



PODER LEGISLATIVO  
NAYARIT  
XXXII LEGISLATURA

COMISIONES UNIDAS DE HACIENDA, CUENTA  
PÚBLICA Y PRESUPUESTO Y DESARROLLO  
URBANO Y VIVIENDA.

Dictamen con Proyecto de Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el Municipio de Tepic, Nayarit.

**Honorable Asamblea Legislativa:**

De conformidad con los trámites legislativos correspondió a las Comisiones que al rubro se indican, el estudio de la **iniciativa con proyecto de decreto para autorizar la actualización de las tablas de valores unitarios para suelo y construcción del Municipio de Tepic, Nayarit**, por lo que, nos permitimos fundar nuestro actuar en atención de la siguiente:

**I. Competencia Legal**

De conformidad con los artículos 66, 69 fracciones V y XVI, 73 y 74 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; así como los numerales 51, 54, 55 fracciones V y XVI, 91 fracción IV, 99, 101 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, estas Comisiones Unidas son competentes para conocer y dictaminar el presente asunto.

## **II. Legitimación del iniciador**

La puesta en movimiento del proceso legislativo les corresponde a determinados sujetos legitimados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Carta Magna Local; por lo que el derecho a la presentación de una iniciativa en materia fiscal se circunscribe a sólo ciertas personas.

En este caso, el documento que nos ocupa fue presentado por el H. XL Ayuntamiento Constitucional de Tepic, Nayarit; en ejercicio de la facultad que le confieren los artículos 49 fracción IV y 111 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit; 49, 61 fracción I, inciso d), 63 y 64 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit, por lo que cuenta con el legítimo derecho de hacerlo.

## **III. Proceso legislativo.**

- El 16 de septiembre del año 2017, el H. XL Ayuntamiento Constitucional de Tepic, Nayarit, presentó la iniciativa con proyecto de decreto para autorizar la actualización de las tablas de valores unitarios para suelo y construcción del Municipio de Tepic, Nayarit.
- Posteriormente, la propuesta referida fue turnada a estas Comisiones a efecto de seguir el trámite legislativo correspondiente, por lo que en uso de las facultades establecidas en la legislación interna de este Poder Legislativo procedemos a su estudio y dictamen.

## **IV. Fundamento jurídico del Dictamen.**

El presente dictamen que sometemos a la deliberación de la H. Asamblea Legislativa, tiene su fundamento en lo dispuesto por el artículo 94 fracción II de la

Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Nayarit, y los diversos 99 y 101 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso.

## **V. Consideraciones.**

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción son la base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria que realiza el Municipio, como es el caso del Impuesto Predial, entre otros, los cuales representan la fuente principal de ingresos propios de los municipios llegando a importar hasta el 70% de estos, en ese contexto, equiparar los valores catastrales del suelo y construcciones a los valores reales de mercados, redundando en beneficios no sólo para el municipio sino también para los contribuyentes, toda vez que al incrementarse el valor de sus inmuebles se incrementa como consecuencia de ello su patrimonio.

La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit en el artículo 111 fracción II dispone que los Municipios tienen facultad para proponer al Congreso del Estado las cuotas, tasas 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 los tributos sobre la propiedad inmobiliaria.

Asimismo, la Ley de Hacienda Municipal señala en el artículo 21, que para determinar el valor catastral de cada predio se aplicará los valores unitarios para el terreno y para los diferentes tipos de construcción que al efecto elabore la autoridad competente, mencionando que dicho valor se fijará por lo menos cada tres años.

En ese sentido, el H. XL Ayuntamiento Constitucional de Tepic, Nayarit, presentó ante este Congreso del Estado la proposición para la actualización de sus tablas

de valores unitarios de suelo y construcción, argumentando que la última actualización data del 2013.

Aunado a las disposiciones antes señaladas, en el decreto por el que se reforma 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, se estableció dentro del artículo quinto transitorio, la obligación para que antes del ejercicio fiscal de 2002, las Legislaturas de las Entidades Federativas, en coordinación con los Municipios, adoptaran las medidas necesarias para que procedieran a adecuar los valores unitarios de suelo y construcción, a fin de garantizar los principios tributarios de proporcionalidad y equidad.

Derivado de lo anterior, nuestra Constitución Local sufre una reforma publicada el día 24 de enero de 2001 en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado, donde en el régimen transitorio se dispuso la necesidad de que el Congreso del Estado se coordinara con los Ayuntamientos, y con el apoyo de las instancias competentes del Poder Ejecutivo, a fin de realizar estudios y acciones necesarias para equiparar los valores unitarios de suelo, que como se ha venido señalando, sirven como base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria al de los valores comerciales.

