



**AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY  
P R E S E N T E.-**

Los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales del Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo establecido por los artículos 36, fracciones III y V, 37, fracciones I, inciso a), y III, inciso b), 38, 40, fracción II, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 21, 22, 25, fracción IV, incisos b), d), h) y j), 27 y 28 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, presentamos ante este órgano colegiado el Dictamen respecto a la **FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO QUE SIRVIERON PARA LA VALUACIÓN CATASTRAL DE NUEVOS FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES O DESARROLLOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 23 DE LA LEY DEL CATASTRO, PARA SOMETERLA A CONSIDERACIÓN DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, bajo los siguientes:

**A N T E C E D E N T E S**

- I. Conforme al artículo 115, fracción IV, párrafo séptimo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, debiendo coordinarse con las Legislaturas de los Estados, conforme al Artículo Quinto Transitorio del DECRETO por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999, para adoptar las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo y construcción que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad, y procederán en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones.

*Dictamen respecto a la formulación de la propuesta sobre la actualización de la tabla de valores unitarios de suelo que sirvieron para la valuación catastral de nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley del Catastro, para someterla a consideración del H. Congreso del Estado de Nuevo León.*



Como sabemos, el valor de mercado 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.

- II. Conforme al artículo 166 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los Ayuntamientos propondrán al Congreso del Estado las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.
- III. La Junta Municipal Catastral de Monterrey, Nuevo León, emitió opinión en sentido favorable sobre la Tabla de valores unitarios de suelo que sirvieron para la valuación catastral de nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley del Catastro, autorizados en el Municipio de Monterrey, en los términos que fueron determinados y acordados por los integrantes de la Junta Municipal Catastral de esta municipalidad, contenidas en 7 actas de la Junta Municipal Catastral de Monterrey, en relación a la celebración de las sesiones ordinarias y extraordinarias de la misma del periodo del 14 de noviembre de 2023 al 18 de julio de 2024, que en términos de lo dispuesto por la Fracción I del Artículo 9º del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado, la Tesorería Municipal turnó para su análisis a ese Órgano Técnico; identificado como Anexo 1 y que forma parte integral del presente dictamen como si a la letra se insertara.
- IV. Mediante oficio Número SFA/023/2024, el C. Secretario de Finanzas y Administración, con fundamento en el artículo 9º, fracción V del Reglamento de la Ley del Catastro, y para los efectos de lo señalado por el Numeral 20 de la Ley del Catastro, presentó a esta Comisión la Tabla de valores unitarios de suelo que sirvieron para la valuación catastral de nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley del Catastro, en 13 hojas y 7 actas; para en su caso proponer al Pleno del Ayuntamiento sea sometida a consideración de la Legislatura del Estado; a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del presente año; los valores unitarios de suelo y contenidos en la tabla del mencionado Anexo 1.

*Dictamen respecto a la formulación de la propuesta sobre la actualización de la tabla de valores unitarios de suelo que sirvieron para la valuación catastral de nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley del Catastro, para someterla a consideración del H. Congreso del Estado de Nuevo León.*



Por lo anterior, y

## CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Que, esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento el presente Dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 36, fracciones III y V, 37, fracciones I, inciso a), y III, inciso b), 38, 40, fracción II, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 21, 22, 25, fracción IV, incisos b), d), h) y j), 27 y 28 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO.** Que, en virtud de lo establecido en los artículos 33, fracción III, inciso d), y último párrafo de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 7, 20 y 23 de la Ley del Catastro y 9º, fracción V, del Reglamento de la Ley del Catastro, el Ayuntamiento deberá formular la propuesta de valores unitarios del suelo que someterán al Congreso del Estado, a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del año de que se trate, teniendo el Ayuntamiento la facultad para conocer del presente Dictamen, así como para la aprobación de las resoluciones propuestas en el mismo.

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, y el tercer Párrafo del Artículo 166 de la Constitución Política del Estado, se presenta a consideración del Ayuntamiento la propuesta en el sentido de que se acuerde el solicitar al H. Congreso del Estado se apruebe la aplicación de las mismas tasas vigentes para el Impuesto Predial que se facturará para el ejercicio fiscal de 2025, las cuales son las siguientes:

**a).**- Para predios con edificaciones con uso de casa habitación, y los no comprendidos en el concepto de predios baldíos, se les aplique la tasa del dos al millar anual sobre la base del impuesto que es su valor catastral.

