



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

GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### HONORABLE ASAMBLEA:

En reunión 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 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 González, Tamaulipas**, para el ejercicio fiscal del año 2007, por lo que nos permitimos presentar ante este alto cuerpo colegiado el siguiente:

### DICTAMEN

#### I. Marco Jurídico

De conformidad con el artículo 115, fracción IV párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 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 2007.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## **II. Consideraciones respecto a las Tablas de Valores Unitarios**

La Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción, 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, 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 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 González, 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 2007.

Esta Comisión Dictaminadora, estima conveniente mantener la Tabla de Valores autorizada al Municipio de González, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal 2006, 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 González, Tamaulipas, a la Ley de la materia, al omitir la presentación de las Tablas objeto del presente dictamen, por lo que esta Legislatura expidió el Punto de Acuerdo LIX-159, mediante la cual se le hace un extrañamiento al citado Ayuntamiento, 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:

**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 GONZÁLEZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2007.**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**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 González**, 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:

ZONA 1	SECTOR 1 ZONA CENTRO	\$ 440.00
ZONA 2	SECTOR 2 SECTOR ORIENTE	\$ 220.00
ZONA 3	SECTOR 3 COLONIA PRAXEDIS BALBOA	\$ 100.00
ZONA 4	SECTOR 4 COLONIA CÉSAR LÓPEZ DE LARA	\$ 110.00
ZONA 5	SECTOR 5 SECTOR PONIENTE	\$ 165.00
ZONA 6	SECTOR 6 AMPLIACIÓN COL. CÉSAR LÓPEZ DE LARA	\$ 50.00
ZONA 7	SECTOR 7 COLONIA INTEGRACIÓN FAMILIAR	\$ 100.00
ZONA 15	SECTOR 1 COLONIA EL HUERTO	\$ 400.00

**VILLA MANUEL**

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

ZONA 8	SECTOR 1 VILLA MANUEL	\$ 440.00
ZONA 9	SECTOR 2 VILLA MANUEL	\$ 165.00
ZONA 10	SECTOR 3 VILLA MANUEL	\$ 110.00
ZONA 11	SECTOR 4 VILLA MANUEL	\$ 110.00
ZONA 14	SECTOR 1 COLONIAS JARDÍN Y PILOTO VILLA MANUEL	\$ 220.00

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
	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.- Meritos 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>	CONSTRUCCION BUENA	\$ 2,200.00
<b>02</b>	CONSTRUCCION MEDIA	\$ 1,650.00
<b>03</b>	CONSTRUCCION POPULAR	\$ 1,100.00
<b>04</b>	CONSTRUCCION MIXTA	\$ 550.00
<b>05</b>	CONSTRUCCION PRECARIA	\$ 110.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en la zona urbana de la cabecera municipal y de Villa Manuel, 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**

Valor unitario para terrenos suburbanos colindantes a las colonias aledañas de la zona urbana, en un polígono de 500 metros lineales a su alrededor.	\$ 30.00 por m <sup>2</sup>
--	-----------------------------

**LOCALIDADES**

<p>Valores unitarios expresados en pesos por m<sup>2</sup> para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y localidades siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FRANCISCO I. MADERO, MAGISCATZIN,</li> <li>• GRACIANO SÁNCHEZ, ADOLFO LÓPEZ MATEOS,</li> <li>• JOSÉ SILVA SÁNCHEZ, LÓPEZ RAYÓN, SANTA FE,</li> <li>• GONZÁLEZ, Y LA REFORMA.</li> </ul> <p>Valores unitarios de <b>Construcción</b> por m<sup>2</sup> expresados en pesos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MATERIAL \$ 550.00 por m<sup>2</sup></li> <li>• PRECARIA \$ 110.00 por m<sup>2</sup></li> </ul>	Zona 12 \$ 33.00 por m <sup>2</sup>
--	--

