



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 **Ocampo**, Tamaulipas, mediante oficio **sin número** de fecha **10 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 2025**.

Al efecto, quienes integramos las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 35 numeral 1 y 2 inciso c); 36 inciso c); 43 numeral 1 incisos e) y g); 45 numeral 1 y 2; 46 numeral 1; y 95 numerales 1, 2, y 4, todos estos de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, sometemos a la consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, el siguiente dictamen conforme al siguiente procedimiento:

Metodología

- I. En el apartado denominado "**Antecedentes**", se señala el trámite del proceso legislativo, desde la fecha de recepción de la **Propuesta de Tablas de Valores Unitarios** y del turno a las Comisiones competentes para la formulación del dictamen correspondiente.
- II. En el apartado "**Competencia**", se da cuenta de la atribución que tiene este Poder Legislativo local para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58, fracción I, 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

De manera similar, se enuncian las disposiciones normativas que determinan la función, facultades y atribuciones de las Comisiones Dictaminadoras.

III. En el apartado “**Objeto de la acción legislativa**”, se expone la finalidad y los alcances de la propuesta en estudio, y se elabora una síntesis del tema que la compone.

IV. En el apartado “**Análisis del contenido de la Propuesta**”, y con el objeto de establecer el análisis de la misma, se realiza exposición jurídica que fundamenta y motiva la propuesta antes citada, en el presente instrumento parlamentario.

V. En el apartado “**Consideraciones de las Comisiones dictaminadoras**”, los integrantes de estas Comisiones Unidas expresan los razonamientos, argumentos y juicios de valoración de la propuesta en análisis, en los cuales se basa y sustenta el sentido del dictamen.

VI. En el apartado denominado “**Resolutivo**”, se propone el resolutivo que estas Comisiones Unidas someten a la consideración del Honorable Pleno Legislativo.

D I C T A M E N

I. Antecedentes.

1. La Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de referencia, fue debidamente recibida en la Oficialía de Partes de este Congreso del Estado en fecha **10 de septiembre** del actual.
2. La Diputación Permanente del segundo período de receso, correspondiente al segundo año de ejercicio constitucional, en Sesión celebrada el día **11 de septiembre** del presente año, recibe la Propuesta precitada y, con fundamento en los artículos 22, numeral 1, inciso f); 54, numeral 1; y 58 de la ley que rige el funcionamiento de este Congreso, determina proceder a su estudio y elaboración del dictamen correspondiente.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

3. La Propuesta de mérito forma parte de los asuntos en cartera que quedaron pendientes de dictaminar al concluir el período de receso legislativo comprendido del 01 de julio al 30 de septiembre del presente año, los cuales por disposición legal la Diputación Permanente que fungió en el mismo, dio cuenta al Pleno Legislativo en Sesión Pública Ordinaria celebrada en fecha 02 de octubre del actual, así como de su correspondiente entrega a la Mesa Directiva para los efectos legales correspondientes.
4. En esa propia fecha, la Presidencia de la Mesa Directiva con fundamento en lo dispuesto por el artículo 22, incisos f), k) y o), de la ley que establece las normas de organización interna del Congreso, acordó turnar la propuesta multicitada a la Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, mediante sendos Oficios Números: **SG/AT-82 y SG/AT-81**, recayéndole a la misma el número de expediente **65-1826**, para su estudio y dictamen correspondiente.

I. 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, y el correlativo 133 párrafo tercero de la Constitución Política local, 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 los artículos 58, fracciones I y LXI, 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

De igual forma, las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, son competentes para emitir el presente dictamen, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35 numerales 1 y 2 inciso c); 36 inciso c); 43 incisos e) y g); 45 numerales 1 y 2; 46 numeral 1; y 95 numerales 1, 2, y 4, todos estos de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas.

III. Objeto de la acción legislativa.

Una vez acreditada la competencia constitucional y legal tanto en el conocimiento del asunto por parte de este órgano Legislativo, como el análisis y opinión de las Comisiones Unidas que suscriben el presente Dictamen, iniciamos el estudio de fondo de la acción legislativa promovida por el Ayuntamiento de **Ocampo**, 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 2025**.

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 **Ocampo**, 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 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 **Ocampo**, Tamaulipas, mediante oficio **sin número** de fecha **10 de septiembre** del año en curso, presentó la Iniciativa de Decreto mediante el cual se expiden las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante **el ejercicio fiscal del año 2025**.

