



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, la propuesta de 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.

Bajo ese contexto, 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 numeral 1; y 95 numerales 1, 2, 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 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 2025** que por facultad y obligación tienen los Ayuntamientos de la Entidad de remitir a ésta soberanía popular.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Como primer punto, procedimos a revisar la fase de recepción de dichas tablas ante éstos órganos parlamentarios, encontrando que se recibieron **30** propuestas de Tablas de igual número de Ayuntamientos Administración 2021-2024 que sí cumplieron en su entrega dentro del término que dispone la Ley de Catastro del Estado, de igual forma se observó que **2** propuesta se recibió en forma extemporánea, en **1** propuesta se excluyó la formalidad de la respectiva Acta de Cabildo y que **10** Ayuntamientos Administración 2021-2024 omitieron presentar su propuesta correspondiente, encontrándose en este último caso el Ayuntamiento del **Municipio de San Carlos, 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 San Carlos, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2025**, por lo que nos permitimos someter a la consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, el siguiente dictamen conforme al siguiente procedimiento:

D I C T A M E N

I. Antecedentes.

De los asuntos recibidos por este Congreso del Estado, y en los registros parlamentarios que para el efecto se tienen, se advierte que no se recibió en tiempo y forma la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones correspondiente al **Municipio de San Carlos**, 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 **2025**, como es el caso que nos ocupa.



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 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 el artículo 58, fracciones I y LXI, 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.

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, inciso 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.

La acción legislativa sometida a la consideración del Pleno Legislativo de éste Congreso, 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**, para el **Municipio de San Carlos**, Tamaulipas.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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.

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 para el Estado de Tamaulipas; 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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.

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 dictaminar 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.- Cabe mencionar, que para quienes emitimos la presente determinación, no pasa por 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.

CUARTA.- Al mismo tiempo, no es inadvertido de las Comisiones Unidas que suscribimos el presente Dictamen, que el Ayuntamiento Constitucional Administración 2021-2024 del **Municipio de San Carlos, Tamaulipas**, **no** presentó la propuesta de Tablas de Valores



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

unitarios de conformidad con la disposición establecida por el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

QUINTA.- 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.”

SEXTA.- La anterior consideración sustenta desde luego, la fundamentación y motivación para la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, para el **Municipio de San Carlos**, Tamaulipas, mismas que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2025**.

Para ello, además, nos remitimos a lo dispuesto en las siguientes tesis de jurisprudencia, las cuales son aplicables al presente caso:

«No. Registro: 820, 139; Jurisprudencia; Materia(s): Séptima Época; Instancia: Pleno; Fuente: Apéndice de 1988; Parte 1; Tesis: 68; Página: 131

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LOS ACTOS DE AUTORIDAD LEGISLATIVA.

Por fundamentación y motivación de un acto legislativo, se debe entender la circunstancia de que el Congreso que expide la ley, constitucionalmente esté facultado para ello, ya que estos requisitos, en tratándose de actos legislativos, se satisfacen cuando aquél actúa dentro de los límites de las atribuciones que la constitución correspondiente le confiere (fundamentación), y cuando las leyes que emite se refieren a relaciones sociales que reclaman ser jurídicamente reguladas (motivación); sin que esto implique que todas y cada una de las disposiciones que



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

integran estos ordenamientos deben ser necesariamente materia de una motivación específica.

Séptima Época, Primera Parte:

Vol. 77, Pág. 19. A. R. 6731168. Lechera Guadalajara, S. A. Unanimidad de 19 votos.

Vol. 78, Pág. 69. A. R. 3812170. Inmobiliaria Cali, S. A. y Coags. (Acums). Unanimidad de 16 votos.

Vals. 139-144, Pág. 133. A. R. 5983179. Francisco Breña Garduño y Coags. Unanimidad de 17 votos.

Vals. 157-162, Pág. 150. A. R. 5220/80. Teatro Peón Contreras, S. A. Unanimidad de 15 votos.

Vals. 181-186. A. R. 8993/82. Lucrecia Banda Luna. Unanimidad de 20 votos.

Esta tesis apareció publicada, con el número 36, en el Apéndice 1917-1985, Primera Parte, Pág. 73.»

