



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
NOGALES, SONORA
2018-2021

NOGALES

NOGALES SONORA 2021-2024

CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y
SOBERANO DE SONORA
RECIBIDO
19 SET. 2022
HORA: *19:34*
OFICIALIA MAYOR
HERMOSILLO, SONORA, MÉXICO

776/22
C-3-2022
EL QUE SE INDICA.

02036

"2022: AÑO DE LA TRANSFORMACION"

H. NOGALES, SONORA, A 30 DE AGOSTO DEL 2022.

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
HERMOSILLO, SONORA.

Por medio de la presente y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora, artículo 61, fracción IV, inciso B), de la Ley de Gobierno y Administración Municipal y en cumplimiento al acuerdo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Nogales, Sonora, aprobado en Sesión Extraordinaria celebrada el día 30 de Agosto de 2022, asentada en acuerdo número Cuatro, Acta No. 34.

Se remite para su aprobación de esta H. Legislatura los Planos y Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el ejercicio fiscal 2023, del Municipio de Nogales, Sonora.

Anexo al presente la certificación del acuerdo del Ayuntamiento, libros que contienen la información de los Planos y Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2023, así como Dictamen emitido por las comisiones unidas del Ayuntamiento.

~~ATENTAMENTE
EL PRESIDENTE MUNICIPAL~~

~~C. ING. JUAN FRANCISCO GIM NOGALES~~

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

C. JORGE JAUREQUI LEWIS.

C.C.P. ARCHIVO.

H. CONGRESO DEL ESTADO
DE SONORA

RECIBIDO
19:34 hrs. *Jaurequi*
19 SEP. 2022

DEPARTAMENTO DE OFICIALIA
DE PARTES, HERMOSILLO, SONORA



NOGALES

NOGALES SONORA 2021-2024



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
NOGALES, SONORA
2021-2024

El C. Jorge Jáuregui Lewis, Secretario del H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora, México:

CERTIFICA:

---En Acta No. 34 correspondiente a la sesión extraordinaria celebrada el día 30 (Treinta) de Agosto del año dos mil veintidós, el Honorable Ayuntamiento Municipal tuvo a bien tomar el siguiente:

“Acuerdo Número Cuatro. - Se aprueba por mayoría de Dieciocho votos a favor y Cuatro en contra, los planos y tablas generales de valores unitarios de terrenos y construcción por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y por hectáreas en predios rurales, y su remisión al Congreso del Estado para su aprobación de conformidad con el artículo 50 de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora. Lo anterior se aprueba en los precisos términos del dictamen emitido por las Comisiones Unidas del Ayuntamiento que forma parte integrante de este acuerdo, con los anexos de Ley. Publíquese, Notifíquese y Cúmplase”.

Esta certificación se hace en uso de la facultad que me confiere el artículo 89 Fracción VI de la Ley No.75 de Gobierno y de Administración Municipal, en la H. Ciudad de Nogales, Sonora, a los Treinta días del mes de Agosto del año dos mil Veintidós. Doy Fe.

C. Jorge Jáuregui Lewis
Secretario del H. Ayuntamiento

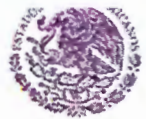




NOGALES

GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

"2022 AÑO DE LA TRANSFORMACION"



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
NOGALES, SONORA

DICTAMEN QUE PRESENTA LAS COMISIONES UNIDAS DE GOBERNACION Y REGLAMENTACION, HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PUBLICA, DESARROLLO URBANO, SEGURIDAD PUBLICA Y TRANSITO MUNICIPAL, SALUD, TURISMO Y ASUNTOS INTERNACIONALES, DEPORTE Y RECREACION, DESARROLLO ECONOMICO, INDUSTRIA, COMERCIO Y OFICIOS EN LA VIA PUBLICA, TRANSPORTE URBANO, DIVERSION Y ESPECTACULOS, EDUCACION Y CULTURA, SERVICIOS PUBLICOS, COMUNIDADES RURALES, DESARROLLO INTEGRAL DE LA JUVENTUD, ASUNTOS DE LA MUJER, PRESERVACION ECOLOGICA, TRANSPARENCIA Y ANTICORRUPCION, DE BIENESTAR SOCIAL, DEL AGUA Y DE DERECHOS HUMANOS.

RELATIVO A LOS PLANOS Y TABLAS GENERALES DE VALORES UNITARIOS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES POR ZONAS HOMOGENIAS Y BANDAS DE VALOR EN ZONAS URBANAS Y POR HECTAREAS EN PREDIOS RURALES

H. NOGALES, SONORA A 30 DE AGOSTO DEL 2022

INTEGRANTES DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA.

