

Revista Propiedad

a inicios de los años setenta del siglo XX

Fernando J. Elizondo Garza

“¿Qué pretende quien
y en qué momento?”
DE: LA FUERZA DEL INTERÉS
F.J.E.G.

Muchos animales, incluidos los hombres, son gregarios, pero sólo los humanos son sectarios y de ahí nacen muchas organizaciones; y uno de los mecanismos para propiciar su cohesión son los boletines, los cuales son más importantes de lo que parecen al ver su sencillez, sucintas y aparente trivialidad.

La publicación *Propiedad*, órgano de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces del Estado de Nuevo León, en el periodo que consideraremos, de los años 1971-1973, era una revista bimestral de distribución gratuita, dirigida por el Lic. Víctor Manuel Martínez T., en formato de aproximadamente 23x17 cm, con 24 páginas, grapada, con estilo “boletín informativo” y la particularidad en ese periodo de imprimirse a una tinta cuyo color variaba en cada número, a veces a costo de su legibilidad. La portada (figura 1) en papel brillante, un poco más pesado que el usado en el interior, era resuelta sólo con tipo-

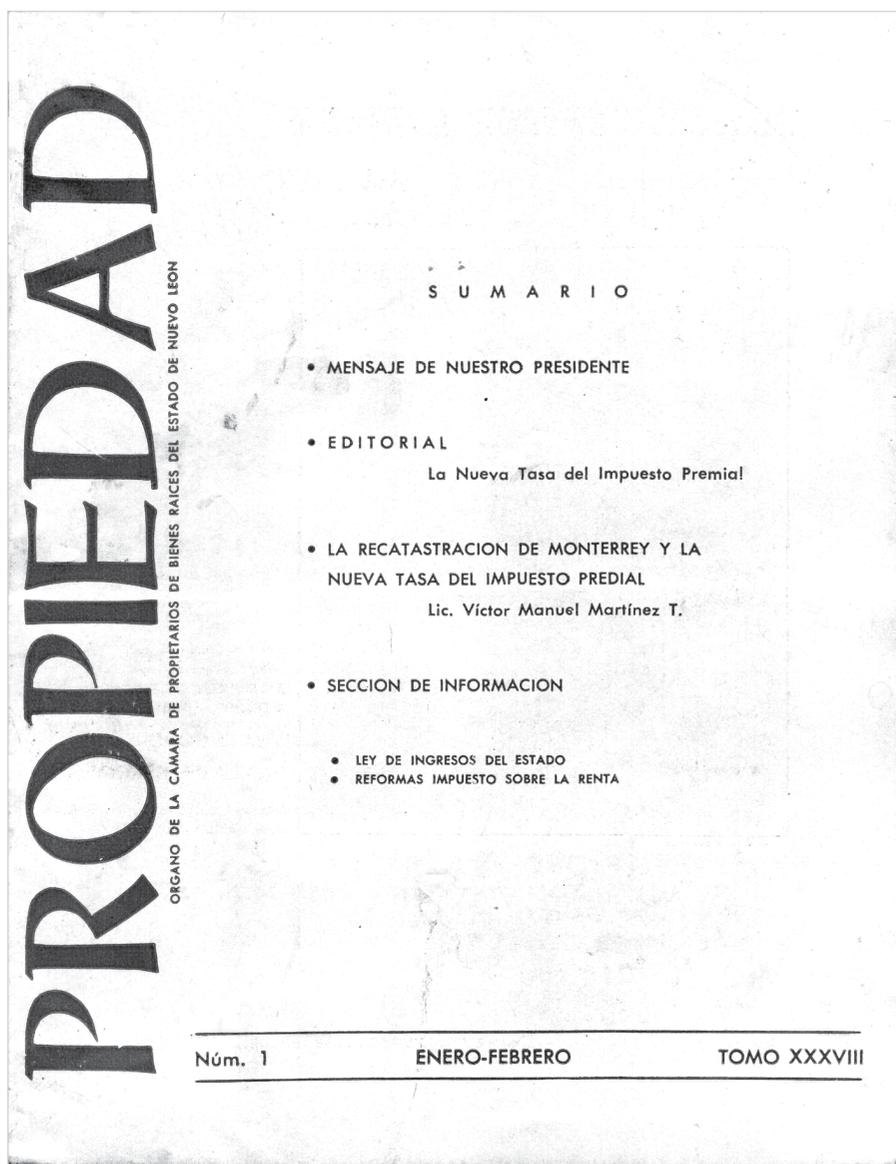


Figura 1. Portada de la revista *Propiedad*, No. 1, Tomo XXXVIII, 1973.

