GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

COMISIONES UNIDAS DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA Y DE ASUNTOS MUNICIPALES.

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

En uso de la facultad que le confieren los artículos 115, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 64, fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, y 15, fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento del Municipio de **Gustavo Díaz Ordaz**, Tamaulipas, mediante oficio número **TM/MDO/TVC/2026** de fecha **08 de septiembre** del año en curso, presentó la **Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2027**.

Al efecto, quienes integramos las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 35 numerales 1 y 2 inciso c); 36 inciso c); 43 párrafo 1, incisos e) y g); 45 numerales 1 y 2; 46 numeral 1; y 95 numerales 1, 2, 3 y 4, todos estos de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, sometemos a la consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, el dictamen conforme al siguiente procedimiento:

Metodología

I. En el apartado denominado **"Antecedentes"**, se señala el trámite del proceso legislativo, desde la fecha de recepción de la **Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones**, y cuyo turno recayó en estas Comisiones Unidas competentes para la formulación del dictamen correspondiente.

II. En el apartado **"Competencia"**, se da cuenta de la atribución que tiene este Poder Legislativo local para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58, fracción I, de la Constitución Política local, que le otorga facultades al Congreso del Estado, para expedir, reformar y derogar las leyes y decretos que regulan el ejercicio del poder público.

De manera similar, se enuncian las disposiciones normativas que determinan la función, facultades y atribuciones de las Comisiones Dictaminadoras.

III. En el apartado **"Objeto de la acción legislativa"**, se expone la finalidad y los alcances de la propuesta en estudio, y se elabora una síntesis del tema que la compone.

IV. En el apartado **"Análisis del contenido de la propuesta"**, y con el objeto de establecer el análisis de la misma, se realiza una exposición jurídica que fundamenta y motiva la propuesta antes citada, en el presente instrumento parlamentario.

V. En el apartado **"Consideraciones de las Comisiones dictaminadoras"**, los integrantes de estas Comisiones Unidas expresan los razonamientos, argumentos y juicios de valoración de la propuesta en análisis, en los cuales se basa y sustenta el sentido del dictamen.

VI. En el apartado denominado **"Conclusión"**, se propone el resolutivo que estas Comisiones Unidas someten a la consideración del Honorable Pleno Legislativo.

D I C T A M E N

I. Antecedentes.

1. La Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de referencia, fue debidamente recibida en la Oficialía de Partes de este Congreso del Estado en fecha **10 de septiembre** del actual.

2. La Diputación Permanente del segundo período de receso, correspondiente al segundo año de ejercicio constitucional de la Legislatura 66, en Sesión celebrada el día **21 de septiembre** del presente año, recibe la propuesta precitada y, con fundamento en los artículos 22, numeral 1, inciso f); 54, numeral 1; y 58 de la ley que rige el funcionamiento de este Congreso, determina proceder a su estudio y elaboración del dictamen correspondiente.

3. En fecha 05 de octubre la Presidencia de la Mesa Directiva de la Legislatura 66, dio cuenta al Pleno Legislativo de que recibió oficio número **HCE/DP/2A/AT-2407** de fecha **30 de septiembre** del presente, mediante el cual la Presidencia de la Diputación Permanente de la Legislatura 66, determina turnar los asuntos que quedaron pendientes de dictaminar por las Comisiones, así como por el Pleno Legislativo de la Legislatura anterior, entre los cuales se encuentra la propuesta de Tablas de Valores de Suelos y Construcciones para el ejercicio fiscal 2027.

4. En esa propia fecha, la Presidencia de la Mesa Directiva de la Legislatura 66, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 22, incisos f), k) y o), de la ley que establece las normas de organización interna del Congreso, acordó turnar la propuesta multicitada a la Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, mediante sendos oficios números: **HCE/PMD/3A/AT-016 y HCE/PMD/3A/AT-017**, recayéndole a la misma el número de expediente **66-1735**, para su estudio y emitir el dictamen correspondiente.

