



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

## **DIPUTACIÓN PERMANENTE**

### **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 **San Nicolás**, Tamaulipas, mediante Oficio número 61/2017 de fecha 11 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 2018**.

Quienes integramos la Diputación Permanente de referencia, con fundamento en lo dispuesto 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 Libre y Soberano de Tamaulipas, tenemos a bien presentar el siguiente:

## **DICTAMEN**

### **I. Antecedentes.**

La iniciativa de mérito fue recibida el día 13 de septiembre del presente año, por la Diputación Permanente que formula 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**

## **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 señalar que este Poder Legislativo local es competente para resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58, fracciones I y LXI, así como el 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.

En frecuencia con la disposición constitucional que antecede, la Diputación Permanente tiene plenas facultades para fungir como órgano dictaminador, con base en lo dispuesto en el artículo 62, fracción II de la Constitución Política local, 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.**

La acción legislativa sometida a consideración de esta Diputación Permanente, 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 2018**.

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 Nicolás**, 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. Aspectos relevantes sobre las Tablas de Valores Unitarios.**

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 **San Nicolás**, Tamaulipas, mediante Oficio número 61/2017 de fecha 11 de septiembre del año en curso, presentó la Iniciativa de Decreto mediante el cual se expiden las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2018**.

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 Extraordinaria de Cabildo celebrada el 9 de septiembre del actual, acordó 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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.

**V. 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 2018.

Es pertinente mencionar que la presente acción legislativa se sustenta en base a lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, que textualmente señala:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

Si bien se advierte de la Iniciativa en análisis, que el Ayuntamiento del Municipio de Abasolo en Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el 9 de septiembre del actual, acordó la Propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2018, de igual manera debe considerarse que el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, a la letra dispone:

*"Los Ayuntamientos deberán presentar al Congreso del Estado las propuestas de tablas de valores y, en su caso, adjuntar las observaciones y recomendaciones realizadas respecto a éstas por las Juntas Municipales de Catastro, a más tardar el 10 de septiembre del año inmediato anterior al que se aplicarán dichos valores, para proceder a su análisis, revisión, discusión, modificación y aprobación, en su caso. Si los Ayuntamientos no presentaran nueva propuesta de tabla de valores, el Congreso del Estado determinará la actualización de las mismas."*

En este tenor, de los asuntos recibidos por este Congreso del Estado, se observa que en los registros administrativos que al efecto se tienen, la propuesta de Tablas de Valores correspondiente al Municipio de **San Nicolás**, Tamaulipas, se recibió en forma extemporánea, en virtud de que la fecha límite para su presentación ante esta Legislatura lo fue el 10 de septiembre del actual, y la citada propuesta se presentó el 13 de septiembre, circunstancia que entraña una evidente falta de observancia a la ley antes referida.

Es decir, se trata de un acto jurídico sujeto a la condición de su presentación, para efectos de iniciar su trámite dentro del plazo determinado legalmente, dicho requisito de temporalidad es indispensable para su eficacia, toda vez que su incumplimiento, le hace carecer de validez, por lo tanto resulta nulo al no acreditarse dicha formalidad.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Por ende, al tenerse legalmente como nulo o no acreditado el acto jurídico correspondiente, en este caso el concerniente a la presentación de la propuesta de la Tabla de Valores Catastrales respectiva, de conformidad con el artículo antes citado de la Ley de Catastro para el Estado, este Poder Legislativo local está facultado para determinar la actualización de las Tablas de Valores que aplicarán el próximo año 2018, con base en el principio jurídico ordinario de anualidad fiscal.

A la luz de lo anteriormente expuesto, esta Diputación Permanente, estima conveniente tener por no presentada en tiempo la propuesta de referencia y, en consecuencia, ratificar las Tablas de Valores Unitarios del actual ejercicio fiscal 2017 del Municipio de **San Nicolás**, Tamaulipas, expedidas por este Congreso del Estado mediante Decreto No. LXIII-48, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 135, de fecha 10 de noviembre del año próximo pasado.

Cabe mencionar, que para este órgano dictaminador, no pasa desapercibido el hecho de que la Ley de Ingresos y el Presupuesto de Egresos del Municipio, tienen íntima relación con las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, en virtud de que son la base para el cobro del impuesto predial contemplado en la Ley de Ingresos y de su ejercicio en el Presupuesto de Egresos correspondiente.

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, para su discusión y aprobación en su caso, el presente dictamen con 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 NICOLÁS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2018.

