



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

DIPUTACIÓN PERMANENTE

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La Diputación Permanente de la Sexagésima Segunda Legislatura Constitucional del Estado que funge durante el presente receso de ley recibió, para estudio y dictamen, 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 2016**, promovida por el Ayuntamiento del Municipio de **El Mante**, Tamaulipas.

Al efecto quienes integramos la Diputación Permanente, en ejercicio de las facultades conferidas a este órgano congresional por los artículos 61 y 62, fracción II de la Constitución Política del Estado; 46 párrafo 1, 53 párrafos 1 y 2, 56 párrafo 2, 58 y 95 párrafos 1, 2, 3 y 4 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, procedimos al estudio de la propuesta de referencia, a fin de emitir nuestra opinión a través del siguiente:

DICTAMEN

I. Antecedentes.

La Propuesta de referencia fue recibida por la Oficialía de Partes del H. Congreso del Estado el **09** de septiembre del actual, misma que fue turnada a esta Diputación Permanente que formula el presente Dictamen, cuyos integrantes tuvimos a bien reunirnos en la Sala de Comisiones de este Honorable Congreso del Estado, a fin de analizar la acción legislativa que nos ocupa y emitir nuestra opinión al respecto.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

II. 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 precisar que este Poder Legislativo es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58 fracciones I y LX de la Constitución Política local, que le otorga facultades a este Congreso del Estado para expedir, reformar y derogar las leyes y Decretos que regulan el ejercicio del poder público, así como para ejercer las demás facultades conferidas constitucional y legalmente.

De igual forma, es preciso señalar también, que esta Diputación Permanente tiene plenas facultades para fungir como órgano dictaminador sobre los asuntos que admita durante los períodos de receso, exceptuando aquellos inherentes a la Comisión Instructora o a las Comisiones Especiales, así como los relacionados con reformas a la Constitución Política local, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 62 fracción II de la Constitución Política del Estado y 56 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, quedando así justificada la intervención de este órgano legislativo respecto a la emisión del presente Dictamen, mismo que se somete a la consideración del Pleno Legislativo para su resolución definitiva.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

III. Objeto de la acción legislativa.

Una vez acreditada la competencia constitucional y legal tanto en el conocimiento del asunto por parte de este Congreso, como en el análisis y opinión de la Diputación Permanente que suscribe el presente Dictamen, iniciamos el estudio de fondo de la acción legislativa promovida por el Ayuntamiento de El Mante, 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 2016**.

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 El Mante, 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 preveer 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 V 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 **El Mante**, Tamaulipas, mediante Oficio número S.R.A./586/2015 de fecha 03 de septiembre del año en curso, remite la propuesta relativa a las **Tablas de Valores**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 2016**, en el citado municipio.

Asimismo, el Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el citado precepto constitucional fracciones II párrafo primero y, IV párrafo tercero, así como en el correlativo artículo 133 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de agosto del actual, aprobó por unanimidad de votos de los Ediles presentes, la citada propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.

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 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 2016, planteado 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.

Ahora bien, del análisis de la propuesta en comento, puede advertirse que el Ayuntamiento de El Mante, Tamaulipas, determinó no modificar la estructura descriptiva, factores y coeficientes de demérito o incremento, ni incrementar los valores unitarios de suelo y construcciones que regirán a partir del **1 de enero del año 2016**, al efecto, cabe señalar que la propuesta aprobada por el H. Cabildo, y como se advierte de las constancias que acompañan a la propuesta, coincide en sus términos con los valores unitarios del ejercicio fiscal 2015.

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal 2016, 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

VII. Consideraciones de la Diputación Permanente.

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 2016.

Cabe mencionar, que para este Órgano Dictaminador, no pasa 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.

De igual manera, no pasa por alto de la Diputación Permanente que suscribe 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Finalmente, esta Diputación Permanente, encuentra en lo general y en lo particular procedente la acción legislativa planteada por el Ayuntamiento de El Mante, Tamaulipas, 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 propio tiempo, 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.