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 antes 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,



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 **2025**, 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 estos órganos dictaminadores en torno a la procedencia de la propuesta que nos ocupa.

V. Consideraciones de las Comisiones Unidas dictaminadoras.

PRIMERA.- Estas Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, son competentes para dictamina la presente Propuesta, en términos de los artículos citados en el apartado de "**COMPETENCIA**", por lo que se encuentran plenamente facultadas y en condiciones de dictaminar en la materia correspondiente.

SEGUNDA.- 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 2025**.

TERCERA.- Del análisis a la iniciativa de mérito, es de advertirse que el Ayuntamiento del Municipio de **Ocampo** no anexa la correspondiente copia certificada del Acta de Cabildo donde se aprueba la Propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para **el ejercicio fiscal del año 2025**, en ese sentido, es menester señalar que el Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, funda en el artículo 44, tercer párrafo lo siguiente: "*Los Ayuntamientos llevarán un libro de actas en el que se asentarán los asuntos tratados y los acuerdos tomados. Cuando en sesión se aprueben bandos, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general éstos constarán íntegramente en el libro*



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

de actas, debiendo firmar los miembros que hubieren estado presentes.”, de lo anterior puede inferirse que para el caso concreto de la Propuesta de Tablas de Valores se requiere necesariamente del acuerdo respectivo tomado por la mayoría de votos de los miembros del Cabildo.

Al propio tiempo, 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. ”

CUARTA.- En este tenor, de los asuntos recibidos por este Congreso del Estado, se observa que en los registros parlamentarios que al efecto se tienen, la Propuesta de Tablas de Valores correspondiente al Municipio de **Ocampo**, Tamaulipas, si bien se recibió dentro de la fecha límite para su presentación ante esta Legislatura lo cual lo fue el 10 de septiembre del actual, ésta se presentó sin la copia certificada del acta de cabildo, circunstancia que entraña una evidente falta de observancia al Código Municipal antes referido.

Es decir, se trata de un acto jurídico sujeto a la condición de su presentación en tiempo y forma, para efectos de iniciar su trámite dentro del plazo determinado legalmente, dicho requisito de formalidad -(el Acta de Cabildo)- 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.

Cabe señalar que con el propósito de subsanar la omisión observada, la Presidencia de la Comisión de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública, mediante sendo Oficio



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Número DIJVF/LXVI/240/2023 de fecha 16 de octubre del actual, dirigido al C.P. Melchor Budarth Báez, Presidente Municipal de Ocampo, le fue solicitada copia certificada del acta de cabildo donde se aprobó la propuesta presentada ante este Congreso, para el correspondiente trámite legislativo, como respuesta a dicho oficio - - - - _____

QUINTA.- 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, consecuentemente y 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 **2025**, con base en el principio jurídico ordinario de anualidad fiscal.

VI. Resolutivo

Como resultado de lo anteriormente expuesto, estas Comisiones Unidas, estiman conveniente tener por no presentada la propuesta de referencia ante la ausencia del requisito de formalidad y, en consecuencia, ratificar las Tablas de Valores Unitarios del actual ejercicio fiscal 2024 del **Municipio de Ocampo**, Tamaulipas, expedidas por este Congreso del Estado mediante **Decreto No. 65-724**, publicado en el Periódico Oficial del Estado **Anexo al Número 138**, de fecha **16 de noviembre** del año próximo pasado.

Por otra parte, no pasa por inadvertido para estos órganos dictaminadores, 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.

Finalmente, los integrantes de éstas Comisiones Dictaminadoras consideramos pertinente destacar el incumplimiento del Ayuntamiento del Municipio de **Ocampo**, Tamaulipas, a la observancia del Código Municipal, al presentar sin la formalidad requerida las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones objeto del presente dictamen, en consecuencia,



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 9 fracción VI de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Tamaulipas, estimamos conveniente que se emita un **Exhorto** al Ayuntamiento del municipio citado, a fin de que en lo subsecuente presente con la formalidad requerida ésta y todas aquellas acciones legislativas cuyo conocimiento por parte de este Congreso del Estado esté supeditado a una formalidad en específico por disposición legal.

En consecuencia, 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:

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 OCAMPO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025.

