



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

"2017, Año del centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Nonagésimo Sexto aniversario de la Constitución Política Local"

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 **Valle Hermoso**, Tamaulipas, mediante Oficio número 312/2017, de fecha 08 de septiembre de 2017, 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**.

Al efecto, quienes integramos las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 35 párrafos 1 y 2 inciso c), 36 inciso c), 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 Libre y Soberano de Tamaulipas, 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:

DICTAMEN

I. Antecedentes

La propuesta de referencia fue debidamente recibida el día 08 de septiembre del actual, y turnada a las Comisiones que formulan el presente Dictamen, cuyos integrantes tuvimos a bien reunirnos en la Sala de Comisiones de este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a fin de analizar la acción legislativa que nos ocupa y emitir nuestra opinión al respecto.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

"2017, Año del centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Nonagésimo Sexto aniversario de la Constitución Política Local"

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 artículo 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, quedando así justificada la intervención de estas Comisiones 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, 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**.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

"2017, Año del centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Nonagésimo Sexto aniversario de la Constitución Política Local"

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 Valle Hermoso, 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 Iniciativa

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 **Valle Hermoso**, Tamaulipas, mediante Oficio número 312/2017 de fecha 08 de septiembre del año en curso, presentó la propuesta inherente a 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**.

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 Número 14 celebrada el 08 de septiembre de 2017, aprobó por mayoría de los munícipes la citada propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

"2017, Año del centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Nonagésimo Sexto aniversario de la Constitución Política Local"

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 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**

"2017, Año del centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Nonagésimo Sexto aniversario de la Constitución Política Local"

El presente estudio y análisis de la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2018, planteada 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 este órgano dictaminador, en torno a la procedencia de la propuesta que nos ocupa.

Ahora bien, del análisis de la Propuesta en comento, puede advertirse que el Ayuntamiento de Valle Hermoso, Tamaulipas, determinó no modificar la estructura descriptiva, coeficientes de mérito y de demérito, ni los criterios que tradicionalmente se usan en la valuación catastral de los inmuebles, en cambio, plantea lo siguiente:

- 1.- Se adicionan los siguientes corredores: **Av. Miguel Hidalgo y Costilla** de la Calle 7MA a la Brecha 122 (Av. Flavio Návar): \$226.00 por m²; **Av. Francisco I. Madero**: de la Avenida Santiago Guajardo (Brecha 119) a la Brecha 118 (Avenida 18 de Marzo): \$226.00 por m²;
- 2.- En el inciso B) relativo a Construcciones, con respecto al Industrial, se propone lo siguiente: **Tipo 15**, Cadenas Comerciales, con un valor de \$3,315.00 por m² **Tipo 19**, Industria de Alto Impacto, con un valor de \$3,375.00 por m²; **Tipo 20**, Bodega y Reciba de Granos, con un valor de \$1,620.00 por m²; y el **Tipo 21**, Maquiladora, con un valor de \$3,315.00 por m²; y
- 3.- En el número III relativo a Predios Rústicos, se actualiza y adiciona lo siguiente: en el **Tipo 9300 Maquiladora, industrial, bodega y reciba de grano**, con un valor de \$250.00 por m²; **Tipo 9400 Industria de Alto Impacto**, con un valor de \$400.00 por m²; lo anterior tomando como antecedente los valores unitarios del ejercicio fiscal 2017.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

"2017, Año del centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Nonagésimo Sexto aniversario de la Constitución Política Local"

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, como se advierte de las constancias que acompañan a la Propuesta.

En relación con lo anterior, es de señalarse que las actualizaciones a los valores unitarios por metro cuadrado a los terrenos urbanos, suburbanos y construcciones, al igual que para los de predios rústicos, son producto de la permanente revisión de los valores catastrales, las cuales tienen el fundamento de su proceder en las previsiones establecidas por los artículos 59, 61 primer párrafo, 62 y 66 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tomando como punto de apoyo las características, infraestructura urbana y equipamiento de la ubicación de los inmuebles, el uso actual y potencial del suelo y, las condiciones socioeconómicas de sus habitantes.

