



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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

### HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

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 **San Fernando**, Tamaulipas, mediante Oficio número 1334/2022 de fecha 08 de septiembre del año en curso, presentó 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 2023**.

Quienes integramos las Comisiones Unidas de referencia, en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 35, párrafos 1 y 2, inciso c); 36, inciso c); 43, párrafo 1, incisos e) y g), 44; 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, procedimos al análisis y evaluación de la información correspondiente en todos y cada uno de los términos de la aludida propuesta de Tablas de Valores a fin de emitir nuestra opinión a través del siguiente:

### DICTAMEN

#### I. Antecedentes.

La iniciativa de mérito fue debidamente recibida el día 09 de septiembre del actual, y turnada por la Presidencia de la Mesa Directiva a las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública, y de Asuntos Municipales, cuyos integrantes tuvimos a bien reunirnos en la Sala de Comisiones de este



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a fin de analizar la acción legislativa que nos ocupa y emitir nuestra opinión al respecto.

**II. Competencia.**

Por ser de estricto derecho, en primer término analizamos lo relativo a la competencia de este Congreso para conocer y resolver sobre la propuesta de mérito, debiéndose afirmar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115, fracción IV, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, esta Asamblea Legislativa se encuentra 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 señalar que este Poder Legislativo local es competente para resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por los artículos 58 fracciones I y LXI, y el 133, párrafo tercero de la Constitución Política local, que le otorga facultades al 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.

**III. Objeto de la acción legislativa.**

La acción legislativa sometida a consideración de estas Comisiones, 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 2023**.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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 San Fernando, 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 prever 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.**

El Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el artículo 115, fracción IV, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en armonía con el artículo 133, fracción I y párrafo tercero de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, en Sesión Ordinaria de Cabildo número 12 celebrada el 06 de septiembre del actual, acordó la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, que nos ocupa.

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 **San Fernando**, Tamaulipas, mediante Oficio número 1334/2022 de fecha 08 de septiembre del año en curso, presentó el 09 de septiembre del actual, la Iniciativa de Decreto mediante el cual se expiden 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 2023**.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

En ese mismo contexto, los artículos 49 fracción II y 107 del Código Municipal, así como los artículos 15, fracción IX, 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 contar con recursos económicos para solventar los gastos propios de su gestión administrativa.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

El presente estudio y análisis de la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2023, 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, el cual contiene la opinión de las Comisiones que lo suscribimos en torno a la procedencia de la propuesta que nos ocupa.

Ahora bien, del análisis de la iniciativa en comento, puede advertirse que el Ayuntamiento de San Fernando, 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 2023**, al efecto, cabe señalar que la propuesta fue debidamente aprobada por el Cabildo, como se advierte de las constancias que acompañan a la Iniciativa, la cual coincide en sus términos con los valores contenidos en el presente ejercicio fiscal.

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal 2023, 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

#### **V. Consideraciones de las Comisiones Unidas dictaminadoras.**

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 2023.

Cabe mencionar, que para quienes emitimos la presente determinación, no pasa desapercibido el hecho de que la ubicación de un determinado inmueble en una delimitación geográfica concreta establecida por la autoridad administrativa municipal, tiene una finalidad instrumental en relación con la asignación del valor que tiene el metro cuadrado de suelo o de construcción para dicho bien, por lo que para efectos de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria vigentes en el Estado, lo relevante deriva, por una parte, de la ubicación del inmueble en el territorio y, por otra, de la correspondencia debida entre el valor que el legislador atribuye a los metros cuadrados de suelo o construcción contenidos en las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, mismo que servirá de base para el cálculo de los tributos sobre la propiedad inmobiliaria.

