



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 V de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el 2 de octubre del presente, el Ayuntamiento de **Nuevo Morelos**, Tamaulipas, presentó la propuesta de iniciativa de Decreto mediante el cual se expide la **Tabla 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 2009**.

En cumplimiento a lo que dispone el citado artículo 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, es facultad y obligación del Ayuntamiento, proponer al Congreso del Estado, la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Nuevo Morelos, la cual por entrañar situaciones jurídicas para determinadas personas, es decir, para los propietarios y detentadores de predios del municipio en mención, se presenta a través de una iniciativa de Decreto para los efectos legislativos correspondientes.

Recibida, el Presidente de la Mesa Directiva determinó turnar la propuesta de la iniciativa señalada, a las Comisiones unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública, y de Asuntos Municipales, para el respectivo estudio, análisis y dictamen correspondiente; cuyos integrantes en ejercicio de las disposiciones normativas previstas en los artículos 35 párrafos 1 y 2 inciso c); 36 inciso c); 43 párrafo 1 incisos e) y g); 45 párrafos 1 y 2; 46 párrafo 1; y, 95 párrafos 1, 2, 3 y 4, de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, nos permitimos presentar ante este alto cuerpo colegiado el siguiente:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## DICTAMEN

### I. Marco Jurídico.

Por ser de estricto derecho, en primer término analizamos lo relativo a la competencia de esta Legislatura para conocer y resolver sobre la iniciativa 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 las 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.

Asimismo, el Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el citado precepto constitucional fracciones II, párrafo primero y IV, párrafo tercero, así como en el artículo 133 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, en Sesión de Cabildo celebrada el 18 de agosto del actual, acordó la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2009.

De igual manera, de acuerdo con lo dispuesto en las fracciones I y IV del artículo 58 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, este Pleno Legislativo es competente para analizar y resolver las propuestas planteadas, en virtud de las facultades para expedir, reformar y derogar las leyes y decretos que regulan el ejercicio del poder público.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

En ese mismo contexto, el artículo 49 fracción II 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, así como las competencias en materia catastral para los Ayuntamientos del Estado. En este último cuerpo legal 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 coeficientes de incremento y demérito que sirven de base para la determinación del valor catastral de los predios ubicados en su jurisdicción territorial.

**II. Respecto a la Tabla de Valores Unitarios.**

La Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, constituye el elemento principal para determinar el valor catastral de los inmuebles, ya que contiene los valores por unidad de superficie para los terrenos, sean urbanos, suburbanos o rústicos, así como para los diferentes tipos de construcciones, lo que permite establecer la base gravable de los inmuebles mediante los valores unitarios, asimismo para determinar la recaudación de los impuestos inmobiliarios municipales.

En este orden de ideas, el valor catastral, observado desde la perspectiva del carácter general de la ley que lo regula, cumple una función plural por contener aspectos tan diversos como la elaboración de planes y proyectos socioeconómicos, la determinación de bases para calcular las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, fraccionamiento de ésta, división, consolidación, traslación, mejora y las que tengan por base el cambio del valor de los inmuebles y sirve como referente para la determinación del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que constituye una importante fuente de ingresos para los municipios, lo que les permite contar con recursos económicos para solventar los gastos propios de su gestión administrativa.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### III. Consideraciones de la Dictaminadora

Si bien puede advertirse de la iniciativa en análisis, que el Ayuntamiento de Nuevo Morelos. en Sesión de Cabildo celebrada el 18 de agosto del actual, acordó por unanimidad la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2009, ésta, fue recibida en el Honorable Congreso el 2 de octubre del presente año. AL respecto, debe considerarse lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, que textualmente dispone, *“Los Ayuntamientos deberán presentar al Congreso del Estado las propuestas de Tablas de Valores, a más tardar el 10 de septiembre del año inmediato anterior al que se aplicarán dichos valores, para proceder a su análisis, revisión, discusión, modificación y aprobación, en su caso. Si los Ayuntamientos no presentaran nueva propuesta de tabla de valores, el Congreso del Estado determinará la actualización de las mismas.”*