I. Competencia.

Por ser de estricto derecho, en primer término analizamos lo relativo a la competencia de esta Legislatura para conocer y resolver sobre la propuesta de mérito, debiéndose afirmar que esta Legislatura local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115, fracción IV párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, está facultada para conocer y analizar las propuestas de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, para que los Municipios cuenten con los instrumentos legales que les permitan realizar el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Así también, cabe señalar que este Poder Legislativo local es competente para resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por los artículos 58, fracciones I y LXI, y 133 párrafo tercero de la Constitución Política local, que le otorga facultades al Congreso del Estado, para expedir, reformar y derogar las leyes y Decretos que regulan el ejercicio del

poder público, como es el caso que nos ocupa, así como para ejercer las demás facultades conferidas constitucional y legalmente.

De igual forma, las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, son competentes para emitir el presente dictamen, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35 numerales 1 y 2 inciso c); 36 inciso c); 43 incisos e) y g); 45 numerales 1 y 2; 46 numeral 1; y 95 numerales 1, 2, 3 y 4, y demás relativos aplicables de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas.

III. Objeto de la acción legislativa.

Una vez acreditada la competencia constitucional y legal tanto en el conocimiento del asunto por parte de estos órganos Legislativos, como el análisis y opinión de las Comisiones Unidas que suscriben el presente Dictamen, iniciamos el estudio de fondo de la acción legislativa promovida por el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de **Gustavo Díaz Ordaz**, Tamaulipas, la cual tiene como propósito expedir las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2027.**

En efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, es facultad y obligación del Ayuntamiento del Municipio de **Gustavo Díaz Ordaz**, proponer al Congreso del Estado, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, lo cual por entrañar situaciones jurídicas para los propietarios y detentadores de predios en la jurisdicción territorial del municipio citado, se presenta a través de una propuesta que por su naturaleza, en virtud de prever situaciones jurídicas para determinadas personas, es sujeta al trámite legislativo ordinario de una Iniciativa de Decreto para los efectos parlamentarios correspondientes.

IV. Análisis del contenido de la Propuesta.

En principio, es menester destacar que en uso de la facultad que le confieren los artículos 115, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 64, fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, y 15, fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento Constitucional de la Administración 2024-2027 del Municipio de **Gustavo Díaz Ordaz**, Tamaulipas, mediante oficio número **TM/MDO/TVC/2026** de fecha **08 de septiembre** del año en curso, presentó la Iniciativa de Decreto mediante el cual se expiden las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante **el ejercicio fiscal del año 2027**.

Asimismo, el Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el artículo 115, fracción IV, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en armonía con el artículo 133, fracción I y párrafo tercero, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, en la **Trigésima Novena Sesión Ordinaria de Cabildo**, celebrada el **02 de septiembre** del actual, acordó por **mayoría** de ediles presentes, la citada propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, que nos ocupa.

En ese mismo contexto, los artículos 49, fracción II y 107 del Código Municipal, así como los artículos 15, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 y 83 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, constituyen el marco legal al que se circunscriben las facultades de los Ayuntamientos para iniciar decretos, el establecimiento de la base del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que será el valor catastral que resulte de la aplicación de las Tablas de Valores, así como las competencias en materia catastral para los Ayuntamientos del Estado respectivamente. En este último dispositivo legal antes citado, se explica el sistema de valuación y líneas de trabajo que deberán seguir las autoridades en la materia, así como los procedimientos para la formulación, establecimiento y actualización de los valores unitarios de suelo y construcciones y los factores y coeficientes de demérito o incremento y que sirven de base para la determinación del valor catastral de los predios ubicados en su jurisdicción territorial.