En ese contexto, no pasa desapercibido para los miembros de las Comisiones Unidas que suscribimos el presente Dictamen, que la garantía de proporcionalidad que consagra el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consiste en que las personas sujetas de un tributo deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad contributiva, de tal manera que las personas que obtengan mayores ingresos tributen en forma cualitativamente superior a los de medianos y reducidos recursos, motivo por el cual, para que un tributo sea proporcional es necesario que el hecho imponible refleje una auténtica capacidad económica para contribuir al sostenimiento del gasto público.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

"2017, Año del centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Nonagésimo Sexto aniversario de la Constitución Política Local"

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal 2018, con el instrumento jurídico básico para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de su circunscripción territorial, cuidando no lesionar la economía de los contribuyentes, ni afectar los índices de recaudación del municipio.

V. Consideraciones de las Comisiones 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 2018.

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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

"2017, Año del centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Nonagésimo Sexto aniversario de la Constitución Política Local"

No pasa por alto de las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales que suscribimos el presente Dictamen, que el Ayuntamiento de referencia presentó la propuesta de mérito en tiempo y forma, de conformidad con la disposición establecida por el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, circunstancia que hace constar el respeto pleno en la observancia de esta ley por parte de esa Administración Municipal.

Finalmente, estas Comisiones Unidas, previa deliberación de la Propuesta de mérito, encuentran procedente la acción legislativa con las modificaciones planteadas en esta reunión, que se tuvo de manera conjunta con el Ayuntamiento de Valle Hermoso, Tamaulipas, toda vez que el espíritu que debe motivar al Legislador, como es el caso que nos ocupa, es 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 mismo tiempo, la obligación 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:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES, ASÍ COMO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE VALLE HERMOSO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2018.

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 **2018**, 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 Valle Hermoso**, 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:

| SECTOR NORTE | | |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|
| | COLONIA | Valor por m² |
| 1. | AMPLIACIÓN MÉXICO | \$ 135.00 |
| 2. | AMPLIACIÓN S. A. R. H. | \$ 113.00 |
| 3. | INFONAVIT PEDREGAL | \$ 113.00 |
| 4. | LAS BRISAS | \$ 113.00 |
| 5. | ADOLFO LÓPEZ MATEOS | \$ 170.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | | |
|-----|-----------------|-----------|
| 6. | MÉXICO | \$ 305.00 |
| 7. | MITRAS | \$ 80.00 |
| 8. | MODERNA | \$ 113.00 |
| 9. | NORTEÑITA | \$ 226.00 |
| 10. | OBRERA | \$ 226.00 |
| 11. | PEDREGAL | \$ 113.00 |
| 12. | POPULAR | \$ 226.00 |
| 13. | S. A. R. H. | \$ 226.00 |
| 14. | SAN JOSÉ | \$ 141.00 |
| 15. | EMILIANO ZAPATA | \$ 226.00 |