En este tenor, de los asuntos recibidos por este Congreso en el presente Período Ordinario de Sesiones de ejercicio constitucional, se advierte, que la propuesta de la Tabla de Valores correspondiente al Municipio de Nuevo Morelos, Tamaulipas, se recibió en forma extemporánea, pues como ha quedado asentado, la fecha límite para hacerlo es el 10 de septiembre del actual, y ésta se presentó el 2 de octubre, circunstancia que entraña una evidente falta de observancia a la ley antes referida, no obstante que debido a la importancia de esta acción municipal, la reciente Diputación Permanente, en sesión pública de fecha 2 de agosto del actual, le mereció expedir el *“Punto de Acuerdo No. LX-27 mediante el cual la Sexagésima Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, con pleno respeto a la autonomía municipal, formuló una atenta excitativa a los Ayuntamientos de la Entidad, con el objeto de que presentaran sus iniciativas de propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y de la Ley de Ingresos, en tiempo y forma, como es determinado por la Constitución Política del Estado de Tamaulipas y las diversas disposiciones de la legislación ordinaria correspondiente.”*



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Es de observarse, que de conformidad con el artículo antes señalado de la Ley de Catastro para el Estado, este Honorable Pleno legislativo está facultado para determinar la modificación a las Tablas de Valores para el ejercicio fiscal siguiente.

En virtud de lo anterior, estas Comisiones unidas que dictaminan, consideran conveniente tomar como base la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que fue aprobada para el ejercicio fiscal de 2008 al Municipio de Nuevo Morelos, Tamaulipas, y mantenerla en los mismos términos para el ejercicio de 2009, por considerar que no existen los elementos que justifiquen una modificación o variación en los valores catastrales que actualmente rigen, al no haberse aportado estudios de valores unitarios de terrenos y construcciones o los factores de incremento o demérito de dicho municipio, que pudieran servir para establecer criterios nuevos propios de la materia.

Reiterando las anteriores consideraciones y en el entendido de que se procura establecer criterios equilibrados para la valuación catastral de los predios ubicados en la jurisdicción territorial del Municipio referido, quienes integramos las Comisiones unidas citadas, respetuosamente sometemos a este Honorable Pleno Legislativo para su discusión y aprobación en su caso, el siguiente proyecto de:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES Y LOS 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 NUEVO MORELOS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2009.**

**Artículo 1°.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones y los factores de Incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2009**, 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 Nuevo Morelos**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

### I. PREDIOS URBANOS

#### A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:

#### SECTOR 1

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M <sup>2</sup>
1	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27.	\$ 27.50
2	08, 09, 10, 11, 12, 13, 28, 29, 30, 31, 32, 33.	\$ 44.00
3	34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66.	\$ 66.00
4	59, 60, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77.	\$ 33.00
5	21, 39, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93.	\$ 22.00

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;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- 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.

**B) CONSTRUCCIONES**

Valores unitarios para **tipos de Construcción** por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

<b>T I P O</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b>
1	ESPECIAL PRECARIO	\$ 100.00
2	ESPECIAL PRECARIO	\$ 200.00
3	ESPECIAL ECONÓMICO	\$ 300.00
4	ESPECIAL ECONÓMICO	\$ 400.00
5	ESPECIAL MEDIO	\$ 600.00
6	ESPECIAL SUPERIOR	\$ 800.00
7	ESPECIAL SUPERIOR	\$ 1,000.00
8	ANTIGUO ECONÓMICO	\$ 200.00
9	ANTIGUO ECONÓMICO	\$ 400.00
10	ANTIGUO MEDIO	\$ 600.00
11	ANTIGUO SUPERIOR	\$ 800.00
12	ANTIGUO SUPERIOR	\$ 1,000.00
13	MODERNO PRECARIO	\$ 700.00
14	MODERNO PRECARIO	\$ 800.00
15	MODERNO ECONÓMICO	\$ 1,000.00
16	MODERNO ECONÓMICO	\$ 1,300.00
17	MODERNO ECONÓMICO	\$ 1,500.00
18	MODERNO SUPERIOR	\$ 1,700.00
19	MODERNO SUPERIOR	\$ 2,000.00

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 TIPO DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
NUEVO O MUY BUENO	1.00
BUENO	0.95
REGULAR	0.85
MALO	0.75
RUINOSO	0.50

## II. PREDIOS SUBURBANOS

Valores unitarios para **Terrenos Suburbanos por m<sup>2</sup>** expresados en pesos según su USO