Es necesario precisar, que el valor catastral, observado desde la perspectiva del carácter general de la ley que lo regula, cumple una función plural, ya que dentro de ella se contienen aspectos tan diversos como la elaboración de planes y proyectos socioeconómicos, y la determinación de bases para calcular las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, fraccionamiento de ésta, división, consolidación, traslación, mejora y las que tengan como propósito el cambio del valor de los inmuebles. De ahí que el valor catastral sirva como referencia para la determinación del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que constituye una importante fuente de ingresos para los municipios y que les permite contar con recursos económicos para solventar los gastos propios de su gestión administrativa.

El presente estudio y análisis de la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año **2027**, planteada por el referido Ayuntamiento, implica el despliegue de una de las fases que conforman el proceso legislativo ordinario en el Estado, en este caso, la emisión del dictamen correspondiente para su posterior discusión y votación en el Pleno, el cual contiene la opinión de estos órganos dictaminadores en torno a la procedencia de la propuesta que nos ocupa.

Ahora bien, del análisis a la propuesta en comento, puede advertirse que el Ayuntamiento Constitucional de la Administración 2024-2027 de **Gustavo Díaz Ordaz**, Tamaulipas, contempla una nueva clasificación del suelo urbano municipal en zonas homogéneas y corredores de valor, estableciendo para cada uno el valor unitario por metro cuadrado correspondiente, asimismo, contempla una actualización del 10% sobre los valores unitarios vigentes de suelo urbano, suburbano, rústico y de construcciones, así como la incorporación de la Zona Habitacional Especial de Origen Ejidal, aplicable a los predios urbanos de origen ejidal del Ejido Lucio Blanco.

Al efecto, cabe señalar que la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, fue previamente considerada favorable por la Junta Municipal de Catastro en reunión de la propia Junta de fecha 29 de agosto del presente y aprobada asimismo por los integrantes del Ayuntamiento, en su Séptima Sesión Extraordinaria, de fecha 29 de agosto del actual, tal y como se advierte de las constancias que acompañan a la propuesta en comento.

En relación con lo anterior, es de señalarse que las actualizaciones a los valores unitarios por metro cuadrado a los terrenos urbanos, suburbanos y construcciones, al igual que para los de predios rústicos, son producto de la permanente revisión de los valores catastrales, las cuales tienen el fundamento de su proceder en las previsiones establecidas por los artículos 59; 61, primer párrafo; 62 y 66 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tomando como punto de apoyo las características, infraestructura urbana y equipamiento de la ubicación de los inmuebles, el uso actual y potencial del suelo y, las condiciones socioeconómicas de sus habitantes.

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal **2027**, con el instrumento jurídico básico para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de su circunscripción territorial, cuidando no lesionar la economía de los contribuyentes, ni afectar los índices de recaudación del municipio.

V. Consideraciones de las Comisiones Unidas dictaminadoras.

PRIMERA.- Estas Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, son competentes para dictaminar la presente Propuesta, en términos de los artículos citados en el apartado de **“COMPETENCIA”**, por lo que se encuentran plenamente facultadas y en condiciones de dictaminar en la materia correspondiente.

SEGUNDA.- Como ha quedado expuesto en el cuerpo del presente dictamen, la acción legislativa que nos ocupa atiende el propósito de expedir las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante **el ejercicio fiscal del año 2027**.

TERCERA.- Cabe mencionar, que para quienes emitimos la presente determinación, no pasa por desapercibido el hecho de que la ubicación de un determinado inmueble en una delimitación geográfica concreta establecida por la autoridad administrativa municipal, tiene

una finalidad instrumental en relación con la asignación del valor que tiene el metro cuadrado de suelo o de construcción para dicho bien, por lo que para efectos de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria vigentes en el Estado, lo relevante deriva, por una parte, de la ubicación del inmueble en el territorio y, por otra, de la correspondencia debida entre el valor que el legislador atribuye a los metros cuadrados de suelo o construcción contenidos en las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, mismo que servirá de base para el cálculo de los tributos sobre la propiedad inmobiliaria.