No pasa por alto de las Comisiones Unidas que suscribimos el presente Dictamen, que el Ayuntamiento de referencia presentó la propuesta de mérito en tiempo y forma, de conformidad con la disposición establecida por el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, circunstancia que hace constar el respeto pleno en la observancia de esta ley por parte de esa Administración Municipal.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Finalmente, estas Comisiones Unidas, encuentran en lo general y en lo particular procedente la acción legislativa planteada por el Ayuntamiento de San Fernando, Tamaulipas, toda vez, que el espíritu que debe motivar al Legislador, en estos casos, es el de coadyuvar con los Ayuntamientos del Estado en la búsqueda de mecanismos para el fortalecimiento de la recaudación Municipal, con la visión primordial de que estos puedan prestar con mayor eficiencia los servicios públicos que los ciudadanos del Municipio merecen y al propio tiempo, la obligatoriedad de velar por los principios doctrinales de proporcionalidad y equidad que rigen en materia tributaria, recayendo entonces en este Poder Legislativo, la atribución de autorizar las contribuciones municipales.

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 las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, respetuosamente sometemos a consideración de la Honorable Asamblea Legislativa el presente Dictamen, para su discusión y aprobación en su caso, así como el siguiente proyecto de:

**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 SAN FERNANDO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2023.**

**Artículo 1°.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2023**, 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

rústicos del **Municipio de San Fernando**, 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 INDUSTRIAL Y COMERCIAL	\$ 1,100.00
2	ZONA HABITACIONAL O COMERCIAL EXCELENTE	\$ 550.00
3	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 440.00
4	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 330.00
5	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 220.00
6	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 165.00
7	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 110.00
8	ZONA HABITACIONAL BAJO PRECARIA	\$ 55.00

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

### CARACTERISTICAS DE PREDIOS URBANOS

- 1.- Zona industrial y comercial.- accesos pavimentados y todos los servicios
- 2.- Zona habitacional o comercial excelente.- primer cuadro de la ciudad pavimentación, banquetas, cordones, alumbrado público, teléfono, agua, drenaje y recolección de basura
- 3.- Zona habitacional muy bueno.- pavimentación, banquetas, cordones, alumbrado público, teléfono, agua, drenaje y recolección de basura.
- 4.- Zona habitacional bueno.- pavimentación, banquetas, cordones, alumbrado público, teléfono, agua, drenaje y recolección de basura (falta algún servicio)
- 5.- Zona habitacional medio.- una de las calles colindantes pavimentada, cordones, alumbrado público, teléfono, red de agua, drenaje y recolección de basura.
- 6.- Zona habitacional económico.-, red de electrificación, teléfono, red de agua, drenaje y recolección de basura.
- 7.- Zona habitacional popular.- red de electrificación, red de agua.
- 8.- Zona habitacional bajo precaria.-, red de electrificación a más de 100mts de distancia, red de agua.

#### Corredores de uso Comercial.

1.- AV. ABASOLO Desde segundo Centenario a la 250 Aniversario.	\$550.00
2.- AV. 250 ANIVERSARIO Desde la Abasolo hasta la Francisco Villa.	\$ 550.00
3.- AV. PADRE MIER Desde la 250 Aniversario hasta la Segundo Centenario.	\$ 550.00
4.- AV. RUIZ CORTINES Desde la Abasolo hasta la Av. Fundadores.	\$ 550.00
5.-SEGUNDO CENTENARIO Desde la Cristóbal Colon hasta la Abasolo	\$ 550.00
6.- AV. ALLENDE Desde la 250 Aniversario hasta la J. de Escandón	\$ 550.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

7.- AV. HIDALGO Desde la J. de Escandón hasta la Pino Suarez.	\$550.00
8.- AV. FUNDADORES O CARR. VICTORIA-MATAMOROS Desde la Ignacio Ramírez hasta la Calle sin nombre entrada a Pemex	\$550.00

**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:

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:

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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

## 2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

Incremento por esquina	Comercial de primera	1.25
	Comercial de segunda	1.20
	Habitacional primera	1.15
	Habitacional segunda	1.10

Factor de Incremento por área comercial:

	Comercial de primera	0.25
	Comercial de segunda	0.20

### B) CONSTRUCCIONES

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

#### HABITACIONAL

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
1	DE LUJO	\$ 2,200.00
2	BUENA	\$ 1,100.00
3	MEDIANA	\$ 550.00
4	ECONOMICA	\$ 330.00
5	POPULAR	\$ 220.00
6	BARDAS Y/O CONSTRUCCIONES ESPECIALES	\$ 110.00

#### COMERCIOS Y OFICINAS

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
11	DE LUJO	\$ 3,646.00
12	BUENA	\$ 1,787.00
13	MEDIANA	\$ 1,485.00
14	ECONOMICA	\$ 825.00
15	BARDAS Y/O CONS.ESPECIALES, ESTACIONAMIENTO	\$ 330.00

#### INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
21	MAQUILADORA Y/O BODEGA COMERCIALIZADORA DE GRANOS	\$ 2,750.00
22	BUENA	\$ 2,062.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

23	MEDIANA	\$ 1,512.00
24	ECONOMICA	\$ 896.00

**ESPECTACULOS Y ENTRETENIMIENTO**

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
31	DE LUJO	\$ 2062.00
32	BUENA	\$962.00

**HOTELES**

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
41	DE LUJO	\$ 3,025.00
42	BUENA	\$ 2,200.00
43	MEDIANA	\$ 1,375.00
44	ECONOMICA	\$ 962.00

**HOSPITALES**

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
41	DE LUJO	\$ 3,025.00
42	BUENA	\$ 2,200.00
43	MEDIANA	\$ 1,375.00
44	ECONOMICA	\$ 962.00

**ESCUELAS**

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
61	UNICO	\$ 1,210.00

**RELIGIOSO**

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
61	UNICO	\$ 1,210.00

**CAMPOS CINEGETICOS**

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
	DE LUJO	\$ 3,646.00
	BUENA	\$ 2,200.00
	MEDIANA	\$ 2,062.00
	ECONOMICA	\$ 1,100.00

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 elementos siguientes:

- a) Uso, clase y calidad de la construcción;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- 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 CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

TIPO	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
1	Bueno	1.00
2	Regular	0.85
3	Malo	0.70
4	Ruinoso	0.30

**DESCRIPCION DEL ESTADO DE CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES**

**BUENO:** Es aquella en que por razones del tiempo en que se efectuó la construcción, ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado. Está en perfectas condiciones para realizar la función del uso que le corresponde y su calidad o clase a la que pertenece.

**REGULAR:** Es Aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o éste ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos sus acabados, tales como aplanados, pinturas, lambrines, pisos, fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y especiales en sus elementos complementarios, tales como herrería, carpintería y vidriera.

**MALO:** Es aquella en la cual la construcción, además de presentar deterioro, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos constructivos, instalaciones, acabados, y complementos pero continua siendo habitable, aún cuando sea en condiciones precarias.

**RUINOSO:** Es aquella en la cual la construcción por su estado de conservación representa un riesgo grave y no es recomendable su habitabilidad (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros).

**Características de construcción y tipo de uso**

**Uso habitacional características**

- 1 De lujo.- Casas con acabados excelentes
- 2 Buena.- Casas con buenos acabados
- 3 Mediana.- Casas con acabados sencillos
- 4 Económica.- Casas de interés social



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

5 Popular.- Casas mixtas (de material y madera)

Uso comercial

11 De lujo.- Locales con acabados excelentes

12 Buena.- Locales.- con buenos acabados

13 Mediana.- Locales.- con acabados sencillos

14 Económica.- Locales.- de construcción mixta

Uso industrial y/o bodegas Comercializadora de granos

21 Maquiladora.- naves industriales y o comercializadoras de granos

22 Buena.- Bodegas o naves industriales con oficinas

23 Mediana.- Bodegas o naves industriales sin oficinas

24 Económica.- Locales sencillos.

1.- Habitacional de lujo:

(Características Principales)