Presentes:

Las y los Regidores que integramos las Comisiones de Gobernación y Reglamentación, Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, Desarrollo Urbano, Seguridad Pública y Tránsito Municipal, Salud, Turismo y Asuntos Internacionales, Deporte y Recreación, Desarrollo Económico, Industria, Comercio y Oficios en la Vía Publica, Transporte Urbano, Diversión y Espectáculos, Educación y Cultura, Servicios Públicos, Comunidades Rurales, Desarrollo Integral de la Juventud, Asuntos de la Mujer, Preservación Ecológica, Transparencia y Anticorrupción, de Bienestar Social, del Agua y de Derechos Humanos del H. Ayuntamiento del Municipio de Nogales, Sonora, sometemos a consideración del pleno, el Dictamen relativo a los Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales, que nos fue turnado por el Consejo Municipal Catastral para su estudio, análisis y dictamen, mismo que se emite bajo los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- Que es facultad legal y reglamentaria de las Comisiones del Ayuntamiento estudiar, dictaminar y proponer soluciones a los asuntos de las distintas ramas de la administración pública municipal, de conformidad con lo que establecen los artículos 73 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal y 79 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Nogales.

H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

DICTAMEN DE TODAS LAS COMISIONES UNIDAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales
NOGALES, SONORA, MEXICO.

Seferino Calderón



[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]



II.- Que es facultad legal de los Regidores analizar, deliberar y votar sobre los asuntos que se traten en las sesiones de comisiones y del Ayuntamiento, según lo dispuesto por el artículo 68 fracción II de la Ley de Gobierno y Administración Municipal.

III.- Que con fecha agosto 25 del presente año, se recibió información y solicitud de dictamen para la discusión y eventual aprobación de los Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales.

VI.- Una vez recibida “los Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales” estas Comisiones Unidas, procedimos a su revisión, estudio y análisis, convocándose a reunión ordinaria de las Comisiones de Gobernación y Reglamentación, Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, Desarrollo Urbano, Seguridad Pública y Tránsito Municipal, Salud, Turismo y Asuntos Internacionales, Deporte y Recreación, Desarrollo Económico, Industria, Comercio y Oficios en la Vía Pública, Transporte Urbano, Diversión y Espectáculos, Educación y Cultura, Servicios Públicos, Comunidades Rurales, Desarrollo Integral de la Juventud, Asuntos de la Mujer, Preservación Ecológica, Transparencia y Anticorrupción, de Bienestar Social, del Agua y de Derechos Humanos el día 29 de agosto de 2022 a las 10:00 de la mañana, en la que estuvimos presentes diecisiete de los veinte regidoras y regidores integrantes de la todas las Comisiones que conformamos el H. Ayuntamiento, recibiendo las propuestas y observaciones de los integrantes presentes de estas Comisiones.

V.- Que, en dicha reunión, una vez revisada “los Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales” estas Comisiones Unidas, habiendo sido discutidos todos y cada uno de los puntos de dicho proyecto y las propuestas presentadas, en esa misma reunión de fecha 29 de agosto del año en curso, se resolvió aprobar, por mayoría de votos de las y los regidores integrantes de la comisión presentes “los Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales”, resolviendo procedente la solicitud, al tenor de los siguientes:

H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

DICTAMEN DE TODAS LAS COMISIONES UNIDAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales
NOGALES, SONORA, MEXICO.

Leticia Calderón



Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin of the document.

Handwritten signature in blue ink on the left margin of the document.

CONSIDERANDOS

PRIMERO. – Que conforme lo establece el Artículo 115 Fracción IV de la Constitución General del Republica, en armonía con los artículos 139 de la Constitución del Estado de Sonora y articulo 6 y 6 bis de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, el Municipio posee facultades para administrar libremente su Hacienda.

SEGUNDO. - Que el artículo 129 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal para el Estado de Sonora, establece que los Presupuestos de Egresos de las Entidades de la Administración Pública y Paramunicipal, deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, y comprenderán las previsiones del gasto público que habrán de realizar en función de sus programas, objetivos, metas y beneficios a alcanzar; de igual forma el artículo 130 de la Ley invocada señala que El Presupuesto de Egresos, además de comprender las erogaciones a que se refiere el artículo 129, deberá incorporar los subsidios, apoyos, donaciones, estímulos y demás conceptos de gasto que con el carácter de transferencias de recursos se otorguen a entidades, organismos e instituciones que realizan actividades, obras o servicios acordes a los objetivos y metas del Plan Municipal de Desarrollo, así como la amortización y pago de intereses de la deuda pública municipal y pago de adeudos de ejercicios fiscales anteriores.