CUARTO.- Al mismo tiempo, no es inadvertido de las Comisiones Unidas que suscribimos el presente Dictamen, que el Ayuntamiento de referencia presentó la propuesta de mérito en tiempo y forma, de conformidad con la disposición establecida por el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, circunstancia que hace constar el respeto pleno en la observancia de esta ley por parte de esa Administración Municipal 2024-2027.

QUINTO.- Ahora bien, del análisis efectuado a la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones planteada por el Ayuntamiento de **Gustavo Díaz Ordaz**, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal 2027, se observa que resulta viable aprobar en sus términos la actualización del **10% de manera general a los valores unitarios de suelo y construcciones, la clasificación del suelo urbano municipal en zonas homogéneas y corredores de valor, así como la incorporación de la Zona Habitacional Especial de Origen Ejidal para predios urbanos de origen ejidal del Ejido Lucio Blanco,** todo ello aprobados por el Cabildo y avalados por la Junta Municipal de Catastro.

Ahora bien, como resultado de lo antes observado, a solicitud de las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, mediante Oficio Número SG/66-2/E/012/2026, de fecha 19 de octubre de 2026, convocó como parte del proceso legislativo, a una reunión de trabajo con autoridades fiscales y catastrales del municipio de **Gustavo Díaz Ordaz**, misma que se efectuó en fecha 20 de octubre, asistiendo la Licenciada Cecilia Ordóñez Muñoz, Directora de Catastro Municipal y el Licenciado José Cruz López Rivera, Tesorero Municipal, con el propósito de obtener información adicional y conocer los elementos técnicos, jurídicos y financieros que sustentan la propuesta de

actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal 2027.

Al respecto, las autoridades municipales expusieron que su propuesta comprende tres aspectos principales, la clasificación del suelo urbano municipal en zonas homogéneas y corredores de valor, con el valor unitario por metro cuadrado correspondiente a cada una, la actualización del 10% sobre los valores unitarios vigentes del suelo urbano, suburbano, rústico y de construcciones, así como la incorporación de una nueva categoría denominada Zona Habitacional Especial de Origen Ejidal, aplicable a los predios urbanos del Ejido Lucio Blanco.

Asimismo, señalaron que los valores catastrales del municipio no han tenido una actualización desde 1998, lo que ha generado un rezago considerable respecto de los valores del mercado inmobiliario, para sustentar su propuesta, la Dirección de Catastro realizó un estudio de mercado con base en 408 operaciones de compraventa de predios urbanos efectuadas durante los últimos diez años, comprendidos de 2016 a la fecha, información obtenida del sistema informático de dicha dependencia, explicaron que el incremento propuesto del 10% representa una actualización gradual y moderada, que busca recuperar parcialmente el rezago acumulado, sin generar una carga desproporcionada para los contribuyentes, considerando que la inflación acumulada durante los 28 ejercicios fiscales sin actualización ha sido considerablemente superior.

De igual manera, destacaron que la incorporación de la Zona Habitacional Especial de Origen Ejidal responde a la necesidad de contar con una clasificación que permita identificar y asignar un valor catastral adecuado a los predios urbanos del Ejido Lucio Blanco, cuya urbanización ha generado la incorporación de nuevos inmuebles al padrón catastral, para ello, refirieron que se contó con un dictamen de evaluación con enfoque de mercado físico y capitalización de rentas, del cual se determinó un valor de $20.00 por metro cuadrado para dicha zona.

Por otra parte, las autoridades municipales explicaron que la delimitación de zonas homogéneas y corredores de valor tiene como finalidad establecer valores unitarios acordes con las características de cada sector, considerando aspectos como la disponibilidad de servicios públicos, el uso del suelo, la infraestructura urbana, el equipamiento y las actividades económicas. En ese sentido, propusieron establecer un corredor de valor sobre la avenida Hidalgo y Costilla, en el tramo comprendido de la calle Benito Juárez a la calle Leopoldo Corral, al concentrar dicha vialidad una importante actividad comercial.

