



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 **San Fernando**, 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 **10** 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 San Fernando, 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 San Fernando, 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 **San Fernando**, Tamaulipas, mediante Oficio número 0840/2015 de fecha 09 de septiembre del año en curso, remite la propuesta relativa a las **Tablas**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**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 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 08 de septiembre 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 socioeconómicos, y la determinación de bases para calcular las contribuciones sobre



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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 San Fernando, 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 inicial fue acordada por la Junta Municipal de Catastro, misma que fue debidamente 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 San Fernando, 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 SAN FERNANDO, 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 San Fernando**, 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:

1	ZONA INDUSTRIAL Y COMERCIAL	\$ 1,000.00
2	ZONA HABITACIONAL O COMERCIAL EXCELENTE	\$ 500.00
3	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 400.00
4	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 300.00
5	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 200.00
6	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 150.00
7	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 100.00
8	ZONA HABITACIONAL BAJO PRECARIA	\$ 50.00

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.

## CARACTERÍSTICAS DE PREDIOS URBANOS

1.- **Zona industrial y comercial.**- accesos pavimentados y todos los servicios





**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**2.- Zona habitacional o comercial excelente.-** primer cuadro de la ciudad pavimentación, banquetas, cordones, alumbrado público, teléfono, agua, drenaje y recolección de basura

**3.-Zona habitacional muy bueno.-** pavimentación, banquetas, cordones, alumbrado público, teléfono, agua, drenaje y recolección de basura

**4.- Zona habitacional bueno.-** pavimentación, banquetas, cordones, alumbrado público, teléfono, agua, drenaje y recolección de basura (falta algún servicio)

**5.-.- Zona habitacional medio.-** una de las calles colindantes pavimentada, cordones, alumbrado público, teléfono, red de agua, drenaje y recolección de basura.

**6.- Zona habitacional económico.-** red de electrificación, teléfono, red de agua, drenaje y recolección de basura.

**7.- Zona habitacional popular.-** red de electrificación, red de agua.

**8.- Zona habitacional bajo precaria.-** red de electrificación a mas de 100mts de distancia, red de agua.

**Corredores de uso Comercial.**

<b>Descripción del Corredor Comercial</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>
<b>1.- AV. ABASOLO</b> Desde segundo Centenario a la 250 Aniversario	\$ 500.00
<b>2.- AV. 250 ANIVERSARIO</b> Desde la Abasolo a la Francisco Villa.	\$ 500.00
<b>3.- AV. PADRE MIER</b> Desde la 250 Aniversario hasta la Segundo Centenario.	\$ 500.00
<b>4.- AV. RUIZ CORTINES</b> Desde la Abasolo hasta la Av. Fundadores	\$ 500.00
<b>5.- SEGUNDO CENTENARIO</b> Desde la Ignacio Ramírez Hasta la Abasolo.	\$ 500.00
<b>6.- AV. ALLENDE</b> Desde la 250 Aniversario hasta la J. de Escandón.	\$ 500.00
<b>7.- AV. HIDALGO</b> Desde la J. de Escandón hasta la Pino Suarez.	\$ 500.00
<b>8.- AV. FUNDADORES O CARR VICTORIA MATAMOROS</b> Desde la Ignacio Ramírez hasta la calle sin nombre entrada a Pemex	\$ 500.00

**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 de demérito 0.85

E) Factor de terreno resultante: Predios con superficie mayor de 500 m<sup>2</sup> : 0.70 al terreno restante

### 2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

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

Factor de Incremento por área comercial:

	Comercial de primera.	Factor 0.25
	Comercial de segunda.	0.20

## B) CONSTRUCCIONES

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

### HABITACIONAL

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
1	DE LUJO	\$ 2,000.00
2	BUENA	\$ 1,000.00
3	MEDIANA	\$ 500.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