Por las razones anteriormente expuestas y en el entendido de que se pretenden establecer criterios justos y equilibrados para la valuación catastral de los predios ubicados en la jurisdicción territorial del Municipio referido, quienes integramos la Diputación Permanente, respetuosamente sometemos a consideración de la Honorable Asamblea Legislativa el presente Dictamen, 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 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 EL MANTE, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2016.

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 **2016**, 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 El Mante**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos y Tipo de Construcción** según su ubicación:

SECTOR 01

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
14	001, 002, 003, 004, 005, 006	\$500.00	16-19
15	007,008,009,010,011,018,019,020,027,028, 029,030, 031, 032, 033, 044, 045, 046, 047, 048,049,050,051,052, 053,054,055,056 057, 068,069,070,071,072,073,074	\$300.00	15-19
16	012,013,014	\$150.00	15-19
17	015,016,017,034,035,036,037,038,039,040, 041,042,043,058 059, 060, 061, 062, 063, 064,065,066,067	\$200.00	15-19
18	021,022,023,024,025,026	\$400.00	15-19

SECTOR 02

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
19	001,002,003,004,005,006,020,021,022,023, 024,025,035,036 037,038,039,040	\$800.00	16-19
20	026,027,028,029,031,032,033,034,053,054, 055,056,057,058, 064,081,090,108,115	\$400.00	15-19
21	007,008,009,010,011,012,016,017,018,019,	\$300.00	15-19



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

	041,042,043,044 049,050,051,052,061,062,063,065,066,067, 068,079,080,082, 083, 089, 091, 092, 107, 109, 114,116,131,132, 133,136		
22	013,014,015,045,046,047,048,059,060,069, 070, 071,072,073, 074, 075, 076, 077, 078, 084, 087,093,094,095, 096,103,104,105, 106, 110, 117,118,119,120,121,122,123,124, 125, 126,127,128, 129, 130, 134, 137, 138, 139, 140, 141,142,143, 144,145,146,147, 148, 149, 150, 151,152,153,154,156	\$200.00	15-19
23	030, 085,086,111,112,	\$150.00	14-19
24	088, 110,113,135	\$250.00	15-19

SECTOR 03

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
25	001,002,003,004,005,006,007,008,153,159, 160,171,172,162,164	\$200.00	14-19
26	009,010,011,012,013,014,015,016,017,018, 019, 020,021,022 023, 024, 147, 025, 026, 027, 028,029,030,031, 032,033,034,035 036, 037, 038, 039,040,041,042,043,044,045, 046, 047, 048,049, 050, 051, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059,060, 061,062,063,064, 065, 066, 067, 68, 069,070,072,073,074,145, 156, 157, 158, 078, 148, 149, 150, 151, 152, 075, 076, 081, 082,083, 084,085,087,088, 089, 090, 091, 092, 093,094,097,099,100,101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115,117, 118,119,120,121, 122, 123, 124, 125,126,127,132,133,134,135, 136, 137, 138, 141, 142,146,154,155,	\$100.00	15-19
27	052,071,128,129,130,131,139,140,143,144	\$ 80.00	14-19

SECTOR 04

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
28	001, 002,003,004,005	\$150.00	16-19
29	125, 126,127	\$150.00	14-19
30	006, 007,008,009,020,024,029,030,031,032, 044	\$ 80.00	15-19
31	010, 011,012,013,014,015,016,017,021,022, 023, 026,027,028,	\$100.00	15-19
32	034, 035 ,036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 045,046,047,048, 049, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056,057,058, 059,075,076,077, 078, 079, 080, 081,082,083,084,085,086,087, 088,	\$50.00	14-19



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

089,090,091, 092, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 099,100,101, 102,103,104,105, 106, 107, 108, 109,110,111,112,113,114,115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 033,135, 136,137,138,139, 40, 141, 142, 143, 144,145,146,147	
--	--