Finalmente, manifestaron que la actualización propuesta permitirá avanzar en la modernización catastral del municipio, fortalecer la certeza jurídica y patrimonial de los contribuyentes respecto del valor de sus inmuebles, así como mejorar la correspondencia entre los valores catastrales y los valores del mercado inmobiliario, procurando en todo momento que las modificaciones no representen una afectación desproporcionada a la economía de las familias, destacando que se mantendrán los coeficientes de incremento y demérito vigentes, así como los estímulos fiscales aplicables al pago del impuesto predial.

Al respecto, cabe puntualizar que, durante la reunión de trabajo con las autoridades del Municipio de Gustavo Díaz Ordaz, se privilegió el diálogo y el intercambio de información técnica, con miras a contar con mayores elementos para el análisis de la propuesta, procurando que las modificaciones planteadas atiendan los principios de proporcionalidad y equidad tributaria, dando como resultado el presente proyecto legislativo de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que regirá a partir del 1 de enero del año 2027.

SEXTO.- Finalmente, estos órganos dictaminadores, después de analizar y deliberar sobre la propuesta presentada por el Ayuntamiento Constitucional de Gustavo Díaz Ordaz, Tamaulipas, consideran procedente aprobar el incremento del 10% de manera general a los valores unitarios de suelo y construcciones, la clasificación del suelo urbano municipal en zonas homogéneas y corredores de valor, así como la incorporación de la Zona Habitacional Especial de Origen Ejidal para los predios urbanos del Ejido Lucio Blanco, toda vez que el espíritu que debe motivar al Legislador, en estos casos, es el de coadyuvar con los Ayuntamientos del Estado en la búsqueda de mecanismos para el fortalecimiento de la

recaudación municipal, con la visión primordial de que estos puedan prestar con mayor eficiencia los servicios públicos que los ciudadanos del Municipio merecen y, al mismo tiempo, cumplir con la obligatoriedad de velar por los principios doctrinales de proporcionalidad y equidad que rigen en materia tributaria, recayendo entonces en este Poder Legislativo la atribución de autorizar las contribuciones municipales.

VI. Conclusión

Por las razones anteriormente expuestas, y considerando que la propuesta tiene como finalidad establecer criterios justos y equilibrados para la valuación catastral de los predios ubicados en la jurisdicción territorial del Municipio de Gustavo Díaz Ordaz, así como que ha sido determinado el criterio de quienes integramos estas Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, estimamos oportuna, necesaria y pertinente la aprobación de la clasificación del suelo urbano municipal en zonas homogéneas y corredores de valor; la incorporación de la categoría denominada Zona Habitacional Especial de Origen Ejidal, aplicable a los predios urbanos del Ejido Lucio Blanco; así como el incremento general del 10% a los valores unitarios de suelo y construcciones. En consecuencia, sometemos respetuosamente a la consideración de la Honorable Asamblea Legislativa, para su discusión y, en su caso, aprobación, el siguiente dictamen con proyecto de:

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES, ASÍ COMO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE GUSTAVO DÍAZ ORDAZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2027.

Artículo 1°. Se aprueban los Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2027**, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos del **Municipio de Gustavo Díaz Ordaz**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS
A) TERRENOS

Valores unitarios para Terrenos Urbanos por m² expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA CENTRO COMERCIAL	$ 547.00
2	ZONA CENTRO HABITACIONAL	$ 478.00
3	ZONA HABITACIONAL	$ 342.00
4	ZONA HABITACIONAL COLECTIVO	$ 205.00
5	ZONA HABITACIONAL BAJA	$ 136.00
6	ZONA HABITACIONAL ESPECIAL DE ORIGEN EJIDAL	$ 20.00

CORREDORES DE VALOR DE PREDIOS URBANOS

Corredor	Tramo	2027
1er Corredor, Av. Miguel Hidalgo y Costilla	De calle Benito Juárez a calle Leopoldo Corral	$547.00