| SECTOR SUR | | |
|-------------------|--------------------|--------------------------------|
| | COLONIA | Valor por m² |
| 1. | AMBROSIO RUIZ | \$ 135.00 |
| 2. | AMPLIACIÓN JARITAS | \$ 113.00 |
| 3. | BELLA VISTA | \$ 135.00 |
| 4. | CLUB DE LEONES | \$ 395.00 |
| 5. | DEL MAESTRO | \$ 170.00 |
| 6. | EL CAMPANARIO | \$ 113.00 |
| 7. | EL REFUGIO | \$ 113.00 |
| 8. | EL ROBLE | \$ 90.00 |
| 9. | ESPERANZA DEL SUR | \$ 170.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | | |
|-----|--|-----------|
| 10. | FRACCIONAMIENTO AURORA | \$ 113.00 |
| 11. | FRACCIONAMIENTO LAS ARBOLEDAS | \$ 135.00 |
| 12. | FRACCIONAMIENTO LINDA VISTA | \$ 113.00 |
| 13. | FRACCIONAMIENTO LOS FRESNOS | \$ 113.00 |
| 14. | FRACCIONAMIENTO MIGUEL RIVAS BADILLO | \$ 113.00 |
| 15. | FRACCIONAMIENTO POPULAR BRISAS DEL VALLE | \$ 113.00 |
| 16. | FRACCIONAMIENTO SANTA ROSA | \$ 113.00 |
| 17. | HACIENDA DEL VALLE | \$ 170.00 |
| 18. | INDUSTRIAL | \$ 135.00 |
| 19. | INFONAVIT BUENA VISTA | \$ 113.00 |
| 20. | INFONAVIT LAS FLORES | \$ 113.00 |
| 21. | JARITAS | \$ 170.00 |
| 22. | JARITAS SUR | \$ 170.00 |
| 23. | LAS AMERICAS | \$ 113.00 |
| 24. | LOS HERRERA | \$ 113.00 |
| 25. | MOCTEZUMA | \$ 113.00 |
| 26. | NUEVO SANTANDER | \$ 113.00 |
| 27. | OSVALDO GUTIERREZ GARCÍA | \$ 113.00 |
| 28. | PALO ALTO | \$ 80.00 |
| 29. | PROGRESO | \$ 113.00 |
| 30. | SINGLATERRY | \$ 113.00 |
| 31. | UNIDOS AVANZAMOS | \$ 113.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | | |
|-----|-------------------|-----------|
| 32. | VALLE HERMOSO | \$ 135.00 |
| 33. | VILLA SINGLATERRY | \$ 113.00 |

| SECTOR ORIENTE | | |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| | COLONIA | Valor por m² |
| 1. | AGRICULTORES | \$ 135.00 |
| 2. | AMPLIACIÓN SECCIÓN 22 | \$ 170.00 |
| 3. | AURORA | \$ 170.00 |
| 4. | AZTECA | \$ 113.00 |
| 5. | BERNAL MARES | \$ 181.00 |
| 6. | BURÓCRATA | \$ 170.00 |
| 7. | CAMPESTRE DEL RÍO | \$ 113.00 |
| 8. | FOVISSSTE | \$ 113.00 |
| 9. | FRACCIONAMIENTO ARBOLEDAS DELVALLE | \$ 113.00 |
| 10. | GUADALUPE | \$ 170.00 |
| 11. | GUADALUPE BIS | \$ 113.00 |
| 12. | HIDALGO | \$ 181.00 |
| 13. | HUMBERTO TREVIÑO | \$ 113.00 |
| 14. | INFONAVIT AMPLIACIÓN EDUARDO CHÁVEZ | \$ 113.00 |
| 15. | INFONAVIT DALIAS | \$ 113.00 |
| 16. | INFONAVIT DIEGO NAVARRO | \$ 113.00 |
| 17. | INFONAVIT EDUARDO CHÁVEZ | \$ 113.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | | |
|-----|---|-----------|
| 18. | INFONAVIT MAGUEYES | \$ 113.00 |
| 19. | INFONAVIT REAMPLIACIÓN EDUARDO CHÁVEZ | \$ 113.00 |
| 20. | FRACCIONAMIENTO MAGUEYES | \$ 113.00 |
| 21. | INFONAVIT SAN LUIS I, II Y III | \$ 113.00 |
| 22. | INFONAVIT SAN NICOLÁS I, II, III, IV, V, VI Y VII | \$ 113.00 |
| 23. | JARDÍN | \$ 181.00 |
| 24. | JOSÉ GARCÍA CÁRDENAS | \$ 113.00 |
| 25. | JUAN JOSÉ TAMEZ | \$ 170.00 |
| 26. | JUÁREZ | \$ 181.00 |
| 27. | LAS PALMAS | \$ 135.00 |
| 28. | LAS TORRES | \$ 170.00 |
| 29. | LÁZARO CÁRDENAS | \$ 181.00 |
| 30. | LOS FRESNOS | \$ 141.00 |
| 31. | LOS PINOS | \$ 135.00 |
| 32. | LOS REYES | \$ 113.00 |
| 33. | LUCIO MONROY | \$ 80.00 |
| 34. | MADERO | \$ 135.00 |
| 35. | MAGISTERIO | \$ 141.00 |
| 36. | MARGARITAS | \$ 113.00 |
| 37. | MONTE BLANCO (DESPOBLADO) | \$ 113.00 |
| 38. | OLIMPICA | \$ 170.00 |
| 39. | POBLADO MAGUEYES | \$ 113.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | | |
|-----|--|-----------|
| 40. | SAN FRANCISCO | \$ 170.00 |
| 41. | SECCIÓN 22 | \$ 113.00 |
| 42. | SOBERÓN | \$ 147.00 |
| 43. | NUEVO AMANECER | \$ 113.00 |
| 44. | FRACCIONAMIENTO JOSÉ LUIS MOLANO | \$ 147.00 |
| 45. | AREA COMERCIAL DORCAS | \$ 200.00 |
| 46. | FRACCIONAMIENTO DR. LUIS LÓPEZ AGUIRRE | \$ 113.00 |
| 47. | AMPLIACIÓN BENITO JUÁREZ | \$ 113.00 |
| 48. | 24 DE FEBRERO | \$ 113.00 |

