



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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

**HONORABLE ASAMBLEA:**

En uso de la facultad que le confieren los artículos 115 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 64 fracción V de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el 8 de septiembre del presente, el H. Ayuntamiento de **Llera**, Tamaulipas presentó iniciativa de Decreto mediante el cual se expide la **Tabla 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 2007**.

En cumplimiento a lo que dispone el citado artículo 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, es facultad y obligación del Ayuntamiento, proponer al Congreso del Estado, la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Llera, la cual por entrañar situaciones jurídicas para determinadas personas, es decir, para los propietarios y detentadores de predios del municipio en mención, se presenta a través de una iniciativa de Decreto para los efectos legislativos correspondientes

Recibida por el Pleno Legislativo, el Presidente de la Mesa Directiva determinó turnar la iniciativa señalada a las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública, y de Asuntos Municipales, para su estudio y dictamen correspondiente, cuyos integrantes en ejercicio de las disposiciones normativas previstas en los artículos 35 párrafos 1 y 2 inciso c); 36 inciso c); 43 párrafo 1 incisos e) y g); 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, nos permitimos presentar ante este alto cuerpo colegiado el siguiente:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## DICTAMEN

### I. Marco Jurídico

Por ser de estricto derecho, en primer término analizamos lo relativo a la competencia de esta Legislatura para conocer y resolver sobre la iniciativa 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 las 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.

Asimismo, el Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el citado precepto constitucional fracciones II, párrafo primero y IV, párrafo tercero, así como en el artículo 133 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, en Sesión de Cabildo celebrada el 8 de septiembre del actual, acordó la propuesta las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2007.

De igual manera, de acuerdo con lo dispuesto en las fracciones I y IV del artículo 58 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, este Pleno Legislativo es competente para analizar y resolver las propuestas planteadas, en virtud de las facultades para expedir, reformar y derogar las leyes y decretos que regulan el ejercicio del poder público.

El artículo 49 fracción II 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, así como las competencias en materia catastral para los Ayuntamientos del Estado. En este último cuerpo legal 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 coeficientes de incremento y demérito que sirven



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

de base para la determinación del valor catastral de los predios ubicados en su jurisdicción territorial.

## **II. Consideraciones respecto al Catastro Municipal**

El presente estudio y análisis de la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio fiscal del año 2007, planteado por el Ayuntamiento de Llera, 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 catastro, en términos generales, es el censo analítico de la propiedad inmobiliaria, que tiene el propósito de ubicar, describir y registrar las características físicas de cada bien inmueble con el fin de detectar sus particularidades intrínsecas que lo definen tanto material como especialmente.

La administración pública del catastro, tiene por objeto detectar las características de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del municipio, conocer quiénes son los propietarios de dichos bienes y registrar su situación jurídica y económica.

El catastro es importante para los ayuntamientos como apoyo estratégico de información para la toma de decisiones en distintas responsabilidades que la administración pública municipal tiene encomendadas, siendo esta oficina, la encargada de la elaboración de registros y padrones relativos a la identificación, registros, cambios y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado; asimismo de obtener, clasificar, procesar y proporcionar información concerniente al suelo y a las construcciones hechas sobre él.

A través de este orden de gobierno con personalidad jurídica propia, se vigila el cumplimiento de la ley que regula a la actividad catastral debido a la normatividad exigida en cuanto a la integración y funcionamiento de las Juntas Municipales de Catastro, previéndose que éstas cuenten dentro de su estructura con espacios para la participación



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

de las organizaciones públicas, privadas y sociales de la comunidad, de acuerdo con las características del Municipio, con la finalidad de coadyuvar en la formulación y evaluación de la propuesta de las tablas de valores unitarios, apegadas éstas en todo momento, a los principios jurídicos de las contribuciones en lo concerniente a la proporcionalidad y equidad que en las mismas deberá prevalecer, tomando como base las condiciones socioeconómicas de los habitantes y las características físicas, cualitativas y jurídicas de los inmuebles ubicados en el municipio.

Al efecto, cabe señalar que mediante la presentación de esta acción, los promoventes otorgan entero cumplimiento a una responsabilidad de vital importancia para el desempeño y buen logro de la administración pública municipal, toda vez que al remitir ante el Pleno Legislativo su propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal de 2007, contribuyen eficazmente al fortalecimiento de las finanzas públicas de su municipio, permitiendo a su vez el acceso al bienestar y desarrollo social de sus gobernados.

Congruente con lo antes señalado, el propósito del establecimiento de la Tabla de Valores propuesta, está dirigido a eficientar la recaudación y, fundamentalmente, contar con un instrumento que regularice las bases gravables de terrenos y edificaciones, estableciendo un equilibrio que contribuya a fortalecer los principios de equidad, proporcionalidad y justicia, sobre los que debe regirse el cobro de tributos a los contribuyentes.

