

DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL  
EXPEDIENTE: 003/2012  
No. DE OFICIO: 40/328

CD. VALLE HERMOSO, TAMAULIPAS, A 7 DE SEPTIEMBRE DEL 2012

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
P R E S E N T E.-**

Los suscritos CP. Efraín de León León y Lic. César Emilio Castro Velázquez, Presidente Municipal y Secretario del R. Ayuntamiento, respectivamente del Ayuntamiento Constitucional de Valle Hermoso, Tamaulipas, en uso de las facultades, que a nuestro cargo confieren los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 64 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 49 fracción II, 53 y 54, del Código Municipal para el Estado, comparecemos ante esa Honorable Representación Popular, para someter a su consideración la autorización para la aplicación de la Tabla de Valores Catastrales, para el Ejercicio Fiscal 2013, del Municipio de Valle Hermoso, Tamaulipas. Por último adjunto al presente fotocopia del acta de la Junta Municipal de Catastro, Justificación Jurídica, certificación de acuerdo de cabildo de la aprobación de la tabla de valores catastrales para el ejercicio 2013 y CD.

Sin otro particular, reitero las seguridades de mi más atenta y distinguida consideración y Respeto, quedando como siempre a las Respetables ordenes de ese H. Congreso.



**ATENTAMENTE  
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"**

**EFRAÍN DE LEÓN LEÓN  
PRESIDENTE MUNICIPAL**



**SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO**

**LIC. CÉSAR EMILIO CASTRO VELÁZQUEZ**



## CERTIFICACION ACTA DE CABILDO

--- EL C. LIC. CESAR EMILIO CASTRO VELAZQUEZ, SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO DE VALLE HERMOSO, TAMAULIPAS:-----

### HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

QUE EN EL LIBRO DE ACTAS DEL R. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL PERIODO 2011 – 2013, DEL ARCHIVO QUE SE LLEVA EN ESTA SECRETARIA A MI CARGO, SE ENCUENTRA INSCRITA EL ACTA DE LA TRIGÉSIMA OCTAVA SESION ORDINARIA DE CABILDO LLEVADA A EFECTO EL DIA 6 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2012, Y EN EL SEPTIMO PUNTO DEL DIA REFERENTE A LA DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACION DE LA INICIATIVA DE TABLA DE VALORES CATASTRALES, PERA EL EJERCICIO FISCAL 2013, PROPUESTO POR LA JUNTA DE CATASTRO MUNICIPAL, PERMITIENDOME TRANSCRIBIR, EL PRECITADO PUNTO, QUE A LA LETRA DICE: *“...Se somete a discusión y en su caso aprobación, de la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones para el Municipio de Valle Hermoso, para el ejercicio fiscal del año 2013 dos mil trece. En uso de la voz el Presidente Municipal, CP. Efraín de León León, informa que en el presente año, se ha estado trabajando con la Junta Municipal de Catastro; por lo que los valores catastrales que se están sometiendo a la aprobación del Honorable Cabildo, están por debajo de los valores de mercado en aproximadamente en un 50%, y la instrucción recibida por parte del C. Presidente Municipal es en el sentido, por una parte, de no lesionar la economía de los contribuyentes, y por otra, contribuir al fortalecimiento de la hacienda municipal mediante una actualización a los valores de terreno de los sectores urbanos, en atención a la petición del C. Presidente Municipal, la Junta Municipal de Catastro, acordó que se considera necesario la actualización de los valores unitarios de todo el sector urbano en aproximadamente un 25% para tratar de establecer valores similares a los de mercado, al propio tiempo la Junta Municipal considera que es necesaria la homologación de valores unitarios de terreno para 43 fraccionamientos que tienen similar desarrollo de infraestructura y de plusvalía económica. Cabe mencionar que durante varios años no se habían actualizado las tablas de valores, por lo que si el aumento se realiza de manera no gradual, se afectaría la economía del contribuyente. Es importante señalar que, la*



tabla de valores deberá de aprobarse por parte de este Ayuntamiento, antes que la Ley de Ingresos Municipales en la cual se actualizara los salarios mínimos a pagar por concepto de Impuesto Predial para el próximo año. La presente propuesta de Tablas de Valores está orientada a cumplir con los objetivos de equidad y proporcionalidad que dominan la materia fiscal, y con esto que pague más el que más tiene, por lo que una vez que el cuerpo edilicio ha escuchado la exposición de la Directora de Catastro Municipal, reconocen su trabajo, sin observación alguna y se somete a consideración del H. Cabildo el asunto en comento, **Por unanimidad el Ayuntamiento acuerda: Se aprueba por unanimidad, la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones para el Municipio de Valle Hermoso para el ejercicio fiscal del año 2013-Dos Mil Trece, con el objeto de que dicha propuesta sea presentada ante el H. Congreso del Estado, de conformidad por lo establecido en el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas...** - - - - -

