



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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

**HONORABLE ASAMBLEA:**

En reunión de trabajo celebrada el día 26 de septiembre del año en curso, las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y, de Asuntos Municipales, con fundamento en las atribuciones que le confieren los artículos 35, párrafos 1 y 2, 36 inciso c), 43, párrafo 1, inciso g), 45 párrafo 2 y 46 párrafo 1, de la Ley sobre organización y Funcionamiento Interno del Congreso del Estado, y en cumplimiento a las facultades y obligaciones que la Constitución Política del Estado de Tamaulipas le confiere a este H. Congreso del Estado, procedimos a realizar el análisis, revisión, discusión, modificación y aprobación de la Tabla de 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 San Nicolás, Tamaulipas**, para el ejercicio fiscal del año 2007, por lo que nos permitimos presentar ante este Alto Cuerpo Colegiado el siguiente:

**D I C T A M E N**

**I. Marco Jurídico**

De conformidad con el Decreto que reforma el artículo 115, fracción IV párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, aprobado con fecha 28 de octubre de 1999 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre del año citado; del artículo 58 fracciones I y LIX de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, así como en lo dispuesto por los artículos 35 párrafos 1 y 2 inciso c), 36 inciso c), 43 párrafo 1 inciso g), 45 párrafo 2, 46 párrafo 1, 95 párrafos 1, 2, 3 y 4, de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

concluye que esta Legislatura es competente para conocer y resolver sobre la actualización de la Tablas de Valores para el Ejercicio Fiscal del año 2007.

## **II. Consideraciones respecto a la Tabla de Valores Unitarios**

La Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones, es elemental para determinar el valor catastral de los inmuebles, ya que en ésta se encuentran los valores por unidad de superficie para los terrenos, ya sean urbanos, suburbanos y rústicos, así como para los diferentes tipos de construcciones, lo que permite establecer la base gravable de los inmuebles mediante los valores unitarios, asimismo determinar la recaudación de los impuestos municipales.

El valor catastral observado desde la perspectiva del carácter general de la ley que lo regula, cumple una función plural por contener aspectos tan diversos como la elaboración de planes y proyectos socioeconómicos, 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 del valor de los inmuebles y sirve como referente 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.

## **III. Consideraciones de la Dictaminadora**

El artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, señala que, *“Los Ayuntamientos deberán presentar al Congreso del Estado las propuestas de Tablas de Valores, 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*



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

*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.”*

De los asuntos recibidos por este H. Congreso en el presente Periodo Ordinario de Sesiones de ejercicio constitucional, se tiene el registro que la propuesta de Tablas de Valores Unitarios correspondiente al Municipio de San Nicolás, Tamaulipas, se recibió en forma extemporánea, circunstancia que entraña una evidente falta de observancia a la ley antes referida, motivando a que este Órgano Legislativo le mereciera aprobar en la Sesión Pública Ordinaria del día 20 del actual, el Punto de Acuerdo LIX-159 para emitir un exhorto al Ayuntamiento de referencia, a fin de que en lo subsecuente presente en tiempo y forma ésta y todas aquellas acciones legislativas cuyo conocimiento por parte de este Congreso del Estado esté supeditado a un término específico por disposición legal.

En este tenor, es de observarse, que de conformidad con el artículo citado de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, este H. Pleno Legislativo esta facultado para determinar la actualización de las Tablas de Valores para el ejercicio fiscal siguiente de 2007.

En consecuencia, quienes integramos las suscritas comisiones, estimamos conveniente acordar, el mantener la Tabla de Valores que fue aprobada al Municipio de San Nicolás, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal 2006, por considerar que no existen elementos suficientes que lleven a realizar la actualización de nuevos valores catastrales como son estudios de valores unitarios de terrenos y construcciones o los factores de incremento o demérito de los mismos que pudieran servir de base para establecer criterios justos y equilibrados.