Artículo 1º. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año **2025**, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2024, expedidas por este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas mediante **Decreto No. 65-724** publicado en el Periódico Oficial del Estado **Anexo al Número 138**, de fecha **16 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 Ocampo**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

**I. PREDIOS URBANOS
A) TERRENOS**

Valores unitarios para Terrenos Urbanos por m² expresados en pesos según su ubicación:

| | | |
|---|-----------------------------|--------|
| 1 | Zona habitacional bueno | 200.00 |
| 2 | Zona habitacional medio | 150.00 |
| 3 | Zona habitacional económico | 80.00 |
| 4 | Zona habitacional popular. | 40.00 |

Descripción de los predios según su ubicación

Zona habitacional buena: Zona en la cual predomina la construcción clasificada como buena. Localización. - manzanas comprendidas dentro de los límites siguientes:

| | |
|----------|---|
| Al norte | Calle Nicolás Bravo, |
| Al sur | Calle Álvaro Obregón y Lázaro Cárdenas, |
| Al este | Calle San Juan de Ulúa, y |
| Al oeste | Calle Ignacio Allende y margen del Río Santa Bárbara. |

Zona habitacional medio: Zona en la cual predomina la construcción clasificada regular. Localización. - manzanas comprendidas dentro de los límites siguientes:

Polígono uno

| | |
|----------|--|
| Al norte | Calle Felipe Ángeles, |
| Al sur | Calle Nicolás Bravo y José María Morelos |
| Al este | Calle 5 de mayo, y |
| Al oeste | Calle Josefa Ortiz de Domínguez |

Polígono dos

| | |
|----------|---------------------------|
| Al norte | Calle José María Morelos, |
| Al sur | Calle Francisco Sarabia, |
| Al este | Calle Álamos, y |
| Al oeste | Calle San Juan de Ulúa |

Polígono tres

| | |
|----------|--|
| Al norte | Calle Álvaro Obregón y Lázaro Cárdenas |
| Al sur | Calle Francisco Sarabia |
| Al este | Calle 5 de mayo, y |
| Al oeste | Calle Josefa Ortiz de Domínguez. |

Zona habitacional económico: Zona en la cual predomina clasificada como habitación económica. Localización. - manzanas comprendidas dentro de los límites siguientes:

Polígono uno

| | |
|----------|------------------------------|
| Al norte | Calle Cuernavaca, |
| Al sur | Calle Felipe Ángeles, |
| Al este | Calle 5 de mayo, y |
| Al oeste | Margen del Río Santa Bárbara |

Polígono dos

| | |
|----------|---|
| Al norte | Calle Cuauhtémoc, |
| Al sur | Calle Pino Suárez y margen del Río Santa Bárbara, |
| Al este | Calle Álamos y carretera Ocampo-Limón, y |
| Al oeste | Calle Guadalupe Victoria y carretera Ocampo-Tula. |

Zona habitacional popular: Zona habitacional en la cual predomina la construcción clasificada como habitación popular. Localización. - Milpa Vieja, Trece de Julio, Las Paguas, Lázaro Cárdenas, Española, Barrio el Canal, Flores Magón y el Vergel.

Zona habitacional por localidades: Zonas habitacionales en zonas de población ejidal. Localización. - todas las zonas urbanas de población ejidal.

Para la práctica de la valuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el Municipio, se aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor catastral de los inmuebles la importancia e influencia de los siguientes elementos:

- a) Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- b) Tipo de desarrollo urbano y su estado físico, en el cual deberá considerar el uso actual y potencial del suelo, y la uniformidad de los inmuebles edificados, sean habitacionales, comerciales o industriales, así como aquellos de uso diferente;
- c) Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- d) Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
- e) Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demérito, que afecten su valor de mercado.

COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1.- Demérito o disminución del valor

A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menor de 7 metros lineales: Factor de demérito

| | |
|--------------------|------|
| 6 metros lineales. | 0.95 |
|--------------------|------|

| | |
|--------------------|------|
| 5 metros lineales. | 0.90 |
| 4 metros lineales. | 0.85 |
| 3 metros lineales. | 0.80 |
| 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 m²: 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 | 1.20 |
| | Habitacional primera. | 1.15 |
| | Habitacional segunda. | 1.10 |

B) CONSTRUCCIONES

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

| | | |
|----|------------------------|--------|
| 01 | Construcción buena | 980.00 |
| 02 | Construcción media | 800.00 |
| 03 | Construcción económica | 680.00 |
| 04 | Construcción popular | 400.00 |

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

Construcción buena:

Características principales:

- Muros de bloques de cemento o ladrillo.
- Techos y entrepisos de concreto o madera.
- Pisos de mosaicos y terrazo.
- Ventanas de fierro estructural o aluminio prefabricado.
- Puertas de madera o de fierro.
- Iluminación normal con instalaciones eléctricas ocultas.
- Baños con muebles blancos o de color con lambriles de azulejo.
- Acabados interiores con yeso o algún material plástico.