MENSAJE DE NUESTRO PRESIDENTE

Estimados consocios:

A principios de noviembre se tuvieron noticias que los técnicos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público estaban estudiando las posibles reformas a las leyes fiscales federales, entre ellas, la Ley del Impuesto sobre la Renta, y que entre esas posibles reformas se encontraba el cambio de régimen al impuesto a las ganancias de capital por concepto de enajenaciones de bienes inmuebles urbanos. Tal parecía, que los técnicos hacendarios iban a proponer la eliminación del límite de diez años que actualmente establece el artículo 70 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, de tal manera que los enajenantes tendrían que pagar el impuesto no obstante que hubieran transcurrido más de diez años a partir de la adquisición del inmueble. Afortunadamente, prevaleció el criterio de que tal cambio constituiría una notoria injusticia y provocaría juicios de amparo que atacarían la retroactividad de tal disposición. Nosotros nos congratulamos de que se haya mantenido el sistema actual, pues es bien conocido que los propietarios de inmuebles ya están fuertemente gravados por las entidades federativas y por los fiscos municipales, de tal suerte que mayores cargas fiscales federales vendrían a agravar la situación que soportan los propietarios.

Atentamente

LIC. SERGIO FRANCISCO DE LA GARZA



2

Figura 2. Mensaje del presidente en *Propiedad*, portada, No. 6, Tomo XXXVI, 1971.

grafía, con formato simple, incluyendo en forma de banda vertical al lado izquierdo el título de la revista, el sumario de la revista como parte principal de la portada y en la parte inferior cintilla con el número fecha y tomo. Un formato en extremo sobrio, pero eficiente para su uso, pues permite visualizar rápido el contenido.

En cuanto al contenido, en cada número aparece un sucinto "Mensaje de Nuestro Presidente", en una página incluyendo la foto del presidente (figura 2), en el periodo

considerado el Lic. Sergio Francisco de la Garza, sobre temas de actualidad como invasión de terrenos (No. 5, Tomo XXXVI), reformas a la ley de impuestos sobre la renta (No. 6, Tomo XXXVI) o recatastración (No. 1, Tomo XXXVIII), donde se asienta que: "Nuestros representantes en la Junta Central Catastral participaron activamente durante varios meses, en juntas semanales, para fijar nuevos valores catastrales a los terrenos que no excedieran a su valor comercial, sino más bien que estuvieran va-

luados en forma conservadora".

En esta sección se procuraba indicar los "logros" de la cámara de propietarios, como ejemplo: "En lo que respecta a la tasa de impuesto, después de tener varias conversaciones con el señor Gobernador del Estado, Lic. don Luis M. Farias y con el señor tesorero, C.P. Víctor Gómez Garza, en que les hicimos ver las razones para que se redujera la tasa del impuesto predial, fue posible que [...] coincidieran en parte con nuestro punto de vista, con lo que se logró que el proyecto de Ley de Ingresos propuesto por el Ejecutivo y después aprobado por el Congreso, consagrara una tasa del 8 al millar anual para 1973 en vez de la de 10 al millar que estuvo en vigor por varios años..." (No. 1, Tomo XXXVIII).

La sección de editorial (figura 3), no firmada, era también un pequeño texto en una página sobre tema de actualidad, como ejemplo: Importante reunión, Hoy secuestros, mañana..., La nueva tasa del impuesto predial, etc. En esta página se incluían también los datos de la revista, apareciendo como director en este periodo el Lic. Víctor Manuel Martínez T., como dirección de la revista el Despacho 401 del Condominio Acero Monterrey.

Los artículos centrales, algunos tomados de otras publicaciones, eran sobre temas de interés para los socios de la cámara, como ejemplos: "La congelación de rentas es la causa del déficit de la vivienda popular" (figura 4), "El fracaso de la reforma agraria en América Latina y congelación de rentas y crisis de la vivienda en Latinoamérica", "La recatastración de Monterrey y la nueva tasa del impuesto predial", así como discursos y conclusiones de congresos relacionados con los propietarios de bienes raíces. Éstos, por supuesto, mostrando el lado de los propietarios y empresarios. Por

Propiedad

Registrada como artículo
de 2a clase con fecha 5
de agosto de 1937
*
Núm. 5 Tomo XXXVI
Sept. - Octubre de 1971

EDITORIAL

HOY SECUESTROS, MAÑANA...

Con el secuestro del señor Julio Hirschfeld Almada, Director de Aeropuertos y Servicios Auxiliares, nuestro país entró en el nada envidiable grupo de naciones en donde el hampa, con disfraz político, actúa en abierto reto al Poder Público, pisoteando la dignidad humana.