4	ECONÓMICA	\$ 300.00
5	POPULAR	\$ 200.00
6	BARDAS Y/O CONSTRUCCIONES ESPECIALES	\$ 100.00

**COMERCIOS Y OFICINAS**

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
11	DE LUJO	\$ 3,315.00
12	BUENA	\$ 1,625.00
13	MEDIANA	\$ 1,350.00
14	ECONÓMICA	\$ 750.00
15	BARDAS Y/O CONS.ESPECIALES, ESTACIONAMIENTO	\$ 300.00

**INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL**

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
21	MAQUILADORA Y/O BODEGA COMERCIALIZADORA DE GRANOS	\$ 2,500.00
22	BUENA	\$ 1,875.00
23	MEDIANA	\$ 1,375.00
24	ECONÓMICA	\$ 815.00

**ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO**

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
31	DE LUJO	\$ 1,875.00
32	BUENA	\$ 875.00

**HOTELES**

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
41	DE LUJO	\$ 2,750.00
42	BUENA	\$ 2,000.00
43	MEDIANA	\$ 1,250.00
44	ECONÓMICA	\$ 875.00

**HOSPITALES**

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
41	DE LUJO	\$ 2,750.00
42	BUENA	\$ 2,000.00
43	MEDIANA	\$ 1,250.00
44	ECONÓMICA	\$ 875.00

**ESCUELAS**

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
61	ÚNICO	\$ 1,100.00

**RELIGIOSO**

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
61	ÚNICO	\$ 1,100.00

**CAMPOS CINEGÉTICOS**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
	DE LUJO	\$ 3,315.00
	BUENA	\$ 2,000.00
	MEDIANA	\$ 1,875.00
	ECONÓMICA	\$ 1,000.00

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 elementos siguientes:

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

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

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

TIPO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
1	Bueno	1.00
2	Regular	0.85
3	Malo	0.70
4	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, 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. (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros).

**Características de la construcción y tipo de uso:**

**Uso habitacional características**

- 1 De lujo.-** Casas con acabados excelentes
- 2 Buena.-** Casas con buenos acabados



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- 3 Mediana.-** Casas con acabados sencillos
- 4 Económica.-** Casas de interés social
- 5 Popular.-** Casas mixtas (de material y madera)

**Uso comercial**

- 11 De lujo.-** Locales con acabados excelentes
- 12 Buena.-** Locales.- con buenos acabados
- 13 Mediana.-** Locales.- con acabados sencillos
- 14 Económica.-** Locales.- de construcción mixta

**Uso industrial y/o bodegas Comercializadora de granos**

- 21 Maquiladora.-** naves industriales y o comercializadoras de granos
- 22 Buena.-** Bodegas o naves industriales con oficinas
- 23 Mediana.-** Bodegas o naves industriales sin oficinas
- 24 Económica.-** Locales sencillos.

**1.- Habitacional de lujo:**

(Características Principales)

Muros de tabique, block de cemento o concreto; Techos y entrepisos de concreto o bóveda de ladrillo o de madera tipo Americano; Pisos de mármol parquet, alfombra o madera; Ventanas de madera de buena calidad o de aluminio bien terminadas; Iluminación profusa con instalación eléctrica oculta y apagadores sensoriales con placas decorativas; Baños con muebles de color y azulejo de piso a techo; Acabados interiores bien terminados, muros laminados de plástico o de corcho acústico decorativos, pintura de buena calidad, zoclos de madera o del mismo material del piso, algunas molduras o medallones; Acabados exteriores bien terminados con pintura de buena calidad, algunos recubrimientos de piedra ladrillo o mármol, azulejo o similares, herrería de buena calidad; aire acondicionado, control de acceso, Espacios abiertos cuidados, como son jardines, albercas, palapas

**2.- Habitacional buena:**

(Características Principales)

Muros de tabique, bloques de cemento o concreto; Techo y entrepisos de concreto, bóvedas de ladrillo sobre vigas de concreto o de madera tipo americano; Piso de mármol, granito, mosaico de buena calidad o alfombrados; Ventanas de aluminio fierro estructural o de madera bien terminado; Puertas de madera o fierro estructural; Iluminación normal con instalación eléctrica oculta; Baños con muebles de color, azulejo de piso a techo; Acabados interiores bien terminados con pintura de buena calidad y algunos recubrimientos de piedra, ladrillo decorativo o similares; Instalaciones de lujo (aire acondicionado, portón eléctrico, etc.)