Muros de tabique, block de cemento o concreto; Techos y entrepisos de concreto o bóveda de ladrillo o de madera tipo Americano; Pisos de mármol parquet, alfombra o madera; Ventanas de madera de buena calidad o de aluminio bien terminadas; Iluminación profusa con instalación eléctrica oculta y apagadores sensoriales con placas decorativas; Baños con muebles de color y azulejo de piso a techo; Acabados interiores bien terminados, muros laminados de plástico o de corcho acústico decorativos, pintura de buena calidad, zoclos de madera o del mismo material del piso, algunas molduras o medallones; Acabados exteriores bien terminados con pintura de buena calidad, algunos recubrimientos de piedra ladrillo o mármol, azulejo o similares, herrería de buena calidad; aire acondicionado, control de acceso, Espacios abiertos cuidados, como son jardines, albercas, palapas

2.- Habitacional buena:

(Características Principales)

Muros de tabique, bloques de cemento o concreto; Techo y entrepisos de concreto, bóvedas de ladrillo sobre vigas de concreto o de madera tipo americano; Piso de mármol, granito, mosaico de buena calidad o alfombrados; Ventanas de aluminio fierro estructural o de madera bien terminado; Puertas de madera o fierro estructural; Iluminación normal con instalación eléctrica oculta; Baños con muebles de color, azulejo de piso a techo; Acabados interiores bien terminados con pintura de buena calidad y algunos recubrimientos de piedra, ladrillo decorativo o similares; Instalaciones de lujo (aire acondicionado, portón eléctrico, etc.)

3.- Habitacional mediana:

(Características Principales)



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Muros de bloques de cemento o ladrillo; Techos y entrepisos de concreto o madera; Pisos de mosaico o terrazo; Ventanas de fierro estructural o de aluminio prefabricadas; Puertas de madera o de fierro; Iluminación normal con instalaciones eléctricas ocultas; Baños con muebles blancos o de color con lambrines de azulejo; Acabados interiores con yeso o algún material plástico; Acabados exteriores con aplanados de mezcla bien pintados, tiroleado rústico con ladrillo decorativo

**4.-Habitacional económica:**

(Características Principales)

Cimentación de mampostería; Techos de material de concreto sin acabado, de lámina o de madera; Muros de bloque sin acabado o con enjarres de mezcla, con pintura; También muros de madera regularmente pintados; Instalaciones eléctricas ocultas o en la mayoría de los casos visibles; Pisos de cemento o mosaico; Puertas y ventanas de fierro con cristales; Acabados exteriores con aplanados de mezcla o sin ella.

**5.- Habitacional popular:**

(Características Principales)

No tienen cimentación; Techos de madera, Lámina o cartón; Muros de Tabique sobre puestos láminas de cartón o barrotes; Pisos de cemento o tierra apisonada; Puertas y ventanas de madera o fierro con cristales o cubiertas por plástico; Instalaciones eléctricas visibles; Con uno o más servicios.

**Comercios y oficinas**

11 De lujo.- Locales con acabados excelentes

12 Buena.- Locales.- con buenos acabados

13 Mediana.- Locales.- con acabados sencillos

14 Económica.- Locales.- de construcción mixta

**11.- Comercio de lujo:**

(Características Principales)

Materiales de buena calidad controlados y de primera, Elementos estructurales con castillos, cerramientos trabes y columnas; Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón; Muros de block y ladrillo; Techos de losa azotea con molduras; Aplanados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz;

Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras y mármol; Instalaciones ocultas y diversificadas; Divisiones internas de elementos artificiales con terminados de madera, tapiz o conglomerados; Pisos con terminados a base de loseta, piedras artificiales o alfombras;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Equipos especiales como son de seguridad, clima central etc.

**12.- Comercio bueno:**

(Características Principales)

Elementos Estructurales a base de castillos y cerramientos;

Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado;

Muros de ladrillo o block; Techos de Losa de concreto, sólidas o aligeradas;

Aplanados de yeso y mezcla regeado o base de materiales artificiales; Acabados medios con texturas y pintura vinílicas o esmalte; Edificaciones con proyectos definidos o funcionales y de calidad.