- - - Por lo anterior, en ejercicio de mis funciones y con fundamento en el artículo 68 Fracción IV, del Código Municipal Vigente , para el Estado de Tamaulipas- - - - -

- - - Certifico y hago constar, que el presente extracto es sacado fiel y exacta de su original, de lo cual doy fe. - - - - -

- - - Se extiende la presente certificación, en Ciudad Valle Hermoso, Tamaulipas, a los Seis días del Mes de Septiembre del Dos Mil Doce. - - - - -

**ATENTAMENTE**  
**"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"**



**LIC. CÉSAR EMILIO CASTRO VELÁZQUEZ**  
**SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO**

## JUSTIFICACION JURIDICA

Cd. Valle Hermoso, Tamaulipas, a 03 de septiembre de 2012.

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO.  
CD. VICTORIA, TAMAULIPAS.  
P R E S E N T E.**

**CP. EFRAIN DE LEON LEON** Presidente Municipal Constitucional y **LIC. CESAR EMILIO CASTRO VELAZQUEZ** Secretario del Ayuntamiento, del Republicano Ayuntamiento de Valle Hermoso, Tamaulipas, con apoyo en lo dispuesto por 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, y 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento del Municipio de Valle Hermoso, Tamaulipas, presenta ante esa Honorable Asamblea Legislativa Iniciativa de Decreto mediante el cual se expide 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 2013**, al tenor de los siguientes:

### ----- CONSIDERANDOS -----

**PRIMERO.-** Que en cumplimiento a lo dispuesto por el citado artículo 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, es facultad y obligación del Ayuntamiento del Municipio de Valle Hermoso, 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 Iniciativa de Decreto para los efectos legislativos correspondientes.-----

**SEGUNDO.-** El 23 de diciembre de 1999 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por medio del cual se declara reformado y adicionado el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. A la fracción IV, inciso c) se le añadió el siguiente párrafo: **“Los Ayuntamientos en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas locales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos y contribuciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria”**.-----



La anterior adición representa un cambio sustancial en las atribuciones de las dependencias encargadas de la función catastral e introduce nuevas tareas en la materia para los Ayuntamientos.-----

**TERCERO.-** Que en ese contexto, el Artículo Quinto Transitorio del Decreto en cuestión, establece que **“antes del inicio del ejercicio fiscal del 2002, las Legislaturas de los Estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de esa propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad”**. Esta disposición obliga los Ayuntamientos a establecer valores catastrales equiparables a los valores de mercado.-----

**CUARTO.-** En este sentido, si bien la reforma constitucional faculta al Ayuntamiento para proponer a la Legislatura del Estado las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones por mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, no pasa desapercibido para este Honorable Ayuntamiento Constitucional, la situación económica actual por la que atraviesa nuestro municipio, motivo por el cual se determinó por una parte no imponer una carga fiscal que lesione la economía de los contribuyentes, y por la otra, el fortalecimiento de los ingresos propios que permita la satisfacción de los intereses colectivos, sobre todo a grupos sociales menos favorecidos, bajo tales premisas, se aprueba la actualización en un 25% por ciento aproximadamente a los valores unitarios de los terrenos del sector urbano, así como la homologación de valores a 43 fraccionamientos de igual condición en infraestructura municipal y de plusvalía económica. -----

**QUINTO.-** Que efectuado el análisis sobre antecedentes y ofertas de ventas de inmuebles, en opinión de la Junta Municipal de Catastro, se consideran necesario, primero, aplicar un incremento de un 25% en los Valores Unitarios de los Terrenos del Sector Urbano ya que en criterio de este órgano de colaboración municipal, la Tabla de Valores Catastrales 2012 contiene valores desactualizados, no acordes con las obras de infraestructura urbana efectuadas en este sector y que además consideran que dicha omisión paraliza el crecimiento económico de nuestro municipio, por lo que por otra parte