Por lo anteriormente citado, respetuosamente sometemos a este Honorable Pleno Legislativo para su discusión, 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 SAN NICOLÁS, 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 San Nicolás**, 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 MUY BUENO	\$ 80.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 60.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 40.00
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 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 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:

	POSICIÓN	USO	Factor
1	Esquina hasta 400 m <sup>2</sup>	Comercial	1.25
2	En general (no esquina)	Comercial	1.20
3	Esquina hasta 400 m <sup>2</sup>	Habitacional	1.15

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### B) CONSTRUCCIONES

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

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA.	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA.	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN PRECARIA	\$ 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 CONSERVACION:

	Estado de conservación	Factor
1	Bueno	1.00
2	Regular	0.85
3	Malo	0.70
4	Ruinoso	0.30

### II. CONGREGACIONES Y LOCALIDADES EJIDALES

Valores unitarios expresados en pesos por m <sup>2</sup> para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.	<b>según su ubicación</b>	
	Bueno	\$ 12.00
	Regular	\$ 8.00
	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:

Uso	del suelo	Valor unitario por ha.
1210	Riego	\$ 5,000.00
1720	Temporal	\$ 3,000.00
3000	Pastizales	\$ 3,000.00
3510	Agostadero 1 <sup>a</sup> de 2 a 4 has. x u.a.	\$ 900.00
3520	Agostadero 2 <sup>a</sup> de 4 a 8 has. x u.a.	\$ 800.00
3530	Agostadero 3 <sup>a</sup> de 8 a 16 has. x u.a.	\$ 700.00
3540	Agostadero 4 <sup>a</sup> de 16 a 32 has. x u.a.	\$ 600.00
4200	Forestal	\$ 500.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

4300	Cerril	\$ 200.00
------	--------	-----------

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

**A) TERRENOS CON UBICACIÓN:**

Código	Ubicación	Factor
1	Excelente	1.15
2	Favorable	1.00
3	Regular	0.90
4	Desfavorable	0.80

**B) TERRENOS CON ACCESO:**

Código	Acceso	Factor
1	Bueno	1.15
2	Regular	1.00
3	Malo	0.85

**C) TERRENOS PEDREGOSOS:**

Código	Pedregoso	Factor
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Alta	0.75
4	Excesiva	0.60

**D) TERRENOS CON EROSIÓN:**

Código	Erosión	Factor
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Severa	0.75

**E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:**

Código	Topografía	Factor
1	Plana	1.00
2	Accidentada	0.90
3	Inundable	0.85

**F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:**

Código	Colindantes a	Factor
1	Caminos federales y estatales	1.15
2	Ríos, arroyos, presas y lagunas	1.05
3	Menos de 2.5 Km. de vías de comunicación	1.05



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**G) TERRENOS SALITROSOS:**

<b>Código</b>	<b>Salitroso</b>	<b>Factor</b>
1	Mínima	1.00
2	Moderado	0.80
3	Excesiva	0.60

**H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

<b>Código</b>	<b>Tenencia</b>	<b>Factor</b>
1	Propiedad Privada	1.00
2	Ejidal	0.60
3	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.

**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**

**SECRETARIO**

**DIP. JOSÉ FRANCISCO RÁBAGO CASTILLO  
VOCAL**

**DIP. MARIO ANDRÉS DE J. LEAL RODRIGUEZ  
VOCAL**

**DIP. ALEJANDRO ANTONIO SAENZ GARZA  
VOCAL**

**DIP. BENJAMÍN LÓPEZ RIVERA  
VOCAL**

**DIP. JAIME ALBERTO SEGUY CADENA  
VOCAL**

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

**DIP. MARIA EUGENIA DE LEÓN PÉREZ**

**COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES**

**PRESIDENTE**

**SECRETARIO**

**DIP. EVERARDO QUIROZ TORRES  
VOCAL**

**DIP. JOSÉ DE LA TORRE VALENZUELA  
VOCAL**

**DIP. HECTOR MARTÍN GARZA GONZÁLEZ  
VOCAL**

**DIP. HECTOR LÓPEZ GONZÁLEZ  
VOCAL**

**DIP. ALEJANDRO RENÉ FRANKLIN GALINDO  
VOCAL**

**DIP. JAIME ALBERTO SEGUY CADENA**

**DIP. ALEJANDRO FELIPE MARTÍNEZ RDZ.**

**HOJA DE FIRMAS DEL DICTÁMEN RECAÍDO AL ACUERDO DE LAS COMISIONES UNIDAS SOBRE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE SAN NICOLÁS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2007.**