**R. AYUNTAMIENTO**

**P R E S EN T E.-**

A la Comisión de Hacienda Municipal, previo acuerdo con el Presidente Municipal, nos fue turnada por parte del Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal, la solicitud relacionada con los **Valores unitarios de suelo que se asignaron a los Nuevos Fraccionamientos durante el último ejercicio, así como las Inconformidades resueltas por la Junta Municipal Catastral**, por lo que esta H. Comisión tiene a bien emitir el presente DICTAMEN, bajo los siguientes antecedentes y considerandos de orden legal:

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

**PRIMERO.** Que a través de su Presidente, la Junta Municipal Catastral de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, mediante oficio de fecha 30 de septiembre de 2019, remitió para los efectos legales a que hubiera lugar, al titular de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal los Valores aprobados para los Nuevos Fraccionamientos y de las Inconformidades resueltas durante el último ejercicio, conforme lo establecido en el artículo 23 de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León, bajo los argumentos presentados por los desarrolladores al momento de su solicitud.

**SEGUNDO.** Que en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 20 de la Ley de Catastro vigente en el Estado de Nuevo León, el Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal, presentó a la H. Comisión de Hacienda, para los efectos legales correspondientes, los documentos que contienen los Valores aprobados por la Junta Municipal Catastral para los Nuevos Fraccionamientos autorizados durante el último ejercicio, así como de las Inconformidades resueltas, cuyo resumen se presenta a continuación:

**VALORES APROBADOS DE SUELO PARA FRACCIONAMIENTOS**

**POR LA JUNTA MUNICIPAL CATASTRAL EN LOS AÑOS 2018 – 2019**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ACTA** | **FECHA** | **EXPEDIENTE** | **REGIÓN** | **FRACCIONAMIENTO** | **CATEGORÍA** | **VALOR UNITARIO** |
| **Nº** | **AÑO** |
| 3 | 2018 | 19 DE DIC.2018 | (58) 23-002-096 |  | LIVING SAN NICOLAS | 1ª CATEGORIA | $ 4,200.00m2 HABITACIONAL UNI-FAMILIAR |
| 1 | 2019 | 27 DE MARZO 2019 | 58-23-002-018 | 38 | PRIVADAS SAN NICOLAS ETAPA 1 | 1ª. CATEGORIA | $ 3,800.00 m2. |

**INCONFORMIDADES PRESENTADAS Y RESUELTAS POR LA**

**JUNTA MUNICIPAL CATASTRAL EN LOS AÑOS 2018 - 2019**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ACTA** | **FECHA** | **EXPEDIENTE** | **CATEGORÍA** | **TIPO** | **VALOR UNITARIO POR M2** |
| **Nº** | **AÑO** | **ANTERIOR** | **ACTUAL** |
| 3 | 2018 | 19 DIC. 2019 | (58) 01-030-016 | 2 | G | $ 3,381.00 | $1,690.50 |
| NG | $ 1,690.00 | $ 845.00 |
| 2 | 2019 | 07-JUNIO-2019 | (58)28-001-043 | 2 | ABEN-AI | $ 6,329.00$ 3,819.00$ 1,636.00$ 2,509.00 | $ 3,164.50$ 1909.50$ 818.00$ 1,254.50 |
| 2 | 2019 | 07 JUNIO 2019 | (58) 28-001-178 | 2 | E | $ 1,636.00 | $ 818.00 |
| 2 | 2019 | 07 JUNIO 2019 | (58) 05-141-013 | 1 | A1 | $ 7,169.00 | $ 3,584.50 |
| DN-D | $ 2,960.00$ 1,480.00 | $ 1,480.00$ 740.00 |
| 3 | 2019 | 10 DE SEPT. 2019 | (58) 32-016-026 | 1 | G | $ 4,830.00 | $ 2,415.00 |
| JN-G | $ 1,402.002,415,00 | $ 701.00$ 1,207.50 |

Una vez analizados los Antecedentes, los integrantes de esta H. Comisión de Hacienda, presentamos los siguientes:

**C O N S I D E R A N D O S**

**PRIMERO.** Que esta Comisión de Hacienda, es competente para conocer, estudiar y proponer al Republicano Ayuntamiento los proyectos de acuerdos, reglamentos y demás disposiciones administrativas para el buen manejo y cumplimiento de los asuntos hacendarios, de conformidad con lo dispuesto en las siguientes normas jurídicas, Artículos 37, 40, 43 y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículos 25, 61, 63, 64, fracción II y demás relativos del Reglamento Interior del Ayuntamiento de San Nicolás de los Garza.

**SEGUNDO.** Que los **Valores unitarios de suelo que se asignaron a los Nuevos Fraccionamientos durante el último ejercicio, así como las Inconformidades resueltas por la Junta Municipal Catastral**, tiene su fundamento en las siguientes normas de orden legal, Artículo 115, fracción IV, antepenúltimo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 119, cuarto párrafo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; Artículo 21 Bis 2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; así como en el artículo 23 de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León.

**TERCERO.** Que la suscrita Comisión de Hacienda, en sesión celebrada el 23 de octubre de 2019, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, evaluación y deliberación a los **Valores unitarios de suelo que se asignaron a los Nuevos Fraccionamientos durante el último ejercicio, así como de las Inconformidades resueltas por la Junta Municipal Catastral**, indicada en el Antecedente Segundo del presente instrumento, determina dictaminar en sentido Positivo, su APROBACIÓN, así como AUTORIZAR que se presente para su consideración al H. Congreso del Estado de Nuevo León.