No obstante lo antes mencionado, se advierte que hasta la fecha son muy pocos los Municipios que han atendido las disposiciones constitucionales, por lo que, a consideración de estas Comisiones, resulta evidente la necesidad de actualizar los valores que sean acorde al crecimiento y desarrollo que han tenido los Ayuntamientos.

En efecto, el iniciador señala que las tablas de valores constituyen un elemento principal para determinar el valor catastral de los inmuebles, tal como lo establece la legislación en la materia, en virtud de que en ellas se contienen los valores por

unidad de superficie para los terrenos, ya sean urbanos, suburbanos o rústicos, así como para los distintos tipos de construcciones, lo que conlleva a determinar la base gravable de los inmuebles mediante esos valores unitarios.

Así pues, la actualización de valores deberá atender sustancialmente a las cuestiones económicas y sociales que actualmente tiene el Municipio de Tepic, cabe señalar que, la última actualización se dio en el año 2013, donde se argumentaron que la actualización beneficiaría la recaudación del Municipio, permitiendo, hacer más eficiente el ejercicio de las funciones catastrales y hacendarias para coadyuvar en el fortalecimiento del Ayuntamiento.

En ese contexto, los integrantes de las Comisiones que hoy dictaminamos consideramos viable que los Ayuntamientos presenten su actualización de valores, toda vez que propuestas como esta, fortalecen la recaudación municipal, es decir, que se generan ingresos reales y beneficiosos para la hacienda municipal, ya que estos sirven para mejorar la prestación de servicios públicos para la ciudadanía.

Así, las tablas de valores unitarios de suelo y construcción contienen los parámetros para determinar el pago de los impuestos en materia inmobiliaria, es por ello, que su regulación debe atender lo dispuesto en el artículo 31 fracción IV de la Constitución Federal, el cual dispone que es obligación de los mexicanos contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como de los Estados, de la Ciudad de México y del Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

De dicho precepto, se desprende la obligación de contribuir con el gasto público, además que éste debe estar apegado a los principios de proporcionalidad y equidad conforme a los órdenes de gobierno en el Estado de Mexicano.

La proporcionalidad radica medularmente, en que los sujetos pasivos deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad económica, debiendo aportar una parte justa y adecuada de sus ingresos, utilidades o rendimientos; mientras que la equidad se refiere a la igualdad ante la misma ley tributaria de todos los sujetos pasivos de un mismo tributo, los que en tales condiciones deben recibir un tratamiento idéntico en lo concerniente a la causación del mismo, debiendo únicamente variar las tarifas tributarias, de acuerdo con la capacidad económica de cada contribuyente, para respetar el principio de proporcionalidad antes mencionado.<sup>1</sup>

En consecuencia, los valores contenidos en las tablas deberán atender las condiciones reales y no subjetivas del Municipio, además de garantizar los principios constitucionales señalados, con el objetivo de que la recaudación por contribuciones en esta materia, como son el impuesto predial y el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (ISABI), no sean contrarias a las disposiciones constitucionales.

Además, la actualización deberá atender las cuestiones económicas y sociales del Municipio de Tepic, en virtud de que es necesario determinar los vales con sujeción en los principios jurídicos de proporcionalidad, equidad tributaria y particularmente la protección del principio de confianza legítima.

El principio de confianza legítima, se encuentra sustentado en la garantía de seguridad jurídica prevista en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo objetivo principal se centra en que el gobernado no se encuentre en un estado de incertidumbre jurídica, pues se busca otorgar certeza a los ciudadanos y evitar cualquier arbitrariedad por parte de las

---

<sup>1</sup> PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD TRIBUTARIAS ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 31, FRACCION IV, CONSTITUCIONAL. 389728. 275. Pleno. Séptima Época. Apéndice de 1995. Tomo I, Parte SCJN, Pág. 256.

autoridades, pues en un estado de derecho es primordial que prevalezca la confianza, la estabilidad y la paz social entre los gobernantes y los ciudadanos.

Por ello, es que dicho principio debe encontrarse en todos los ámbitos de actuación de los poderes públicos, y tratándose en particular de las facultades legislativas, exige que las innovaciones y modificaciones normativas no sean impuestas de manera súbita e inesperada, sin que medie un periodo de transición hacia el marco normativo que se busca aplicar, protegiendo y preservando la expectativa que legítimamente tienen los particulares de que las condiciones existentes se mantengan relativamente estables.

Por consiguiente, y si bien, el Estado mediante sus facultades legislativas ostenta la capacidad de modificar los ordenamientos jurídicos que rigen en el País atendiendo a las necesidades colectivas, dichas modificaciones deberán ser racionales, aplicándolas de manera gradual mediante medidas provisorias que garanticen la protección del principio de confianza legítima.<sup>2</sup>

Además, es importante resaltar que, al contribuir económicamente los ciudadanos para el sostenimiento de la administración pública, y ésta a su vez tenga la capacidad económica de brindar los servicios públicos para que los particulares ostenten una vida digna; sin embargo, la contribución deberá atender los principios precitados, evitando que los cobros sean desproporcionales respecto a la capacidad contributiva de los particulares.