TERCERO. -El artículo 61, en el ámbito financiero inciso B, de la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora, dispone la facultad del Ayuntamiento para proponer al Congreso, dentro del ámbito de su competencia, las cuotas, tasas 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.

CUARTO. - Así mismo, el artículo 181 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal establece que el Ayuntamiento propondrá al Congreso, las cuotas, tasas 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.

QUINTO. - Que “los Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales”, presentado por el Consejo Municipal Catastral, cumple con los requisitos de Ley establecidos en

H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

DICTAMEN DE TODAS LAS COMISIONES UNIDAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales
NOGALES, SONORA, MEXICO.

Leticia Calderón

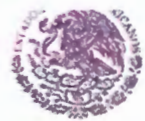


Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin of the document.

Handwritten signature in blue ink on the left margin of the document.

Handwritten signature in blue ink on the left margin of the document.

Handwritten signature in blue ink on the right margin of the document.



Reglamento de la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora en los artículos del 22 al 25 y lo establecido en la Ley de Gobierno y Administración Municipal para el Estado de Sonora.

Una vez revisada la propuesta presentada por el Consejo Municipal Catastral se identificaron tres inconsistencias en dichas tablas las cuales fueron propuestas su adecuación siendo de la forma siguiente: se modifica el factor de aplicación para las zonas homogéneas de 0% a 4.5% en la tabla 1H correspondiente a la Colonia Fundo Legal, 1L Colonia del Rosario y 3L Colonia Buena Vista, así mismo la corrección en la zona homogénea 4K Colonia Industrial que registraba un valor de \$40.00 pesos debiendo ser de \$60.00 pesos.

En este orden y a efecto de cumplir en tiempo y forma con lo que establece la Ley de Gobierno y Administración Municipal y el Reglamento de la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora, se presenta a este H. Ayuntamiento en los precisos términos en que consta en el documento anexo presentado por el Consejo Municipal Catastral con las adecuaciones expuestas en el párrafo anterior, mismo que formará parte integrante del presente dictamen.

Se sometió al pleno de los regidores asistentes en Comisiones Unidas obteniéndose un total de diecisiete regidoras y regidores con una votación de los presentes de quince votos a favor, uno en contra y una abstención.

Por lo anterior y en base a las consideraciones fácticas y jurídicas, estas Comisiones Unidas del Ayuntamiento, atendiendo a lo previsto en el Artículo 181, 61 en el ámbito financiero inciso B) y en los precisos términos de lo establecido en el artículo 50 Ter de la Ley de Gobierno y Administración Municipal y al demás articulado de las legislaciones aplicables citadas, ha elaborado el presente dictamen, mediante el cual



RESUELVE:

PRIMERO. -Con fundamento en los numerales a que nos referimos en los considerandos Primero al Cuarto del presente dictamen y demás artículos relativos y aplicables de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, esta Comisión considera que resulta procedente una vez registrada las adecuaciones establecidas en el presente dictamen **APROBAR "LOS PLANOS Y TABLAS GENERALES DE VALORES UNITARIOS EN TERRENOS Y CONSTRUCCIONES POR ZONAS HOMOGENIAS Y BANDAS DE VALOR EN ZONAS URBANAS Y POR HECTAREAS EN PREDIOS RURALES" EN LOS PRECISOS TERMINOS DEL DOCUMENTO PRESENTADO POR CONSEJO MUNICIPAL CATASTRAL, AGREGANDO LAS MODIFICACIONES SEÑALADAS EN EL PRESENTE DICTAMEN.**

SEGUNDO. - Que el criterio aplicado para definir esta tabla de valores con las adecuaciones que se incluyen se fundamenta en el criterio de aplicar una medida jurídicamente válida en materia fiscal, para la actualización de valores utilizando el índice anual inflacionario, conforme al índice Nacional de Precios al Consumidor promediando los incrementos incididos en los últimos 20 años

H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

DICTAMEN DE TODAS LAS COMISIONES UNIDAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales
NOGALES, SONORA, MEXICO.

Felicio Calderon



Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin.

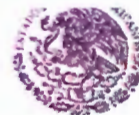
Handwritten signature in blue ink on the left margin.

Handwritten signature in blue ink on the bottom left margin.



NOGALES

GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
NOGALES, SONORA

que en promedio arrojan un 4.5% de incremento, tomando como fuente al Banco de México y al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), haciendo énfasis que el ajuste en las bandas de valor y zonas homogéneas afectadas aplica únicamente al terreno y no al valor de las construcciones. Siendo además una medida que evita que se incida en los valores de terreno y construcciones en el promedio de la inflación y el índice nacional de precios al consumidor, privilegiando los sectores de menor capacidad económica en tasa cero inclusive.