En razón de lo anterior, es de señalarse que el impuesto predial constituye un rubro que guarda capacidades para ampliar los ingresos propios de los Municipios.

**III. Consideraciones respecto a la propuesta remitida por el Ayuntamiento de Llera.**

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 por base el cambio



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS**  
**PODER LEGISLATIVO**

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, que les permite contar con recursos económicos suficientes para solventar los gastos propios de su gestión administrativa.

Coincidiendo con el criterio anteriormente señalado, es que el Ayuntamiento de Llera, Tamaulipas, determinó no modificar en cuanto a la estructura descriptiva, coeficientes de mérito y de demérito, ni en cuanto a los valores la propuesta de la tabla de valores unitarios de suelo y construcciones que regirá a partir del **1 de enero del año 2007**, de tal manera que la propuesta que acordó y propuso la Junta Municipal de Catastro, misma que aprobó el H. Cabildo, coincide en sus términos con los valores contenidos en la del ejercicio fiscal 2006.

Al propio tiempo, estudiada la tabla de valores presentada por el Ayuntamiento a esta Representación Popular, los integrantes de las Comisiones Unidas dictaminadoras estimamos prudente realizar diversas adecuaciones que, de acuerdo a la técnica legislativa, se ha considerado hacer a la propuesta planteada en la acción legislativa que se analiza, con el propósito de otorgarle mayor claridad y precisión a las disposiciones normativas que se establecen, sin perjuicio de los valores unitarios propuestos en dichas tablas.

No pasa por alto de esta Comisión Dictaminadora, 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 la esta ley por parte de esa Administración Municipal.

Por las anteriores consideraciones 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 de ese Municipio, quienes integramos las Comisiones Unidas citadas, respetuosamente sometemos a este Honorable Pleno Legislativo para su discusión y aprobación en su caso, el siguiente proyecto de:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE TERRENOS 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 LLERA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2007.**

**Artículo 1°.** Se aprueban los valores unitarios de terrenos y construcciones y los factores de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2007**, 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 Llera**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

## I. PREDIOS URBANOS

### A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:

|   |                             |           |
|---|-----------------------------|-----------|
| 1 | ZONA HABITACIONAL BUENO     | \$ 250.00 |
| 2 | ZONA HABITACIONAL MEDIO     | \$ 200.00 |
| 3 | ZONA HABITACIONAL ECONOMICO | \$ 150.00 |
| 4 | ZONA HABITACIONAL POPULAR   | \$ 100.00 |
| 5 | ZONA HABITACIONAL PRECARIA  | \$ 50.00  |

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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

### 1.- Demérito o disminución del valor

**A) FACTOR DE FRENTE:**

Predios con frente menor de 7 metros lineales Factor de demérito

|  |                    | 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

|  |                     | Factor de demérito |
|--|---------------------|--------------------|
|  | 40 metros lineales. | 0.90               |
|  | 45 metros lineales. | 0.85               |
|  | 50 metros lineales. | 0.80               |
|  | 60 metros lineales. | 0.75               |

**D) FACTOR DE DESNIVEL:** predios con pendientes fuertes: Factor de demérito 0.85

**E) Factor de terreno resultante:** Predios con superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>: 0.70 al terreno restante

### 2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

**Factor de posición** del terreno en la manzana:

| Incremento por esquina |                       | Factor |
|------------------------|-----------------------|--------|
|                        | Comercial de primera. | 0.25   |
|                        | Comercial de segunda. | 0.20   |
|                        | Habitacional primera. | 0.15   |
|                        | Habitacional segunda. | 0.10   |



## B) CONSTRUCCIONES

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

|           |                        |             |
|-----------|------------------------|-------------|
| <b>01</b> | CONSTRUCCIÓN MUY BUENA | \$ 1,500.00 |
| <b>02</b> | CONSTRUCCIÓN BUENA     | \$ 1,000.00 |
| <b>03</b> | CONSTRUCCIÓN MEDIA     | \$ 500.00   |
| <b>04</b> | CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA | \$ 300.00   |
| <b>05</b> | CONSTRUCCIÓN POPULAR   | \$ 100.00   |

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

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

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

| Estado de conservación | Factor |
|------------------------|--------|
| Bueno                  | 1.00   |
| Regular                | 0.85   |
| Malo                   | 0.70   |
| Ruinoso                | 0.30   |

## II. PREDIOS SUBURBANOS

|  |   |
|--|---|
| Valores unitarios para terrenos suburbanos | De \$ 10.00 a \$ 20.00 por m <sup>2</sup> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
| Valores unitarios expresados en pesos por m <sup>2</sup> para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades. | Valor por m <sup>2</sup><br>De \$ 10.00 a \$ 20.00 |
|--|--|

