



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2009-2012

AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY. PRESENTE.

A los integrantes de la Comisión de Hacienda Municipal con fundamento en lo establecido por los artículos 42 y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 56, 58 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey tenemos a bien presentar al Ayuntamiento el **Dictamen sobre la actualización de valores catastrales de los predios ubicados en el territorio del Municipio de Monterrey Nuevo León**, por tal motivo ponemos a su consideración los siguientes:

ANTECEDENTES

De conformidad con lo establecido por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su Fracción IV, Tercer Párrafo, los Ayuntamientos están facultados para proponer al Congreso del Estado las cuotas y tarifas aplicables a los impuestos, y las tablas de valores unitarios de suelo que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

El espíritu de la última reforma al artículo 115 Constitucional de 1999, fue que los Ayuntamientos debían de realizar las acciones necesarias para que los Valores Catastrales de los predios estuvieran equiparables a los valores de mercado, según se estableció en el Artículo Quinto Transitorio del Decreto que contiene la referida reforma; valor de mercado que no es estable dado que recibe una influencia directa de las condiciones económicas nacionales y regionales. Su actualización incide en las diversas contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, su fraccionamiento, división y traslado de dominio, siempre dentro del respeto estricto a los principios de proporcionalidad y equidad que se contienen en la fracción IV del Artículo 31 Constitucional.

CONSIDERANDO

Que por el simple efecto del transcurso del tiempo los valores son sobrepasados por el índice inflacionario, aunado a la plusvalía que reflejan algunos sectores por la infraestructura urbana efectuada ya sea por el sector gubernamental o el privado, los valores catastrales van perdiendo su equivalencia con el valor de



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2009-2012**

mercado si éstos no son actualizados, sumado al hecho de que la última actualización fue realizada hace ya 9-nueve años.

En este sentido la Tesorería Municipal nos ha turnado para el estudio y análisis previo, la opinión de la Junta Municipal Catastral, una vez que dicho Órgano Técnico analizara el estudio de valores comerciales que fuera contratado por la Tesorería para este efecto, del cual se advierte que existen Colonias cuyos valores comerciales han disminuido, otros sectores se mantienen sin cambios, y en otras Colonias los valores catastrales se encuentran entre medianamente y muy rezagados con respecto a los actuales valores comerciales. En este sentido, hemos considerado que si bien es cierto existen sectores en los que existe una brecha considerable entre sus actuales valores catastrales con respecto a los comerciales, también es cierto que a nivel no sólo nacional sino internacional se vive una crisis económica sin precedentes que ha afectado a todos los extractos socio-económicos, y siendo que en la medida en que se ajusten los valores catastrales incide en la determinación del monto del Impuesto Predial, razón por la cual ésta Comisión considera fijar un límite máximo de ajuste, siendo el propuesto de hasta un 44.43%, que corresponde a la inflación acumulada del año 2001 al presente 2010 conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México, período sobre el cual se han mantenido sin ajuste los actuales valores catastrales; es decir, que sea hasta este porcentaje el incremento sobre aquellos inmuebles que su valor comercial supere dicho porcentaje para quedar como valor unitario de suelo o terreno.

Por lo cual esta Comisión de Hacienda Municipal, propone que se presente al pleno del Ayuntamiento la propuesta de que autorice un ajuste a los citados valores unitarios del suelo vigentes en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en los términos que han sido propuestos por la Junta Municipal Catastral, y se establezca que en aquellos casos en que el valor propuesto rebase el 44.43%, se fije este porcentaje como máximo a aplicar en los valores unitarios de suelo o terreno.

Por otro lado, en cumplimiento a lo establecido por el Tercer Párrafo de la Fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se presenta a consideración del Ayuntamiento la propuesta de que se acuerde el solicitar al H. Congreso del Estado se apruebe la aplicación de las mismas tasas vigentes para el Impuesto Predial siguientes:



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2009-2012**

- a) Para predios con edificaciones con uso de casa habitación, y los no comprendidos en el concepto de predios baldíos, que se les aplique la tasa del dos al millar anual, sobre su valor catastral.
- b) Para los predios baldíos, que se aplique una tasa del dos al millar anual más una sobretasa de dos al millar anual, para quedar con una tasa de cuatro al millar anual sobre su valor catastral.
- c) Para los predios con edificaciones con uso comercial, de servicios, industriales y cualquier uso distinto al de casa habitación, que se les aplique, además de la tasa del dos al millar anual, una tasa adicional del uno al millar anual, para quedar en una tasa del tres al millar anual, sobre el valor catastral.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión de Hacienda Municipal, somete a la consideración de este Ayuntamiento, la expedición de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO. Se aprueba aplicar un ajuste a los Valores Catastrales de suelo para los inmuebles ubicados en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en los términos que han sido propuestos por la Junta Municipal Catastral mismos que se acompañan como Anexo 1 y que se tienen aquí por reproducidos para constancia legal, y que en aquellos inmuebles cuyos valores comerciales propuestos por dicha Junta que rebasen el 44.43%, se establezca como máximo ajuste al valor catastral este porcentaje; y que en los términos de lo establecido por el artículo 20 de la Ley de Catastro del Estado, se envíen como PROPUESTA de este Ayuntamiento, al H. Congreso del Estado a fin de que sean aprobados y entren en vigor a partir del 1º-primero de Enero del año 2011.

SEGUNDO. En cuanto a los predios no incluidos en el presente dictamen, se aplicarán los valores unitarios de suelo aprobados con anterioridad a este Dictamen.

TERCERO. Que la PROPUESTA DE TASAS, que se presente al H. Congreso del Estado sea el solicitar que se aprueben la aplicación de las tasas para el Impuesto Predial siguientes:



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2009-2012**

- a)** Para predios con edificaciones con uso de casa habitación, y los no comprendidos en el concepto de predios baldíos, que se les aplique la tasa del dos al millar anual, sobre su valor catastral.
- b)** Para los predios baldíos, que se aplique una tasa del dos al millar anual más una sobretasa de dos al millar anual, para quedar con una tasa de cuatro al millar anual sobre su valor catastral.
- c)** Para los predios con edificaciones con uso comercial, de servicios, industriales y cualquier uso distinto al de casa habitación, que se les aplique, además de la tasa del dos al millar anual, una tasa adicional del uno al millar anual, para quedar en una tasa del tres al millar anual, sobre el valor catastral.

CUARTO: Una vez aprobado el presente dictamen publíquese los Acuerdos en la Gaceta Municipal de Monterrey, Nuevo León; así mismo difúndase en la página oficial en Internet www.monterrey.gob.mx.

Así lo acuerdan y firman los integrantes de la Comisión de Hacienda Municipal del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León:

**A T E N T A M E N T E
MONTERREY, N. L. A 25 DE OCTUBRE DE 2010.**

**JAVIER ORONA GUERRA
PRESIDENTE**

JUAN CARLOS BENAVIDES MIER

SECRETARIO

**CLAUDIA GABRIELA CABALLERO
CHÁVEZ**

VOCAL