TERCERO. – Se solicita respetuosamente se realicen los estudios necesarios para definir ya sea a una empresa contratada de forma externa especializada en la materia o por personal especializado de la misma administración un estudio analítico y específico para la actualización de los Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales, existentes y con ello hacer posible el aplicar valores reales y congruentes en la materia, para su análisis y aprobación ante el pleno de este H. Ayuntamiento.

Dado en la sala de sesiones del Ayuntamiento del Municipio de Nogales, Sonora en la Ciudad de Nogales, a los treinta días del mes de agosto de 2022.

ATENTAMENTE



C. HIPOLITO SEDANO RUIZ

C. DAVID RICARDO JIMENEZ FUENTES

C. SILVIA YESENIA BAQUIERO VALENZUELA

C. EVA CHAVEZ GUTIERREZ

C. LIC. LUIS MIGUEL LUQUE ARMENTA

C. LYDIA ADELAIDA GUTIEREZ GOMEZ

H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.
DICTAMEN DE TODAS LAS COMISIONES UNIDAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.
Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales.
NOGALES, SONORA-MEXICO.



[Handwritten signature]

Feticia

Calderon



C. JAVIER DIAZ UGALDE

C. FRANCISCO MARTIN BOJORQUEZ QUIÑONEZ

C. ELBA EDITH REICHEL LOPEZ

C. MARTIN ELIAS ORTEGA LOPEZ



C. LUIS MIGUEL LUQUE ARMENTA

C. PERLA ANAIS MENDEZ COTA

C. LETICIA CALDERON FUENTES

C. YARELI ALEJANDRA RIVERA LEYVA



C. ANGELICA BURGOS GARAY

C. JOSEFINA CHACON GARCIA

H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

DICTAMEN DE TODAS LAS COMISIONES UNIDAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales
NOGALES, SONORA, MEXICO.



C. LAURA ELBA MENDEZ RIOS

C. LISANDRO JAVIER ARMENTA ROSAS

C. DEMETRIO INFANTOPULUS AGUILAR

~~C. FRANCISCO MARTIN DE JORQUEZ QUINONEZ~~

MARCO EMILIO RIVERA HERRERA



Guadalupe Patricia Martinez chavez



Lydia Gtz

H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

DICTAMEN DE TODAS LAS COMISIONES UNIDAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales
NOGALES, SONORA, MEXICO.

Leticia Calderon



Proceso de actualización de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Nogales, Sonora.

Antecedentes

Se instala debidamente el Consejo Catastral Municipal el día 19 de abril del 2022, este grupo consta de 13 miembros, que tienen como propósito actualizar los valores catastrales de terrenos, así como de construcciones de esta ciudad.

Se unen en apoyo al referido consejo peritos valuadores, funcionarios públicos, empresarios, notarios públicos, desarrolladores, corredores inmobiliarios, ingenieros civiles, arquitectos, contadores y diferentes representantes de asociaciones civiles, para participar en el proceso.

Se forman 4 (cuatro) Equipos de trabajo, dividiéndose la ciudad en cuatro cuadrantes a partir de las vías del Ferrocarril hacia el oriente y poniente, Boulevard El Greco y Calle Jesús García (antiguo camino a Cananea y/o Boulevard Los Álamos) hacia el norte y sur.

Equipo numero 1 (uno), zona y/o cuadrante Nor-Oeste, titular del grupo Ing. Benito Juárez Celaya, no aplico incremento alguno (0.00%) en toda su zona de análisis.

Equipo numero 2 (dos), zona y/o cuadrante Sur-Este, titular de grupo Ing. Mateo Ramos Pereira, presento su propuesta, consistiendo en aumentar a todo el cuadrante Sur-Este un aumento del 7.36% que según la página del Instituto Nacional de Estadística y geografía (INEGI), se refiere a la inflación acumulada del mes de mayo del 2020 al mes de mayo del año 2021.

Equipo numero 3 (tres), zona y/o cuadrante Sur-Oeste, titular de grupo Ing. Agustín Varela Orozco, presento su propuesta, consistiendo en aumentar tasa variable de 0.0% a 4.5%, según se aprecia.

Equipo numero 4 (cuatro), zona y/o cuadrante Nor-Este, titular de grupo Ing. Leonardo Sandoval Mendoza, presento su propuesta aumentando únicamente los valores de banda del sector un 4.5 %, y ningún (0.00%) aumento en las zonas homogéneas (zonas prominentemente habitacionales), fundado en un análisis de la variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor a 20 años, calculando el aumento anual de cada uno y el promedio de estos últimos, dando como resultado un aumento del antes mencionado 4.5 %. Se anexa tabla



[Handwritten signature]



[Vertical column of handwritten signatures and initials]

H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

DICTAMEN DE TODAS LAS COMISIONES UNIDAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales
NOGALES, SONORA, MEXICO.