**F U N D A M E N T A C I Ó N**

***“CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS***

*…*

***ARTÍCULO 115.*** *Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre, conforme a las bases siguientes:*

*…*

***IV.*** *Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:*

*…*

*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.*

*…”*

***“CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN***

*…*

***ARTÍCULO 118.-*** *Los Municipios que integran el Estado son independientes entre sí. Cada uno de ellos será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de Regidores y Síndicos que la Ley determine. La competencia que otorga esta Constitución al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y los Poderes del Estado.*

*La Administración Pública Municipal se conformará y organizará según determine la ley respectiva.*

***ARTÍCULO 119.-*** *Los Municipios administrarán libremente su hacienda, la que se integrará por las contribuciones, aprovechamientos, productos, financiamientos y otros ingresos que la Legislatura establezca a su favor, así como con las participaciones y aportaciones federales que les correspondan o reciban de acuerdo a la ley.*

*El Congreso del Estado no expedirá leyes que establezcan exenciones o subsidios a favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones. Sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, del Estado y los de los Municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.*

*Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán al Congreso del Estado 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.*

*Los Municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de alguna de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.*

***ARTÍCULO 120.-*** *Los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la Ley.”*

*“****LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN***

*…*

***ARTÍCULO 21 BIS-2.-*** *La base del Impuesto será el valor catastral de los predios que se determinará aplicando, para cada predio, las tablas de valores unitarios del suelo o en su caso de construcción, aprobadas por el Congreso del Estado a propuesta de los Ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley del Catastro del Estado.*

*…”*

***“LEY DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN***

*…*

***ARTÍCULO 7.-*** *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.*

*…*

***ARTÍCULO 13.-*** *La valorización catastral se hará considerando separadamente el suelo y las construcciones o cualquier otro tipo de mejoras existentes.*

*…*

***ARTÍCULO 15.-*** *La unidad de avalúo que se tome en consideración en las Tablas de valores unitarios aplicables a construcciones será por metro cuadrado o, en su caso, por metro cúbico cuando se trate de recipientes.*

*…*

***ARTÍCULO 18.-*** *Los valores unitarios del suelo y los valores unitarios de las construcciones que apruebe el Congreso del Estado, mediante el Decreto correspondiente, serán los equiparables al valor de mercado.*

*…*

***ARTÍCULO 20.-*** *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.*

*…”*

***ARTICULO 23.-*** *Corresponderá a las Juntas Municipales Catastrales determinar los valores unitarios de suelo y construcciones, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de esta 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.*

*Los valores que de esta forma se determinen deberán conservar la uniformidad con los valores autorizados por el H. Congreso del Estado de áreas adyacentes o predios con características similares.*

*Una vez determinados los valores a que se refiere el párrafo anterior, deberán notificarse a los interesados y entrarán en vigor en el bimestre siguiente al de su aprobación.*

*Los particulares interesados podrán solicitar la reconsideración de los valores determinados de acuerdo al párrafo anterior dentro de los 15 días siguientes a su emisión, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en el Artículo 19 de esta Ley.*

***“REGLAMENTO DE LA LEY DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN***

*…*

***ARTÍCULO 9.-*** *La Junta Municipal Catastral tendrá las siguientes atribuciones:*

***I.-*** *A solicitud de la Tesorería Municipal, emitirá opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el municipio correspondiente. Para este efecto, solicitará los informes y recabará los datos que estime necesarios de la Dirección de Catastro, Municipios, oficinas públicas y particulares, de los vecinos y demás habitantes de la zona en revisión;*

*…*

***V.-*** *Tratándose de nuevos valores catastrales o modificaciones a los valores existentes, deberá remitirlos a más tardar la segunda quincena de septiembre del año calendario a la Tesorería Municipal, para que ésta a su vez los presente al R. Ayuntamiento y posteriormente al Congreso del Estado, en los términos establecidos en el Artículo 20 de la Ley del Catastro.*

Por lo anteriormente expuesto, tanto en los Antecedentes y Considerandos, y una vez fundado y motivado, se propone y recomienda la aprobación de los **Valores unitarios de suelo que se asignaron a los Nuevos Fraccionamientos durante el último ejercicio**, en los términos del siguiente proyecto de:

**A C U E R D O S**

**PRIMERO.** Se **APRUEBAN** los **Valores unitarios de suelo que se asignaron a los Nuevos Fraccionamientos durante el último ejercicio, así como las Inconformidades resueltas por la Junta Municipal Catastral**, en los términos descritos en el Antecedente Segundo, de conformidad con los motivos y fundamentos expuestos en la parte considerativa del presente Dictamen.

**SEGUNDO**. Se **AUTORIZA** presentar para su consideración al H. Congreso del Estado de Nuevo León, los **Valores unitarios de suelo que se asignaron a los Nuevos Fraccionamientos durante el último ejercicio, así como las Inconformidades resueltas por la Junta Municipal Catastral**, de conformidad con los motivos y fundamentos legales expuestos en el presente Dictamen.

**TERCERO.** Notifíquese los presentes acuerdos a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal y demás dependencias municipales competentes, a fin de que realicen lo conducente en derecho.

**CUARTO.** Háganse las publicaciones respectivas del presente acuerdo en la Gaceta Municipal y en el Portal de Internet del Municipio.

Así lo acuerdan y suscriben a los 23 días del mes de Octubre del año 2019 en San Nicolás de los Garza, Nuevo León, los integrantes de la

**COMISIÓN DE HACIENDA MUNICIPAL**

C. ROBERTO BUENO FALCÓN

PRESIDENTE

C. CLAUDIA CANO RODRÍGUEZ C. YANET ILEANA GARZA CARVAJAL

 SECRETARIA VOCAL

C. SERGIO GALAVIZ GARZA C. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ ROQUE

 VOCAL VOCAL