dicha Junta Municipal de Catastro hace la **propuesta** para que se aplique un **incremento de aproximadamente el 25%**, y una vez aplicada la actualización a los valores unitarios de estos sectores urbanos, se lleve a cabo una **homologación** en algunos sectores, ya que se ha notado un avance en infraestructura **en colonias en estos sectores**, mismas que han conservado por años valores unitarios muy bajos, de igual forma, la Junta Municipal de Catastro **propone que se actualicen los valores unitarios por metro cuadrado para cuadros y corredores** de valor y se les aplique un **25 % de incremento** en su valor unitario por metro cuadrado, así mismo **se propone** además la **homologación** de los **cuadros 1 y 2**, en virtud de tener una infraestructura más desarrollada. Es de la mayor importancia señalar que la actualización propuesta ha sido debidamente analizada por la citada Junta Municipal de Catastro con la intención de coadyuvar al desarrollo económico de nuestro municipio. Cabe agradecer el apoyo de la Junta Municipal de Catastro para la elaboración de la Tabla de Valores Catastrales que se aplicaran en el ejercicio fiscal 2013, ya que representa una herramienta muy importante para incrementar la recaudación en el rubro de impuestos Inmobiliarios como lo es el Impuesto Predial y el I.S.A.I. y con ello coadyuvar en el cumplimiento de los fines y objetivos de la presente Administración Pública Municipal.-----

**SEXTO:-** Cabe señalar que la propuesta inicial fue acordada por la Junta Municipal de Catastro por unanimidad de los miembros asistentes, en reunión celebrada el 16-dieciséis de agosto del actual, misma que fue debidamente aprobada por el Honorable Cabildo mediante sesión celebrada el 03- tres de septiembre de los corrientes.-----

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, respetuosamente sometemos a consideración del Honorable Congreso del Estado para su discusión y aprobación en su caso, la siguiente propuesta de:

**TABLAS DE 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 VALLE HERMOSO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2013.**



**Artículo 1º.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2013**, 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 Valle Hermoso**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

## I. PREDIOS URBANOS

### A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por **M²** expresados en pesos según su ubicación:

SECTOR NORTE			
		Vigente 2012	Propuesta 2013
	COLONIA	Valor por m²	Valor por m²
1.	AMPLIACIÓN MÉXICO	\$ 135.00	\$ 170.00
2.	AMPLIACIÓN S. A. R. H.	\$ 113.00	\$ 145.00
3.	INFONAVIT PEDREGAL	\$ 113.00	\$ 145.00
4.	LAS BRISAS	\$ 113.00	\$ 145.00
5.	ADOLFO LÓPEZ MATEOS	\$ 170.00	\$ 215.00
6.	MÉXICO	\$ 305.00	\$ 385.00
7.	MITRAS	\$ 80.00	\$ 100.00
8.	MODERNA	\$ 113.00	\$ 285.00
9.	NORTEÑITA	\$ 226.00	\$ 285.00
10.	OBRAERA	\$ 226.00	\$ 285.00
11.	PEDREGAL	\$ 113.00	\$ 145.00
12.	POPULAR	\$ 226.00	\$ 285.00
13.	S. A. R. H.	\$ 226.00	\$ 285.00

14.	SAN JOSÉ	\$ 141.00	\$ 385.00
15.	EMILIANO ZAPATA	\$ 226.00	\$ 285.00

SECTOR SUR			
	COLONIA	Valor por m <sup>2</sup>	Valor por m <sup>2</sup>
1.	AMBROSIO RUIZ	\$ 135.00	\$ 170.00
2.	AMPLIACIÓN JARITAS	\$ 113.00	\$ 145.00
3.	BELLA VISTA	\$ 135.00	\$ 170.00
4.	CLUB DE LEONES	\$ 395.00	\$ 495.00
5.	DEL MAESTRO	\$ 170.00	\$ 285.00
6.	EL CAMPANARIO	\$ 113.00	\$ 145.00
7.	EL REFUGIO	\$ 113.00	\$ 145.00
8.	EL ROBLE	\$ 90.00	\$ 115.00
9.	ESPERANZA DEL SUR	\$ 170.00	\$ 215.00
10.	FRACCIONAMIENTO LAS ARBOLEDAS	\$ 135.00	\$ 170.00
11.	FRACCIONAMIENTO LINDA VISTA	\$ 113.00	\$ 145.00
12.	FRACCIONAMIENTO LOS FRESNOS	\$ 113.00	\$ 145.00
13.	FRACCIONAMIENTO MIGUEL RIVAS BADILLO	\$ 113.00	\$ 145.00
14.	FRACCIONAMIENTO POPULAR BRISAS DEL VALLE	\$ 113.00	\$ 145.00
15.	FRACCIONAMIENTO SANTA ROSA	\$ 113.00	\$ 145.00
16.	HACIENDA DEL VALLE	\$ 170.00	\$ 215.00
17.	INDUSTRIAL	\$ 135.00	\$ 170.00
18.	INFONAVIT BUENA VISTA	\$ 113.00	\$ 145.00
19.	INFONAVIT LAS FLORES	\$ 113.00	\$ 145.00



