



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 12 de septiembre del presente año, el H. Ayuntamiento de **El Mante**, 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 2006**.

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 El Mante, 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 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:

DICTAMEN

I. Marco Jurídico



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 Ordinaria de Cabildo celebrada el 30 de septiembre del actual, acordó las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2006.

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 2006, planteado por el Ayuntamiento de El Mante, 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 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 2006, 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 El Mante.

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 del valor de los inmuebles. De ahí que el valor catastral sirva como referencia para la



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 El Mante, 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 tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que regirá a partir del **1 de enero del año 2006**, 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 2005.

Una vez formulada y presentada la propuesta correspondiente 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, la extemporaneidad con que el Ayuntamiento de referencia presentó la propuesta de mérito en contravención a lo establecido por el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, razón por la cual se considera oportuno solicitar al municipio referido que en lo posterior remita a este Honorable Cuerpo Colegiado en tiempo y forma la Tabla de Valores de Suelo y Construcciones .

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 EL MANTE, 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 El Mante**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** y **Tipo de Construcción** según su ubicación:

SECTOR 01

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
14	001, 002, 003, 004, 005, 006	\$500.00	16
15	007,008,009,010,011,018,019,020,027,028,029, 030, 031, 032	\$300.00	15
15	033,044,045,046,047,048,049,050,051,052,053,054,055,056	\$300.00	15
15	057,068,069,070,071,072,073,074	\$300.00	15
16	012,013,014	\$150.00	15
17	015,016,017,034,035,036,037,038,039,040,041,042,043,058	\$200.00	15
17	059,060,061,062,063,064,065,066,067	\$200.00	15
18	021,022,023,024,025,026	\$400.00	15

SECTOR 02

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
19	001,002,003,004,005,006,020,021,022,023,024,025,035,036	\$800.00	16



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

19	037,038,039,040	\$800.00	16
20	026,027,028,029,031,032,033,034,053,054, 055,056,057,058	\$400.00	15
20	064,081,090,108,115	\$400.00	15
21	007,008,009,010,011,012,016,017,018,019, 041,042,043,044	\$300.00	15
21	049,050,051,052,061,062,063,065,066,067, 068,079,080,082	\$300.00	15
21	083,089,091,092,107,109,114,116,131,132, 133,136	\$300.00	15
22	013,014,015,045,046,047,048,059,060,069, 070,071,072,073	\$200.00	15
22	074,075,076,077,078,084,087,093,094,095, 096,103,104,105	\$200.00	15
22	106,110,117,118,119,120,121,122,123,124, 125,126,127,128	\$200.00	15
22	129,130,134,137,138,139,140,141,142,143, 144,145,146,147	\$200.00	15
22	148,149,150,151,152,153,154,156	\$200.00	15
23	030,085,086,111,112,	\$150.00	14
24	088,110,113,135	\$250.00	15

SECTOR 03

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
25	001,002,003,004,005,006,007,008,153,159, 160,171,172,162,164	\$200.00	14
26	009,010,011,012,013,014,015,016,017,018, 019,020,021,022	\$100.00	15
26	023,024,147,025,026,027,028,029,030,031, 032,033,034,035	\$100.00	15
26	036,037,038,039,040,041,042,043,044,045, 046,047,048,049	\$100.00	15
26	050,051,053,054,055,056,057,058,059,060, 061,062,063,064	\$100.00	15
26	065,066,067,068,069,070,072,073,074,145, 156,157,158,078	\$100.00	15
26	148,149,150,151,152,075,076,081,082,083, 084,085,087,088	\$100.00	15
26	089,090,091,092,093,094,097,099,100,101, 102,103,104,105	\$100.00	15
26	107,108,109,110,111,112,113,114,115,117,	\$100.00	15



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

	118,119,120,121		
26	122,123,124,125,126,127,132,133,134,135, 136,137,138,141	\$100.00	15
26	142,146,154,155,	\$100.00	15
27	052,071,128,129,130,131,139,140,143,144	\$ 80.00	14