SECTOR 05

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
33	001, 002,003,004	\$300.00	16-19
34	005, 006,007,008,018	\$200.00	15-19
35	091, 092,093,094,095,096,097,098,099, 100, 101, 102,103,104	\$200.00	14-19
36	010, 011,012,015,016,017,019,020,021, 022	\$150.00	15-19
37	013, 014,	\$100.00	14-19
38	023, 024,042,044	\$ 80.00	13-17
39	025, 026,027,028,029,030,031,032,033, 034, 035, 036,037,038,041,043	\$300.00	17-19
40	049, 050,051,052,053,054,055,056, 057, 058, 059, 060,061,062, 063,064,065,066	\$200.00	14-19
41	045, 046,047,048,083,084,085,086,087, 088	\$ 70.00	14-19
42	067, 068,069,070,071,072,073,074,075, 076, 077, 078,079	\$ 50.00	13-17

SECTOR 06

ÁREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
43	001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013,014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023,024,025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038,039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052,053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065,066,067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 079, 080,081	\$150.00	16-19
44	145, 146,147,148	\$ 50.00	13-19
45	082, 083, 084, 085, 086, 087, 088, 089,090, 091, 092, 093, 094,095, 096, 097, 098, 099, 100, 101, 102,103,104,105, 106,107,108,109, 110, 111, 112,113,114,115,116,117,118,119, 120, 121, 122,123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131	\$ 80.00	14-19



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

SECTOR 07

ÁREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
46	031, 118,119,120,121	\$200.00	15-19
47	098, 099,100,101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108,109,110,111,112,113,114,115	\$200.00	18-19
48	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010, 011, 012,013,014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021,022,023,024, 025,026,027,028, 029, 030, 032,033,034,035,036,037,038,039	\$60.00	14-19
49	040, 041, 042, 043,044,045,046,047,048,049, 050, 051, 052,053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061,062,063, 064,065,066,067, 068, 069, 070, 071,072,073,074,075,076,077, 078, 079, 080, 081, 082, 083, 084, 085, 086, 087, 088, 089, 090,091, 092,093,094,095	\$30.00	13-19

SECTOR 08

ÁREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
50	001, 002,003,008,009,010,017,020,021,022, 023, 024,025,026	\$200.00	16-19
51	004, 005,006,007,011,012,013,014,015,016, 018, 019,053	\$200.00	14-19
52	027, 028,029,030,031,032,033,034,035,036, 037, 038	\$200.00	16-19
53	039, 040,041,043,044,048,049,072	\$200.00	15-19
54	052	\$150.00	14-19
55	046, 047, 056, 057,058,059,060,061,062,063, 064, 065, 066, 067,068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075,076,077, 078, 079, 080,081, 082, 083, 084, 085, 086, 087, 088, 089, 090, 091, 092, 093, 094,095, 096, 097, 098, 099, 100, 101,102,103,104,105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120,121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130,131,132,133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150,151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159,160,161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177,178,179, 180, 181, 182, 183, 184, 185,186,187,188,189, 190, 191, 192, 193, 194, 195,196,197,198,199,054,055	\$60.00	14-19
56	205, 206,207,208,209,210,211,212,213,214, 215, 216,217,218	\$40.00	14-19



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

SECTOR 09

ÁREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCION
57	001, 002, 003, 004,005,006,007,008,009,010,011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023,024, 025,026,027,028, 029, 031, 032, 033, 034,035,036,037	\$80.00	14-19
58	038, 039, 040, 041, 042, 043,044,045,046,047, 048, 049, 050,051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058,059,060,061, 062, 063,064,065, 066, 067, 068, 069	\$60.00	14-19
59	088, 089, 090, 091, 092, 093,094,095,096,097, 098, 099, 100,101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 111, 112	\$250.00	19-19