- Acabados exteriores con aplanados o mezcals bien pintados, tiroleado rústico o con ladrillo
- decorativo.

Construcción media:

Características principales

- Muros de bloques de concreto o ladrillo.
- Techos y entrepisos de concreto o madera.
- Pisos de cemento, concreto o mosaico.
- Ventanas de madera, o aluminio prefabricado.
- Instalaciones eléctricas visibles.
- Baños con muebles blancos.
- Acabados interiores sencillos.
- Acabados exteriores mínimos.

Construcción económica:

Características principales

- Cimentación de mampostería.
- Techos de material de concreto sin acabado de lámina o de madera.
- Muros de bloques sin acabado o con enjarres de mezcla con pintura.
- También muros de madera ligeramente pintados.
- Instalaciones eléctricas visibles.
- Pisos de cemento o mosaico.
- Puertas y ventanas de fierro con cristales.
- Acabados exteriores con aplanados.

Construcción baja:

Características principales

- No tiene cimentación.
- Muros de tabique sobrepuestos, láminas de cartón sobrepuestas
- Techos de lámina, madera o cartón.
- Pisos de cemento o tierra.
- Puertas y ventanas de madera o fierro con cristales.
- Instalaciones eléctricas visibles.
- Con uno o más servicios.

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:

- Usos 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 CONSERVACIÓN:

| Estado de conservación | Factor |
|------------------------|--------|
| Bueno | 1.00 |

| | |
|---------|------|
| Regular | 0.85 |
| Malo | 0.70 |
| Ruinoso | 0.30 |

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

BUENO.- Es aquella en que por razones 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 este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, alambrones, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y especiales en sus elementos complementarios tales como herrería, carpintería y vidriería.

MALO.- Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioro, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos, pero continúa siendo habitable, aun 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 SUBURBANOS LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

| | |
|---|--|
| Valores unitarios para terrenos suburbanos | Valor por m ² De 10.00 A 15.00 |
| Valor unitario expresado en pesos por m ² para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades. | Valor unitario por m ² 15.00 |
| Valor unitario expresado en pesos por m ² para construcción de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades. | Valor unitario por m ² 150.00 |

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

| Uso del suelo | Valor por ha. |
|---------------|---------------|
| Riego | 10,000.00 |

| | |
|------------|----------|
| Temporal | 5,000.00 |
| Pastizal | 5,000.00 |
| Agostadero | 3,000.00 |
| Forestal | 2,000.00 |
| Cerril | 400.00 |

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 |

| | |
|--------------------------------|------|
| G) TERRENOS SALITROSOS: | 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 2025 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



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

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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

COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA

| NOMBRE | A FAVOR | EN CONTRA | ABSTENCIÓN |
|---|---------|-----------|------------|
| Dip. Isidro Jesús Vargas Fernández Presidente | | _____ | _____ |
| Dip. Guillermina Magaly Deandar Robinson Secretaria | | _____ | _____ |
| Dip. Úrsula Patricia Salazar Mojica Vocal | | _____ | _____ |
| Dip. Claudio Alberto De Leija Hinojosa Vocal | | _____ | _____ |
| Dip. Eliphaeth Gómez Lozano Vocal | | _____ | _____ |
| Dip. Juan Carlos Zertuche Romero Vocal | | _____ | _____ |
| Dip. Marina Edith Ramírez Andrade Vocal | | _____ | _____ |

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE OCAMPO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025.



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

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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

COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES

| NOMBRE | A FAVOR | EN CONTRA | ABSTENCIÓN |
|---|---------|-----------|------------|
| Dip. Úrsula Patricia Salazar Mojica Presidenta | | | |
| Dip. Víctor Manuel García Fuentes Secretario | | | |
| Dip. Marco Antonio Gallegos Galván Vocal | | | |
| Dip. Lucero Deosdady Martínez López Vocal | | | |
| Dip. Vicente Javier Verastegui Ostos Vocal | | | |
| Dip. Judith Katalyna Méndez Cépeda Vocal | | | |
| DIP. Juan Carlos Zertuche Romero Vocal | | | |

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE OCAMPO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025.