SECTOR 04

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
28	001,002,003,004,005	\$150.00	16
29	125,126,127	\$150.00	14
30	006,007,008,009,020,024,029,030,031,032, 044	\$ 80.00	15
31	010,011,012,013,014,015,016,017,021,022, 023,026,027,028	\$100.00	15
32	034,035,036,037,038,039,040,041,042,043, 045,046,047,048	\$50.00	14
32	049,050,051,052,053,054,055,056,057,058, 059,075,076,077	\$50.00	14
32	078,079,080,081,082,083,084,085,086,087, 088,089,090,091	\$50.00	14
32	092,093,094,095,096,097,098,099,100,101, 102,103,104,105	\$50.00	14
32	106,107,108,109,110,111,112,113,114,115, 116,117,118,119	\$50.00	14
32	120,121,129,130,131,132,133,134,033,135, 136,137,138,139	\$50.00	14
32	140,141,142,143,144,145,146,147	\$50.00	14

SECTOR 05

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
33	001,002,003,004	\$300.00	16
34	005,006,007,008,018	\$200.00	15
35	091,092,093,094,095,096,097,098,099, 100,101,102,103,104	\$200.00	14
36	010,011,012,015,016,017,019,020,021, 022	\$150.00	15
37	013,014,	\$100.00	14
38	023,024,042,044	\$ 80.00	13



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

39	025,026,027,028,029,030,031,032,033, 034,035,036,037,038,041,043	\$300.00	17
40	049,050,051,052,053,054,055,056 ,057,058,059,060,061,062	\$200.00	14
40	063,064,065,066,	\$200.00	14
41	045,046,047,048,083,084,085,086,087, 088	\$ 70.00	14
42	067,068,069,070,071,072,073,074,075, 076,077,078,079	\$ 50.00	13

SECTOR 06

ÁREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
43	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010, 011,012,013,014	\$150.00	16
43	016,017,018,019,020,021,022,023,024,025, 026,027,028,029	\$150.00	16
43	030,031,032,033,034,035,036,037,038,039, 040,041,042,043	\$150.00	16
43	044,045,046,047,048,049,050,051,052,053, 054,055,056,057	\$150.00	16
43	058,059,060,061,062,063,064,065,066,067, 068,069,070,071	\$150.00	16
43	072,073,074,075,076,077,078,079,080,081, 015	\$150.00	16
44	145,146,147,148	\$ 50.00	13
45	082,083,084,085,086,087,088,089,090,091, 092,093,094,095	\$ 80.00	14
45	096,097,098,099,100,101,102,103,104,105, 106,107,108,109	\$ 80.00	14
45	110,111,112,113,114,115,116,117,118,119, 120,121,122,123	\$ 80.00	14
45	124,125,126,127,128,129,130,131	\$80.00	14

SECTOR 07

ÁREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
46	031	\$200.00	07
47	098,099,100,101	\$200.00	18
48	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010, 011,012,013,014	\$60.00	14
48	015,016,017,018,019,020,021,022,023,024,	\$60.00	14



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

	025,026,027,028		
48	029,030,032,033,034,035,036,037,038,039	\$60.00	14
49	040,041,042,043,044,045,046,047,048,049, 050,051,052,053	\$30.00	13
49	054,055,056,057,058,059,060,061,062,063, 064,065,066,067	\$30.00	13
49	068,069,070,071,072,073,074,075,076,077, 078,079,080,081	\$30.00	13
49	082,083,084,085,086,087,088,089,090,091, 092,093,094,095	\$30.00	13

SECTOR 08

ÁREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
50	001,002,003,008,009,010,017,020,021,022, 023,024,025,026	\$200.00	16
51	004,005,006,007,011,012,013,014,015,016, 018,019,053	\$200.00	14
52	027,028,029,030,031,032,033,034,035,036, 037,038	\$200.00	16
53	039,040,041,043,044,048,049,072	\$200.00	15
54	052	\$150.00	14
55	046,047,056,057,058,059,060,061,062,063, 064,065,066,067	\$60.00	14
55	068,069,070,071,072,073,074,075,076,077, 078,079,080,081	\$60.00	14
55	082,083,084,085,086,087,088,089,090,091, 092,093,094,095	\$60.00	14
55	096,097,098,099,100,101,102,103,104,105, 106,107,108,109	\$60.00	14
55	110,111,112,113,114,115,116,117,118,119, 120,121,122,123	\$60.00	14
55	124,125,126,127,128,129,130,131,132,133, 134,135,136,137	\$60.00	14
55	138,139,140,141,142,143,144,145,146,147, 148,149,150,151	\$60.00	14
55	152,153,154,155,156,157,158,159,160,161, 162,163,164,165	\$60.00	14
55	166,167,168,169,170,171,172,173,174,175, 176,177,178,179	\$60.00	14
55	180,181,182,183,184,185,186,187,188,189, 190,191,192,193	\$60.00	14