[Handwritten signature: Federico Calderón]



En sesión ordinaria se reúnen invitados y todos los integrantes del Consejo Catastral Municipal, aprobando por unanimidad de votos los incrementos de las cuatro zonas y/o cuadrantes, descritos en los cuatro párrafos que anteceden.

Se publica en los estrados del H. Ayuntamiento y Departamento de Catastro de la ciudad (Pizarra Comunitaria), los resultados emitidos por el Consejo Catastral Municipal, permaneciendo en ambos lugares hasta el día 30 de junio del 2022.

Posteriormente se envía la propuesta al honorable cuerpo de Regidores de esta ciudad para su análisis, regresando en dos ocasiones dichas propuestas al Consejo Catastral Municipal con el fin de reconsiderar algunas cuestiones.

Finalmente, el Consejo Catastral Municipal se reúne el día 24 de agosto del presente, realiza las consideraciones pertinentes y por mayoría de votos modifica en sentido positivo ambas propuestas observadas, y envía para su aprobación a Comisiones Unidas del Honorable Cabildo de esta ciudad.

Procedimiento técnico de actualización

Realizar un análisis socioeconómico y financiero de la estructura base para determinar el impuesto predial y el cobro por traslación de dominio; ambos ingresos vitales para nuestro municipio es importante aclarar que se trata de un proceso bastante minucioso y laborioso a su vez, debido a que involucra tasas impositivas variables, tipos de predios, zonas homogéneas y heterogéneas de valor, valores de banda, base de datos en sistemas informáticos, valores de construcción, definición de conceptos básicos y criterios de aplicación en valuación catastral conforme a la Norma Oficial Mexicana de Servicios de Valuación, un proceso jurídico con términos, etc. Motivos por los cuales considero el consejo la aplicación de un incremento en base al índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), debido a que es la forma jurídicamente correcta, para actualizar en una mínima porción las zonas subvaluadas que contienen las tablas de valor catastral vigentes

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones del Municipio de Nogaes vigentes a la fecha presentan inconsistencias bastante serias en lo que a valores se refiere. Ejemplo. Los fraccionamientos de tipo residencial medio como es Paseos de Chula Vista, Monte Boño Residencial arrojan un valor por metro cuadrado de suelo de \$ 700.00 setecientos pesos, y colonias como Bellotas con un valor por metro cuadrado de suelo de \$ 1,020.00 pesos, esto por mencionar un ejemplo de zonas homogéneas, en lo que respecta a valores de banda podemos mencionar la Avenida Tecnológico con un valor de \$ 1,500.00 pesos por metro cuadrado, en comparación con la calle Abraham Zaided con un valor de \$ 2,040.00 pesos por metro cuadrado, y así sucesivamente un sin número de situaciones del mismo tipo, por tal motivo los integrantes del Consejo Catastral optaron por equilibrar en lo posible estas inconsistencias, aplicando un incremento en las zonas y bandas de valor que se detectó estaban por debajo del promedio de valor pertinente.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

DICTAMEN DE TODAS LAS COMISIONES UNIDAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

Planes y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales
NOGALES, SONORA, MEXICO.

[Handwritten signature: Teodoro Cardero]

[Handwritten signature]



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
NOGALES, SONORA
2021-2024

Cabe mencionar que, en este tipo de análisis por parte del consejo, se realizó para ACTUALIZAR valores ya existentes. DIFERENTE a DETERMINAR un valor de suelo, por lo que se decidió utilizar la medida jurídicamente válida en materia fiscal, para la ACTUALIZACIÓN de valores, que es en base al índice Nacional de Precios al consumidor (INPC). Como se muestra en la siguiente figura.

AÑO	INPC (Enero)	% incremento
2000	44.53	
2001	48.57	8.10%
2002	50.9	4.80%
2003	53.25	4.62%
2004	55.77	4.73%
2005	58.3	4.54%
2006	60.6	3.95%
2007	63.01	3.98%
2008	65.35	3.71%
2009	69.46	6.29%
2010	72.552	4.45%
2011	75.29	3.77%
2012	78.34	4.05%
2013	80.89	3.26%
2014	84.51	4.48%
2015	87.11	3.08%
2016	89.39	2.62%
2017	93.6	4.71%
2018	98.79	5.54%
2019	103.11	4.37%
2020	106.45	3.24%
2021	110.21	3.53%

Promedio **4.50%**

Fuente: Banco de México e INEGI.

