LILIA
OLIVARES CASTAÑEDA

CARLOS ALBERTO DE LA
FUENTE FLORES

DIP. VOCAL:

DIP. VOCAL:

FERNANDO ADAME DORIA

JULIO CÉSAR CANTÚ
GONZÁLEZ

DIP. VOCAL:

DIP. VOCAL:

HÉCTOR GARCÍA GARCÍA

GABRIELA GOVEA LÓPEZ

DIP. VOCAL:

DIP. VOCAL:

IRAÍS VIRGINIA REYES DE LA
TORRE

NORMA EDITH BENITEZ
RIVERA