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

55	194,195,196,197,198,199,054,055	\$60.00	14
56	205,206,207,208,209,210,211,212,213,214, 215,216,217,218	\$40.00	14

SECTOR 09

ÁREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCION
57	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010, 011,012,013,014	\$80.00	14
57	015,016,017,018,019,020,021,022,023,024, 025,026,027,028	\$80.00	14
57	029,031,032,033,034,035,036,037	\$80.00	14
58	038,039,040,041,042,043,044,045,046,047, 048,049,050,051	\$60.00	14
58	052,053,054,055,056,057,058,059,060,061, 062,063,064,065	\$60.00	14
58	066,067,068,069	\$60.00	14
59	088,089,090,091,092,093,094,095,096,097, 098,099,100,101	\$250.00	19
59	102,103,104,105,106,107,108,110,111,112	\$250.00	19

SECTOR 10

ÁREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCION
60	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010, 011,012,013	\$200.00	17
61	014,015,016,017,018,019,020,021,022,023, 024,025,026,027	\$200.00	14
61	028,029,030,031,032,033,034,035,036,037, 058	\$200.00	14
62	040,041,042,043,044,045,046,047,048,049, 051,052,054,055	\$200.00	14
62	056,057,059,070,071,072,073,074,075,076, 077,078,079,080	\$200.00	14
63	081,082,083,084,085,086	\$100.00	14

SECTOR 11

ÁREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCION
64	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010, 011,046,047,048	\$30.00	13



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

64	049,050,058,059,060,061,062,063,064,065,066,099,100,101	\$30.00	13
64	102,103,121,122,123,124,125,126,127,128,137,138,139,140	\$30.00	13
64	141,142,143,144,145,146,147	\$30.00	13
65	012,013,015,016,017,018,019,020,021,022,023,024,025,026	\$40.00	13
65	027,028,029,030,031,032,033,034,035,036,037,038,039,040	\$40.00	13
65	041,042,043,044,045,051,052,053,054,055,056,057,068,069	\$40.00	13
65	070,071,072,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114	\$40.00	13
65	115,116,117,118,119,120,014	\$40.00	13
66	077,078,079,080,081,082,083,084,085,086,087,088,089,090	\$100.00	14
66	091,092,093,094,095,096,097,098,130,131,132,133,134	\$100.00	14

SECTOR 12

AREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
67	001,002,003,004,005,006,009,010,011,014,015,016,017,018	\$80.00	13
67	019,020,022,023,024,025,026,027,028,029,030,031,032,034	\$80.00	13
67	045,046,047,049,050,051,007	\$80.00	13
68	038,042,043,044,053,055,056,058,059	\$50.00	13

SECTOR 13

AREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCION
69	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010,011,012,013,014	\$60.00	15
69	015,016,017,018,019,020,021,022,023,024,025,026,027,028	\$60.00	15
69	088,089,090,091,092	\$60.00	15
70	029,030,031,032,033,034,035,036,037,038,039,040,041,042	\$70.00	15
70	043,044,045,046,047,048,049,050,051,052,053,054,055,056	\$70.00	15



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

70	057,058,059,060,061,062,063,064,065,066, 067,068,069,070	\$70.00	15
70	071,072,073,074,075,076,077,078,079,080, 081	\$70.00	15
71	093,094,095,096,097,098,099,100,101,102, 103,104,105,106	\$40.00	14
71	107,108,109,110,111,112,113,114,115,116, 117,118,119,120	\$40.00	14
71	121,122,123,124,125,126,127,128,129,130, 131,132,133,134	\$40.00	14
71	135,136,137,138,139,140,141,142,143,144, 145,146,147,148	\$40.00	14
71	149,150,151,152,153,154,155,156,157,158, 159,160,161,162	\$40.00	14
71	163,164,166,167,168,169,170,171,172,173, 174,175,176,177	\$40.00	14
71	178,179,180,189,190,191,192,193,194	\$40.00	14
72	181,182,183,184,185,186,187,188	\$15.00	13