| SECTOR PONIENTE | | |
|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | COLONIA | Valor por m² |
| 1. | ALIANZA | \$ 135.00 |
| 2. | ALLENDE | \$ 135.00 |
| 3. | AMPLIACIÓN FLORES MAGÓN | \$ 113.00 |
| 4. | AMPLIACIÓN INDEPENDENCIA NORTE | \$ 113.00 |
| 5. | ARCOIRIS | \$ 113.00 |
| 6. | DEL VALLE | \$ 158.00 |
| 7. | ESCOBEDO | \$ 135.00 |
| 8. | ESPAÑA | \$ 113.00 |
| 9. | FLORES MAGÓN | \$ 135.00 |
| 10. | FRACCIONAMIENTO 19 DE ABRIL | \$ 113.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | | |
|-----|---|-----------|
| 11. | FRACCIONAMIENTO DEL GOLFO | \$ 113.00 |
| 12. | FRACCIONAMIENTO VILLAS DE AMÉRICA | \$ 135.00 |
| 13. | GUSTAVO DIAZ ORDÁZ | \$ 113.00 |
| 14. | INDEPENDENCIA NORTE | \$ 170.00 |
| 15. | INDEPENDENCIA SUR | \$ 170.00 |
| 16. | ING. EDUARDO CHÁVEZ | \$ 192.00 |
| 17. | JESÚS CASTILLO MARROQUÍN | \$ 226.00 |
| 18. | JOSÉ SILVA SÁNCHEZ | \$ 113.00 |
| 19. | JUAN JOSÉ TAMEZ (EMPLEADOS MUNICIPALES) | \$ 113.00 |
| 20. | LA LUZ | \$ 113.00 |
| 21. | LOS CONEJOS | \$ 90.00 |
| 22. | MODELO | \$ 135.00 |
| 23. | NIÑOS HEROES | \$ 113.00 |
| 24. | NUEVA INDEPENDENCIA | \$ 170.00 |
| 25. | PRIMAVERA | \$ 170.00 |
| 26. | REAMPLIACIÓN FLORES MAGÓN | \$ 113.00 |
| 27. | SAN ANGEL | \$ 113.00 |
| 28. | SAN LORENZO | \$ 113.00 |
| 29. | SANTA CRUZ | \$ 113.00 |
| 30. | TAMAULIPAS | \$ 135.00 |
| 31. | UNIÓN | \$ 135.00 |
| 32. | VICENTE GUERRERO | \$ 135.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | | |
|-----|----------------|-----------|
| 33. | VILLA SATÉLITE | \$ 135.00 |
| 34. | VISTA HERMOSA | \$ 135.00 |
| 35. | LOS CEDROS | \$ 113.00 |