**Artículo 1°.** Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2018, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2017, expedidas por este Congreso del Estado mediante Decreto No. LXIII-48, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 135, de fecha 10 de noviembre del año próximo pasado, 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 Nicolás**, 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 HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 105.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 75.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 30.00

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





**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- 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
	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:**

	POSICIÓN	USO	Factor
1	Esquina hasta 400 m <sup>2</sup>	Comercial	1.25
2	En general (no esquina)	Comercial	1.20
3	Esquina hasta 400 m <sup>2</sup>	Habitacional	1.15

El factor de posición será aplicado a los diferentes Terrenos con uso comercial, al no definir su valor unitario en zonas catastrales por encontrarse muy dispersos en áreas habitacionales ya definidas.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## B) CONSTRUCCIONES

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

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2,300.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA.	\$ 1,150.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA.	\$ 575.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	\$ 345.00
05	CONSTRUCCIÓN PRECARIA	\$ 115.00

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:

- Uso y calidad de la construcción;
- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- Costo de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

	Estado de conservación	Factor
1	Bueno	1.00
2	Regular	0.85
3	Malo	0.70
4	Ruinoso	0.30

## II. CONGREGACIONES Y LOCALIDADES EJIDALES

Valores unitarios expresados en pesos por m <sup>2</sup> para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.	<b>según su ubicación</b>	
	Bueno	\$ 15.00
	Regular	\$ 10.00
	Malo	\$ 7.00

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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

### III. PREDIOS RÚSTICOS

**Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:**

Uso	del suelo	Valor unitario por ha.
1210	Riego	\$ 6,300.00
1720	Temporal	\$ 3,800.00
3000	Pastizales	\$ 3,800.00
3510	Agostadero 1ª de 2 a 4 has. x u.a.	\$ 1,150.00
3520	Agostadero 2ª de 4 a 8 has. x u.a.	\$ 1,000.00
3530	Agostadero 3ª de 8 a 16 has. x u.a.	\$ 875.00
3540	Agostadero 4ª de 16 a 32 has. x u.a.	\$ 750.00
4200	Forestal	\$ 630.00
4300	Cerril	\$ 290.00

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

**A) TERRENOS CON UBICACIÓN:**

Código	Ubicación	Factor
1	Excelente	1.15
2	Favorable	1.00
3	Regular	0.90
4	Desfavorable	0.80

**B) TERRENOS CON ACCESO:**

Código	Acceso	Factor
1	Bueno	1.15
2	Regular	1.00
3	Malo	0.85

**C) TERRENOS PEDREGOSOS:**

Código	Pedregoso	Factor
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Alta	0.75
4	Excesiva	0.60

**D) TERRENOS CON EROSIÓN:**

Código	Erosión	Factor
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Severa	0.75



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:**

Código	Topografía	Factor
1	Plana	1.00
2	Accidentada	0.90
3	Inundable	0.85

**F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:**

Código	Colindantes a	Factor
1	Caminos federales y estatales	1.15
2	Ríos, arroyos, presas y lagunas	1.05
3	Menos de 2.5 Km. de vías de comunicación	1.05

**G) TERRENOS SALITROSOS:**

Código	Salitroso	Factor
1	Mínima	1.00
2	Moderado	0.80
3	Excesiva	0.60

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

Código	Tenencia	Factor
1	Propiedad Privada	1.00
2	Ejidal	0.60
3	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 2º.-** 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**

## **TRANSITORIO**




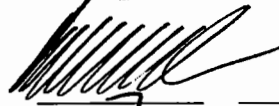

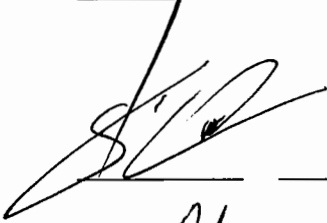








**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2018 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los veintiocho días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete.

### DIPUTACIÓN PERMANENTE

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
 DIP. CARLOS ALBERTO GARCÍA GONZÁLEZ PRESIDENTE		_____	_____
 DIP. ALEJANDRO ETIENNE LLANO SECRETARIO		_____	_____
 DIP. HUMBERTO RANGEL VALLEJO SECRETARIO		_____	_____
 DIP. ÁNGEL ROMEO GARZA RODRÍGUEZ VOCAL		_____	_____
 DIP. BEDA LETICIA GERARDO HERNÁNDEZ VOCAL		_____	_____
 DIP. VÍCTOR ADRIÁN MERAZ PADRÓN VOCAL		_____	_____
 DIP. RAFAEL GONZÁLEZ BENAVIDES VOCAL		_____	_____