SECTOR 14

AREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
73	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010, 011,012,013,014	\$60.00	14
73	015,016,017,018,019,020,021,022,023,024, 025,026,027,028	\$60.00	14
73	029,030,031,032,033,034,035,036,037,038, 039,040,041,042	\$60.00	14
73	043,044,045,046,047,048,049,050,051,052, 053,054,055,056	\$60.00	14
73	057,058,059,060,061,062,063,064,065,066, 067,068,069,070	\$60.00	14
73	071,072,073,074,075,076,077,078,080	\$60.00	14

SECTOR 15

AREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCION
74	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010, 011,012,013,014	\$60.00	14
74	015,016,017,018,019,020,021,022,023,024, 025,026,027,028	\$60.00	14
74	029,030,031,032,033,034,035,036,037,038, 039,040,041,042	\$60.00	14



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

75	043,044,045,046,047,048,049,050,051,052,053,054,055,056	\$200.00	14
75	057,058,059,060,061,062,063,064,065,066,067,068,069,070	\$200.00	14
75	071,072,073,074,075,076,077,078,079,080,081,082,083,084	\$200.00	14
75	085,086,087,088,089,090,091,092,093,094,095,096,097,098	\$200.00	14
75	099,100	\$200.00	14
76	101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114	\$60.00	13
76	115,116,117,118,119,120,121,122,123	\$60.00	13
77	124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137	\$15.00	13
77	138,139,140,141,142,143,144,145,146,162,167,168,170,171	\$15.00	13
77	163,164,169,172,173,176,177,178,179,180,181,182,183,184	\$15.00	13

SECTOR 16

AREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCION
78	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010,011,012,013,014	\$15.00	13
78	015	\$15.00	13

LOCALIDADES 21-02 A 21-17

AREA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCION
79	LOCALIDADES 21-02 A 21-17	\$5.00	13

SECTOR 05

AREA HOMOGÉNEA	CLAVE CATASTRAL	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCION
80	21-01-05-035-021	\$30.00	14
81	21-01-05-035-050	\$30.00	14



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 DEMÉRITO PARA TERRENOS URBANOS.

Predios con frente menor de 5 metros lineales:	Factor de demérito
4 metros lineales.	0.80
3 metros lineales.	0.70
2 metros lineales.	0.60
1 metro lineal.	0.50

CORREDORES DE VALOR DE PREDIOS URBANOS

CORREDOR NO. 1

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCION
1	01	001	009,010,011,012,013,014,015,016	\$1,000.00	16
1	01	002	010,011,012,013,014,015,016,017,018,019,020,021,032,033,035	\$1,000.00	16
1	01	003	010,011,012,013,014,015,016,017	\$1,000.00	16
1	01	004	008,009,010,011,012,013,014,015	\$1,000.00	16
1	01	005	013,014,015,016,017,018,019,020	\$1,000.00	16
1	01	006	007,008,009,010,011,013,019,021,035,037	\$1,000.00	16



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

CORREDOR NO. 2

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
2	02	001	001,002,003,004,005,006,007,008,009,025	\$1,000.00	16
2	02	002	001,002,003,004,005,006,008,009,010,011,030,057,063	\$1,000.00	16
2	02	003	001,002,003,004,014	\$1,000.00	16
2	02	004	001	\$1,000.00	16
2	02	005	001,002,003,004,005,006,007,008,025,027,029,031,037	\$1,000.00	16
2	02	006	001,002,003	\$1,000.00	16

CORREDOR NO. 3

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
3	01	007	011,012,013,014,015,016	\$400.00	15
3	01	008	006,007	\$400.00	15
3	01	009	005,009	\$400.00	15
3	01	010	007,008,009,012	\$400.00	15
3	01	011	001,003,004	\$400.00	15
3	01	012	006,007	\$400.00	15

CORREDOR NO. 4

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
4	02	007	001,002,003,004,006,007,008	\$400.00	15
4	02	008	001,002,003	\$400.00	15
4	02	009	001,002	\$400.00	15
4	02	010	001,003,009,010,011	\$400.00	15
4	02	011	001,002,003,007,008	\$400.00	15
4	02	012	002,004,006,008,010,012,014,016,018,020,022,024	\$400.00	15