**3.- Habitacional mediana:**

(Características Principales)

Muros de bloques de cemento o ladrillo; Techos y entrepisos de concreto o madera; Pisos de mosaico o terrazo; Ventanas de fierro estructural o de aluminio prefabricadas; Puertas de madera o de fierro; Iluminación normal con instalaciones eléctricas ocultas; Baños con muebles blancos o de color con lambrines de azulejo; Acabados interiores con yeso o algún material plástico; Acabados exteriores con aplanados de mezcla bien pintados, tiroleado rústico con ladrillo decorativo

**4.-Habitacional económica:**

(Características Principales)

Cimentación de mampostería; Techos de material de concreto sin acabado, de lámina o de madera; Muros de bloque sin acabado o con enjarres de mezcla, con pintura; También muros de madera regularmente pintados; Instalaciones eléctricas ocultas o en la mayoría de los casos visibles; Pisos de



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

cemento o mosaico; Puertas y ventanas de fierro con cristales; Acabados exteriores con aplanados de mezcla o sin ella.

**5.- Habitacional popular:**

(Características Principales)

No tienen cimentación; Techos de madera, Lámina o cartón;

Muros de Tabique sobre puestos laminas de cartón o barrotes; Pisos de cemento o tierra apisonada; Puertas y ventanas de madera o fierro con cristales o cubiertas por plástico; Instalaciones eléctricas visibles; Con uno o más servicios.

**Comercios y oficinas**

11 De lujo.- Locales con acabados excelentes

12 Buena.- Locales.- con buenos acabados

13 Mediana.- Locales.- con acabados sencillos

14 Económica.- Locales.- de construcción mixta

**11.- Comercio de lujo:**

(Características Principales)

Materiales de buena calidad controlados y de primera,

Elementos estructurales con castillos, cerramientos trabes y columnas; Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón; Muros de block y ladrillo; Techos de losa azotea con molduras; Aplanados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz;

Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras y mármol; Instalaciones ocultas y diversificadas; Divisiones internas de elementos artificiales con terminados de madera, tapiz o conglomerados; Pisos con terminados a base de loseta, piedras artificiales o alfombras;

Equipos especiales como son de seguridad, clima central etc.

**12.- Comercio bueno:**

(Características Principales)

Elementos Estructurales a base de castillos y cerramientos;

Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado;

Muros de ladrillo o block; Techos de Losa de concreto, sólidas o aligeradas; Aplanados de yeso y mezcla regeado o base de materiales artificiales; Acabados medios con texturas y pintura vinílicas o esmalte; Edificaciones con proyectos definidos o funcionales y de calidad.

**13.- Comercio medio:**

(Características Principales)

Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo y block relleno; Muros de carga de ladrillo, block o adobe;

Techos de terrado, lamina galvanizada, lamina de asbesto o losa; Aplanados de yeso o mezcla acabados discretos y pintura o cal directas; Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento.

**14.- comercio económico:**

(Características Principales)

Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo y block relleno; Muros de carga de ladrillo, block y adobe;

Techos de láminas galvanizadas, lámina de asbesto o loza aplanados de yeso o mezcla sin acabado y pintura o cal directa instalaciones mínimas; Iluminación y saneamiento



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**INDUSTRIAL**

**21.-Maquiladora**

(Características Principales)

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad, cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados; Muros de block de paneles de concreto o laminas sobre estructuras; Trabes de concreto, lamina galvanizada o asbesto, con aislamiento térmico; Acabados interiores y exteriores bien aplanados con mezcla o yeso bien pintados; Pisos de cemento pulido, mosaico; Instalaciones eléctricas entubadas ocultas; Tienen instalaciones especiales como calefacción central, refrigeración, equipos contra incendios.