«No. Registro: 192, 076; Jurisprudencia; Materia(s): Constitucional; Novena Época; Instancia: Pleno; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; XI, Abril de 2000; Tesis: P./J. 5012000; Página: 813

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. SU CUMPLIMIENTO, CUANDO SE TRATE DE ACTOS QUE NO TRASCIENDAN, DE MANERA INMEDIATA, LA ESFERA JURÍDICA DE LOS PARTICULARES. *Tratándose de actos que no trascienden de manera inmediata la esfera jurídica de los particulares, sino que se verifican sólo en los ámbitos internos del gobierno, es decir, entre autoridades, el cumplimiento de la garantía de legalidad tiene por objeto que se respete el orden jurídico y que no se afecte la esfera de competencia que corresponda a una autoridad, por parte de otra u otras. En este supuesto, la garantía de legalidad y, concretamente, la parte relativa a la debida fundamentación y motivación, se cumple: a) Con la existencia de una norma legal que atribuya a favor de la autoridad, de manera nítida, la facultad para actuar en determinado sentido y, asimismo, mediante el despliegue de la actuación de esa misma autoridad en la forma precisa y exacta en que lo disponga la ley, es decir, ajustándose escrupulosa y cuidadosamente a la norma legal en la cual encuentra su fundamento la conducta desarrollada; y b) Con la existencia constatada de los antecedentes fácticos o circunstancias de hecho que permitan colegir con claridad que sí procedía aplicar la norma correspondiente y, consecuentemente, que justifique con plenitud el que la autoridad haya actuado en determinado sentido y no en otro. A través de la primera*



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

premisa, se dará cumplimiento a la garantía de debida fundamentación y, mediante la observancia de la segunda, a la de debida motivación.

Controversia constitucional 34197. Poder Judicial del Estado de Guanajuato. 11 de enero de 2000. Unanimidad de diez votos. Impedimento legal: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretarios: Eduardo Ferrer Mac Gregor Poisot y Mara Gómez Pérez.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy veintisiete de marzo en curso, aprobó, con el número 50/2000, la tesis jurisprudencia/ que antecede. México, Distrito Federal, a veintisiete de marzo de dos mil.»

SÉPTIMA.- Bajo esa tesitura, 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 **2025**, en atención a que el citado Ayuntamiento Constitucional Administración 2021-2024 **no presentó una nueva propuesta para dicho ejercicio fiscal.**

VI. Resolutivo

Como resultado de lo anteriormente expuesto, estos órganos parlamentarios, estiman conveniente ratificar las Tablas de Valores Unitarios del actual ejercicio fiscal 2024 del Municipio de **San Carlos**, Tamaulipas, expedidas por este Congreso del Estado mediante **Decreto No. 65-725**, publicado en el Periódico Oficial del Estado **Anexo al número 138**, de fecha **16 de noviembre** del año próximo pasado, en virtud de que 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 a los Ayuntamientos procesar para sustentar su propuesta de actualización de valores catastrales.

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 Constitucional Administración 2021-2024 del Municipio de **San Carlos**, Tamaulipas, a la Ley de la materia, al omitir la presentación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones objeto del presente dictamen.

Por todo lo sostenido en párrafos anteriores 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 la justa 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 SAN CARLOS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025.

Artículo 1°. 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. 65-725**, 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 San Carlos**, 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 MUY BUENO	100.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	80.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	20.00

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

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

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 mayor 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 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 (en todas las zonas)	1.30
2	En general (no esquina)	Comercial (en todas las zonas)	1.25
3	Esquina hasta 100 m ²	Habitacional Bueno	1.20
4	Esquina hasta 100 m ²	Habitacional Medio	1.15
5	Esquina hasta 100 m ²	Habitacional Económico	1.10
6	Esquina hasta 100 m ²	Habitacional Popular	1.05

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:

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.	100.00

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.- Construcciones que cuentan con espacios totalmente diferenciados y especializados por uso, con múltiples áreas complementarias, proyectos de calidad y con detalles especiales:

- Cimentación de Mampostería con dalas de desplante y/o zapatas aisladas con contra trabes de liga o zapatas corridas.
- Estructura Techos y entrepisos de concreto armado, maderas terrados, bóvedas y similares.
- Pisos, muros, techos o fachadas recubiertos de loseta de cerámica y elementos pétreos de dimensiones mayores, alfombra duela o parquet de calidad, lambrines y plafones con variedad de acabados de madera o materiales especiales, entrepisos de doble altura o más, sótanos y diversas escaleras.
- Herrería y en su caso, domos de claros grandes con aluminio y cristales gruesos, carpintería abundante con muebles integrados a la construcción ebanistería, muebles de baño y accesorios de calidad, cocinas fabricados exprofeso.
- Acabados, accesorios y equipo de lujo.
- Herrería y cancelaría metálica aluminio y/o maderas de alta calidad, vidrio doble, cristales especiales, espejos y complementarios tales como tinas, hidromasaje, sonido ambiental, aire acondicionado o lavado entre otros.