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  | Agricultura riego por gravedad            | \$ 10,000.00           |
| 1220  | Agricultura riego por bombeo              | \$ 8,000.00            |
| 1900  | Agricultura temporal cultivos permanentes | \$ 5,000.00            |





**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

|      |                                       |              |
|------|---------------------------------------|--------------|
| 1700 | Agricultura temporal cultivos anuales | \$ 5,000.00  |
| 2000 | Fruticultura riego en explotación     | \$ 25,000.00 |
| 2200 | Fruticultura riego en cultivo         | \$ 12,500.00 |
| 2300 | Fruticultura riego en decadencia      | \$ 10,000.00 |
| 2500 | Fruticultura temporal en explotación  | \$ 10,000.00 |
| 2800 | Fruticultura temporal en decadencia   | \$ 5,000.00  |
| 2700 | Fruticultura temporal en cultivo      | \$ 5,000.00  |
| 3000 | Pastizal cultivado bajo riego         | \$ 10,000.00 |
| 3200 | Pastizal cultivado en temporal        | \$ 5,000.00  |
| 3500 | Agostadero buena calidad              | \$ 2,500.00  |
| 3520 | Agostadero monte bajo plano           | \$ 2,000.00  |
| 3530 | Agostadero monte alto                 | \$ 1,500.00  |
| 3540 | Cerril                                | \$ 1,000.00  |
| 4000 | Forestal monte alto no comercial      | \$ 2,000.00  |
| 4200 | Forestal monte alto en explotación    | \$ 3,000.00  |
| 4300 | Forestal en decadencia                | \$ 1,500.00  |

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

**A) TERRENOS CON UBICACIÓN:**

**FACTOR**

|   |              |      |
|---|--------------|------|
| 1 | Excelente    | 1.15 |
| 2 | Favorable    | 1.00 |
| 3 | Regular      | 0.90 |
| 4 | Desfavorable | 0.80 |

**B) TERRENOS CON ACCESO:**

|   |         |      |
|---|---------|------|
| 1 | Bueno   | 1.15 |
| 2 | Regular | 1.00 |
| 3 | Malo    | 0.85 |

**C) TERRENOS PEDREGOSOS:**

|   |          |      |
|---|----------|------|
| 1 | Mínima   | 1.00 |
| 2 | Moderada | 0.90 |
| 3 | Alta     | 0.75 |
| 4 | Excesiva | 0.65 |



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**D) TERRENOS CON EROSIÓN:**

|   |          |      |
|---|----------|------|
| 1 | Mínima   | 1.00 |
| 2 | Moderada | 0.90 |
| 3 | Severa   | 0.75 |

**E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:**

|   |                  |      |
|---|------------------|------|
| 1 | Semiplana        | 1.00 |
| 2 | Inclinada media  | 0.95 |
| 3 | Inclinada fuerte | 0.80 |
| 4 | Accidentada      | 0.75 |

**F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:**

|   |  |      |
|---|--|------|
| 1 | Colindantes a caminos federales y estatales            | 1.15 |
| 2 | Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas          | 1.10 |
| 3 | 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:**

|   |                   |      |
|---|-------------------|------|
| 1 | Propiedad privada | 1.00 |
| 2 | Ejidal            | 0.60 |
| 3 | Posesión          | 0.60 |

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**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 1º de enero del año 2007 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Sala de Comisiones del H. Congreso del Estado, Victoria, Tamaulipas, veintiséis días del mes de septiembre del año dos mil seis.

**COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA**

**PRESIDENTE**

**DIP. JOSÉ FRANCISCO RÁBAGO CASTILLO**

**VOCAL**

**DIP. BENJAMÍN LÓPEZ RIVERA**

**VOCAL**

**DIP. JAIME ALBERTO SEGUY CADENA**

**VOCAL**

**DIP. MARIA EUGENIA DE LEÓN PÉREZ**

**SECRETARIO**

**DIP. MARIO ANDRÉS DE J. LEAL RODRÍGUEZ**

**VOCAL**

**DIP. ALEJANDRO ANTONIO SÁENZ GARZA**

**VOCAL**

**DIP. HUGO ANDRÉS ARAUJO DE LA TORRE**

**COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES**

**PRESIDENTE**

**DIP. EVERARDO QUIROZ TORRES**

**VOCAL**

**DIP. HECTOR MARTÍN GARZA GONZÁLEZ**

**VOCAL**

**DIP. ALEJANDRO RENÉ FRANKLIN GALINDO**

**VOCAL**

**DIP. ALEJANDRO FELIPE MARTÍNEZ RODRÍGUEZ**

**SECRETARIO**

**DIP. JOSÉ DE LA TORRE VALENZUELA**

**VOCAL**

**DIP. HECTOR LÓPEZ GONZÁLEZ**

**VOCAL**

**DIP. JAIME ALBERTO SEGUY CADENA**

HOJA DE FIRMAS DEL DICTÁMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE LLERA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2007.