**13.- Comercio medio:**

(Características Principales)

Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo y block relleno; Muros de carga de ladrillo, block o adobe;

Techos de terrado, lámina galvanizada, lamina de asbesto o losa; Aplanados de yeso o mezcla acabados discretos y pintura o cal directas; Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento.

**14.- Comercio económico:**

(Características Principales)

Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo y block relleno; Muros de carga de ladrillo, block y adobe;

Techos de láminas galvanizadas, lámina de asbesto o loza aplanados de yeso o mezcla sin acabado y pintura o cal directa instalaciones mínimas; Iluminación y saneamiento

**INDUSTRIAL**

**21.-Maquiladora**

(Características Principales)

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad, cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados; Muros de block de paneles de concreto o laminas sobre estructuras; Trabes de concreto, lámina galvanizada o asbesto, con aislamiento térmico; Acabados interiores y exteriores bien aplanados con mezcla o yeso bien pintados; Pisos de cemento pulido, mosaico; Instalaciones eléctricas entubadas ocultas; Tienen instalaciones especiales como calefacción central, refrigeración, equipos contra incendios.

**22.- Industrial o bodega comercializadora:** Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles Iluminación natural y artificial y básica; Techos de



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

láminas Instalaciones básicas muy generales; Edificaciones con proyectos someros y repetitivos.

**23.- Industrial mediana o bodega comercializadora:**

(Características Principales)

Cimentación sólida con elementos estructurales de apoyo combinados; Techos de láminas diversas; Instalaciones de todo tipo visibles; Pisos de concreto antiderrapante.

**24.- Industrial económica o bodega comercializadora:**

(Características Principales)

Cimentación con zapatas aisladas; Estructura metálica, columnas y techumbre de láminas; Muros de block de concreto con tres o dos lados abiertos; Piso de cemento pulido o tierra apisonada; Instalaciones eléctricas visibles.

**44.- Hoteles y alojamientos económicos**

(Características Principales)

Edificación habitacional de hasta cinco niveles, construidas en conjuntos, Se edifican a partir de un diseño arquitectónico y urbano, estos cuentan con dos o cuatro departamentos por nivel; Losa de cimentación de concreto armado o zapatas corridas en ambos sentidos de concreto armado; Muros de carga de: block o tabique de barro rojo recocido en acabados común o aparente, concreto armado y escalera de concreto armado o acero estructural. De concreto armado de 10 cm. de espesor en entrepisos y azoteas. Coladas sobre cimbra de acabado aparente Cemento pulido (en color o natural), loseta acrílica y/o pasta. Aplanados: mortero cemento: arena y/o texturizados; Pintura: vinílica económica y, lambrines de: azulejo económico y/o acrílico en baño y cocinas. Instalación eléctrica oculta a través de tubos tipo conduit de pvc. Descargas sanitarias de muebles y bajantes de aguas negras de tubería de pvc en diversos diámetros, muebles sanitarios de tipo económico.

**II. PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS**

Valor unitario para terrenos suburbanos:	\$ 22.00 por m <sup>2</sup>
--	-----------------------------

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M<sup>2</sup>, APLICABLE A TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES, COLONIAS AGRICOLAS Y DEMAS LOCALIDADES, SEGUN SU UBICACION.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