Los robos en las instituciones bancarias y otros en donde se agrede e intimida y ahora los secuestros de personas, indican la peligrosidad social de sus autores, que con su actuar delictivo siembran la inquietud y la intranquilidad.

Es imperativo que las autoridades competentes cumplan con su función de preservar la paz social y actúen consecuentemente seguros de que la ciudadanía en general estará de acuerdo en apoyar unánimemente las medidas que se tomen

para frenar eficazmente la delincuencia con disfraz político.

Queremos expresar ahora, como ya otros lo han dicho reiteradamente, que en México existen todas las libertades, pero nadie debe tener libertad para acabar con las libertades.

PROPIEDAD
Director
LIC. VÍCTOR MANUEL MARTÍNEZ T.
Oficinas
Avenida Zaragoza Sur 1000
Edif. Condominio Azero Monterrey
Despacho 401
Teléfonos: 43-25-66
Gerencia: 40-77-12
MONTERREY, N. L.
MEXICO
Quedan bajo la responsabilidad
de sus autores las colaboraciones
publicadas
Su distribución es gratuita

3

Figura 3. Mensaje editorial en la revista *Propiedad*, No. 5, Tomo XXXVI, 1971.

LA CONGELACION DE RENTAS ES LA CAUSA DEL DEFICIT DE LA VIVIENDA POPULAR

El director general del Instituto Nacional de la Vivienda, arquitecto Joaquín Martínez Chavarría, acaba de anunciar la iniciación de una política tendiente a acabar con las rentas congeladas por medio de un convencimiento general de propietarios e inquilinos "a fin de que se construyan de mejor calidad, con resultados benéficos para ambas partes".

El plan, de acuerdo con la información, puede sintetizarse así:

PRIMERO: "El casatiente pondrá un avalúo de venta, el cual será garantizado mediante crédito bancario, en el que intervendrá el propio Instituto Nacional de la Vivienda..."

SEGUNDO: "...se convencerá a los inquilinos para que desalojaran temporalmente sus viviendas, con la garantía de que 6 u 8 meses más tarde regresarán a habitarlas, pero con muy considerables mejoras tanto estéticas como de higiene y seguridad".

TERCERO: "...habría la posibilidad de que el inquilino pase a convertirse en dueño de la casa o departamento pagándolo a manera de condominio".

CUARTO: "...mientras que al dueño que ya recibió una buena cantidad inicial y que supera en mucho sus modestos ingresos por concepto de rentas congeladas se le reservará el derecho para que haga uso de áreas comerciales que serán creadas en las plantas bajas de los edificios proyectados".

QUINTO: "Dijo también (el arquitecto Martínez Chavarría) que el Plan del Primer Magistrado incluye que todos los nuevos edificios estén dotados de centros de trabajo, a fin de que sus

habitantes obtengan un ingreso que ayude a liquidar su condominio".

Nuestra primera observación sobre este "PLAN" es la siguiente: No encontramos la base legal para que el gobierno obligue a los propietarios a vender. Se habla en la información de "convencimiento" general, pero entendidos de que en el caso de no "convencerse" los propietarios, el gobierno se reserva el derecho de "convencerlos..."

Este "Plan" está completamente fuera de las normas que nos rigen. El Presidente Echeverría en reiteradas ocasiones ha pedido a la ciudadanía que le diga "su verdad" con franqueza, y nosotros, con todo respeto le decimos que este "Plan" es una arbitrariedad. Y vamos a explicarnos:

1.—El gobierno está obligado a seguir una política de respeto a las normas legales vigentes y a los principios generales de derecho, y en este caso está faltando al principio que lo obliga a dar un trato igual a todos los ciudadanos colocados en la misma posición ante la ley. ¿Qué pecado han cometido los propietarios de casas habitación con las rentas congeladas, que son los que han tenido que soportar más de un cuarto del siglo la pérdida de las rentas normales, para que se les obligue a vender sus casas al mismo gobierno y al precio que éste imponga, cuando lo único que les puede compensar aunque sea en parte, los años de pérdidas, es el aumento de valor comercial de sus predios, registrado en este lapso?

2.—La lógica nos dice que, justamente estos propietarios, entre los que se cuentan muchos que no son ricos, sino modestos ahorradores que lograron

4

Figura 4. Artículo sobre congelación de rentas en la revista *Propiedad*, No. 5, Tomo XXXVI, 1971.

ejemplo en el No. 1, Tomo XXXVIII, Víctor M. Martínez escribe contextualizando el asunto del impuesto predial: "En Grecia el jurista Solón estableció el derecho de propiedad, creándose un catastro perfecto de la 'Polis' griega, lo que permitió un alto grado de perfección en los impuestos a la propiedad territorial".

