



2006-2009



**R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2006-2009**

**R. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE MONTERREY.  
P R E S E N T E.**

Los integrantes de la Comisión de Hacienda Municipal de este R. Ayuntamiento, 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 y 59 fracción II del Reglamento Interior del R. Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey; tenemos a bien presentar al R. Ayuntamiento, **Dictamen de los valores unitarios de suelo de los nuevos fraccionamiento y colonias, así como de las inconformidades presentadas del mes de Octubre del año 2008 al mes de Septiembre del año 2009**, para ser aplicados durante el ejercicio fiscal del año 2010-dos mil diez.

**FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:**

El presente dictamen tiene su fundamentación jurídica en lo señalado por los artículos 115 fracción IV inciso c) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 119 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 7, 17, 19, 20, 22 y 23 de la Ley del Catastro de Nuevo León; artículo 21 bis-2 de la ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; 9° del Reglamento de la Ley del Catastro; 30 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 61, 62 y 76 del Reglamento Interior del R. Ayuntamiento de Monterrey.

**ANTECEDENTES:**

**ÚNICO:** Los valores que se presentan fueron calculados tomando como base lo indicado en los artículos 7 y 23 de la Ley del Catastro del Estado, además estos fueron revisados y convalidados por la Junta Municipal Catastral.

**CONSIDERANDOS:**

- I. Que la Junta Municipal Catastral, de acuerdo a lo establecido en los artículos 22 y 23 de la Ley de Catastro en el Estado, así como su diverso 9° del Reglamento de la misma Ley, han determinado preliminarmente **nuevos valores unitarios del suelo, para los nuevos fraccionamientos**.
- II. Que diversos contribuyentes, desde el mes de Octubre de 2008 a Septiembre de 2009, en uso del derecho de inconformarse que les confiere el artículo 19 de la Ley en comento, han promovido trámites con el fin de que el valor que se les asignó a su propiedad sea reconsiderado, dictaminándose resoluciones a su favor, las cuales han tenido por resultado la **revalorización de los valores unitarios del suelo asignados a sus**



**R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2006-2009**

**inmuebles debido a la presentación de las inconformidades ante la Junta Municipal Catastral.**

- III. Que en el artículo 7° de la Ley del Catastro del Estado vigente, se establece que la “Junta Municipal Catastral se encargará 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”.
- IV. Que así mismo la referida Ley establece en su artículo 20 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. La referida propuesta de valores, deberá 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. A falta de nueva propuesta de valores unitarios de suelo o de valores unitarios de construcción, se aplicará lo dispuesto por el último párrafo del artículo 21 Bis 2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León”. El artículo 21 Bis 2 de la referida Ley de Hacienda, establece a la letra: “La base del impuesto será el valor catastral de los predios que se determinará aplicando, por cada predio, las tablas de valores unitarios de suelo o en su caso de construcción aprobadas por el Congreso del Estado a propuesta de los Ayuntamientos, con forme a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Catastro del Estado. A falta de actualización de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción estas se ajustarán conforme a los porcentajes que autorice el Congreso del Estado”.
- V. Que así mismo en el artículo 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 119 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, se establece que los Ayuntamientos; en el ámbito de su competencia, propondrán al Congreso del Estado las cuotas y tarifas aplicables a los 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.
- VI. Que en la opinión que formuló la Junta Municipal Catastral se determinó que los **valores unitarios de suelo para el ejercicio fiscal 2010-dos mil diez y las inconformidades resueltas**, se separarán en dos grupos, de acuerdo a las características que motivan su valoración o revalorización.
- VII. Que a los nuevos fraccionamientos y colonias que aun no están considerados dentro del padrón catastral y que por lo mismo no cuentan con un valor catastral que sirva de base



**R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2006-2009**

para el cálculo del impuesto predial, que su propietario deberá pagar, se les fija un valor por la Junta Municipal Catastral.

- VIII.** Que los propietarios que se encuentren en desacuerdo con el valor que la Junta Municipal Catastral ha establecido para su inmueble han promovido inconformidad que ha sido validada por la misma Junta Municipal Catastral.