| POBLADO EL REALITO | | |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| | ZONA | Valor por m² |
| 1. | CENTRO | \$ 113.00 |
| 2. | FRACCIONAMIENTO DEL CARMEN | \$ 113.00 |
| 3. | LA LUZ | \$ 113.00 |
| 4. | LOS LAURELES | \$ 90.00 |

| POBLADO ANAHUAC | | |
|------------------------|---------------------|--------------------------------|
| | ZONA | Valor por m² |
| 1. | CENTRO | \$ 113.00 |
| 2. | 16 DE SEPTIEMBRE | \$ 90.00 |
| 3. | JOSÉ TERÁN BERRONES | \$ 90.00 |
| 4. | LAS PALMAS | \$ 90.00 |
| 5. | LOS FRESNOS | \$ 90.00 |
| 6. | FUNDADORES | \$ 90.00 |
| 7. | FUNDADORES II | \$ 90.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| POBLADO EMPALME | | |
|------------------------|---------------------|--------------------------------|
| | ZONA | Valor por m² |
| 1. | CENTRO | \$ 113.00 |
| 2. | BERTHA DEL AVELLANO | \$ 90.00 |
| 3. | LEONEL FLORES | \$ 90.00 |

CUADROS Y CORREDORES DE VALOR

Valores unitarios para **corredores de valor** por m² expresados en pesos según su ubicación:

- 1er. CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE AMÉRICA A LA CALLE MORELOS Y DE LA AV. LÁZARO CÁRDENAS A EDUARDO CHÁVEZ: \$ 1,250.00 por m²
- 2° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE MORELOS LUIS ECHEVERRÍA Y DE LA AV. LÁZARO CÁRDENAS A EDUARDO CHÁVEZ: \$ 875.00 por m²
- 3er CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE AMÉRICA A LUIS ECHEVERRÍA Y DE EDUARDO CHÁVEZ A LA 4ª : \$ 625.00 por m²
- 4° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE ROSALINDA GUERRERO A CALLE AMÉRICA Y DE LÁZARO CÁRDENAS A LA 4ª : \$ 625.00 por m²
- 5° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE ROSALINDA GUERRERO A LUIS ECHEVERRÍA Y DE LA 4ª A LA 7ª : \$ 625.00 por m²
- 6° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE INDEPENDENCIA A LA AMÉRICA Y DE LAZARO CÁRDENAS A LA 5 DE FEBRERO: \$ 875.00 por m²
- 7° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE MADERO A LA INDEPENDENCIA Y DE LA CALLE LÁZARO CÁRDENAS A LA ING. SANTIAGO GUAJARDO: \$ 375.00 por m²
- 8° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE AMÉRICA A LA INDEPENDENCIA Y DE LA CALLE 5 DE FEBRERO A LA ALAMEDA MARGARITA MAZA DE JUÁREZ: \$ 625.00 por m²
- 9° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE AMÉRICA A MADERO Y DE LA ALAMEDA A LA ING. SANTIAGO GUAJARDO: \$ 375.00 por m²
- 10° CUADRO DE LA CALLE VICTORIA A AMÉRICA Y DE LÁZARO CÁRDENAS A 5 DE MAYO: \$ 500.00 por m²



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

“2017, Año del centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Nonagésimo Sexto aniversario de la Constitución Política Local”