CORREDOR NO. 5

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	VALOR POR M ²	CONSTRUCCIÓN
5	02	013	001,002,003,004,005,006	\$300.00	15
5	02	046	001,002	\$300.00	15
5	02	047	001,002,003,007,008	\$300.00	15
5	02	072	002,003,004,006,007,019,021	\$300.00	15
5	02	073	002,003,004,011,013,014	\$300.00	15
5	02	096	002,003	\$300.00	15
5	02	124	001,002,003,004,006	\$300.00	15
5	02	145	001	\$300.00	15
5	02	146	004	\$300.00	15

CORREDOR NO. 6

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
6	08	001	001	\$300.00	16
6	08	002	001,017,018	\$300.00	16
6	08	038	001,002	\$300.00	16
6	08	048	001,006,007,008,010,011,013,015,025	\$300.00	16
6	08	049	001,002,003,004,005,006,007,009,010,011,012,013,014,015,016,017,018,019	\$300.00	16

CORREDOR NO. 7

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
7	03	071	001,002	\$300.00	15
7	03	073	001,002,003,004,005	\$300.00	15
7	03	078	001,005,039	\$300.00	15
7	03	145	001,002,003,004,005,011	\$300.00	15
7	03	150	001,002,003,004,025	\$300.00	15
7	03	151	001,002,003	\$300.00	15

CORREDOR NO. 8

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
8	04	001	001,002,004,005,006	\$300.00	16
8	04	002	001	\$300.00	16
8	04	003	005,006,007,017,018	\$300.00	16



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

8	04	004	001,002,004	\$300.00	16
8	04	005	001,008,009,010,011,027	\$300.00	16

CORREDOR NO. 9

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
9	09	023	001	\$200.00	15
9	09	024	005,006,007,008	\$200.00	15
9	09	035	004,005,006,007,013	\$200.00	15

CORREDOR NO. 10

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
10	08	052	001,002,003,004,005,006,007,008,009, 013,015,017,019	\$200.00	14

CORREDOR NO. 11

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
11	03	078	001	\$150.00	15
11	03	081	007,008	\$150.00	15
11	03	090	007,008	\$150.00	15
11	03	091	007,008,017	\$150.00	15
11	03	100	007,008,015	\$150.00	15
11	03	101	007,008	\$150.00	15
11	03	110	007,008,015	\$150.00	15
11	03	111	007	\$150.00	15
11	03	121	001,002,004,009,013,019	\$150.00	15
11	03	122	001,002	\$150.00	15
11	03	142	020,021,022,023,024	\$150.00	15

CORREDOR NO. 12

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
12	03	008	001	\$150.00	15
12	03	009	001,010	\$150.00	15



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

12	03	022	001	\$150.00	15
12	03	023	001,017,018,021	\$150.00	15
12	03	034	001,029,030,031,032,033,034,035,037,039,041	\$150.00	15
12	03	035	001,023,024,025,026,027,028,035	\$150.00	15
12	03	047	001,023,024,025,026,027	\$150.00	15
12	03	048	001,027,028,029,030,031,032,035	\$150.00	15
12	03	057	001,010,011,012	\$150.00	15
12	03	058	001,014,015,016,017	\$150.00	15
12	03	072	001,007,008,009,010,017,019,025,039,041	\$150.00	15
12	03	074	001,010,011	\$150.00	15
12	03	145	001	\$150.00	15
12	03	156	001,015,016,019,021	\$150.00	15
12	03	158	001,013,014,015,019	\$150.00	15

CORREDOR NO. 13

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
13	15	098	004,005,006,007,008,009,010,011,012,013,014,015,016,017,018,019,020,021	\$60.00	14
13	15	098	022,023,024,025,026	\$60.00	14
13	15	099	036,037,038,039,040,041,042,043,044,045,046,047,048,049,050,051,052,053	\$60.00	14
13	15	099	054,055,056,057,058,059,060,061,062,063,064,065	\$60.00	14
13	15	100	033,034,035,036,037,038,039,040,041,042,043,044,045,046,047,048,049,050	\$60.00	14
13	15	100	051,052,053,054,055	\$60.00	14