Por lo expuesto los integrantes de la Comisión de Hacienda Municipal, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento Interior del R. Ayuntamiento de Monterrey en sus artículos 58, 59, 61 y 62 tiene a bien someter a la consideración de este cuerpo colegiado, previo análisis, la aprobación en su caso de los siguientes:

**ACUERDOS:**

**PRIMERO:** Se aprueba someter a la consideración del H. Congreso de Estado de Nuevo León para su aprobación los **Valores de los nuevos fraccionamientos y/o colonias del Municipio de Monterrey que ha propuesto y convalidado la Junta Municipal Catastral, para que estos sean aplicados durante el ejercicio fiscal 2010-dos mil diez** a las que se les aprobó el valor unitario de suelo conforme a lo siguiente:

**ANEXO I  
VALORES UNITARIOS DE SUELO DE NUEVOS FRACCIONAMIENTOS  
APROBADOS POR LA JUNTA MUNICIPAL CATASTRAL DE OCTUBRE DEL 2008 A SEPTIEMBRE DEL  
2009**

REGION CATASTRAL	FRACCIONAMIENTO	VALOR/ M2	CATEGORIA
6	Centrika Primer Sector Segunda Etapa	\$ 3.000,00	PRIMERA
6	Centrika Primer Sector Tercera Etapa	\$ 3.000,00	PRIMERA
21	Pivada Villa Real	\$ 2.800,00	PRIMERA
21	De Los Santos	\$ 400,00	TERCERA
21	Privadas los Encinos	\$ 2.800,00	PRIMERA
23	Colinas De las Cumbres Segundo Sector	\$ 2.700,00	PRIMERA
37	Las Riveras	\$ 4.000,00	PRIMERA
49	Vista Alta Primer Sector	\$ 3.500,00	PRIMERA
49	Privadas del Pedregal Primer Sector	\$ 4.000,00	PRIMERA
51	Sierra Alta Sexto Sector Privada de las Lomas	\$ 2.700,00	PRIMERA
51	Milagros de Valle Alto Segundo Sector	\$ 3.000,00	PRIMERA
58	Bosques de las Cumbres C2	\$ 4.000,00	PRIMERA
60	Cumbres Alta Segundo Sector	\$ 2.000,00	PRIMERA



**R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2006-2009**

61	El Refugio	\$ 2.500,00	PRIMERA
72	Colinas del Valle Segundo Sector Primera Etapa	\$ 3.500,00	PRIMERA
72	Colinas del Valle 2do. Sector Segunda Etapa	\$ 3.500,00	PRIMERA
72	Colinas del Valle 2do. Sector tercera Etapa	\$ 3.500,00	PRIMERA
73	Antigua Hacienda Santa Anita Segundo Sector	\$ 2.250,00	PRIMERA
76	Valles de Cristal Cuarta Etapa "A"	\$ 3.000,00	PRIMERA
77	Carolco Primer Sector	\$ 2.500,00	PRIMERA
80	Paseo de Cumbre Cuarto Sector Septima Etapa	\$ 3.500,00	PRIMERA
80	Cumbres Madeira Segundo Sector	\$ 2.250,00	PRIMERA
80	Cerradas de Cumbres Poniente Primer Sector	\$ 3.300,00	PRIMERA
82	Privadas de Cumbres Segunda Etapa	\$ 3.700,00	PRIMERA
83	Puerta de Hierro Privada de la Hacienda	\$ 3.000,00	PRIMERA
83	Centro Comercial Sendero Lincoln.	\$ 4.000,00	PRIMERA
83	Cumbres del Sol Primera Etapa	\$ 2.000,00	PRIMERA
83	Cumbres San Agustin Segundo Sector Quinta Etapa	\$ 3.000,00	PRIMERA
83	Cumbres San Agustin Segundo Sector Sexta Etapa	\$ 3.000,00	PRIMERA
84	San Juan de Guadalupe	\$ 250,00	TERCERA
84	Real de San Bernabe	\$ 300,00	TERCERA
90	Las Granadas	\$ 1.700,00	PRIMERA
90	La Joya Privadas Residencial	\$ 3.000,00	PRIMERA