CORREDORES DE VALOR EXPRESADOS EN PESOS POR M²

- 1º CORREDOR, AVENIDA MANUEL CAVAZOS LERMA: \$ 500.00
- 2º CORREDOR, AVENIDA AMÉRICO VILLARREAL: \$ 500.00
- 3º CORREDOR, AVENIDA ROSALINDA GUERRERO: \$ 500.00
- 4º CORREDOR, AVENIDA FLAVIO NAVAR (HASTA AV. ROSALINDA GUERRRRO): \$ 625.00
- 5º CORREDOR, AVENIDA LAS PALMAS: \$ 500.00
- 6º CORREDOR, AVENIDA ING. SANTIAGO GUAJARDO: \$ 625.00
- 7º CORREDOR, AVENIDA LÁZARO CÁRDENAS DE LUIS ECHEVERRÍA A CALLE AQUÍLES SERDÁN: \$ 1,250.00
- 8º CORREDOR, LUIS ECHEVERRÍA DE LA 7ª A LA AVENIDA ING. SANTIAGO GUAJARDO: \$ 875.00
- 9º CORREDOR, LUIS ECHEVERRÍA DE LA AV. ING. SANTIAGO GUAJARDO A CALLE SAN ISIDRO: \$ 500.00
- 10º CORREDOR, CARRETERA 120 DE CALLE AQUÍLES SERDÁN A CALLE ROSAS: \$ 500.00
- 11 CORREDOR, CARRETERA 120 DE LUIS ECHEVERRÍA A COLONIA PROGRESO: \$ 375.00
- 12 CORREDOR, AV. LUIS ECHEVERRÍA DE LA 7ª A BRECHA 124: \$ 500.00
- 13 CORREDOR, CALLE BENITO JUÁREZ DE LA 7ª A LA BRECHA 123: \$ 226.00
- 14 CORREDOR, LÍMITE SUR DE LA COLONIA PROGRESO AL FRACCIONAMIENTO SANTA ROSA: \$ 200.00
- 15 CORREDOR, AV. MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA DE LA CALLE 7MA A LA BRECHA 122 (AV. FLAVIO NÁVAR): \$ 226.00
- 16 CORREDOR, AC. FRANCISCO I. MADERO DE LA AVENIDA SANTIAGO GUAJARDO (BRECHA 119) A LA BRECHA 118 (AVENIDA 18 DE MARZO): \$ 226.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

"2017, Año del centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Nonagésimo Sexto aniversario de la Constitución Política Local"

FACTORES DE MÉRITO O INCREMENTO DE VALOR PARA TERRENOS URBANOS

| Tipo | Tipo de Terreno | Factor |
|-------------|------------------------|---------------|
| 1 | Regular | 1.0 |
| 2 | Irregular | 0.9 |
| 3 | Esquina | 1.2 |

B) CONSTRUCCIONES

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

HABITACIONAL

| Tipo | Condición | Valor por m² |
|-------------|------------------|--------------------------------|
| 1 | DE LUJO | \$ 2,250.00 |
| 2 | BUENA | \$ 1,500.00 |
| 3 | MEDIANA | \$ 1,250.00 |
| 4 | ECONÓMICA | \$ 875.00 |
| 5 | POPULAR | \$ 500.00 |

COMERCIOS Y OFICINAS

| Tipo | Condición | Valor por m² |
|-------------|------------------|--------------------------------|
| 11 | DE LUJO | \$ 3,315.00 |
| 12 | BUENA | \$ 1,625.00 |
| 13 | MEDIANA | \$ 1,350.00 |
| 14 | ECONÓMICA | \$ 750.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

INDUSTRIAL

| Tipo | Condición | Valor por m² |
|-------------|---------------------------|--------------------------------|
| 15 | CADENAS COMERCIALES | \$ 3,315.00 |
| 19 | INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO | \$ 3,375.00 |
| 20 | BODEGA Y RECIBA DE GRANOS | \$ 1,620.00 |
| 21 | MAQUILADORA | \$ 3,315.00 |

ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO

| Tipo | Condición | Valor por m² |
|-------------|------------------|--------------------------------|
| 31 | DE LUJO | \$ 1,875.00 |
| 32 | BUENA | \$ 875.00 |

HOTELES Y HOSPITALES

| Tipo | Condición | Valor por m² |
|-------------|------------------|--------------------------------|
| 41 | DE LUJO | \$ 2,750.00 |
| 42 | BUENA | \$ 2,000.00 |
| 43 | MEDIANA | \$ 1,250.00 |
| 44 | ECONOMICA | \$ 875.00 |

ANTIGUAS

| Tipo | Condición | Valor por m² |
|-------------|------------------|--------------------------------|
| 51 | BUENA | \$ 588.00 |
| 52 | REGULAR | \$ 438.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

ESCUELAS

| Tipo | Condición | Valor por m ² |
|------|-----------|--------------------------|
| 61 | UNICO | \$ 1,250.00 |

RELIGIOSO

| Tipo | Condición | Valor por m ² |
|------|-----------|--------------------------|
| 71 | UNICO | \$ 1,250.00 |

GUBERNAMENTAL

| Tipo | Condición | Valor por m ² |
|------|-----------|--------------------------|
| 81 | UNICO | \$ 1,250.00 |

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 | Nuevo o Bueno | 1.00 |
| 2 | Regular | 0.85 |



Gobierno de Tamaulipas
Poder Legislativo

| | | |
|---|---------|------|
| 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).

