



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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

**HONORABLE ASAMBLEA:**

En reunión celebrada el día 15 de noviembre 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 Congreso del Estado, procedimos a realizar el análisis, revisión, discusión, modificación y aprobación de 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 Tula, Tamaulipas**, para el ejercicio fiscal del año 2006, por lo que nos permitimos presentar ante este alto cuerpo colegiado el siguiente:

**DICTAMEN**

**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; las fracciones I y LIX del artículo 58 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 concluye que esta Legislatura es competente para conocer y resolver sobre la actualización de la Tablas de Valores para el Ejercicio Fiscal 2006.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## II. Consideraciones respecto al Catastro Municipal

La Tabla de Valores, 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, que permiten 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 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.”*



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

De los asuntos recibidos por este Congreso en el presente año, se desprende que no ha sido presentada la propuesta de Tablas de Valores correspondiente al Municipio de Tula, Tamaulipas, por lo que de conformidad con el artículo citado en el primer párrafo del presente apartado, corresponde a este H. Pleno Legislativo determinar la actualización de las Tablas de Valores para el ejercicio fiscal 2006.

Esta Comisión Dictaminadora, estima conveniente mantener la Tabla de Valores autorizada al Municipio de Tula, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal 2005, por considerar que no existen elementos suficientes que lleven a realizar la actualización de los 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.

Los integrantes de las Comisiones Dictaminadoras consideramos pertinente destacar el incumplimiento del Ayuntamiento del Municipio de Tula, Tamaulipas, a la Ley de la materia, al omitir la presentación de las Tablas objeto del presente dictamen, por lo que se requiere al mismo, 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.

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 TULA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2006.**

**Artículo 1°.** Se aprueban los valores unitarios de terrenos y construcciones y los factores de incremento y demérito, para el ejercicio fiscal del año **2006**, 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 Tula**, 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:

<b>1</b>	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 200.00
<b>2</b>	ZONA HABITACIONAL MEDIA	\$ 150.00
<b>3</b>	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 100.00
<b>4</b>	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 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 DEMERITOS 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:

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**B) CONSTRUCCIONES**

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

CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2,000.00
CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 1,000.00
CONSTRUCCIÓN MEDIA	\$ 500.00
CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	\$ 300.00
CONSTRUCCIÓN POPULAR	\$ 200.00

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 terreno en áreas colindantes en desarrollo urbano:	De \$ 3.00 a \$ 8.00 por m <sup>2</sup>
---	---

Valores unitarios expresados en pesos por m <sup>2</sup> para <b>terrenos</b> de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	<b>valor por m<sup>2</sup></b> De \$ 7.00 a \$ 15.00
---	---

Valores unitarios expresados en pesos por m <sup>2</sup> para las <b>construcciones</b> en los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	<b>valor por m<sup>2</sup></b> De \$ 100.00 a \$ 150.00
---	--



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**III. PREDIOS RÚSTICOS**

**Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:**

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
RIEGO	\$ 5,000.00
TEMPORAL	\$ 2,500.00
PASTIZALES	\$ 3,000.00
AGOSTADERO 3510	\$ 2,000.00
AGOSTADERO 3520	\$ 1,500.00
AGOSTADERO 3530	\$ 1,000.00
AGOSTADERO 3540	\$ 500.00
FORESTAL	\$ 1,000.00
CERRIL	\$ 300.00

**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
--	-----------	------



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

	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

<b>G) TERRENOS SALITROSOS:</b>	0.60
--------------------------------	------

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

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
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.

**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 2006 y debe publicarse en el Periódico Oficial del Estado.





**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Sala de Comisiones del Congreso del Estado, Victoria, Tamaulipas, a los quince días del mes de noviembre del año dos mil cinco.

**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. RAMÓN GARZA BARRIOS**

**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.**

**DICTÁMEN RECAÍDO AL ACUERDO DE LAS COMISIONES UNIDAS SOBRE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE TULA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2006.**