**SEGUNDO:** Se aprueba someter a la consideración del H. Congreso de Estado de Nuevo León para su aprobación los **Valores de Inconformidades, que desde el mes de Octubre de 2008 y hasta el mes de Septiembre de 2009, se han resuelto por la Junta Municipal Catastral, para que estos sean aplicados durante el ejercicio fiscal 2010-dos mil diez**, siendo los siguientes:

**ANEXO II**

**VALORES UNITARIOS DE SUELO DE INCONFORMIDADES PRESENTADAS ANTE  
LA JUNTA MUNICIPAL CATASTRAL Y APROBADAS DE OCTUBRE DEL 2008 A SEPTIEMBRE DEL  
2009**

EXPEDIENTE	UBICACIÓN	VALOR /M2	CATEGORIA
19-001-788	Calle Sendero de las Colinas en la Excomunidad de San Jeronimo	\$1,000.00 VALOR CENTRO DE MANZANA	PRIMERA
19-001-792	Calle Sendero de las Colinas en la Excomunidad de San Jeronimo	\$1,000.00 VALOR CENTRO DE MANZANA	PRIMERA



**R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2006-2009**

19-001-793	Calle Sendero de las Colinas en la Excomunidad de San Jeronimo	\$1,000.00 VALOR CENTRO DE MANZANA	PRIMERA
19-001-794	Calle Sendero de las Colinas en la Excomunidad de San Jeronimo	\$1,000.00 VALOR CENTRO DE MANZANA	PRIMERA
19-001-795	Calle Sendero de las Colinas en la Excomunidad de San Jeronimo	\$1,000.00 VALOR CENTRO DE MANZANA	PRIMERA
19-001-796	Calle Sendero de las Colinas en la Excomunidad de San Jeronimo	\$1,000.00 VALOR CENTRO DE MANZANA	PRIMERA
19-001-797	Calle Sendero de las Colinas en la Excomunidad de San Jeronimo	\$1,000.00 VALOR CENTRO DE MANZANA	PRIMERA
19-001-798	Calle Sendero de las Colinas en la Excomunidad de San Jeronimo	\$1,000.00 VALOR CENTRO DE MANZANA	PRIMERA
19-001-799	Calle Sendero de las Colinas en la Excomunidad de San Jeronimo	\$1,000.00 VALOR CENTRO DE MANZANA	PRIMERA
83-002-019	Prolongación Ruiz Cortinez	\$ 1.000,00	SEGUNDA
83-010-023	Prolongación Ruiz Cortinez	\$ 1.000,00	SEGUNDA
83-018-019	Prolongación Ruiz Cortinez	\$ 1.000,00	SEGUNDA
83-021-526	Prolongación Ruiz Cortinez	\$ 1.000,00	SEGUNDA
83-040-293	Prolongación Ruiz Cortinez	\$ 1.000,00	SEGUNDA

**TERCERO:** La Secretaría del R. Ayuntamiento deberá turnar para su publicación el presente dictamen, tanto en la Gaceta Municipal como en Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el artículo 27 fracción IV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal y artículo 76 fracción VI del Reglamento Interior del R. Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey; así como en la página oficial de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx), en un plazo que no exceda de 5-cinco días hábiles a partir de su aprobación.

**Monterrey, Nuevo León a 14 de octubre de 2009  
COMISIÓN DE HACIENDA MUNICIPAL**

**SÍNDICO PRIMERO ROGELIO SADA ZAMBRANO**

**PRESIDENTE  
RÚBRICA**



**R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2006-2009**

**REGIDOR ARMANDO AMARAL MACÍAS**

**SECRETARIO**

RÚBRICA

**REGIDOR MARCOS MENDOZA  
VAZQUEZ**

**VOCAL**

RÚBRICA

**REGIDOR BENITO MARTÍNEZ LOERA**

**VOCAL**

**REGIDOR GILBERTO CELESTINO  
LEDEZMA**

**VOCAL**

*Última hoja que contiene firmas, que corresponde al dictamen de fecha 14 de octubre de 2009, por el que el R. Ayuntamiento de Monterrey aprueba los valores unitarios del suelo de nuevos fraccionamientos y colonias; y de inconformidades a ser aplicados en el Municipio de Monterrey durante el ejercicio fiscal del año 2010.*