II. PREDIOS URBANOS EN ZONAS RURALES

A) PARA LOS TERRENOS en las zonas urbanas rurales, se considerará la superficie del terreno por un valor unitario de \$ 80.00 pesos por m²

B) PARA LAS CONSTRUCCIONES: Los mismos valores unitarios que se establecen para los tipos de construcción para los predios urbanos.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

“2017, Año del centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Nonagésimo Sexto aniversario de la Constitución Política Local”

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

| Tipo | Uso de Terreno | Valor por Hectárea |
|------|--|------------------------------|
| 1 | Ensalitrado | \$ 2,000.00 |
| 2 | Agostadero | \$ 5,000.00 |
| 3 | Temporal | \$ 5,000.00 |
| 4 | Riego | \$ 10,000.00 |
| | | |
| 9200 | Suburbano | \$ 20.00 por m ² |
| 9300 | Maquiladora, industrial, bodega y reciba de grano. | \$ 250.00 por m ² |
| 9400 | Industria de Alto Impacto | \$ 400.00 por m ² |

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.



"2017, Año del centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Nonagésimo Sexto aniversario de la Constitución Política Local"

**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

"2017, Año del centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Nonagésimo Sexto aniversario de la Constitución Política Local"

T R A N S I T O R I O

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 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 veinticuatro días del mes de octubre de dos mil diecisiete.

COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA

| | NOMBRE | A FAVOR | EN CONTRA | ABSTENCIÓN |
|--|---|----------------|------------------|-------------------|
| | DIP. CARLOS ALBERTO GARCÍA GONZÁLEZ PRESIDENTE | _____ | _____ | _____ |
| | DIP. MÓNICA GONZÁLEZ GARCÍA SECRETARIA | _____ | _____ | _____ |
| | DIP. HUMBERTO RANGEL VALLEJO VOCAL | _____ | _____ | _____ |
| | DIP. ALEJANDRO ETIENNE LLANO VOCAL | _____ | _____ | _____ |
| | DIP. ANA LIDIA LUÉVANO DE LOS SANTOS VOCAL | _____ | _____ | _____ |
| | DIP. CARLOS GERMÁN DE ANDA HERNÁNDEZ VOCAL | _____ | _____ | _____ |
| | DIP. JOSÉ CIRO HERNÁNDEZ ARTEAGA VOCAL | _____ | _____ | _____ |



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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

COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES

| | NOMBRE | A FAVOR | EN CONTRA | ABSTENCIÓN |
|---|--|---------|-----------|------------|
|  | DIP. ANTO ADÁN MARTE TLÁLOC TOVAR GARCÍA PRESIDENTE | _____ | _____ | _____ |
|  | DIP. PEDRO LUIS RAMÍREZ PERALES SECRETARIO | _____ | _____ | _____ |
|  | DIP. ÁNGEL ROMEO GARZA RODRÍGUEZ VOCAL | _____ | _____ | _____ |
|  | DIP. GLAFIRO SALINAS MENDIOLA VOCAL | _____ | _____ | _____ |
|  | DIP. ROGELIO ARELLANO BANDA VOCAL | _____ | _____ | _____ |
|  | DIP. JUANA ALICIA SÁNCHEZ JIMÉNEZ VOCAL | _____ | _____ | _____ |
|  | DIP. ALEJANDRO ETIENNE LLANO VOCAL | _____ | _____ | _____ |

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE VALLE HERMOSO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2018.