La tasa de incremento del 4.5% se obtiene del promedio anual inflacionario, en un lapso de tiempo de 20 años conforme al índice Nacional de Precios al Consumidor (Fuente: Banco de México y Instituto Nacional de Geografía).

El incremento se aplica únicamente a los valores de terreno, NO SE AUMENTA EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.



H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

DICTAMEN DE TODAS LAS COMISIONES UNIDAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA.

Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones por Zonas Homogéneas y Bandas de Valor en Zonas Urbanas y por Hectáreas en Predios Rurales
NOGALES, SONORA, MEXICO.

Leticia Calderón

Handwritten signatures and initials on the right side of the page.

Nogales, Sonora a 29 de agosto 2022

H. Ayuntamiento del Municipio de Nogales Sonora.
Honorable Cuerpo de Regidores
PRESENTE:

Por medio del presente escrito, nos dirigimos a este honorable cuerpo colegiado para dar contestación a su solicitud en lo que respecta al Proceso de actualización de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Nogales, Sonora.

Antecedentes

A raíz de las reformas al artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 5 transitorio, que a la letra dice *"ARTICULO QUINTO. Antes del inicio del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo 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..."*, por lo que los ayuntamientos tienen la obligación de actualizar los valores catastrales cada año según lo indica nuestra Carta Magna.

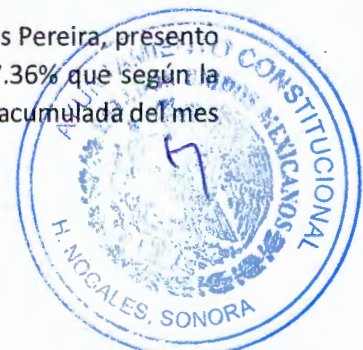
Ahora bien, en apego al precepto constitucional antes citado se instala debidamente el Consejo Catastral Municipal el día 19 de abril del 2022, este grupo consta de 13 miembros, que tienen como propósito actualizar los valores catastrales de terrenos y construcciones de esta ciudad.

Se unen en apoyo al referido consejo peritos valuadores, funcionarios públicos, empresarios, notarios públicos, desarrolladores, corredores inmobiliarios, ingenieros civiles, arquitectos, contadores y diferentes representantes de asociaciones civiles, para participar en el proceso antes citado.

Se forman 4 (cuatro) Equipos de trabajo, dividiéndose la ciudad en cuatro cuadrantes y/o zonas, a partir de las vías del Ferrocarril hacia el oriente y poniente, en el mismo sentido tomando como base el Boulevard El Greco y Calle Jesús García (antiguo camino a Cananea y/o Boulevard Los Álamos) hacia el norte y sur.

Equipo número 1 (uno), zona y/o cuadrante noroeste, titular del grupo Ing. Benito Juárez Celaya, no aplicó incremento alguno (0.00%) en toda su zona de análisis.

Equipo número 2 (dos), zona y/o cuadrante sureste, titular de grupo Ing. Mateo Ramos Pereira, presentó su propuesta, consistiendo en aplicar a todo el cuadrante sureste un aumento del 7.36% que según la página del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), se refiere a la inflación acumulada del mes de mayo del 2021 al mes de mayo del año 2022.



criterios de aplicación en valuación catastral conforme a la Norma Oficial Mexicana de Servicios de Valuación, además de un proceso jurídico con plazos establecidos, etc. Motivos por los cuales este consejo consideró pertinente la aplicación de un incremento en base al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), esto obedece a la forma jurídicamente correcta para actualizar en una mínima porción las zonas subvaluadas que contienen las tablas de valor catastral vigentes.

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones del Municipio de Nogales vigentes a la fecha presentan inconsistencias en lo que a valores se refiere. Ejemplo. Los fraccionamientos de tipo residencial

medio como es Paseos de Chula Vista, Monte Bello Residencial arrojan un valor por metro cuadrado de suelo de \$ 700.00 setecientos pesos, y colonias como Bellotas con un valor por metro cuadrado de suelo de \$ 1,020.00 pesos; esto por mencionar un ejemplo de zonas homogéneas, ahora bien en lo que respecta a valores de banda podemos mencionar la Avenida Tecnológico con un valor de \$ 1,500.00 pesos por metro cuadrado, en comparación con la calle Abraham Zaided con un valor de \$ 2,040.00 pesos por metro cuadrado, y así sucesivamente un sin número de situaciones del mismo tipo, por tal motivo los integrantes del Consejo Catastral y considerando el tiempo y recursos que sería necesario emplear para realizar un análisis a fondo, optaron por equilibrar en lo posible estas inconsistencias actualizando valores de suelo en las zonas y bandas de valor que se detectó estaban por debajo del promedio del valor pertinente.