USO	DESCRIPCION	VALOR POR M <sup>2</sup>
9100	SUBURBANO I	\$ 1.65
9200	SUBURBANO II	\$ 2.20
9300	SUBURBANO III	\$ 3.30
9400	SUBURBANO IV	\$ 5.50

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M <sup>2</sup> PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.	<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b> DE \$ 2.00 A \$ 11.00
--	---

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	DESCRIPCION	VALOR UNITARIO POR HA.
1210	RÚSTICO DE RIEGO	\$ 8,000.00
1211	RÚSTICO DE RIEGOPOR GRAVEDAD	\$ 10,000.00
1212	RÚSTICO DE RIEGO POR GRAVEDAD	\$ 12,000.00
1213	RÚSTICO RIEGO POR GRAVEDAD	\$ 15,000.00
1220	RÚSTICO RIEGO POR BOMBEO	\$ 6,000.00
1710	RADIO A 2 KM. A LA CARRETERA	\$ 5,000.00
1720	CULTIVO GENERAL DE TEMPORAL	\$ 3,000.00
1721	CULTIVO GENERAL DE TEMPORAL II	\$ 4,000.00
3500	AGOSTADERO	\$ 2,500.00
3510	AGOSTADERO	\$ 4,000.00
2100	FRUTICULTURA EN CULTIVO	\$ 4,000.00
3100	PASTIZAL BAJO RIEGO	\$ 8,000.00
3200	PASTIZAL DE TEMPORAL	\$ 3,000.00





**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

3510	AGOSTADERO 1ª 2 A 4 HAS. X U. A.	\$ 5,000.00
3540	AGOSTADERO 16 A 32 HAS. X U. A.	\$ 3,000.00
4200	CERRIL	\$ 400.00
4300	MONTE MEDIO	\$ 1,000.00
4310	MONTE MEDIO	\$ 2,000.00

**COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA  
TERRENOS RÚSTICOS**

<b>A) TERRENOS CON UBICACIÓN:</b>		<b>FACTOR</b>
	Excelente	1.15
	Favorable	1.00
	Regular	0.90
	Desfavorable	0.80

<b>B) TERRENOS CON ACCESO:</b>		
	Bueno	1.15
	Regular	1.00
	Malo	0.85

<b>C) TERRENOS PEDREGOSOS:</b>		
	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.65

<b>D) TERRENOS CON EROSIÓN:</b>		
	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

<b>E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:</b>		
	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

<b>F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN:</b>		
	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

<b>G) TERRENOS SALITROSOS:</b>		
		0.60

<b>H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:</b>		
	Propiedad privada	1.00
	Ejidal	0.60
	Posesión	0.60



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Los 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 los sectores catastrales, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales sectores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

**TRANSITORIO**

**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2009 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Sala de Comisiones del H. Congreso del Estado, Victoria, Tamaulipas, a los siete días del mes de octubre del año dos mil ocho.

**COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA**

**PRESIDENTE**

**DIP. EFRAÍN DE LEÓN LEÓN**

**VOCAL**

**DIP. CUITLÁHUAC ORTEGA MALDONADO**

**VOCAL**

**DIP. MIGUEL MANZUR NADER**

**VOCAL**

**DIP. FRANCISCO JAVIER GARCÍA**

**CABEZA DE VACA**

**SECRETARIO**

**DIP. JORGE ALEJANDRO DÍAZ CASILLAS**

**VOCAL**

**DIP. VICTOR ALFONSO SÁNCHEZ GARZA**

**VOCAL**

**DIP. MARTHA GUEVARA DE LA ROSA**

**COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES**

**PRESIDENTE**

**DIP. JOSÉ RAÚL BOCANEGRA ALONSO**

**VOCAL**

**DIP. MIGUEL MANZUR NADER**

**VOCAL**

**DIP. MARÍA LEONOR SARRE NAVARRO**

**SECRETARIO**

**DIP. CUITLÁHUAC ORTEGA MALDONADO**

**VOCAL**

**DIP. GUADALUPE GONZÁLEZ GALVÁN**

**VOCAL**

**DIP. NORMA CORDERO GONZÁLEZ**

*HOJA DE FIRMAS DEL DICTÁMEN RECAÍDO AL ACUERDO DE LAS COMISIONES UNIDAS SOBRE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE NUEVO MORELOS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2009.*