SECTOR 10

ÁREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCION
60	001, 002, 003, 004, 005, 006,007,008,009,010, 011, 012, 013	\$200.00	17-19
61	014, 015, 016, 017, 018,019,020,021,022,023, 024, 025, 026,027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035,036,037, 058	\$200.00	14-19
62	040, 041, 042, 043, 044,045,046,047,048,049, 051, 052, 054,055, 056, 057, 059, 070, 071, 072, 073, 074,075,076, 077,078,079,080	\$200.00	14-19
63	081, 082, 083,084,085,086	\$100.00	14-19

SECTOR 11

ÁREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCION
64	001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 046,047,048, 049, 050, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064,065, 066,099,100,101, 102, 103, 121,122,123,124,125,126,127,128, 137, 138, 139,140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165,166,167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176,177	\$30.00	13-17
65	012, 013, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024,025,026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033,034,035,036, 037,038,039,040, 041, 042, 043, 044, 045,051,052,053,054,055 056, 057, 068,069, 070, 071, 072, 104, 105, 106, 107, 108,109,110, 111,112,113,114,135, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 014	\$40.00	13-17
66	077, 078, 079,080,081,082,083,084,085,086,	\$100.00	14-19



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

	087, 088, 089,090 091, 092, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 130, 131, 132, 133, 134, 180, 181, 182, 183		
--	---	--	--

SECTOR 12

AREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
67	001, 002,003,004,005,006, 007, 009, 010, 011, 014, 015, 016,017,018, 019, 020, 022, 023, 024, 025, 026,027,028,029, 030,031,032,034, 045, 046, 047,049,050	\$80.00	13-17
68	038,042,043,044,053,054,055,056,058,059	\$50.00	13-17

SECTOR 13

AREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCION
69	001, 002,003,004,005,006,007,008,009,010, 011, 012,013,014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021,022,023,024, 025,026,027,028, 088, 089, 090,091,092	\$60.00	15-19
70	029, 030,031,032,033,034,035,036,037,038, 039, 040,041,042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049,050,051,052, 053,054,055,056, 057, 058, 059,060,061,062,063,064,065,066, 067, 068, 069,070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078,079,080, 081	\$70.00	15-19
71	093, 094, 095, 096, 097,098,099,100,101,102, 103, 104, 105,106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114,115,116, 117,118,119,120, 121, 122, 123, 124,125,126,127,128,129,130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143,144, 145,146,147,148, 149, 150, 151, 152, 153,154,155,156,157,158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174,175,176,177, 178, 179, 180, 189, 190, 191, 192, 193,194,195, 197, 198, 210	\$40.00	14-19
72	181,182,183,184,185,186,187,188	\$15.00	13-19

SECTOR 14

AREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
73	001, 002,003,004,005,006,007,008,009,010, 011, 012,013,014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021,022,023,024, 025,026,027,028, 029, 030, 031,032,033,034,035,036,037,038, 039, 040, 041,042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050,051,052, 053,054,055,056, 057, 058,	\$60.00	14-19



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

059, 060,061,062,063,064,065,066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 080		
---	--	--

SECTOR 15

AREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCION
74	001, 002,003,004,005,006,007,008,009,010, 011, 012,013,014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021,022,023,024, 025,026,027,028, 029, 030, 031,032,033,034,035,036,037,038, 039, 040, 041,042,	\$60.00	14-17
75	043, 044,045,046,047,048,049,050,051,052, 053, 054,055,056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063,064,065,066, 067,068,069,070, 071, 072, 073,074,075,076,077,078,079,080, 081, 082, 083,084, 085, 086, 087, 088, 089, 090, 091, 092,093,094, 095,096,097,098, 099,100 211, 212,213,214,215,216,217,218,219,220, 221, 222,223,224,225,226,227,228,229,230, 231, 232,233,234,235,236,237,238,239,240, 241, 242,243,244,245,246,247,248,249,250, 251, 252,253,254,255,256,257,258,259	\$200.00	14-17
76	101, 102,103,104,105,106,107,108,109,110, 111, 112,113,114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121,122,123,301, 306, 311	\$60.00	13-17
77	124, 125,126,127,128,129,130,131,132,133, 134, 135,136,137, 138,139,140, 141, 142, 143, 144, 145,146,162, 167,168,170,171, 163, 164, 169, 172,173,176,177,178,179,180, 181, 182, 183, 184,186,187,188,189,190,191, 192, 193, 194, 195,196	\$15.00	13-17

