



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 **Hidalgo**, Tamaulipas, mediante Oficio número 0457/2021 de fecha 10 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 2022**.

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 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 Libre y Soberano de Tamaulipas, tenemos a bien presentar el siguiente:

DICTAMEN

I. Antecedentes.

La propuesta de referencia fue debidamente recibida por el Pleno Legislativo en Sesión del día 20 de octubre del actual, y turnada a las Comisiones que formulan el presente Dictamen cuyos integrantes tuvimos a bien reunirnos en la Sala de Comisiones de este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a fin de analizar la acción legislativa que nos ocupa y emitir nuestra opinión al respecto.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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, así como para ejercer las demás facultades conferidas constitucional y legalmente.

III. Objeto de la acción legislativa.

Una vez acreditada la competencia constitucional y legal tanto en el conocimiento del asunto por parte de este órgano Legislativo, 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 de **Hidalgo**, 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 2022**.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 **Hidalgo**, 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 del Municipio de **Hidalgo**, Tamaulipas, mediante Oficio número 0457/2021 de fecha 10 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 2022**.

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 Sesión Ordinaria de Cabildo número 24 celebrada el 9 de septiembre del actual, acordó la citada propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 **2022**, planteada por el



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 de **Hidalgo**, Tamaulipas, determinó no modificar la estructura descriptiva, factores y coeficientes de mérito y de demérito o incremento, ni incrementar los valores unitarios de suelo y construcciones que regirá a partir del **1 de enero del año 2022**, al efecto, cabe señalar que la propuesta fue debidamente aprobada por el Cabildo, tal y como se advierte de las constancias que acompañan, coincide en sus términos con los valores contenidos en la del ejercicio fiscal 2021.

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal **2022**, 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.

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 2022**.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Cabe mencionar, que para quienes emitimos la presente determinación, 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.

No pasa por alto 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.

Finalmente, estos órganos dictaminadores, encuentra en lo general y en lo particular procedente la acción legislativa planteada por el Ayuntamiento de **Hidalgo**, 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 éstos 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 estas Comisiones Unidas, respetuosamente sometemos a consideración de la Honorable Asamblea Legislativa el presente Dictamen, para su discusión y aprobación en su caso, así como el siguiente 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 HIDALGO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022.

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 **2022**, 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 Hidalgo**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS TERRENOS

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

MANZANA	LOC	SECTOR	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	VALOR POR DE CONSTRUCCION
29	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
30	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
31	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
32	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
37	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
38	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
39	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
40	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
49	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
50	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
51	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
52	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
53	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
54	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
61	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
62	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
63	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
64	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
65	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
78	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
79	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

80	1	2	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$100.00	\$800.00
1	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
2	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
3	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
4	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
5	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
6	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
7	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
8	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
9	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
13	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
14	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
15	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
16	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
17	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
18	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
19	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
20	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
21	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
22	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
157	1	2	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$80.00	\$400.00
MANZANA	LOC.	SECTOR	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	VALOR POR M ² DE CONSTRUCCIO
5	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
9	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
13	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
14	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
18	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
10	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
11	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
12	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
23	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
24	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
27	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
28	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
41	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
42	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
47	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
48	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
66	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
67	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

--	--	--	--	--	--	--	--

MANZANA	LOC.	SECTOR	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION
161	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
159	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
153	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00

69	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
77	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
55	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
56	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
59	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
60	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
81	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
82	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
83	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
84	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
85	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
88	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
89	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
90	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
91	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
92	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
93	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
94	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
95	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
96	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
97	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
98	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
99	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
100	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
158	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

160	1	2	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$60.00	\$250.00
MANZANA	LOC.	SECTOR	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION
172	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
179	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
26	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
46	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
70	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
15	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
76	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
57	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
58	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
85	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
56	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
101	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
102	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
103	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
104	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
105	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
106	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
107	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
108	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
109	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
34	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
35	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
148	1	2	\$4000	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
151	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
152	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
156	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
126	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
127	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
128	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
129	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
130	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
131	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
132	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
133	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
135	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
136	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
137	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

MANZANA	LOC.	SECTOR	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION
138	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
139	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
140	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
141	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
163	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
164	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
165	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
166	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
167	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
168	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
169	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
170	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
171	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
172	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
173	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
174	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
175	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
176	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
177	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
178	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
25	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
43	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
44	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
45	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
71	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
72	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
73	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
142	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
143	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
147	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
144	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
145	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
146	1	2	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
1	1	1	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
2	1	1	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
3	1	1	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
4	1	1	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
7	1	1	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
8	1	1	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
10	1	1	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
15	1	1	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

16	1	1	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
17	1	1	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
19	1	1	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00
20	1	1	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$40.00	\$80.00

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 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

	Habitacional segunda	1 .10
--	----------------------	-------

II. PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS SUBURBANOS	CLAVE 9500	\$ 18.00 POR M ²
	CLAVE 9400	\$ 15.00 POR M ²
	CLAVE 9300	\$ 12.00 POR M ²
	CLAVE 9200	\$10.00 POR M ²
	CLAVE 9100	\$8.00 POR M ²
VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.		\$ 20.00 POR M ²
VALOR UNITARIO PARA CONSTRUCCIÓN POR M ²		\$ 80.00 POR M ²

LOS VALORES UNITARIOS PARA CONSTRUCCION 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, ésta 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 éste ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos sus acabados, tales como aplanados, pinturas, lambrines, 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)

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
RIEGO	\$ 7,000.00
TEMPORAL	\$ 3,000.00
PASTIZALES	\$ 3,000.00
AGOSTADERO	\$ 2000.00
FORESTAL	\$ 500.00
FRUTICULTURA / PERENES	\$ 20,000.00
CERRIL	\$ 300.00

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

	Alta	0.75
	Excesiva	0.65

D) TERRENOS CON EROSIÓN:

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

	Semiplano	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN:

Colindantes a caminos federales estatales	1.15
Colindantes a ríos, arroyos, presas y laguna	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
POSESION	0.60

Los valores unitarios de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicarán 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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.

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 2022 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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

COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Dip. Isidro Jesús Vargas Fernández Presidente		_____	_____
Dip. Alejandra Cárdenas Castillejos Secretaria		_____	_____
Dip. Juan Vital Román Martínez Vocal		_____	_____
Dip. Úrsula Patricia Salazar Mojica Vocal		_____	_____
Dip. Guillermina Magaly Deandar Robinson Vocal		_____	_____
Dip. Gustavo Adolfo Cárdenas Gutiérrez VOCAL		_____	_____
Dip. Carlos Fernández Altamirano Vocal		_____	_____

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAIDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE HIDALGO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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

COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Dip. José Braña Mojica Presidente		_____	_____
Dip. Imelda Margarita Sanmiguel Sánchez Secretaria		_____	_____
Dip. Alejandra Cárdenas Castillejos Vocal		_____	_____
Dip. Juan Vital Román Martínez Vocal		_____	_____
Dip. Consuelo Nayeli Lara Monroy Vocal		_____	_____
Dip. Eliphaleth Gómez Lozano Vocal		_____	_____
DIP. Linda Mireya González Zúñiga Vocal		_____	_____

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAIDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE HIDALGO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022.