**22.- Industrial o bodega comercializadora** Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles Iluminación natural y artificial y básica; Techos de láminas Instalaciones básicas muy generales; Edificaciones con proyectos someros y repetitivos.

**23.- industrial mediana o bodega comercializadora :**

(Características Principales)

Cimentación sólida con elementos estructurales de apoyo combinados; Techos de láminas diversas; Instalaciones de todo tipo visibles; Pisos de concreto antiderrapante.

**24.- Industrial económica o bodega comercializadora :**

:

(Características Principales)

Cimentación con zapatas aisladas; Estructura metálica, columnas y techumbre de láminas; Muros de block de concreto con tres o dos lados abiertos; Piso de cemento pulido o tierra apisonada; Instalaciones eléctricas visibles.

**44.- Hoteles y alojamientos económicas**

**(Características Principales)**

Edificación habitacional de hasta cinco niveles, construidas en conjuntos, Se edifican a partir de un diseño arquitectónico y urbano, estos cuentan con dos o cuatro departamentos por nivel; Losa de cimentación de concreto armado o zapatas corridas en ambos sentidos de concreto armado; Muros de carga de: block o tabique de barro rojo recocido en acabados común o aparente, concreto armado y escalera de concreto armado o acero estructural. De concreto armado de 10 cm. de espesor en entresijos y azoteas. Coladas sobre cimbra de acabado aparente Cemento pulido (en color o natural), loseta acrílica y/o pasta. Aplanados: mortero cemento: arena y/o texturizados; Pintura: vinílica económica y, lambrines de: azulejo económico y/o acrílico en baño y cocinas. Instalación eléctrica oculta a través de tubos tipo conduit de pvc. Descargas sanitarias de muebles y bajantes de aguas negras de tubería de pvc en diversos diámetros, muebles sanitarios de tipo económico.

**II. PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS  
DE LOS EJIDOS**

Valor unitario para terrenos suburbanos:	\$ 20.00 por m <sup>2</sup>
--	-----------------------------

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M<sup>2</sup>, APLICABLE A TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES, COLONIAS AGRÍCOLAS Y DEMÁS LOCALIDADES, SEGÚN SU UBICACIÓN.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

<b>SECTOR UNO</b>		
	<b>EJIDOS Y COLONIAS AGRÍCOLAS</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>
1	LAS NORIAS	\$20.00
2	LA JOYA	\$20.00
3	SAN VICENTE	\$20.00
4	GENERAL FRANCISCO VILLA	\$20.00
5	AMPLIACIÓN LA LOMA	\$20.00
6	EMILIANO ZAPATA	\$20.00
7	SAN GILBERTO	\$20.00
8	JOSÉ SILVA SÁNCHEZ	\$20.00
9	AMPLIACIÓN VERGELES	\$20.00
10	SAN ANTONIO	\$20.00
11	ALFREDO V. BONFIL	\$20.00
12	SAN GERMAN	\$20.00
13	SANTA TERESA	\$20.00
14	COLONIA AGRÍCOLA GENERAL FRANCISCO GONZÁLEZ VILLARREAL	\$20.00
15	CARRETA II	\$20.00
16	ÁGUILA AZTECA	\$20.00
17	BENITO JUÁREZ	\$20.00
18	20 DE NOVIEMBRE	\$20.00
19	02 DE JUNIO	\$20.00
20	LOS VERGELES	\$20.00
21	PALO SOLO	\$20.00
22	PASTORES	\$20.00
23	SANTA RITA	\$20.00
24	NUEVO TLAXCALA	\$20.00
25	DIVISIÓN DEL NORTE	\$20.00
26	LAGUNA DE SAN JUAN	\$20.00