CONSTRUCCIÓN BUENA.- Construcciones que cuentan con espacios totalmente diferenciados por uso e inclusión de áreas complementarias; estudio, despacho, sala de televisión, servicios completos suficientes y servicios accesorios; cuarto de servicio y patio, dos o más baños y área de lavandería, instalaciones básicas y complementarias completas y suficientes:

- Materiales y procedimientos constructivos de buena calidad y controlados; proyecto definido funcional y de calidad; claros medios de 6 metros o más.
- Cimentación de mampostería con dalas de desplantes y/o zapatas corridas o aisladas de concreto.
- Estructura, techos y/o entrepisos, de loza maciza o aligerada o loza de acero de claros de hasta 8 metros.
- Pisos de terrazo o parquet de mármol de calidad o loseta cerámica o cemento pulido para alfombras, o parquet de madera tropical de calidad, adoquines.
- Muros aplanados con mezcla y/o yeso o pintura, tirol, pastas, vinilicas, tapiz, maderas, azulejos, mármoles, mezcla de pastas o cantera.
- Herrería y cancelaría metálica, aluminio y/o maderas, vidrio medio, doble, translucidos y especiales.
- Instalaciones completas y especiales integradas a la construcción.

CONSTRUCCIÓN REGULAR.- Las construcciones se distinguen por contar con un proyecto típico bien definido, materiales económicos, con ejecución de mediana calidad, con claros medios de 3.5 metro lineal. Es frecuente que formen casas dúplex o condominios verticales, pueden ser unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

- Cimentación de zapatas corridas o loza o plataforma de concreto con refuerzo ligero de acero; mampostería con dala de repartición de concreto armado.
- Estructura, techos y/o entre pisos de concreto armado ó prefabricados con plancha de concreto o reticulares.

- Acabados de mediana calidad y bien realizados.
- Pisos de loseta de granito, loseta vidriada o cerámica regular, muros aplanados con mezcla y/o yeso y pintura, tirol mezcla de pastas.
- Herrería tubular de lámina y/o calecería tubular de aluminio con perfiles sencillos vidrio medio doble, translucidos en baño.
- Instalaciones completas; hidráulica, sanitaria eléctrica y de gas.

CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA.- Las Construcciones cuentan con espacios relativamente por usos: sala, comedor, recámara, servicios mínimos completos de cocina y baño.

- Materiales y procedimientos constructivos formales de calidad muy económica, proyecto parcialmente definido.
- Cimentación de mampostería de piedra brasa o mina y/o zapatas corridas mínimas.
- Estructura techos y/o entresijos de concreto armado ocasionalmente con vigas o polines de madera con claros promedio 3.5 metros lineales.
- Acabados muy sencillos.
- Pisos de loseta, mosaico de pasta, muros aplanados con mezcla y/o yeso y pintura.
- Herrería y cancelería sencilla, vidrios pequeños y delgados.
- Instalaciones mínimas completas, hidráulica, eléctrica y de gas

CONSTRUCCIÓN PRECARIA O BAJA.- Las construcciones tienen algunas de las características denominadas de provisionales, comprenden por lo regular desde cobertizos, cuartos de madera, de adobe prácticamente sin servicios, edificados con materiales regionales, procedimientos constructivos elementales o inconclusos de baja calidad sin ningún proyecto, sin acabados o mal realizados.

- Cimentación de mampostería de piedra brasa o mina con o sin dala de repartición.
- Techos predominantemente de láminas metálicas, cartón, asbesto o similares.
- Muros de tabique o bloque ligero.
- Pisos de cemento escobillado o pulido.
- Herrería y cancelería de fierro estructural.
- Instalaciones mínimas incompletas y/o visibles: hidráulica y eléctrica.

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

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

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

BUENO.- Es aquella en que por razones del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado.

REGULAR.- Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o éste ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, alambres, 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.

II. PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS DE LOS EJIDOS

CLAVE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M ²
9100	TERRENO SUBURBANO	30.00
9200	TERRENO SUBURBANO	20.00
9300	TERRENO SUBURBANO	15.00

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.		
	BUENO	15.00
	REGULAR	10.00
	MALO	5.00

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.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

CLAVE	USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
1210	RIEGO	5,500.00
1720	TEMPORAL	3,000.00
3000	PASTIZALES	2,500.00
5000	CINEGÉTICO	8,000.00
3510	AGOSTADERO 1 ^a de 2 a 4 has. x u. a.	1,000.00

3520	AGOSTADERO 2 ^a de 4 a 8 has. x u. a.	900.00
3530	AGOSTADERO 3 ^a de 8 a 16 has. x u. a.	800.00
3540	AGOSTADERO 4 ^a 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: 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.

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 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. Eliphaleth 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 SAN CARLOS, 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 SAN CARLOS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025.