



**COMISIONES UNIDAS DE FINANZAS,
PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y
DEUDA PÚBLICA Y DE ASUNTOS
MUNICIPALES.**

**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

A la luz de lo establecido en el artículo 115 de nuestra Carta Magna, los ayuntamientos tienen la obligación de presentar a la consideración del Congreso del Estado, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones inmobiliarias.

En esta materia, las actividades catastrales han cobrado gran importancia para el Municipio, como un instrumento indispensable para administrar una serie de funciones relacionadas con el espacio territorial en que se encuentra inscrito, y de manera primordial, para las Haciendas Municipales, que son las encargadas de la recaudación de los impuestos gravados a los bienes inmuebles.

Es así que, el desarrollo de todas las funciones catastrales se realiza y ejecuta en el orden administrativo municipal, por lo que la integración y administración de la información territorial es responsabilidad directa del municipio.

Al efecto, la Ley de Catastro del Estado, cuerpo normativo que regula las actividades catastrales, fija las responsabilidades y atribuciones que los Ayuntamientos tienen en esta materia, y dicha responsabilidad implica proponer en tiempo y forma las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones al Poder Legislativo.

Quienes integramos las Comisiones Unidas de referencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 58 fracciones I y LXI, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, así como por los artículos 46, párrafo 1 y 95, párrafos 1, 2, 3 y 4 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, y en cumplimiento a las facultades y obligaciones que la



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Constitución Política del Estado de Tamaulipas le confiere a este Congreso del Estado, nos dimos a la tarea de conocer, analizar y discutir las Propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2022 que por facultad y obligación tienen los Ayuntamientos de la Entidad de remitir a esta Soberanía.

Como primer punto, procedimos a revisar la fase de recepción de dichas tablas ante éstos órganos parlamentarios, encontrando que se recibieron **23** propuestas de Tablas de igual número de Ayuntamientos que sí cumplieron en su entrega dentro del término que dispone la Ley de Catastro del Estado, de igual forma se observó que **2** propuestas se recibieron en forma extemporánea, y que **18** Ayuntamientos omitieron presentar su propuesta correspondiente, encontrándose en este último caso el **Ayuntamiento del Municipio de Cruillas**, Tamaulipas, determinando estas Comisiones Unidas dictaminadoras formular en consecuencia la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones y los 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 Cruillas, Tamaulipas**, para el ejercicio fiscal del año **2022**, por lo que nos permitimos emitir nuestra opinión a través del siguiente:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

DICTAMEN

I. Antecedentes.

De los asuntos recibidos por este Congreso del Estado, se desprende que no se recibió en tiempo y forma la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones correspondiente al Municipio de Cruillas, Tamaulipas, la cual tuvo como límite para ser entregada hasta el 10 de septiembre del actual, por lo que de conformidad con el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, corresponde a este Honorable Pleno Legislativo determinar la actualización de las Tablas de Valores para el ejercicio fiscal **2022**, como es el caso que nos ocupa.

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,



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

reformular 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, las Comisiones Unidas tienen plenas facultades para fungir como órganos dictaminadores, con base en lo dispuesto en el artículo 58, fracciones I y LXI de la Constitución Política local, quedando así justificada la intervención de estos órganos legislativos respecto a la emisión del presente dictamen, mismo que se somete a la consideración del Pleno Legislativo para su resolución definitiva.

III. Objeto de la acción legislativa.

La acción legislativa sometida a consideración de estas Comisiones Unidas, tienen 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**, para el **Municipio de Cruillas, Tamaulipas.**

IV. Aspectos relevantes sobre las Tablas de Valores Unitarios

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, constituye el elemento principal para determinar el valor catastral de los inmuebles, ya que contiene los valores por unidad de superficie para los terrenos, sean urbanos, suburbanos o rústicos, así como para los diferentes tipos de construcciones, lo que permite establecer la base gravable de los inmuebles mediante los valores unitarios.



**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.

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

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**.

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:

“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 ese sentido, se concluye que esta Legislatura local, con relación al caso concreto, resulta competente para determinar la actualización de las Tablas de Valores para el **Ejercicio Fiscal 2022**, en atención a que el citado Ayuntamiento **no presentó una nueva propuesta para dicho ejercicio fiscal**.