<b>SECTOR DOS</b>		
	<b>EJIDOS Y COLONIAS AGRÍCOLAS</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>
1	PLAN DEL ALAZÁN	\$17.00
2	SAN LORENZO	\$17.00
3	PALOS BLANCOS	\$17.00
4	GUADALUPE VICTORIA EL NORTEÑO	\$17.00
5	REFORMA AGRARIA	\$17.00
6	COLONIA AGRÍCOLA ENRIQUE CÁRDENAS	\$17.00
7	CARRETA I	\$17.00
8	LA LOMA	\$17.00
9	FRANCISCO J. MÚJICA	\$17.00
10	VICENTE GUERRERO	\$17.00
11	JUAN ANTONIO	\$17.00
12	MIGUEL HIDALGO I	\$17.00
13	NUEVO SAN FERNANDO	\$17.00
14	EMILIO PORTES GIL	\$17.00
15	NUEVO SAN FRANCISCO	\$17.00





**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

<b>SECTOR TRES</b>		
	<b>EJIDOS, POBLADOS Y COLONIAS AGRÍCOLAS</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>
1	EL BARRANCÓN	\$15.00
2	CARBONERA NORTE	\$15.00
3	CARBONERA SUR	\$15.00
4	PUNTA DE ALAMBRE	\$15.00
5	CARVAJAL	\$15.00
6	PUNTA DE PIEDRA	\$15.00
7	POBLADO MEDIA LUNA	\$15.00
8	16 DE NOVIEMBRE	\$15.00
9	ADOLFO RUIZ CORTINEZ	\$15.00
10	06 DE ENERO	\$15.00
11	COLONIA AGRÍCOLA HORACIO TERÁN	\$15.00
12	LAS PALMAS I	\$15.00
13	LAS PALMAS II	\$15.00
14	SAN ISIDRO DEL SUR	\$15.00
15	GUADALUPE VICTORIA	\$15.00
16	RINCONADA	\$15.00
17	PRAXEDIS BALBOA	\$15.00
18	SANTA GERTRUDIS	\$15.00
19	EL CORTINEÑO	\$15.00
20	PUERTO LOS ÉBANOS	\$15.00
21	EL PAREDEÑO	\$15.00
22	COLONIA AGRÍCOLA SIMÓN BOLÍVAR	\$15.00
23	LAVADEROS	\$15.00
24	FLORIDA DEL SUR	\$15.00
25	FLORIDA DEL NORTE	\$15.00
26	MIGUEL HIDALGO II (LA ROSA)	\$15.00
27	NUEVO SAN FERNANDO DEL NORTE (LA MESA)	\$15.00
28	FELIPE CARRILLO PUERTO	\$15.00
29	JOSÉ MARIA MORELOS	\$15.00
30	SAN FRANCISCO	\$15.00
31	LAS ESCOBAS	\$15.00
32	PASO HONDO	\$15.00
33	EL CAZANALEÑO	\$15.00
34	EL ZACATAL	\$15.00
35	EL GRUYO	\$15.00
36	SANTA CRUZ	\$15.00
37	SAN ISIDRO DEL NORTE	\$15.00
38	SAN RAFAEL	\$15.00

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor por ha.
Predio Rústico de uso Industrial, Comercial y de Procesamiento	\$ 125,000.00
Riego	\$ 8,000.00
Temporal	\$ 5,000.00
Pastizal	\$ 5,000.00
Agostadero de primera	\$ 2,500.00
Agostadero de segunda	\$ 1,500.00
Agostadero de tercera	\$ 1,000.00
Cerril	\$ 1,000.00

### 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 VÍAS DE COMUNICACIÓN:

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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

**H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

Propiedad privada	1.00
ejidal	0.60
posesión	0.60

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 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**

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

*HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE SAN FERNANDO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2016.*