Cabe mencionar que en este tipo de análisis por parte del consejo, se realizó para **ACTUALIZAR** valores ya existentes, situación muy **DIFERENTE a DETERMINAR** un valor de suelo, por lo que se decidió utilizar la medida jurídicamente válida en materia fiscal, para la **ACTUALIZACIÓN** de valores, que es con base al índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). Como se muestra en las siguientes figuras.



Equipo numero 3 (tres), zona y/o cuadrante suroeste, titular de grupo Ing. Agustín Varela Orozco, presentó su propuesta, consistiendo en aumentar tasa variable de 0.0% a 7.0%, según se aprecia.

Equipo numero 4 (cuatro), zona y/o cuadrante noreste, titular de grupo Ing. Leonardo Sandoval Mendoza, presentó su propuesta aumentando únicamente los valores de banda del sector un 4.5 %, y ningún (0.00%) aumento en las zonas homogéneas (zonas prominentemente habitacionales), fundado en un análisis de la variación del índice Nacional de Precios al Consumidor a 20 años, calculando el aumento anual de cada uno y el promedio de estos últimos, dando como resultado un aumento del antes mencionado 4.5 %. Se anexa tabla

En sesión ordinaria se reúnen invitados y todos los integrantes del Consejo Catastral Municipal, aprobando por unanimidad de votos la actualización de valores de las cuatro zonas y/o cuadrantes, descritos en los cuatro párrafos que anteceden.

Se publica en los estrados del H. Ayuntamiento y Departamento de Catastro de la ciudad (Pizarra Comunitaria), los resultados emitidos por el Consejo Catastral Municipal, permaneciendo en ambos lugares hasta el día 30 de junio del 2022.

Posteriormente se envía la propuesta al honorable cuerpo de Regidores de esta ciudad para su análisis, los cuales remiten en dos ocasiones dichas propuestas al Consejo Catastral Municipal con el fin de reconsiderar algunos detalles.

Finalmente, el Consejo Catastral Municipal se reúne el día 24 de agosto del presente, realiza las consideraciones pertinentes, por mayoría de votos modifica en sentido positivo ambas propuestas observadas, y envía para su aprobación a Comisiones Unidas del Honorable Cabildo de esta ciudad.

Procedimiento técnico de actualización

Realizar un análisis socioeconómico y financiero de la estructura base para determinar el impuesto predial y el cobro por traslación de dominio; ambos ingresos vitales para nuestro municipio, es importante aclarar que se trata de un proceso bastante minucioso y laborioso a su vez debido a que involucra tasas impositivas variables, tipos de predios, zonas homogéneas y heterogéneas de valor, valores de banda, base de datos en sistemas informáticos, valores de construcción, definición de conceptos básicos y





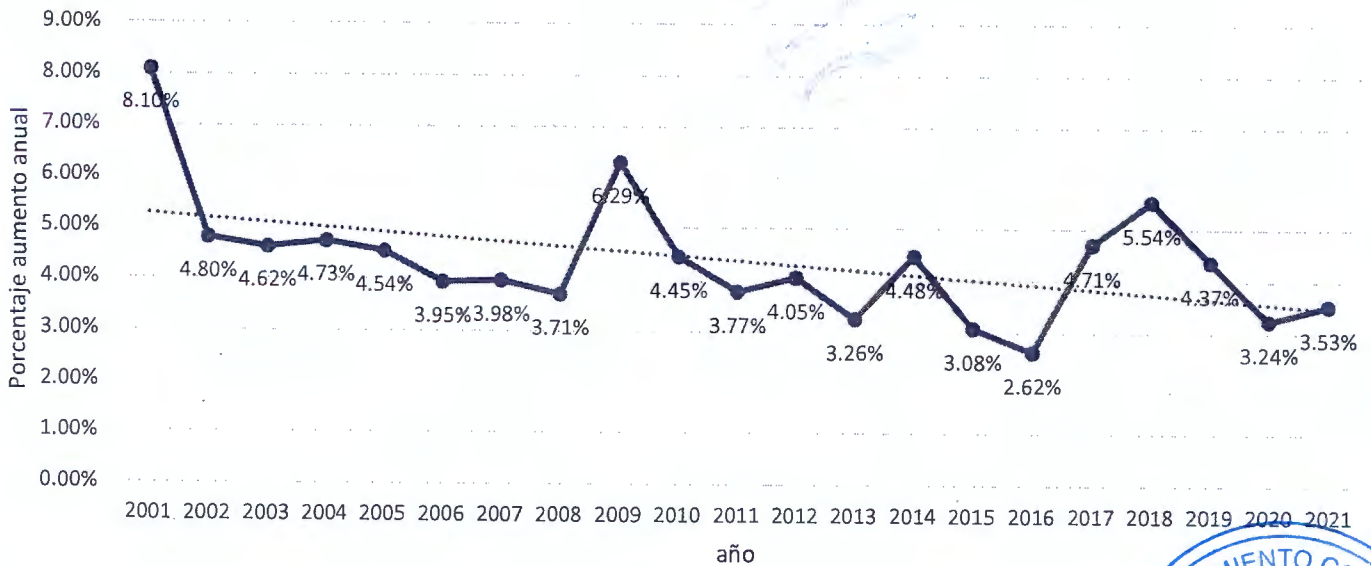
AÑO	INPC (Enero)	% Incremento
2000	44.93	
2001	48.57	8.10%
2002	50.9	4.80%
2003	53.25	4.62%
2004	55.77	4.73%
2005	58.3	4.54%
2006	60.6	3.95%
2007	63.01	3.98%
2008	65.35	3.71%
2009	69.46	6.29%
2010	72.552	4.45%
2011	75.29	3.77%
2012	78.34	4.05%
2013	80.89	3.26%
2014	84.51	4.48%
2015	87.11	3.08%
2016	89.39	2.62%
2017	93.6	4.71%
2018	98.79	5.54%
2019	103.11	4.37%
2020	106.45	3.24%
2021	110.21	3.53%