---

<sup>2</sup> PRINCIPIO DE PROTECCIÓN DE CONFIANZA LEGÍTIMA. SU OBJETO DE TUTELA Y FORMA EN QUE SE VULNERA RESPECTO DE UNA DISPOSICIÓN DE CARÁCTER GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN POR LA QUE SE OTORGAN BENEFICIOS FISCALES A DETERMINADOS CONTRIBUYENTES, CONSISTENTES EN EL PAGO DIFERIDO DE IMPUESTOS. 2003700. IV.2o.A.41 A (10a.). Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XX, Mayo de 2013, Pág. 2028.

También como oportunamente lo señala el iniciador, al actualizar los valores se otorgaría a los bienes inmuebles el valor real de mercado, otorgando certidumbre jurídica a los ciudadanos sobre dicho valor.

Así, el método aplicado se basa en la Determinación de Valores Comerciales que se implementan con un Sistema de Información Geográfico, el cual se utiliza para investigaciones científicas, gestión de los recursos, gestión de los activos, arqueología, evaluación del impacto ambiental, planificación urbana, cartografía, sociología, así como en el tema de la determinación de valores del suelo.

El Sistema de Información Geográfica, es un conjunto de herramientas diseñadas para obtener, almacenar, recuperar y desplegar datos espaciales del mundo real.<sup>3</sup>

No omitimos señalar que, para determinar la actualización, se utilizan las variables siguientes:

- Valores del suelo ofertados en el mercado inmobiliario
- Comercialidad
- Equipamiento
- Infraestructura vialidad
- Infraestructura Pavimentos
- Servicios públicos
- Uso de suelo

Resulta importante argumentar, que el Municipio de Tepic en ejercicio de sus atribuciones y en pleno goce de su autonomía, anexa a la presente iniciativa los documentos técnicos mediante los cuales sustentan el procedimiento y la técnica para el ajuste de los valores, los cuales son sustanciales para corroborar la actualización que argumenta el Ayuntamiento, puesto que en ellos se refleja los

---

<sup>3</sup> <http://www.inegi.org.mx/inegi/SPC/doc/internet/sistemainformaciongeografica.pdf>



valores unitarios de suelo para predios rústicos por tipo de suelo y anexan fotografías de construcción por tipo.

A consideración de la Comisión que hoy dictamina, resulta indispensable señalar que además de las tablas de valores, se adjuntan al decreto los planos cartográficos en los cuales se reflejan cada una de las zonas que integran el Municipio.

Además, adjuntan los valores unitarios de acuerdo con los sectores que ya se encuentran establecidos, asimismo los valores de las bandas de valor y de las poblaciones del Municipio de Tepic.

Resulta importante señalar, que con fecha 20 de diciembre del presente, se recibió en la oficialía de partes de la Secretaría General del Congreso del Estado, el oficio No. 1231/2017, signado por el Lic. Carlos Alberto Díaz Villaseñor, en su calidad de Director General de Catastro y Registro Público de la Propiedad y del Comercio, por medio del cual expresa lo siguiente:

“ÚNICO: Se trabajó de manera coordinada Estado y Municipio, realizando los ajustes correspondientes a la Tabla de Valores de Suelo y Construcción propuestos, de tal manera que éstos no impacten a la sociedad, mismos que se considera siguen conversando el espíritu de equidad y proporcionalidad tributaria; por lo que no se encontró observación alguna en ese rubro que impida su aprobación.”

En conclusión, y bajo las consideraciones que fueron expuestas, los integrantes de la Comisión estimamos viable la propuesta respecto a la actualización planteada, toda vez que derivado de la misma, se establecerán los valores reales de los predios, coadyuvando a mejorar la recaudación de las contribuciones en

materia inmobiliaria, ajustándose a los principios tributarios referidos en el cuerpo de este documento.

Por tal razón, nos pronunciamos a favor del ordenamiento propuesto, mismo que sometemos a la deliberación del Pleno de la Honorable Asamblea legislativa para su discusión y aprobación en su caso, en los términos del documento que se adjunta al presente dictamen.

## **VI. Impacto presupuestario**

El artículo 94 fracción II segundo párrafo de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Nayarit, establece a la letra:

**Artículo 94.-** La actividad legislativa que desarrolla el Congreso para conocer y en su caso aprobar leyes o decretos comprenderán:

I. ...

II. ...

Todo proyecto de ley o decreto que sea sometido a votación del Pleno, deberá incluir en su dictamen correspondiente una estimación sobre el impacto presupuestario del proyecto.