INTEGRACIÓN DE COLONIAS Y SECTORES POR ZONA HOMOGÉNEA

Zona homogénea (valor propuesto)	Colonias y sectores integrados
Zona Centro Comercial ($547.00)	Área comercial central del Municipio, definida por el 1er Corredor sobre la Av. Miguel Hidalgo y Costilla.
Zona Centro Habitacional ($478.00)	Francisco I. Madero; Francisco I. Madero Etapa 2; Miguel Hidalgo; Miguel Hidalgo Etapa 2; Josefa Ortiz de Domínguez, hasta calle Sexta y Javier Mina.
Zona Habitacional ($342.00)	Magisterial; Nuevo San Miguel; Vicente Guerrero; Benito Juárez; Fundadores; Emancipadores; Las Fuentes; Ampliación Las Fuentes; El Agrónomo; Prado Sur.

Zona Habitacional Colectivo ($205.00)	Fraccionamiento Insurgentes "El Cangrejo"; Unidad Insurgentes "El Bordo"; Conjunto Habitacional Solidaridad; Fraccionamiento Insurgentes "Los Jacalitos"; Ampliación Magisterial.
Zona Habitacional Baja ($136.00)	Jesús Vega; San Joaquín del Monte; San Vicente del Potrero; Alijadores; Josefa Ortiz de Domínguez, de calle Sexta y Javier Mina al límite del polígono "Zona Rastro".
Zona Habitacional Especial de Origen Ejidal ($20.00)	Predios urbanos de origen ejidal del Ejido Lucio Blanco, con título individual del Registro Agrario Nacional.

Para la práctica de la valuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el Municipio, se aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor catastral de los inmuebles la importancia e influencia de los siguientes elementos:

a) Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
b) Tipo de desarrollo urbano y su estado físico, en el cual deberá considerar el uso actual y potencial del suelo, y la uniformidad de los inmuebles edificados, sean habitacionales, comerciales o industriales, así como aquellos de uso diferente;
c) Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
d) Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
e) Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demérito, que afecten su valor de mercado.

COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1.- Demérito o disminución del valor

A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menor de 7 metros lineales:	Factor de demérito
6 metros lineales.	0.95
5 metros lineales.	0.90
4 metros lineales.	0.85
3 metros lineales.	0.80
2 metros lineales.	0.70
1 metro lineal.	0.60

B) PREDIOS CON FRENTE MENOR DE UN METRO E INTERIORES: Factor de demérito 0.50

C) FACTOR DE FONDO:

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales:	Factor de demérito
40 metros lineales.	0.90
45 metros lineales.	0.85
50 metros lineales.	0.80
60 metros lineales.	0.75

D) FACTOR DE DESNIVEL: predios con pendientes fuertes: Factor de demérito 0.85

E) FACTOR DE TERRENO RESULTANTE: Predios con superficie mayor de 500 M²: 0.70 al terreno restante.

2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

Incremento por esquina	Comercial de primera.	Factor 1.25
	Comercial de segunda.	1.20
	Habitacional primera.	1.15
	Habitacional segunda.	1.10

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de Construcción por m² expresados en pesos:

1	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	$ 2,911.00
2	CONSTRUCCIÓN BUENA	$ 1,904.00
3	CONSTRUCCIÓN MEDIA	$ 885.00
4	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	$ 421.00
5	CONSTRUCCIÓN BAJA	$ 190.00

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en el Municipio, se aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor de la construcción los factores siguientes:

a) Uso y calidad de la construcción;
b) Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
c) Costo de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN.

El factor por estado de conservación demerita el valor de las construcciones considerando el nivel de deterioro que presenta la edificación, en relación con el mantenimiento que se le ha proporcionado a fin de conservarla lo más parecida posible a su estado original.

ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
BUENO	1.00

REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

BUENO: Es aquella en que por razón del tiempo en que se efectuó la construcción, esta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado. Está en perfectas condiciones para realizar la función del uso que le corresponde y su calidad o clase a la que pertenece.