En el No. 6, Tomo XXXVI, en las palabras del presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Jalisco ante el IV Congreso Nacional de la Propiedad Inmobiliaria de México, el Dr. Guillermo Hernández Urtiz afirma: "Nuestra legislación actual, a la que falta mayor protección para el dueño de fincas, lo coloca en situaciones difíciles y a veces desesperantes cuando tiene que enfrentarse a juicios de desocupación obligados por la falta

de pago de inquilinos morosos, o que sencillamente se niegan a pagar las rentas que adeudan y a quienes nuestras leyes favorecen".

En el No. 5, Tomo XXXVI, Eudocio Ravines afirma: "Desde que la Alianza para el Progreso, fundada por el difunto Presidente Kennedy, se iniciara en América Latina, la reforma agraria fue instituida como la piedra angular de lo que se ha dado en llamar 'el cambio de estructuras'. A esta hora, la frustración de la Reforma Agraria, se ha convertido en hecho histórico calificado. Ni Chile, ni el Perú, ni Venezuela, ni país alguno, ha logrado aumentar la productividad de sus campos".

En la sección de información se publican leyes, reformas, trámites, etc. para mantener a los propietarios

al día en aspectos de su interés (figura 5), por ejemplo: el capítulo de Impuesto Predial de la Ley de Ingreso del Estado de Nuevo León para el Año Fiscal de 1973 (tomado del Periódico Oficial del sábado 30 de diciembre de 1972), los trámites en ese momento establecidos para los contratos de arrendamiento (figuras 6), Conclusiones de congresos nacionales, recomendaciones para personas físicas, etc. También se incluía un listado de nuevos socios, informaciones sobre la cámara de propietarios e incluso avisos de ocasión.

La revista contaba con el patrocinio de diferentes anunciantes, los principales del sector de la construcción, por ejemplo, las empresas (algunas desaparecidas): IMSA, Cementos Mexicanos, Vidrio Plano, Titán, El Gallo, la Compañía

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

BIENES RAICES

COMO SE MODIFICO EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES URBANOS:

Se modifica la tabla que determina el porcentaje de la base gravable, pudiendo observarse que transcurridos diez años de su tenencia, la base es el 50% de la utilidad gravable. Anteriormente dicha utilidad estaba exenta.

TABLA COMPARATIVA

Cuando el tiempo transcurrido entre la adquisición y la enajenación fuere:	El por ciento de la ganancia que se considera gravable será:	
	1972	1973
Hasta 2 años	80%	100%
Más de 2 años hasta 4	70%	90%
Más de 4 años hasta 6	60%	80%
Más de 6 años hasta 8	40%	70%
Más de 8 años hasta 10	20%	60%
Más de 10 años	Exenta	50%

DETERMINACION DE LA BASE:

Quienes hayan adquirido bienes urbanos con anterioridad al 1º de enero de 1973, podrán practicar un avalúo a esa fecha, a fin de que cuando los vendan determinen la utilidad gravable aplicando los porcentajes de la escala que estaba en vigor hasta el 31 de diciembre de 1972.

Posteriormente, se determinará una segunda utilidad gravable considerando la diferencia entre dicho avalúo referido al 1º de enero de 1973 y el precio de enajenación, sobre la cual se aplicará la nueva escala.

La suma de las utilidades gravables anterior y posterior al avalúo de 1973 será la base sobre la cual debe aplicarse la tarifa del artículo 75 de la Ley, para de-

terminar el impuesto de la respectiva operación.

ENAJENACION DE INMUEBLES RUSTICOS:

Se grava por vez primera la utilidad que se obtenga cuando se vendan estos inmuebles, quedando a partir de 1973, sujetos al mismo tratamiento que los urbanos.

NO SE ACUMULA LA UTILIDAD EN VENTA DE INMUEBLES:

Subsisten las disposiciones anteriores, en vista de lo cual dicha utilidad no es acumulable a los ingresos gravables de las personas físicas que los enajenan.

TOMADO DE LA CIRCULAR DE LA SOCIEDAD DE CONTADORES DE MONTERREY, A. C.

20

Figura 5. Información sobre impuestos sobre la renta en relación a bienes raíces en la Sección de Información de la revista *Propiedad*, No. 1, Tomo XXXVIII, 1973.