SECTOR 16

AREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCION
78	001, 002,003,004,005,006,007,008,009,010, 011, 012,013,014, 015	\$15.00	13-17

LOCALIDADES 21-02 A 21-17

AREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCION
79	LOCALIDADES 21-02 A 21-17	\$5.00	13-17

SECTOR 05

AREA HOMOGÉNEA	CLAVE CATASTRAL	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCION
80	21-01-05-035-021	\$30.00	14-19
81	21-01-05-035-050	\$30.00	14-19



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 DEMÉRITO PARA TERRENOS URBANOS.

Predios con frente menor de 5 metros lineales:	Factor de demérito
4 metros lineales.	0.80
3 metros lineales.	0.70
2 metros lineales.	0.60
1 metro lineal.	0.50

CORREDORES DE VALOR DE PREDIOS URBANOS

CORREDOR NO. 1

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCION
1	01	001	009,010,011,012,013,014,015,016	\$1,000.00	16-19
1	01	002	010,011,012,013,014,015,016,017,018,019,020,021,032,033,035	\$1,000.00	16-19
1	01	003	010,011,012,013,014,015,016,017	\$1,000.00	16-19
1	01	004	008,009,010,011,012,013,014,015	\$1,000.00	16-19
1	01	005	013,014,015,016,017,018,019,020	\$1,000.00	16-19
1	01	006	007,008,009,010,011,013,019,021,035,037	\$1,000.00	16-19



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

CORREDOR NO. 2

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
2	02	001	001,002,003,004,005,006,007,008,009,025	\$1,000.00	16-19
2	02	002	001,002,003,004,005,006,008,009,010,011,030,057,063	\$1,000.00	16-19
2	02	003	001,002,003,004,014	\$1,000.00	16-19
2	02	004	001	\$1,000.00	16-19
2	02	005	001,002,003,004,005,006,007,008,025,027,029,031,037	\$1,000.00	16-19
2	02	006	001,002,003	\$1,000.00	16-19

CORREDOR NO. 3

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
3	01	007	011,012,013,014,015,016	\$400.00	15-19
3	01	008	006,007	\$400.00	15-19
3	01	009	005,009	\$400.00	15-19
3	01	010	007,008,009,012	\$400.00	15-19
3	01	011	001,003,004	\$400.00	15-19
3	01	012	006,007	\$400.00	15-19

CORREDOR NO. 4

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
4	02	007	001,002,003,004,006,007,008	\$400.00	15-19
4	02	008	001,002,003	\$400.00	15-19
4	02	009	001,002	\$400.00	15-19
4	02	010	001,003,009,010,011	\$400.00	15-19
4	02	011	001,002,003,007,008	\$400.00	15-19
4	02	012	002,004,006,008,010,012,014,016,018,020,022,024	\$400.00	15-19

CORREDOR NO. 5

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
5	02	013	001,002,003,004,005,006	\$300.00	15-19
5	02	046	001,002	\$300.00	15-19
5	02	047	001,002,003,007,008	\$300.00	15-19



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

5	02	072	002,003,004,006,007,019,021	\$300.00	15-19
5	02	073	002,003,004,011,013,014	\$300.00	15-19
5	02	096	002,003	\$300.00	15-19
5	02	124	001,002,003,004,006	\$300.00	15-19
5	02	145	001	\$300.00	15-19
5	02	146	004	\$300.00	15-19

CORREDOR NO. 6

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
6	08	001	001	\$300.00	16-19
6	08	002	001,017,018	\$300.00	16-19
6	08	038	001,002	\$300.00	16-19
6	08	048	001,006,007,008,010,011,013,015,025	\$300.00	16-19
6	08	049	001,002,003,004,005,006,007,009,010, 011,012,013,014,015,016,017,018,019	\$300.00	16-19