**b).**- Para los predios baldíos, 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 la base del impuesto que es su valor catastral.

*Dictamen respecto a la formulación de la propuesta sobre la actualización de la tabla de valores unitarios de suelo que sirvieron para la valuación catastral de nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley del Catastro, para someterla a consideración del H. Congreso del Estado de Nuevo León.*



**c).- Para los predios con edificaciones con uso comercial, de servicios, industriales y cualquier uso distinto al de casa habitación, 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 la base del impuesto que es su valor catastral.**

**TERCERO.** Que los valores unitarios de suelo contenidos en la Tabla de valores unitarios de suelo que sirvieron para la valuación catastral de nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley del Catastro, se sometan a consideración para su aprobación por parte del Ayuntamiento, a fin de estar en aptitud de que una vez autorizadas, sean objeto de propuesta al H. Congreso del Estado de Nuevo León, y se realice a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del presente año, para que inicien su vigencia a partir del día 1º del mes de enero del año 2025.

**CUARTO.** Que en virtud de lo expuesto en los considerandos anteriores y una vez revisada la determinación de valores unitarios de suelo contenidos en las tablas mencionadas en el Considerando Tercero, y la propuesta de tasas relativas a la determinación del Impuesto Predial, se solicita su aprobación al presente Dictamen que realizamos los integrantes de esta Comisión.

Por lo anterior expuesto y fundado, los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales sometemos a consideración de este Ayuntamiento la aprobación de los siguientes:

## **ACUERDOS**

**PRIMERO.** Se aprueba la propuesta de los valores unitarios de suelo contenidos en la Tabla de valores unitarios de suelo que sirvieron para la valuación catastral de nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley del Catastro, en los términos que fueron determinados y acordados por los integrantes de la Junta Municipal Catastral de esta municipalidad, conjuntamente con 7 actas de la Junta Municipal Catastral de Monterrey, en relación a la celebración de las sesiones ordinarias y extraordinarias de la misma del periodo del 14 de noviembre de 2023 al 29 de agosto de 2024, para que se sometan a consideración para su aprobación por parte del Ayuntamiento, a fin de estar en aptitud de que una vez autorizadas,

*Dictamen respecto a la formulación de la propuesta sobre la actualización de la tabla de valores unitarios de suelo que sirvieron para la valuación catastral de nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley del Catastro, para someterla a consideración del H. Congreso del Estado de Nuevo León.*



sean objeto de propuesta al H. Congreso del Estado de Nuevo León, y se realice a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del presente año, para que inicien su vigencia a partir del día 1º del mes de enero del año 2025.

**SEGUNDO.** Se acuerda que la determinación mencionada en el Acuerdo Primero, sea propuesta al H. Congreso del Estado de Nuevo León, a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del presente año, comisionándose para este efecto a la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, a fin de que remita el Acuerdo que en su caso emita el Pleno del Ayuntamiento, y la documentación soporte correspondiente.

**TERCERO.** Publíquese y difúndanse los presentes acuerdos en la *Gaceta Municipal* y en la página oficial de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

**ASÍ LO ACUERDAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DE  
LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPALES**

**MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 30 DE OCTUBRE DE 2024**

**SÍNDICA PRIMERA BLANCA PAOLA CONTRERAS TORRES  
COORDINADORA  
(RÚBRICA)**

**REGIDOR MATÍAS GARCÍA GÁRATE  
INTEGRANTE  
(RÚBRICA)**

*Dictamen respecto a la formulación de la propuesta sobre la actualización de la tabla de valores unitarios de suelo que sirvieron para la valuación catastral de nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley del Catastro, para someterla a consideración del H. Congreso del Estado de Nuevo León.*



**REGIDORA AGLAEE IDALIA SÁNCHEZ VALDEZ  
INTEGRANTE  
(RÚBRICA)**

**REGIDOR FRANCISCO JAVIER CANTÚ TORRES  
INTEGRANTE  
(RÚBRICA)**

**REGIDORA ANABEL MOLINA GARCÍA  
INTEGRANTE  
(RÚBRICA)**

**REGIDOR GIBRAN OLAGER ORNELAS BUSTOS  
INTEGRANTE  
(RÚBRICA)**

*Dictamen respecto a la formulación de la propuesta sobre la actualización de la tabla de valores unitarios de suelo que sirvieron para la valuación catastral de nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley del Catastro, para someterla a consideración del H. Congreso del Estado de Nuevo León.*