



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 **Miquihuana**, Tamaulipas, mediante Oficio número MMT-031-2022 de fecha 8 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 2023**.

Quienes integramos las Comisiones Unidas de referencia, en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 35, párrafos 1 y 2, inciso c); 36, inciso c); 43, párrafo 1, incisos e) y g); 44; 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, procedimos al análisis y evaluación de la información correspondiente en todos y cada uno de los términos de la aludida propuesta de Tablas de Valores a fin de emitir nuestra opinión a través del siguiente:

D I C T A M E N

I. Antecedentes.

La iniciativa de mérito fue debidamente recibida el día 8 de septiembre del actual, y turnada por la Presidencia de la Mesa Directiva a las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública, y de Asuntos Municipales, cuyos integrantes tuvimos a bien reunirnos en la Sala de Comisiones de este



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a fin de analizar la acción legislativa que nos ocupa y emitir nuestra opinión al respecto.

II. Competencia.

Por ser de estricto derecho, en primer término analizamos lo relativo a la competencia de este Congreso para conocer y resolver sobre la propuesta de mérito, debiéndose afirmar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115, fracción IV, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, esta Asamblea Legislativa se encuentra facultada para conocer y analizar las propuestas de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, para que los Ayuntamientos 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.

La acción legislativa sometida a consideración de estas Comisiones, 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 2023**.



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 Miquihuana, 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.

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 **Miquihuana**, Tamaulipas, mediante Oficio número MMT-031-2022 de fecha 8 de septiembre del año en curso, presentó el 8 de agosto del actual, 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 2023**.

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 primera y párrafo tercero de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, en la Sexta Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el 29 de agosto del actual, acordó la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que nos ocupa.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

En ese mismo contexto, los artículos 49 fracción II y 107 del Código Municipal, así como los artículos 15, fracción IX, 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 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

El presente estudio y análisis de la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2023, 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, el cual contiene la opinión de las Comisiones que lo suscribimos en torno a la procedencia de la propuesta que nos ocupa.

Ahora bien, del análisis de la iniciativa en comento, puede advertirse que el Ayuntamiento de Miquihuana, 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 2023**, al efecto, cabe señalar que la propuesta fue debidamente aprobada por el Cabildo, como se advierte de las constancias que acompañan a la Iniciativa, la cual coincide en sus términos con los valores contenidos en el presente ejercicio fiscal.

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal 2023, 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

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 2023.

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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Finalmente, estas Comisiones Unidas, encuentran en lo general y en lo particular procedente la acción legislativa planteada por el Ayuntamiento de Miquihuana, 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 las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, 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:

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 MIQUIHUANA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2023.

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 **2023**, 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

rústicos del **Municipio de Miquihuana**, 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 HABITACIONAL BUENO	\$ 100.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 80.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 40.00

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;
- 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

	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 0.80

E) Factor de terreno resultante: Predios con superficie mayor de 500 m² x 0.70 al terreno restante.

2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

		Factor
Incremento por esquina	Comercial de primera.	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:

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA.	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA.	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA.	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN POPULAR.	\$ 100.00

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:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

- 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 CONSERVACIÓN	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

II. PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS PARA TERRENO SUBURBANO	De \$ 3.00 a \$ 5.00 por M ²
--	---

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.	BUENO	\$ 20.00
	REGULAR	\$ 15.00
	MALO	\$ 10.00

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	\$ 5,000.00
TEMPORAL	\$ 3,000.00
PASTIZALES	\$ 3,000.00
AGOSTADERO DE PRIMERA	\$ 1,500.00
AGOSTADERO DE SEGUNDA	\$ 1,000.00
FORESTAL	\$ 500.00
CERRIL	\$ 300.00

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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	0.60

D) TERRENOS CON EROSIÓN:

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

	Semiplana	0.95
	Inclinada media	0.90
	Inclinada fuerte	0.85
	Accidentada	0.75

F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:

Colindantes a caminos federales y estatales	1.10
Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas	1.05
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.

Los valores unitarios para tipos 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.

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 2023 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 tres días del mes de octubre de dos mil veintidós.

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

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. ALEJANDRA CÁRDENAS CASTILLEJOS PRESIDENTA			
DIP. CARLOS FERNÁNDEZ ALTAMIRANO SECRETARIO			
DIP. IMELDA MARGARITA SANMIGUEL SÁNCHEZ VOCAL			
DIP. EDMUNDO JOSÉ MARÓN MANZUR VOCAL			
DIP. FÉLIX FERNANDO GARCÍA AGUIAR VOCAL			
DIP. ÚRSULA PATRICIA SALAZAR MOJICA VOCAL			
DIP. GUSTAVO ADOLFO CÁRDENAS GUTIÉRREZ VOCAL			



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los tres días del mes de octubre de dos mil veintidós.

COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. IMELDA MARGARITA SANMIGUEL SÁNCHEZ PRESIDENTA		_____	_____
DIP. JOSÉ BRAÑA MOJICA SECRETARIO		_____	_____
DIP. RAÚL RODRIGO PÉREZ LUEVANO VOCAL	_____	_____	_____
DIP. LINDA MIREYA GONZÁLEZ ZÚÑIGA VOCAL		_____	_____
DIP. NORA GÓMEZ GONZÁLEZ VOCAL		_____	_____
DIP. CONSUELO NAYELI LARA MONROY VOCAL		_____	_____
DIP. ALEJANDRA CÁRDENAS CASTILLEJOS VOCAL		_____	_____