Promedio 4.50%

Fuente: Banco de México e INEGI.



Variación de Inflación 20 años



La tasa de incremento del 4.5% se obtiene del promedio anual inflacionario, en un lapso de tiempo de 20 años conforme al índice Nacional de Precios al Consumidor (Fuente: Banco de México e Instituto Nacional de Geografía).

El incremento se aplica únicamente a los valores de terreno, **NO SE AUMENTA EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.**


Considerando que el valor de un bien inmueble edificado, de su valor total (100%), en promedio el valor del terreno es del 30% y el 70% restante le corresponde las construcciones, por tal motivo el aumento en impuesto predial a los inmuebles en lo general sería del 30% por 4.5% lo que en realidad sería un aumento neto del 1.35%.

Otro aspecto a considerar para emitir este análisis es que la Ley Estatal Catastral y Registral del Estado de Sonora, en su artículo 51 dicta *"En caso de que al terminar el ejercicio fiscal de su vigencia, no se expidieren nuevos planos y tablas de valores, continuarán vigentes los anteriores y sus valores se incrementarán a partir del primero de enero de cada año, con el factor que resulte de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor, del mes de noviembre del año inmediato anterior a aquél por el que se efectúe el cálculo entre el citado índice correspondiente al mes de diciembre del segundo año inmediato anterior al de dicho cálculo."*

Instrumento jurídico que le permite al Municipio aplicar el factor resultante inflacionario prácticamente del año anterior el cual se pronostica por expertos en materia económica del 12%, motivo por el cual, se optó por limitar y/o topar por así decirlo ese incremento general en los valores de terreno y construcciones, aplicando solo el 4.5% a terrenos en zonas homogéneas y bandas de valor que presentan valores inferiores al promedio de su tipo.

Conclusión

Se aplica un incremento del 4.5%, únicamente en el VALOR DEL TERRENO de los predios de esta ciudad, NO se aumentó el valor de las construcciones, el referido porcentaje del 4.5% se aplica en zonas homogéneas y bandas de valor que se consideraron subvaluadas en comparación con las otras de su tipo, esta medida también se utiliza como mecanismo protector para NO aumentar impuesto predial a los sectores más vulnerables, así como también limitar y/o topar por así decirlo el incremento de ley que abarca todos y cada uno de los valores de terreno y construcción del municipio, mismo que pronostican expertos en materia económica que será de aproximadamente 12%. Todo esto debido a que todos los ayuntamientos tienen el deber constitucional de actualizar sus valores catastrales cada año.



ARQ. SERGIO RAMOS AGUAYO
DIRECTOR DE CATASTRO Y SECRETARIO TECNICO DEL CONSEJO CATASTRAL



EL C. JORGE JÁUREGUI LEWIS, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES,
SONORA, MEXICO:

CERTIFICA:

---QUE EL PRESENTE DOCUMENTO, QUE CONSTA DE DIECISIETE FOJAS UTILES, SON
COPIAS FOTOSTATICAS SACADAS DE SUS ORIGINALES. -----

ESTA CERTIFICACION SE HACE EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL
ARTICULO 89 FRACCION VI DE LA LEY N^o. 75 DE GOBIERNO Y DE ADMINISTRACION
MUNICIPAL, EN LA H. CIUDAD DE NOGALES, SONORA, A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE
AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS. DOY FE.

C. JORGE JÁUREGUI LEWIS
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