FORMA DE TIMBRAR LOS RECIBOS DE RENTA DE CASAS HABITACION

0.10%	
Por \$ 30.00	\$ 0.03
" " 50.00	" 0.05
" " 100.00	" 0.10
" " 150.00	" 0.15
" " 200.00	" 0.20
" " 250.00	" 0.25
" " 300.00	" 0.30
" " 350.00	" 0.35
" " 400.00	" 0.40
" " 450.00	" 0.45
0.53%	
" " 460.00	" 2.44
" " 500.00	" 2.65
" " 550.00	" 2.92
" " 600.00	" 3.18
" " 650.00	" 3.45
" " 700.00	" 3.71

FORMA DE TIMBRAR LOS RECIBOS DE RENTA DE LOCALES COMERCIALES

0.53%	
Por \$ 50.00	\$ 0.27
" " 100.00	" 0.53
" " 150.00	" 0.80
" " 200.00	" 1.06
" " 250.00	" 1.33
" " 300.00	" 1.59
" " 350.00	" 1.86
" " 400.00	" 2.12
" " 450.00	" 2.39
" " 500.00	" 2.65
" " 550.00	" 2.92
" " 600.00	" 3.18
" " 650.00	" 3.45
" " 700.00	" 3.71
3.50%	
" " 710.00	" 24.85
" " 750.00	" 26.25
" " 800.00	" 28.00
" " 850.00	" 29.75
" " 900.00	" 31.50
" " 950.00	" 33.25
" " 1,000.00	" 35.00
" " 1,050.00	" 36.75
" " 1,100.00	" 38.50
" " 1,200.00	" 42.00
" " 1,300.00	" 45.50
" " 1,400.00	" 49.00
" " 1,500.00	" 52.50
" " 1,600.00	" 56.00
" " 1,700.00	" 59.50
" " 1,800.00	" 63.00
" " 1,900.00	" 66.50
" " 2,000.00	" 70.00

21

Figura 6. Datos sobre "Trámites para los contratos de arrendamiento" en la Sección de Información de la revista *Propiedad*, No. 5, Tomo XXXVI, 1971, pp. 20 y 21.

Fundidora de Fierro y Acero de Monterrey (figura 7). También se publicitaron en sus páginas: Serfin, Hipotecaria Monterrey, Financiera Monterrey, Fianzas Monterrey y hasta Cerveza Carta Blanca y Cigarros Raleigh.

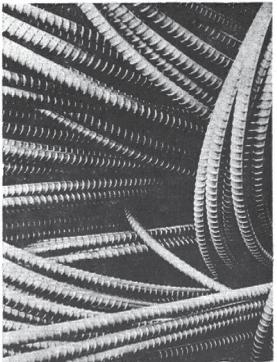
La revista *Propiedad*, cumplía con sus pretensiones informativas y su mercado de lectores. Era una publicación discreta muy sesgada a los intereses de los socios de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces del Estado de Nuevo León, publicada durante muchos años.

Figura 7. Cuarta de forros de la revista *Propiedad*, No. 5, Tomo XXXVI, 1971, con anuncio de la desaparecida Compañía Fundidora de Fierro y Acero de Monterrey, S.A.

Propiedad

Órgano de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces del Estado de Nuevo León, Condominio Acero Monterrey, Despacho 401, Apdo. 847, Tel. 43-25-66 y 40-77-12. Registrado como artículo de 2o. clase con fecha 5 de Agosto de 1937.

Director: Lic. Victor Manuel Martínez T.



PORTE PAGADO

La varilla corrugada AR-80 proviene de lingote de acero producido en hornos de hogar abierto con capacidad de 275 toneladas por colada. Esto permite mayor control de la calidad y mayor uniformidad en el producto terminado, con apego a las normas D.G.N. 166-1965 y A.S.T.M. A.432 y A.305.

Las propiedades mecánicas garantizadas de la varilla corrugada AR-80, son las siguientes:

- Límite de fluencia: 4,218 Kg./cm² mínimo
- Esfuerzo máximo: 6,300 Kg./cm² mínimo
- Alargamiento en 20 cms: 10% mínimo
- Módulo de elasticidad: 2,100,000 Kg./cm²
- Esfuerzo de trabajo: 2,100 Kg./cm² (Teoría elástica)

También fabricamos varilla corrugada F.3000 con límite de fluencia de 2,000 Kg./cm².

VARILLA CORRUGADA AR-80

ALTA RESISTENCIA



COMPAÑIA FUNDIDORA DE FIERRO Y ACERO DE MONTERREY, S.A.