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para **Tipos de Construcción** por m² expresados en pesos:

TIPO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M ²
01	ESPECIAL PRECARIO.	\$ 100.00
02	ESPECIAL PRECARIO-ECONÓMICO	\$ 200.00
03	ESPECIAL ECONÓMICO.	\$ 300.00
04	ESPECIAL ECONÓMICO-MEDIO	\$ 400.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

05	ESPECIAL MEDIO.	\$ 600.00
06	ESPECIAL MEDIO-SUPERIOR.	\$ 800.00
07	ESPECIAL SUPERIOR.	\$1,000.00
08	ANTIGUO ECONÓMICO.	\$ 200.00
09	ANTIGUO ECONÓMICO-MEDIO	\$ 400.00
10	ANTIGUO MEDIO.	\$ 600.00
11	ANTIGUO MEDIO-SUPERIOR.	\$ 800.00
12	ANTIGUO SUPERIOR.	\$1,000.00
13	MODERNO PRECARIO	\$ 700.00
14	MODERNO PRECARIO-ECONÓMICO.	\$ 800.00
15	MODERNO ECONÓMICO	\$1,000.00
16	MODERNO ECONÓMICO-MEDIO	\$1,300.00
17	MODERNO ECONÓMICO.	\$1,500.00
18	MODERNO MEDIO-SUPERIOR.	\$1,700.00
19	MODERNO SUPERIOR.	\$2,000.00

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 CONSERVACION	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.90
MALO	0.70
RUINOSO	0.50

**II. PREDIOS SUBURBANOS
VER CARTOGRAFÍA PARA DETERMINAR USO**

USO	DESCRIPCION	VALOR POR M²
------------	--------------------	--------------------------------



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

9100	RADIO DE 2 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 2.00
9200	RADIO DE 2 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 3.00
9300	RADIO DE 2 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 5.00
9400	RADIO DE 1.5 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 8.00
9500	RADIO DE 1 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 10.00
9600	RADIO DE 1 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 15.00
9700	RADIO DE 500 METROS DE LA ZONA URBANA	\$ 20.00
9800	RADIO DE 200 METROS DE LA ZONA URBANA	\$ 30.00
VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES, DEPENDIENDO DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA QUE TENGA.		VALOR POR M² DE \$ 2.00 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:

USO	DESCRIPCION	VALOR POR HA.
1210	RUSTICOS DE RIEGO.	\$ 20,000.00
1211	RUSTICOS RIEGO POR GRAVEDAD.	\$ 25,000.00
1212	RUSTICOS RIEGO GRAVEDAD.	\$ 30,000.00
1220	RUSTICO RIEGO POR BOMBEO	\$ 10,000.00
1710	RADIO 2 KM. A CARRETERA FEDERAL	\$ 8,000.00
1720	CULTIVO GENERAL DE TEMPORAL.	\$ 5,000.00
1721	CULTIVO GENREAL DE TEMPORAL II.	\$ 3,000.00
2100	FRUTICULTURA EN CULTIVO.	\$ 5,000.00
3100	PASTIZAL BAJO RIEGO.	\$ 8,000.00
3200	PASTIZAL DE TEMPORAL.	\$ 3,000.00
3510	AGOSTADERO 1a. 2 - 4 Has. X U. A.	\$ 5,000.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

3520	AGOSTADERO 4 -16 Has. X U. A.	\$ 3,000.00
3540	AGOSTADERO 16 - 32 Has. X U. A.	\$ 2,000.00
4200	CERRIL.	\$ 400.00
4210	CERRIL	\$ 800.00
4300	MONTE MEDIO	\$ 1,000.00
4310	MONTE MEDIO	\$ 2,000.00

**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 VIAS DE COMUNICACIÓN:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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

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

DIP. MARIO ANDRÉS DE J. LEAL RODRIGUEZ

VOCAL

VOCAL

DIP. ALEJANDRO ANTONIO SAENZ GARZA

DIP. BENJAMÍN LÓPEZ RIVERA

VOCAL

VOCAL

DIP. JAIME ALBERTO SEGUY CADENA

DIP. RAMÓN GARZA BARRIOS

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 RDZ.

DICTÁMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE EL MANTE, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2005.