A la luz de lo anteriormente expuesto, estos órganos parlamentarios, estima conveniente ratificar las Tablas de Valores Unitarios del actual ejercicio fiscal



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

2021 del **Municipio de Cruillas, Tamaulipas**, expedidas por este Congreso del Estado mediante **Decreto No. LXIV-168**, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 137, de fecha 12 de noviembre del año próximo pasado, dado no se cuenta con los elementos suficientes como son los estudios técnicos de valores unitarios de terrenos y construcciones o los factores de incremento o demérito de los mismos, las circunstancias del mercado del suelo, el equipamiento e infraestructura urbana, esto es, todos los instrumentos que la Ley de Catastro establece y que corresponde proveer a los ayuntamientos para sustentar su propuesta de actualización de valores catastrales.

Cabe mencionar, que para estos órganos dictaminadores, 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 estas Comisiones Unidas, 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 CRUILLAS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022.

Artículo 1º. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2022, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal **2021**, expedidas por este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas mediante **Decreto No. LXIV-168**, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 137, de fecha 12 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 Cruillas, 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:

No. DE MANZANA	USO	VALOR POR M ²
DE 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14, 20, 21, 22, 23, 33, 34, 35, 36, 44, 45, 46 y 47	HABITACIONAL MEDIO	\$ 70.00
DE 13, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 37, 42, 43, 48, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, y 77	HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00
DE 50, 51, 52, 53, 54, 63, 72, 78, 79, 80, 81, y 82	HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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	
	A partir de 40 metros lineales.	0.90
	45 metros lineales.	0.85
	50 metros lineales.	0.80
	60 metros lineales o más.	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 m² : 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 ²	Comercial	1.25
2	En general (no esquina)	Comercial	1.20
3	Esquina hasta 400 m ²	Habitacional	1.15



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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

B) CONSTRUCCIONES

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

	DESCRIPCION	VALOR POR M²
1	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2,500.00
2	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 1,100.00
3	CONSTRUCCIÓN REGULAR	\$ 500.00
4	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	\$ 300.00
5	CONSTRUCCIÓN PRECARIA	\$ 200.00

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en el Municipio, se aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor de la construcción los factores siguientes:

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

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DEACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
1	BUENO	1.00
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.70
4	RUINOSO	0.30

II. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

	SEGÚN SU UBICACIÓN
VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.	1.- BUENA \$ 15.00 por m ² 2.- REGULAR \$ 10.00 por m ² 3.- MALO \$ 5.00 por m ²

VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS UBURBANO

DE \$ 5.00 A \$ 10.00 por m²



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO	DESCRIPCION	VALOR POR HA.
1210	RIEGO	\$ 5,500.00
1720	TEMPORAL	\$ 3,000.00
3000	PASTIZALES	\$ 3,000.00
3510	AGOSTADERO 1ª de 2 a 4 has. x u.a.	\$ 1,000.00
3520	AGOSTADERO 2ª de 4 a 8 has. x u.a.	\$ 900.00
3530	AGOSTADERO 3ª de 8 a 16 has. x u.a.	\$ 800.00
3540	AGOSTADERO 4ª de 16 a 32 has. x u.a.	\$ 700.00
4000	FORESTAL monte alto	\$ 550.00
4200	FORESTAL	\$ 500.00
4300	CERRIL	\$ 400.00

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	0.65

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	Semiplana	1.00
2	Inclinada media	0.95
3	Inclinada fuerte	0.80
4	Accidentada	0.75

F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:

CÓDIGO	COLINDANTES A	FACTOR
1	Caminos federales y estatales	1.15
2	Ríos, arroyos, presas y lagunas	1.10
3	Menos de 2.5 Km. de vías de comunicación	1.05

G) TERRENOS SALITROSOS:

CÓDIGO	SALITROSO	FACTOR
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.80
3	Excesiva	0.60

H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

CÓDIGO	TENENCIA	FACTOR
1	Propiedad privada	1.00
2	Ejidal	0.60
3	Posesión	0.60

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rústico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el artículo 105, fracción VI del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con el artículo 107 del propio Código de la base gravable para los predios rústicos.

Artículo 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.

Artículo 3º. 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

TRANSITORIO

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 a 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 CRUILLAS, 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 a 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. Eliphaeth 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 CRUILLAS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022.