SECTOR UNO		
	EJIDOS Y COLONIAS AGRICOLAS	Valor por m <sup>2</sup>
1	LAS NORIAS	\$22.00
2	LA JOYA	\$22.00
3	SAN VICENTE	\$22.00
4	GENERAL FRANCISCO VILLA	\$22.00
5	AMPLIACION LA LOMA	\$22.00
6	EMILIANO ZAPATA	\$22.00
7	SAN GILBERTO	\$22.00
8	JOSE SILVA SANCHEZ	\$22.00
9	AMPLIACION VERGELES	\$22.00
10	SAN ANTONIO	\$22.00
11	ALFREDO V. BONFIL	\$22.00
12	SAN GERMAN	\$22.00
13	SANTA TERESA	\$22.00
14	COLONIA AGRICOLA GENERAL FRANCISCO GONZALEZ VILLARREAL	\$22.00
15	CARRETA II	\$22.00
16	AGUILA AZTECA	\$22.00
17	BENITO JUAREZ	\$22.00
18	20 DE NOVIEMBRE	\$22.00
19	02 DE JUNIO	\$22.00
20	LOS VERGELES	\$22.00
21	PALO SOLO	\$22.00
22	PASTORES	\$22.00
23	SANTA RITA	\$22.00
24	NUEVO TLAXCALA	\$22.00
25	DIVISION DEL NORTE	\$22.00
26	LAGUNA DE SAN JUAN	\$22.00

SECTOR DOS		
	EJIDOS Y COLONIAS AGRICOLAS	Valor por m <sup>2</sup>
1	PLAN DEL ALAZAN	\$19.00
2	SAN LORENZO	\$19.00
3	PALOS BLANCOS	\$19.00
4	GUADALUPE VICTORIA EL NORTEÑO	\$19.00
5	REFORMA AGRARIA	\$19.00
6	COLONIA AGRICOLA ENRIQUE CARDENAS	\$19.00
7	CARRETA I	\$19.00
8	LA LOMA	\$19.00
9	FRANCISCO J. MUJICA	\$19.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

10	VICENTE GUERRERO	\$19.00
11	JUAN ANTONIO	\$19.00
12	MIGUEL HIDALGO I	\$19.00
13	NUEVO SAN FERNANDO	\$19.00
14	EMILIO PORTES GIL	\$19.00
15	NUEVO SAN FRANCISCO	\$19.00

	SECTOR TRES	
	EJIDOS, POBLADOS Y COLONIAS AGRICOLAS	Valor por m <sup>2</sup>
1	EL BARRANCON	\$16.00
2	CARBONERA NORTE	\$16.00
3	CARBONERA SUR	\$16.00
4	PUNTA DE ALAMBRE	\$16.00
5	CARVAJAL	\$16.00
6	PUNTA DE PIEDRA	\$16.00
7	POBLACION MEDIA LUNA	\$16.00
8	16 DE NOVIEMBRE	\$16.00
9	ADOLFO RUIZ CORTINEZ	\$16.00
10	06 DE ENERO	\$16.00
11	COLONIA AGRICOLA HORACIO TERAN	\$16.00
12	LAS PALMAS I	\$16.00
13	LAS PALMAS II	\$16.00
14	SAN ISIDRO DEL SUR	\$16.00
15	GUADALUPE VICTORIA	\$16.00
16	RINCONADA	\$16.00
17	PRAXEDIS BALBOA	\$16.00
18	SANTA GERTRUDIS	\$16.00
19	EL CORTINEÑO	\$16.00
20	PUERTO LOS EBANOS	\$16.00
21	EL PAREDEÑO	\$16.00
22	COLONIA AGRICOLA SIMON BOLIVAR	\$16.00
23	LAVADEROS	\$16.00
24	FLORIDA DEL SUR	\$16.00
25	FLORIDA DEL NORTE	\$16.00
26	MIGUEL HIDALGO II (LA ROSA)	\$16.00
27	NUEVO SAN FERNANDO DEL NORTE (LA MESA)	\$16.00
28	FELIPE CARRILLO PUERTO	\$16.00
29	JOSE MARIA MORELOS	\$16.00
30	SAN FRANCISCO	\$16.00
31	LAS ESCOBAS	\$16.00
32	PASO HONDO	\$16.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

33	EL CAZANALEÑO	\$16.00
34	EL ZACATAL	\$16.00
35	EL GRULLO	\$16.00
36	SANTA CRUZ	\$16.00
37	SAN ISIDRO DEL NORTE	\$16.00
38	SAN RAFAEL	\$16.00

La tabla de valores unitarios de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano, de los centros de población de origen Ejidal, Congregaciones, Colonias Agrícolas y demás localidades.

