



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## DIPUTACIÓN PERMANENTE

### HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La Diputación Permanente de la Sexagésima Segunda Legislatura Constitucional del Estado que funge durante el presente receso de ley recibió, para estudio y dictamen, la **Propuesta de Tablas 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 2015**, promovida por el Ayuntamiento del Municipio de **Cruillas**, Tamaulipas.

Al efecto quienes integramos la Diputación Permanente, en ejercicio de las facultades conferidas a este órgano congresional por los artículos 61 y 62, fracción II de la Constitución Política del Estado; 46 párrafo 1, 53 párrafos 1 y 2, 56 párrafo 2, 58 y 95 párrafos 1, 2, 3 y 4 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, procedimos al estudio de la propuesta de referencia, a fin de emitir nuestra opinión a través del siguiente:

### D I C T A M E N

#### I. Antecedentes.

La Propuesta de referencia fue recibida por el la Oficialía de Partes del H. Congreso del Estado el **22** de septiembre del actual, misma que fue turnada a esta Diputación Permanente que formula el presente Dictamen, cuyos integrantes tuvimos a bien reunirnos en la Sala de Comisiones de este Honorable Congreso del Estado, a fin de analizar la acción legislativa que nos ocupa y emitir nuestra opinión al respecto.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## **II. Competencia.**

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

Así también, cabe precisar que este Poder Legislativo es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58 fracciones I y LX de la Constitución Política local, que le otorga facultades a este Congreso del Estado para expedir, reformar y derogar las leyes y Decretos que regulan el ejercicio del poder público, así como para ejercer las demás facultades conferidas constitucional y legalmente.

De igual forma, es preciso señalar también, que esta Diputación Permanente tiene plenas facultades para fungir como órgano dictaminador sobre los asuntos que admita durante los períodos de receso, exceptuando aquellos inherentes a la Comisión Instructora o a las Comisiones Especiales, así como tampoco los relacionados con reformas a la Constitución Política local, según lo dispuesto por los artículos 62 fracción II de la Constitución Política del Estado y 56 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, quedando así justificada la intervención de este órgano legislativo respecto a la emisión del presente Dictamen, mismo que se somete a la consideración del Pleno Legislativo para su resolución definitiva.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### III. Objeto de la acción legislativa.

Una vez acreditada la competencia constitucional y legal tanto en el conocimiento del asunto por parte de este Congreso, como en el análisis y opinión de la Diputación Permanente que suscribe el presente Dictamen, iniciamos el estudio de fondo de la acción legislativa promovida por el Ayuntamiento de Cruillas, Tamaulipas, la cual tiene como propósito expedir las **Tablas 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 2015**.

En efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, es facultad y obligación del Ayuntamiento del Municipio de Cruillas, proponer al Congreso del Estado, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, lo cual, por entrañar situaciones jurídicas para los propietarios y detentadores de predios en la jurisdicción territorial del municipio citado, se presenta a través de una propuesta que por su naturaleza, en virtud de preveer situaciones jurídicas para determinadas personas, es sujeta al trámite legislativo ordinario de una Iniciativa de Decreto para los efectos parlamentarios correspondientes.

### IV. Análisis del contenido de la Propuesta.

En principio, es menester destacar que en uso de la facultad que le confieren los artículos 115 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 64 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, y 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento del Municipio de **Cruillas**, Tamaulipas, mediante Oficio número 370/2014 de fecha



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

22 de septiembre del año en curso y recibido por este Honorable Congreso del Estado el 22 de septiembre actual, presentó la propuesta relativa a las **Tablas 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 2015**, en el citado municipio.

En ese mismo contexto, los artículos 49 fracción II y 107 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, el establecimiento de la base del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que será el valor catastral que resulte de la aplicación de las Tablas de Valores, así como las competencias en materia catastral para los Ayuntamientos del Estado respectivamente. En este último dispositivo legal citado, 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 factores y coeficientes de demérito o incremento y que sirven de base para la determinación del valor catastral de los predios ubicados en su jurisdicción territorial.

Es necesario precisar, que 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 como propósito el cambio 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 y que les permite



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

contar con recursos económicos para solventar los gastos propios de su gestión administrativa.

El presente estudio y análisis de la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2015, planteado por el referido Ayuntamiento, 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.

Ahora bien, del análisis de la Propuesta en comento, puede advertirse que el Ayuntamiento de Cruillas, Tamaulipas, determinó no modificar la estructura descriptiva, factores y coeficientes de mérito y de demérito o incremento, ni incrementar los valores unitarios de suelo y construcciones que regirá a partir del **1 de enero del año 2015**, al efecto, cabe señalar que la Propuesta coincide en sus términos con los valores unitarios del ejercicio fiscal 2014.

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal 2015, con el instrumento jurídico básico para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de su circunscripción territorial, cuidando no lesionar la economía de los contribuyentes, ni afectar los índices de recaudación del municipio.

#### **V. Consideraciones de la Diputación Permanente.**

Como ha quedado expuesto en el cuerpo del presente dictamen, la acción legislativa que nos ocupa atiende el propósito de expedir las Tablas 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 2015.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

Si bien se advierte de la Propuesta en análisis, que el Ayuntamiento del Municipio de Cruillas presenta ante esta Legislatura su Propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2015, de igual manera debe considerarse que el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, a la letra dispone:

*“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.”*

En este tenor, de los asuntos recibidos por este H. Congreso del Estado, se observa que en los registros administrativos que al efecto se tienen, la Propuesta de Tablas de Valores correspondiente al Municipio de Cruillas, Tamaulipas, **se recibió en forma extemporánea**, en virtud de que la fecha límite para su presentación ante esta Legislatura lo fue el 10 de septiembre del actual, y la citada propuesta se presentó el 12 de septiembre, circunstancia que entraña una evidente falta de observancia a la ley antes referida.

