



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.
PRESENTE.**

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda Municipal nos fue turnado para su estudio y análisis, a través de la Tesorería Municipal, el **Dictamen referente a la propuesta de los valores unitarios de suelo de los nuevos fraccionamientos, de los que la Junta Municipal Catastral emitió opinión, así como las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos y contribuciones de mejoras, que deberán prevalecer durante el ejercicio fiscal del año 2016**, por tal motivo y,

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que esta Comisión de Hacienda Municipal cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento el presente Dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, fracción II, 30, fracción II, 42, 43 y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 56, 57, 58, fracción II, incisos b), c), y d), 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115, fracción IV, tercer párrafo, y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en su artículo 119, tercer párrafo, establecen que 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.

TERCERO: Que de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 7 y 23 de la Ley del Catastro, las Juntas Municipales Catastrales se encargarán 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, y que dichas Juntas cuentan con la facultad para determinar los valores unitarios de suelo y construcciones, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de dicha 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.

CUARTO: Que el artículo 17 de la mencionada Ley del Catastro, establece que el valor catastral se obtendrá al aplicar para cada predio la operación aritmética consistente en multiplicar las unidades de construcción con las que cuente el predio, por el valor unitario de construcción que le corresponda de entre los decretados por el



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Congreso del Estado; adicionado con el producto que resulte de multiplicar el número de unidades de suelo con las que cuenta el predio, por el valor unitario de suelo que le corresponda de entre los decretados por el Congreso del Estado.

QUINTO: Que la Junta Municipal Catastral, de acuerdo con lo establecido en los artículos 22 y 23 de la Ley del Catastro, así como su diverso 9° del Reglamento de dicha Ley, tiene entre sus atribuciones el resolver los procedimientos de inconformidad con respecto a los valores catastrales asignados a los inmuebles y que presentan sus propietarios, en observancia de lo establecido en el artículo 19 de la Ley del Catastro mencionada.

SEXTO. Que en el periodo comprendido entre octubre de 2014 y septiembre de 2015 no se presentaron las inconformidades a las que hace referencia el Considerando inmediato anterior.

SÉPTIMO: Que el artículo 20 de la Ley del Catastro establece que 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, debiendo dicha propuesta 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.

OCTAVO: Que el artículo 21 bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, dispone que la base del Impuesto Predial será el valor catastral de los predios que se determinará aplicando, para cada predio, las tablas de valores unitarios del suelo o en su caso de construcción, aprobadas por el Congreso del Estado a propuesta de los Ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley del Catastro.

NOVENO: Que el artículo 21 bis-8 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, establece que:

El Impuesto Predial se determinará y pagará, aplicando a la base del Impuesto una tasa del 2 al millar anual.

En el caso de predios baldíos se pagará el Impuesto Predial adicionando 2 al millar a la tasa prevista en el primer párrafo de este Artículo. Si el inmueble se encuentra fuera de los municipios de Apodaca, General Escobedo, Guadalupe, Monterrey, San Nicolás de los Garza, San Pedro Garza García y Santa Catarina, o si su superficie no excede de 200 metros cuadrados y su propietario o poseedor no tienen otro inmueble en el Estado, la tasa adicional prevista en este párrafo será de 1 al millar.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Tratándose de predios con edificaciones comerciales, industriales, de servicios y de cualquier uso distinto al de casa habitación, se pagará el Impuesto Predial adicionando uno al millar a la tasa prevista en el primer párrafo de este Artículo.

Si una parte de la edificación tiene un uso habitacional, la tasa a que se refiere el párrafo anterior se aplicará únicamente respecto del valor catastral de las construcciones no habitacionales e instalaciones, y en lo que respecta al valor catastral del terreno y de las construcciones e instalaciones cuyo destino no sea posible identificar, se les aplicará la tasa en la proporción que represente el valor catastral de las construcciones e instalaciones identificables como de uso no habitacional, respecto del total de las construcciones con uso identificable, ya sea habitacional o no. A la proporción restante se le aplicará la tasa de acuerdo al primer párrafo de este artículo.

DÉCIMO: Que según dispone el artículo 28 bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan solo el suelo, o en el suelo con construcciones o instalaciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado, así como los derechos relacionados con los mismos, a que este impuesto se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 2% al valor gravable del inmueble. Es base de este impuesto el valor gravable, que será el valor que resulte mayor entre el de operación y el valor catastral del inmueble.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, los integrantes de la Comisión de Hacienda Municipal sometemos a consideración de este Órgano Colegiado la aprobación de los siguientes:

ACUERDOS:

PRIMERO: Se aprueba someter a la consideración del H. Congreso del Estado de Nuevo León para su consideración y en su caso aprobación, los valores de los nuevos fraccionamientos autorizados en el Municipio de Monterrey, conforme a la opinión emitida por la Junta Municipal Catastral, dentro del periodo comprendido del mes de octubre de 2014 a septiembre de 2015, de acuerdo a lo siguiente:



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**VALORES UNITARIOS DE SUELO DE NUEVOS FRACCIONAMIENTOS APROBADOS POR LA
JUNTA MUNICIPAL CATASTRAL DE OCTUBRE 2014 A SEPTIEMBRE 2015.**