CORREDOR NO. 7

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
7	03	071	001,002	\$300.00	15-19
7	03	073	001,002,003,004,005	\$300.00	15-19
7	03	078	001,005,039	\$300.00	15-19
7	03	145	001,002,003,004,005,011	\$300.00	15-19
7	03	150	001,002,003,004,025	\$300.00	15-19
7	03	151	001,002,003	\$300.00	15-19

CORREDOR NO. 8

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
8	04	001	001,002,004,005,006	\$300.00	16-19
8	04	002	001	\$300.00	16-19
8	04	003	005,006,007,017,018	\$300.00	16-19
8	04	004	001,002,004	\$300.00	16-19
8	04	005	001,008,009,010,011,027	\$300.00	16-19

CORREDOR NO. 9

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
9	09	023	001	\$200.00	15-19



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

9	09	024	005,006,007,008	\$200.00	15-19
9	09	035	004,005,006,007,013	\$200.00	15-19

CORREDOR NO. 10

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
10	08	052	001,002,003,004,005,006,007,008,009, 013,015,017,019	\$200.00	14-19

CORREDOR NO. 11

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
11	03	078	001	\$150.00	15-19
11	03	081	007,008	\$150.00	15-19
11	03	090	007,008	\$150.00	15-19
11	03	091	007,008,017	\$150.00	15-19
11	03	100	007,008,015	\$150.00	15-19
11	03	101	007,008	\$150.00	15-19
11	03	110	007,008,015	\$150.00	15-19
11	03	111	007	\$150.00	15-19
11	03	121	001,002,004,009,013,019	\$150.00	15-19
11	03	122	001,002	\$150.00	15-19
11	03	142	020,021,022,023,024	\$150.00	15-19

CORREDOR NO. 12

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
12	03	008	001	\$150.00	15-19
12	03	009	001,010	\$150.00	15-19
12	03	022	001	\$150.00	15-19
12	03	023	001,017,018,021	\$150.00	15-19
12	03	034	001,029,030,031,032,033,034,035,037, 039,041	\$150.00	15-19
12	03	035	001,023,024,025,026,027,028,035	\$150.00	15-19
12	03	047	001,023,024,025,026,027	\$150.00	15-19
12	03	048	001,027,028,029,030,031,032,035	\$150.00	15-19
12	03	057	001,010,011,012	\$150.00	15-19
12	03	058	001,014,015,016,017	\$150.00	15-19
12	03	072	001,007,008,009,010,017,019,025,039,041	\$150.00	15-19
12	03	074	001,010,011	\$150.00	15-19
12	03	145	001	\$150.00	15-19
12	03	156	001,015,016,019,021	\$150.00	15-19



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

12	03	158	001,013,014,015,019	\$150.00	15-19
----	----	-----	---------------------	----------	-------

CORREDOR NO. 13

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
13	15	098	004,005,006,007,008,009,010,011,012, 013,014,015,016,017,018,019,020,021, 022,023,024,025,026	\$60.00	14-19
13	15	099	036,037,038,039,040,041,042,043,044, 045,046,047,048,049,050,051,052,053, 054,055,056,057,058,059,060,061,062, 063,064,065	\$60.00	14-19
13	15	100	033,034,035,036,037,038,039,040,041, 042,043,044,045,046,047,048,049,050, 051,052,053,054,055	\$60.00	14-19

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para **Tipos de Construcción** por m² expresados en pesos:

TIPO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M ²
01	ESPECIAL PRECARIO.	\$ 100.00
02	ESPECIAL PRECARIO-ECONÓMICO	\$ 200.00
03	ESPECIAL ECONÓMICO.	\$ 300.00
04	ESPECIAL ECONÓMICO-MEDIO	\$ 400.00
05	ESPECIAL MEDIO.	\$ 600.00
06	ESPECIAL MEDIO-SUPERIOR.	\$ 800.00
07	ESPECIAL SUPERIOR.	\$1,000.00
08	ANTIGUO ECONÓMICO.	\$ 200.00
09	ANTIGUO ECONÓMICO-MEDIO	\$ 400.00
10	ANTIGUO MEDIO.	\$ 600.00
11	ANTIGUO MEDIO-SUPERIOR.	\$ 800.00
12	ANTIGUO SUPERIOR.	\$1,000.00
13	MODERNO PRECARIO	\$ 700.00
14	MODERNO PRECARIO-ECONÓMICO.	\$ 800.00
15	MODERNO ECONÓMICO	\$1,000.00
16	MODERNO ECONÓMICO-MEDIO	\$1,300.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

17	MODERNO ECONÓMICO.	\$1,500.00
18	MODERNO MEDIO-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 TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.90
MALO	0.70
RUINOSO	0.50

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

BUENO.- Es aquella en que por razones del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado.

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

MALO.- Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioro, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos pero continúa siendo habitable, aún 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.

II. PREDIOS SUBURBANOS

VER CARTOGRAFÍA PARA DETERMINAR USO

USO	DESCRIPCION	VALOR POR M ²
9100	RADIO DE 2 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 2.00
9200	RADIO DE 2 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 3.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

9300	RADIO DE 2 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 5.00
9400	RADIO DE 1.5 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 8.00
9500	RADIO DE 1 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 10.00
9600	RADIO DE 1 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 15.00
9700	RADIO DE 500 METROS DE LA ZONA URBANA	\$ 20.00
9800	RADIO DE 200 METROS DE LA ZONA URBANA	\$ 30.00
VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES, DEPENDIENDO DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA QUE TENGA.		VALOR POR M² DE \$ 2.00 A \$ 20.00

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 POR HA.
1210	RUSTICOS DE RIEGO.	\$ 20,000.00
1211	RUSTICOS RIEGO POR GRAVEDAD.	\$ 25,000.00
1212	RUSTICOS RIEGO GRAVEDAD.	\$ 30,000.00
1220	RUSTICO RIEGO POR BOMBEO	\$ 10,000.00
1710	RADIO 2 KM. A CARRETERA FEDERAL	\$ 8,000.00
1720	CULTIVO GENERAL DE TEMPORAL.	\$ 5,000.00
1721	CULTIVO GENREAL DE TEMPORAL II.	\$ 3,000.00
2100	FRUTICULTURA EN CULTIVO.	\$ 5,000.00
3100	PASTIZAL BAJO RIEGO.	\$ 8,000.00
3200	PASTIZAL DE TEMPORAL.	\$ 3,000.00
3510	AGOSTADERO 1a. 2 - 4 Has. X U. A.	\$ 5,000.00
3520	AGOSTADERO 4 -16 Has. X U. A.	\$ 3,000.00
3540	AGOSTADERO 16 - 32 Has. X U. A.	\$ 2,000.00
4200	CERRIL.	\$ 400.00
4210	CERRIL	\$ 800.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

4300	MONTE MEDIO	\$ 1,000.00
4310	MONTE MEDIO	\$ 2,000.00

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

A) TERRENOS CON UBICACIÓN:		FACTOR
	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 VIAS 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 TENENCIA DE LA TIERRA:		
	Propiedad privada	1.00
	Ejidal	0.60
	Posesión	0.60



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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.

TRANSITORIO

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2016 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Honorable Congreso del Estado, a los treinta días del mes de septiembre del año dos mil quince.

DIPUTACIÓN PERMANENTE

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. ERASMO GONZÁLEZ ROBLEDO PRESIDENTE	_____	_____	_____
DIP. ERIKA CRESPO CASTILLO SECRETARIA	_____	_____	_____
DIP. FRANCISCO ELIZONDO SALAZAR SECRETARIO	_____	_____	_____