REGULAR: Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos sus acabados, tales como aplanados, pinturas, lambriones, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas, especiales y en sus elementos complementarios, tales como herrería, carpintería, vidriería.

MALO: Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioros, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de algunos de sus elementos constructivos, instalaciones, acabados y complementos, pero continúa siendo habitable, aun cuando sea en condiciones precarias.

RUINOSO: Es aquella en la cual la construcción por su estado de conservación representa un riesgo grave y no es recomendable su habitabilidad (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros).

II. PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS SUBURBANOS	VALOR POR M² DE $ 25.00 A $ 51.00

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano y a las de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO DEL SUELO	**VALOR UNITARIO POR HA.**

RIEGO	$10,309.00
TEMPORAL	$6,458.00
PASTIZAL	$6,458.00
AGOSTADERO	$3,226.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS

A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

Excelente	1.15
Favorable	1.00
Regular	0.90
Desfavorable	0.80

B) TERRENOS CON ACCESO:

Bueno	1.15
Regular	1.00
Malo	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSOS:

Mínima	1.00
Moderada	0.90
Alta	0.75
Excesiva	0.65

D) TERRENOS CON EROSIÓN

Mínima	1.00
Moderada	0.90
Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA

Semiplana	1.00
Inclinada media	0.95
Inclinada fuerte	0.80
Accidentada	0.75

F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:

Colindantes a caminos federales y estatales	1.15
Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas	1.10
Colindantes a menos de 2.5 km de vías de comunicación	1.05

G) TERRENOS SALITROSOS	**0.60**

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENDENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60

Posesión	0.60

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rústico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el artículo 105, fracción VI del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con el artículo 107 del propio Código de la base gravable para los predios rústicos.

Artículo 2°. Para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en localidades sin estudio técnico, así como de nuevos predios producto del fraccionamiento o subdivisión de los existentes y en general los que no queden comprendidos en este Decreto, el Ayuntamiento determinará valores catastrales provisionales como lo establece la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

Artículo 3°. Cuando existan causas supervinientes relacionadas con los linderos y características de las zonas homogéneas o de los corredores de valor, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales zonas y corredores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

T R A N S I T O R I O

ARTÍCULO ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2027 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

COMISIONES UNIDAS DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA Y DE ASUNTOS MUNICIPALES.

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los diecisiete días del mes de noviembre del año dos mil veintiséis.

COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Dip. Isidro Jesús Vargas Fernández **Presidente**			
Dip. Guillermina Magaly Deandar Robinson **Secretaria**			
Dip. Úrsula Patricia Salazar Mojica **Vocal**			
Dip. Claudio Alberto De Leija Hinojosa **Vocal**			
Dip. Eliphaleth Gómez Lozano **Vocal**			
Dip. Marina Edith Ramírez Andrade **Vocal**			
Dip. Juan Carlos Zertuche Romero **Vocal**			

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA INICIATIVA DE PROPUESTA DE TABLA DE VALORES CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE GUSTAVO DIAZ ORDAZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2027.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

COMISIONES UNIDAS DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA Y DE ASUNTOS MUNICIPALES.

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los diecisiete días del mes de noviembre del año dos mil veintiséis.

COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Dip. Úrsula Patricia Salazar Mojica **Presidenta**			
Dip. Víctor Manuel García Fuentes **Secretario**			
Dip. Marco Antonio Gallegos Galván **Vocal**			
Dip. Lucero Deosdady Martínez López **Vocal**			
Dip. Vicente Javier Verastegui Ostos **Vocal**			
Dip. Judith Katalyna Méndez Cépeda **Vocal**			
Dip. Juan Carlos Zertuche Romero **Vocal**			

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA INICIATIVA DE PROPUESTA DE TABLA DE VALORES CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE GUSTAVO DIAZ ORDAZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2027.