REGIÓN FOLIO	COLONIA O TRAMO DE AVENIDA	VALOR UNITARIO DE SUELO \$/M2.	CATEGORÍA
2322	CUMBRESCONDIDO TERCER SECTOR	\$4,000.00	PRIMERA
4918	PRIVADAS DEL PEDREGAL SEGUNDO SECTOR PRIMERA ETAPA	\$4,000.00	PRIMERA
5195	LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 1	\$4,000.00	PRIMERA
5196	VISTANCIAS SEGUNDO SECTOR TERCERA ETAPA	\$4,500.00	PRIMERA
6212	FRACCIONAMIENTO BIOMA	\$4,000.00	PRIMERA
6322	CUMBRES JADE SECTOR ROBLE	\$3,500.00	PRIMERA
7303	SANTA ISABEL SEGUNDO SECTOR PRIMERA ETAPA	\$4,000.00	PRIMERA
7503	SIERRA ALTA NOVENO SECTOR ETAPA TRES	\$3,200.00	PRIMERA
7703	CAROLCO TERCER SECTOR	\$4,000.00	PRIMERA
8017	CERRADAS DE CUMBRES SECTOR MIRALTA PRIMER SECTOR HABITACIONAL	\$3,600.00	PRIMERA
8018	CERRADAS DE CUMBRES SECTOR MIRALTA PRIMER SECTOR COMERCIAL	\$4,000.00	PRIMERA
8019	CERRADAS DE CUMBRES SECTOR MIRALTA SEGUNDO SECTOR	\$3,600.00	PRIMERA
8326	ESPACIO CUMBRES HABITACIONAL	\$3,800.00	PRIMERA
8327	ESPACIO CUMBRES COMERCIAL	\$4,500.00	PRIMERA
8328	PUERTA DE HIERRO CASTILLA PRIVADA ALBORAN	\$4,000.00	PRIMERA
8329	PUERTA DE HIERRO ARIZA PRIVADA ARAGON, CALATAYUD, ALMAZAN. HABITACIONAL	\$4,000.00	PRIMERA
8330	PUERTA DE HIERRO ARIZA PRIVADA ARAGON, CALATAYUD, ALMAZAN. COMERCIAL	\$5,000.00	PRIMERA
9003	VILLA ISABEL	\$3,000.00	PRIMERA

SEGUNDO: En cuanto a las colonias o fraccionamientos no incluidos en el presente Dictamen, se aplicarán los valores unitarios de terreno aprobados con anterioridad.

TERCERO: Se apliquen para el cobro del impuesto predial para el año 2016-dos mil dieciséis, las mismas tasas que actualmente se vienen aplicando en el artículo 21 bis 8, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León vigente, que a la letra dice:

Dictamen referente a la propuesta de los valores unitarios de suelo de los nuevos fraccionamientos, de los que la Junta Municipal Catastral emitió opinión, así como las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos y contribuciones de mejoras, que deberán prevalecer durante el ejercicio fiscal del año 2016.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

ARTÍCULO 21 BIS-8. El Impuesto Predial se determinará y pagará, aplicando a la base del Impuesto una tasa del 2 al millar anual.

En el caso de predios baldíos se pagará el Impuesto Predial adicionando 2 al millar a la tasa prevista en el primer párrafo de este Artículo. Si el inmueble se encuentra fuera de los municipios de Apodaca, General Escobedo, Guadalupe, Monterrey, San Nicolás de los Garza, San Pedro Garza García y Santa Catarina, o si su superficie no excede de 200 metros cuadrados y su propietario o poseedor no tienen otro inmueble en el Estado, la tasa adicional prevista en este párrafo será de 1 al millar.

Tratándose de predios con edificaciones comerciales, industriales, de servicios y de cualquier uso distinto al de casa habitación, se pagará el Impuesto Predial adicionando uno al millar a la tasa prevista en el primer párrafo de este Artículo.

Si una parte de la edificación tiene un uso habitacional, la tasa a que se refiere el párrafo anterior se aplicará únicamente respecto del valor catastral de las construcciones no habitacionales e instalaciones, y en lo que respecta al valor catastral del terreno y de las construcciones e instalaciones cuyo destino no sea posible identificar, se les aplicará la tasa en la proporción que represente el valor catastral de las construcciones e instalaciones identificables como de uso no habitacional, respecto del total de las construcciones con uso identificable, ya sea habitacional o no. A la proporción restante se le aplicará la tasa de acuerdo al primer párrafo de este artículo.

CUARTO: Se aplique para el cobro del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles para el año 2016-dos mil dieciséis, la misma tasa que se viene aplicando conforme al artículo 28 bis, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León vigente, que a la letra establece:

ARTICULO 28 BIS. Están obligados al pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan solo el suelo, o en el suelo con construcciones o instalaciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado, así como los derechos relacionados con los mismos, a que este impuesto se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 2% al valor gravable del inmueble.

Es base de este impuesto el valor gravable, que será el valor que resulte mayor entre el de operación y el valor catastral del inmueble.

QUINTO: Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a turnar al H. Congreso del Estado de Nuevo León, para su consideración y en su caso aprobación, el presente Dictamen relativo a la propuesta de valores unitarios de suelo de los nuevos



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

fraccionamientos así como a las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos y contribuciones de mejoras, para el ejercicio fiscal del año 2016-dos mil dieciséis.

SEXTO: Publíquese el presente Dictamen en el *Periódico Oficial del Estado de Nuevo León*, difúndase en la *Gaceta Municipal* y en la Página Oficial de Internet www.monterrey.gob.mx.

**ASÍ LO ACUERDAN Y LO FIRMAN LOS INTEGRANTES
DE LA COMISIÓN DE HACIENDA MUNICIPAL.**

MONTERREY, N. L., A 23 DE OCTUBRE DE 2015.

**SÍNDICO PRIMERO DAVID REX OCHOA PÉREZ
PRESIDENTE
RÚBRICA**

**REGIDOR BENANCIO AGUIRRE MARTÍNEZ
SECRETARIO
SIN RÚBRICA**

**REGIDORA ELIA DE LA FUENTE DE LA FUENTE
VOCAL
RÚBRICA**



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA
VOCAL
RÚBRICA**

**REGIDOR GENARO RODRÍGUEZ TENIENTE
VOCAL
RÚBRICA**