Además de la extemporaneidad, es de observarse la falta del documento relativo a la Sesión de Cabildo en donde se aprobaron las Tabas de Valores citadas.

Por otra parte, es de señalarse, que de conformidad con el artículo antes citado de la Ley de Catastro para el Estado, este Honorable Pleno Legislativo está facultado para determinar la actualización de las Tablas de Valores que aplicarán en el siguiente ejercicio fiscal 2015.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

A la luz de lo anteriormente expuesto, esta Diputación Permanente, estima conveniente tener por no presentada en tiempo la propuesta de referencia y, en consecuencia, ratificar las Tablas de Valores Unitarios del actual ejercicio fiscal 2014 del Municipio de Cruillas, Tamaulipas, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXI-965, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 120, de fecha 3 de octubre del año próximo pasado.

Cabe mencionar, que para esta Dictaminadora, no pasa desapercibido el hecho de que la Ley de Ingresos y el Presupuesto de Egresos del Municipio, tienen íntima relación con las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, en virtud de que son la base para el cobro del impuesto predial contemplado en la Ley de Ingresos y de su ejercicio en el Presupuesto de Egresos correspondiente.

Por las razones anteriormente expuestas 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 del Municipio referido, quienes integramos la Diputación Permanente, respetuosamente sometemos a consideración de la Honorable Asamblea Legislativa el presente Dictamen, 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 SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y 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 CRUILLAS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2015.**

**Artículo 1°.** Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2015, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2014, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXI-965, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 120, de fecha 3 de octubre del año próximo pasado, 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 Cruillas**, 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:

NO. DE MANZANA	USO	VALOR POR M <sup>2</sup>
DE 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14, 20, 21, 22, 23, 33, 34, 35, 36, 44, 45, 46 y 47	HABITACIONAL MEDIO	\$ 70.00
DE 13, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 37, 42, 43, 48, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, y 77	HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00
DE 50, 51, 52, 53, 54, 63, 72, 78, 79, 80, 81, y 82	HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00

**COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS.**





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### 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
	A partir de 40 metros lineales.	0.90
	45 metros lineales.	0.85
	50 metros lineales.	0.80
	60 metros lineales o más.	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 en zonas, por encontrarse muy dispersos en áreas habitacionales ya definidas.

#### B) CONSTRUCCIONES

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

	DESCRIPCION	VALOR POR M <sup>2</sup>
1	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2,500.00
2	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 1,100.00
3	CONSTRUCCIÓN REGULAR	\$ 500.00
4	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	\$ 300.00
5	CONSTRUCCIÓN PRECARIA	\$ 200.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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:

	<b>ESTADO DE CONSERVACION</b>	<b>FACTOR</b>
1	BUENO	1.00
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.70
4	RUINOSO	0.30

**II. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS**

	<b>SEGÚN SU UBICACIÓN</b>
VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M <sup>2</sup> PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES.	1.- BUENA \$ 15.00 por m <sup>2</sup>
	2.- REGULAR \$ 10.00 por m <sup>2</sup>
	3.- MALO \$ 5.00 por m <sup>2</sup>

VALORES UNITARIOS PARA TERRENO SUBURBANO	DE \$ 5.00 A \$ 10.00 por m <sup>2</sup>
--	--

**III. PREDIOS RÚSTICOS**

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

<b>USO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>VALOR POR HA.</b>
1210	RIEGO	\$ 5,500.00
1720	TEMPORAL	\$ 3,000.00
3000	PASTIZALES	\$ 3,000.00
3510	AGOSTADERO 1 <sup>a</sup> de 2 a 4 has. x u.a.	\$ 1,000.00
3520	AGOSTADERO 2 <sup>a</sup> de 4 a 8 has. x u.a.	\$ 900.00
3530	AGOSTADERO 3 <sup>a</sup> de 8 a 16 has. x u.a.	\$ 800.00
3540	AGOSTADERO 4 <sup>a</sup> de 16 a 32 has. x u.a.	\$ 700.00
4000	FORESTAL monte alto	\$ 550.00
4200	FORESTAL	\$ 500.00
4300	CERRIL	\$ 400.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### 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	0.65

#### 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	Semiplana	1.00
2	Inclinada media	0.95
3	Inclinada fuerte	0.80
4	Accidentada	0.75

#### F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:

CÓDIGO	COLINDANTES A	FACTOR
1	Caminos federales y estatales	1.15
2	Ríos, arroyos, presas y lagunas	1.10
3	Menos de 2.5 Km. de vías de comunicación	1.05

#### G) TERRENOS SALITROSOS:

CÓDIGO	SALITROSO	FACTOR
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.80



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

3	Excesiva	0.60
---	----------	------

**H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

CÓDIGO	TENENCIA	FACTOR
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.

**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 2015 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Honorable Congreso del Estado, a los veinticinco días del mes de septiembre del año dos mil catorce.

**DIPUTACIÓN PERMANENTE**

<b>NOMBRE</b>	<b>A FAVOR</b>	<b>EN CONTRA</b>	<b>ABSTENCIÓN</b>
<b>DIP. CARLOS JAVIER GONZÁLEZ TORAL PRESIDENTE</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. ADELA MANRIQUE BALDERAS SECRETARIA</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. ÁLVARO HUMBERTO BARRIENTOS BARRÓN SECRETARIO</b>	_____	_____	_____