



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY PRESENTE

Los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda Municipal con fundamento en lo establecido por los artículos 29, fracción II, 30, fracción IV, 42, 43 y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, 56, 57, 58, fracción II, 59, fracción II incisos b) y e) del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey ponemos a consideración de este órgano colegiado la propuesta relativa a la regularización de adeudos por concepto de Impuesto Sobre Traslado de Dominio o Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles de operaciones celebradas anteriores a enero de 1994 bajo los siguientes:

ANTECEDENTES

ÚNICO. Existen inmuebles en la Ciudad de Monterrey que fueron objeto de operaciones de Contratos de Promesa de Compra Venta, y que siguen registrados en el padrón Catastral a nombre del Enajenante. La gran mayoría de estos casos pertenecen a fraccionamientos que celebraron sus ventas en los años de 1970 a 1980. Por informes de las fraccionadoras que participaron como enajenantes, estos contratos de Promesa de Compra Venta no han sido elevados a Escritura Pública y como consecuencia se encuentran pendientes de pagar el Impuesto Sobre Traslado de Dominio o Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.

CONSIDERANDOS

PRIMERO: Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 115 fracciones II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se consagra el principio de libertad de los Municipios para el manejo de su hacienda.

SEGUNDO: Que el Artículo 28 Bis-2- fracción III, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, señala que para efectos de este impuesto se entiende por adquisición la que se derive de: La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él antes de que se celebre el contrato prometido.



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

TERCERO: Que el Artículo Noveno transitorio de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, señala que: Tratándose de contratos de promesa de adquirir en los que se esté cumpliendo con los pagos a que se esté obligado en los términos de la Ley Federal del Impuesto Sobre la Renta, o de sentencias de prescripción positiva, o de adquisiciones que consten en escritura pública, celebrados, ejecutoriados o elevadas a la categoría de documento público antes del 1° de Enero de 1982, se deberá cubrir el Impuesto Municipal de Traslación de Dominio en los términos vigentes en la Ley al celebrarse el contrato de promesa de adquirir, al declararse ejecutoriada la sentencia de prescripción positiva, o al elevarse a escritura pública la adquisición.

CUARTO: Que el Artículo 8° del Código Fiscal vigente en el Estado de Nuevo León, establece que: Las contribuciones se causan conforme se realizan las situaciones jurídicas o de hecho, previstas en las leyes fiscales. Dichas contribuciones se determinaran conforme a las disposiciones vigentes en el momento de su causación, pero les serán aplicables las normas sobre procedimiento que se expidan con posterioridad.

QUINTO: Que la Tesorería Municipal de Monterrey a través de la Dirección de Recaudación Inmobiliaria está facultada legalmente a exigir el pago de las contribuciones omitidas (Impuesto Sobre Traslado de Dominio o Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles) más sin embargo al efectuar los cálculos correspondientes, estos oscilan aproximadamente entre el 29% al 68% del valor del Inmueble, en virtud de que se les aplica las tasas que operaban en las fechas en que se causó el impuesto, que son desde el 5% al 10% por el valor catastral vigente más los recargos que se generaron desde ese tiempo a la fecha, causando que se eleve de una manera exponencial el monto a tributar por los contribuyentes deudores de dicho impuesto.

SEXTO: Que lo anterior resulta una carga excesiva y desproporcional para el contribuyente, las cantidades a pagar por concepto de adeudos del Impuesto Sobre Traslación de Dominio o Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, contradiciendo a lo dispuesto por el Artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, respecto a que es obligación de los mexicanos contribuir para el gasto público de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes

SÉPTIMO: Por lo que evocando la garantía individual contenida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que señala que a ninguna Ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna, se propone interpretar esta disposición constitucional contrario sensu y aplicar en efecto retroactivo la Ley de Hacienda para los Municipios en su artículo 28



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

bis 1 que establece la tasa del 2% para el impuesto sobre adquisición de inmuebles de camino, toda vez que será en beneficio de las personas.

OCTAVO: Que lo anterior conlleva en sí un beneficio tanto para el Municipio como para los contribuyentes. Para la Hacienda Municipal se considera la recaudación de aproximadamente entre \$7,000,000.00 (Siete Millones de Pesos 00/100 M.N.) y \$10,000,000.00 (Diez Millones de Pesos 00/100 M.N.), por concepto de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, así como la actualización del padrón catastral de aproximadamente 500 expedientes. Y para la ciudadanía deudora de este impuesto, el de realizar su pago de manera proporcional, justa y equitativa; darle certeza jurídica a su propiedad y tener la oportunidad de regularizar sus construcciones.

Por lo anteriormente expuesto, los integrantes de la Comisión de Hacienda Municipal y de acuerdo a lo establecido por el Reglamento Interior del Ayuntamiento, en sus artículos 61 y 62, tienen a bien recomendar a este Pleno, previo análisis, la aprobación, en su caso, de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO.- Se autoriza a la Tesorería Municipal a que tratándose de adquisición de viviendas en que el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o de Impuesto Sobre Traslación de dominio vigente en el momento de celebrarse la operación sobre la cual se causan, haya sido superior al actual, y siempre y cuando el adquirente sea persona física, aplique la tasa actual del 2%-dos por ciento a la base gravable que resulte mayor entre el valor de operación y el valor catastral, y bonificación de un 90% en los recargos que le correspondan.

SEGUNDO.- Solo se podrá aplicar la tasa del 2%-dos por ciento a que se hace referencia en el Acuerdo Primero de este dictamen, por una sola ocasión a cada contribuyente y sobre bienes inmuebles que actualmente se utilicen como vivienda.

TERCERO.- El presente Acuerdo tendrá una vigencia a partir del día de su aprobación y hasta el día 31-treinta y uno del mes de Octubre de 2015-dos mil quince.

CUARTO.- Una vez aprobado, se informará trimestralmente al Ayuntamiento de los avances y resultados del presente programa durante todo el tiempo en que se mantenga en vigor, debiendo integrarse dicho informe a la cuenta pública municipal.



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

QUINTO.- Difúndase en la Gaceta Municipal, así como en la página oficial del Municipio: www.monterrey.gob.mx.

Monterrey, Nuevo León, a 10 de Septiembre de 2014
Así lo acuerdan y firman los integrantes de la

COMISIÓN DE HACIENDA MUNICIPAL

**SÍNDICO PRIMERO DAVID REX OCHOA PÉREZ
PRESIDENTE**

**REGIDOR BENANCIO AGUIRRE
MARTÍNEZ
SECRETARIO**

**REGIDOR EUGENIO MONTIEL
AMOROSO
VOCAL**

**REGIDORA NORMA PAOLA MATA ESPARZA
VOCAL**