



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

LA C. PRESIDENTA MUNICIPAL DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, MARGARITA ALICIA ARELLANES CERVANTES, A LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO HACE SABER:

QUE EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 23 DE OCTUBRE DE 2015, APROBÓ SOMETER A CONSIDERACIÓN DEL H. CONGRESO DEL ESTADO LA APLICACIÓN DE UN AJUSTE A LOS VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, CONTENIDO EN EL DICTAMEN PRESENTADO POR LA COMISIÓN DE HACIENDA MUNICIPAL, EL CUAL A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBE:

AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.
PRESENTE.

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda Municipal nos fue tomado para su estudio y análisis, a través de la Tesorería Municipal, el Dictamen sobre la propuesta de actualización de valores catastrales de construcción de los predios ubicados en el territorio del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de los que emitió opinión la Junta Municipal Catastral, para el ejercicio fiscal 2016, por tal motivo lo ponemos a su consideración conforme a los siguientes:

ANTECEDENTE:

ÚNICO: Conforme a la reforma al artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999, los Ayuntamientos deben 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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

contiene la referida modificación. Ahora bien, el valor de mercado no es estable dado que recibe una influencia directa de las condiciones económicas nacionales y regionales, y 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.

A partir del Antecedente que se presenta en este documento, 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

2



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

el 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 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.

SEXTO: Que debido 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 mercado si éstos no son actualizados.

SÉPTIMO. Que la Tesorería Municipal nos ha turnado para el estudio y análisis previo, la opinión emitida por la Junta Municipal Catastral, una vez que dicho Órgano Técnico, en el término establecido en el artículo 9, fracción V del Reglamento de la Ley del Catastro, tuvo a bien, en fecha 18 septiembre del 2015, mediante acta No. 559, misma que se tiene a la vista, analizar la vigencia de valores unitarios de construcción, lo anterior con el fin de equiparar dichos valores a los valores comerciales o de mercado, y toda vez que el último ajuste a los valores de las construcciones data desde el año 2006, se considera que es momento de proceder a ajustar dichos valores y reducir la brecha que actualmente existe entre los valores vigentes y la realidad del mercado inmobiliario.

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 consideración del H. Congreso del Estado la aplicación de un ajuste a los valores catastrales de construcción para los inmuebles ubicados en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, conforme a la opinión emitida por la Junta Municipal Catastral y que se describen a continuación, a fin de que sean revisados y en su caso aprobados, para que entren en vigor a partir del 1º primero de enero del año 2016-dos mil dieciséis:

3