**III. PREDIOS RUSTICOS**

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor por ha.
Predio Rustico de uso Industrial, Comercial y de Procesamiento	\$ 137,500.00
Riego	\$ 8,800.00
Temporal	\$ 5,500.00
Pastizal y forestal	\$ 5,500.00
Agostadero de primera	\$ 2,750.00
Agostadero de segunda	\$ 1,650.00
Agostadero de tercera	\$ 1,100.00
Cerril	\$ 1,100.00

**COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA  
TERRENOS RUSTICOS**

**A) TERRENOS CON UBICACION:**

	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:**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

	MINIMA	1.00
	MODERADA	0.90
	ALTA	0.75
	EXCESIVA	0.65

**D) TERRENOS CON EROSION:**

	MINIMA	1.00
	MODERADA	0.90
	SEVERA	0.75

**E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:**

	SEMIPLANA	1.00
	INCLINADA MEDIA	0.95
	INCLINADA FUERTE	0.80
	ACCIDENTADA	0.75

**F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACION:**

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

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

Los valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicarán 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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 los sectores catastrales, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales sectores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

**TRANSITORIO**

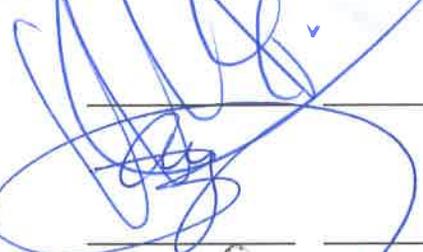
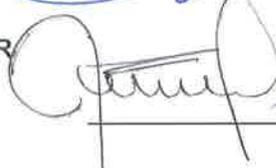
**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2023 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los tres días del mes de octubre de dos mil veintidós.

**COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y  
DEUDA PÚBLICA**

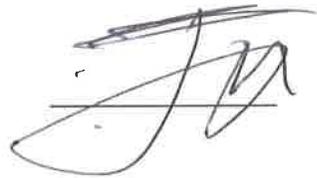
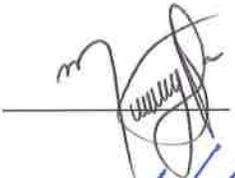
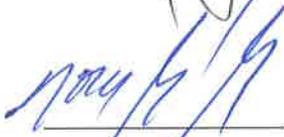
NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. ALEJANDRA CÁRDENAS CASTILLEJOS PRESIDENTA		_____	_____
DIP. CARLOS FERNÁNDEZ ALTAMIRANO SECRETARIO		_____	_____
DIP. IMELDA MARGARITA SANMIGUEL SÁNCHEZ VOCAL		_____	_____
DIP. EDMUNDO JOSÉ MARÓN MANZUR VOCAL		_____	_____
DIP. FÉLIX FERNANDO GARCÍA AGUIAR VOCAL		_____	_____
DIP. ÚRSULA PATRICIA SALAZAR MOJICA VOCAL		_____	_____
DIP. GUSTAVO ADOLFO CÁRDENAS GUTIÉRREZ VOCAL		_____	_____



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los tres días del mes de octubre de dos mil veintidós.

**COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES**

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. IMELDA MARGARITA SANMIGUEL SÁNCHEZ PRESIDENTA		_____	_____
DIP. JOSÉ BRAÑA MOJICA SECRETARIO		_____	_____
DIP. RAÚL RODRIGO PÉREZ LUÉVANO VOCAL	_____	_____	_____
DIP. LINDA MIREYA GONZÁLEZ ZÚÑIGA VOCAL		_____	_____
DIP. NORA GÓMEZ GONZÁLEZ VOCAL		_____	_____
DIP. CONSUELO NAYELI LARA MONROY VOCAL		_____	_____
DIP. ALEJANDRA CÁRDENAS CASTILLEJOS VOCAL		_____	_____