III. a VI.- ...

Por lo que a esta Comisión Legislativa le corresponde analizar la estimación de impacto presupuestario de la presente iniciativa de decreto.

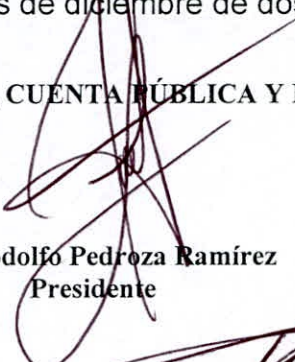
Una vez que fue analizado el proyecto, los integrantes de este Cuerpo Colegiado, estimamos que no se constituye un impacto adicional en el presupuesto aprobado, toda vez que no establece nuevas figuras o instituciones a crear cuyo funcionamiento estime contemplar un incremento en el presupuesto.

Por tanto, esta Comisión determina con base a los planteamientos que se deducen del proyecto de decreto, lo siguiente:


- No prevé la creación o modificación de unidades administrativas y plazas o creación de nuevas Instituciones o la modificación de las estructuras orgánicas y ocupacionales distintas a las ya existentes.
- No impacta en los programas presupuestarios.
- No contempla destinos específicos de gasto público.
- No incide en la inclusión de disposiciones generales en materia de regulación presupuestaria.
- No genera un gasto accesorio en cuanto a servicio de personal, material o suministro, así como algún servicio general y gasto de capital.

**D A D O** en la Sala de Comisiones "Gral. Esteban Baca Calderón" del recinto oficial del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit, en Tepic su capital, a los veinte días del mes de diciembre de dos mil diecisiete.

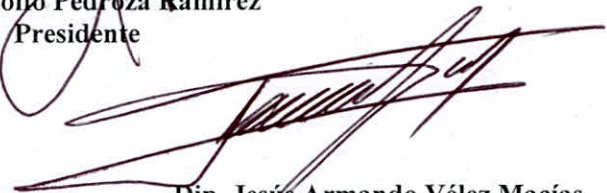
**COMISIÓN DE HACIENDA, CUENTA PÚBLICA Y PRESUPUESTO**



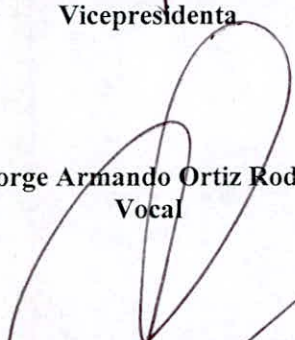
Dip. Rodolfo Pedroza Ramírez  
Presidente



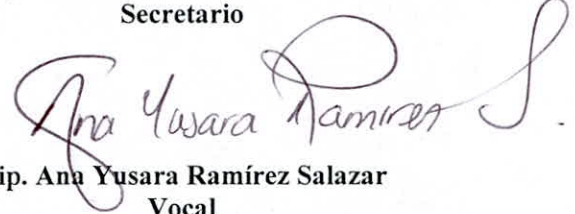
Dip. Erika Leticia Jiménez Aldaco  
Vicepresidenta



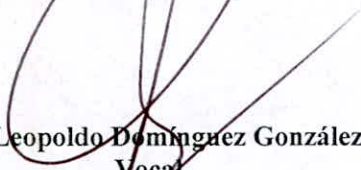
Dip. Jesús Armando Vélez Macías  
Secretario



Dip. Jorge Armando Ortiz Rodríguez  
Vocal



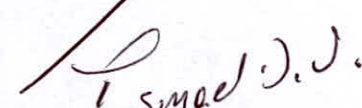
Dip. Ana Yusara Ramírez Salazar  
Vocal



Dip. Leopoldo Domínguez González  
Vocal



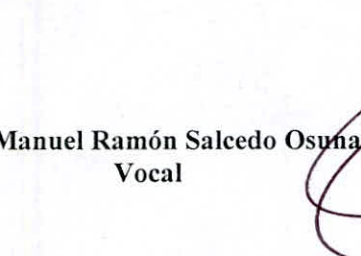
Dip. Julieta Mejía Iñáñez  
Vocal



Dip. Ismael Duñalds Ventura  
Vocal



Dip. Margarita Morán Flores  
Vocal



Dip. Manuel Ramón Salcedo Osuna  
Vocal



Dip. José Antonio Barajas López  
Vocal

Abstención

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA



Dip. Adán Zamora Romero  
Presidente




Dip. Ana Yusara Ramírez Salazar  
Vicepresidenta



Dip. Julieta Mejía Ibáñez  
Secretaría

Abstención

Dip. Jorge Armando Ortiz Rodríguez  
Vocal



Dip. Heriberto Castañeda Ulloa  
Vocal



Dip. J. Carlos Ríos Lara  
Vocal

Dip. Ignacio Alonso Langarica Ávalos  
Vocal