**LOCALIDADES**

<p>valores unitarios expresados en pesos por m<sup>2</sup> para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y localidades siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EL MEZQUITAL, EL CENTAURO, SAN FERNANDO,</li> <li>• GUSTAVO A. MADERO, PLAN DE GUADALUPE,</li> <li>• FORTÍN AGRARIO, RANCHERÍAS, GUADALUPE VICTORIA,</li> <li>• NICOLÁS BRAVO, EL PROGRESO, EMILIANO ZAPATA,</li> </ul>	Zona 13 \$ 17.00 por m <sup>2</sup>
--	--



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• AGUILAS DEL BERNAL, VENUSTIANO CARRANZA,</li> <li>• LA GLORIA, ADOLFO RUÍZ CORTINEZ, SAN PEDRO,</li> <li>• SAN ANTONIO NOGALAR, AURELIANO CABALLERO,</li> <li>• LOS LAURELES, EL CASCABEL, NUEVO QUINTERO,</li> <li>• ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, Y N.C.P. ÚRSULO GÁLVAN II.</li> </ul> <p>Valores unitarios de <b>Construcción</b> por <b>M<sup>2</sup></b> expresados en pesos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MATERIAL \$ 550.00 por m<sup>2</sup></li> <li>• PRECARIA \$ 110.00 por m<sup>2</sup></li> </ul>	
---	--

**III. PREDIOS RÚSTICOS**

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

Uso del suelo	Valor por ha.
<b>1211</b> Agricultura de riego.	\$ 13,200.00
<b>1710</b> Agricultura de temporal de predios colindantes a las carreteras Tampico-Mante, vía corta a victoria, y Aldama, Tam.	\$ 7,700.00
<b>1720</b> Agricultura de temporal	\$ 5,500.00
<b>3510</b> Agostadero de temporal buena calidad de predios colindantes a las carreteras Tampico-Mante, vía corta a victoria y Manuel-Aldama.	\$ 7,700.00
<b>3520</b> Agostadero de temporal de segunda calidad.	\$ 5,500.00
<b>3530</b> Agostadero de temporal de tercera calidad.	\$ 3,300.00
<b>3540</b> Agostadero de temporal de cuarta calidad.	\$ 2,200.00
<b>4300</b> Terreno cerril.	\$ 1,000.00

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

**FACTOR**

**1.- TERRENOS CON UBICACIÓN:**

	Excelente	1.15
	Favorable	1.00
	Regular	0.90
	Desfavorable	0.80

**2.- TERRENOS CON ACCESO:**

	Bueno	1.15
	Regular	1.00
	Malo	0.85

**3.- TERRENOS PEDREGOSOS:**

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.65



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**4.- TERRENOS CON EROSION:**

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

**5.- TERRENOS CON TOPOGRAFIA:**

	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

**6.- ACCESO A VIAS 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

**7.- TERRENOS SALITROSOS:**

	0.60
--	------

**8.- 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 2º.** 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 3º.** 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, a los 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**

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

**VOCAL**

**VOCAL**

**DIP. BENJAMÍN LÓPEZ RIVERA**

**DIP. ALEJANDRO ANTONIO SÁENZ GARZA**

**VOCAL**

**VOCAL**

**DIP. JAIME ALBERTO SEGUY CADENA**

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

**VOCAL**

**DIP. MARIA EUGENIA DE LEÓN PÉREZ**

**COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES**

**PRESIDENTE**

**SECRETARIO**

**DIP. EVERARDO QUIROZ TORRES**

**DIP. JOSÉ DE LA TORRE VALENZUELA**

**VOCAL**

**VOCAL**

**DIP. HECTOR MARTÍN GARZA GONZÁLEZ**

**DIP. HECTOR LÓPEZ GONZÁLEZ**

**VOCAL**

**VOCAL**

**DIP. ALEJANDRO RENÉ FRANKLIN GALINDO**

**DIP. JAIME ALBERTO SEGUY CADENA**

**VOCAL**

**DIP. ALEJANDRO FELIPE MARTÍNEZ RODRÍGUEZ**

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