20.	JARITAS	\$ 170.00	\$ 215.00
21.	JARITAS SUR	\$ 170.00	\$ 215.00
22.	LAS AMERICAS	\$ 113.00	\$ 170.00
23.	LOS HERRERA	\$ 113.00	\$ 145.00
24.	MOCTEZUMA	\$ 113.00	\$ 145.00
25.	NUEVO SANTANDER	\$ 113.00	\$ 145.00
26.	OSVALDO GUTIERREZ GARCÍA	\$ 113.00	\$ 145.00
27.	PALO ALTO	\$ 80.00	\$ 100.00
28.	PROGRESO	\$ 113.00	\$ 145.00
29.	SINGLATERRY	\$ 113.00	\$ 145.00
30.	UNIDOS AVANZAMOS	\$ 113.00	\$ 145.00
31.	VALLE HERMOSO	\$ 135.00	\$ 215.00
32.	VILLA SINGLATERRY	\$ 113.00	\$ 145.00

SECTOR ORIENTE			
	COLONIA	Valor por m <sup>2</sup>	
1.	AGRICULTORES	\$ 135.00	\$ 170.00
2.	AMPLIACIÓN SECCIÓN 22	\$ 170.00	\$ 215.00
3.	AURORA	\$ 170.00	\$ 215.00
4.	AZTECA	\$ 113.00	\$ 145.00
5.	BERNAL MARES	\$ 181.00	\$ 285.00
6.	BURÓCRATA	\$ 170.00	\$ 230.00
7.	CAMPESTRE DEL RÍO	\$ 113.00	\$ 145.00
8.	FOVISSSTE	\$ 113.00	\$ 145.00
9.	FRACCIONAMIENTO ARBOLEDAS DELVALLE	\$ 113.00	\$ 145.00

10.	GUADALUPE	\$ 170.00	\$ 215.00
11.	GUADALUPE BIS	\$ 113.00	\$ 145.00
12.	HIDALGO	\$ 181.00	\$ 285.00
13.	HUMBERTO TREVIÑO	\$ 113.00	\$ 145.00
14.	INFONAVIT AMPLIACIÓN EDUARDO CHÁVEZ	\$ 113.00	\$ 145.00
15.	INFONAVIT DALIAS	\$ 113.00	\$ 145.00
16.	INFONAVIT DIEGO NAVARRO	\$ 113.00	\$ 145.00
17.	INFONAVIT EDUARDO CHÁVEZ	\$ 113.00	\$ 145.00
18.	INFONAVIT MAGUEYES	\$ 113.00	\$ 145.00
19.	INFONAVIT REAMPLIACIÓN EDUARDO CHÁVEZ	\$ 113.00	\$ 145.00
20.	FRACCIONAMIENTO MAGUEYES	\$ 113.00	\$ 145.00
21.	INFONAVIT SAN LUIS I, II Y III	\$ 113.00	\$ 145.00
22.	INFONAVIT SAN NICOLÁS I, II, III, IV, V, VI Y VII	\$ 113.00	\$ 145.00
23.	JARDÍN	\$ 181.00	\$ 285.00
24.	JOSÉ GARCÍA CÁRDENAS	\$ 113.00	\$ 145.00
25.	JUAN JOSÉ TAMEZ	\$ 170.00	\$ 230.00
26.	JUÁREZ	\$ 181.00	\$ 285.00
27.	LAS PALMAS	\$ 135.00	\$ 215.00
28.	LAS TORRES	\$ 170.00	\$ 215.00
29.	LÁZARO CÁRDENAS	\$ 181.00	\$ 230.00
30.	LOS FRESNOS	\$ 141.00	\$ 215.00
31.	LOS PINOS	\$ 135.00	\$ 215.00
32.	LOS REYES	\$ 113.00	\$ 145.00
33.	LUCIO MONROY	\$ 80.00	\$ 100.00
34.	MADERO	\$ 135.00	\$ 215.00



35.	MAGISTERIO	\$ 141.00	\$ 180.00
36.	MONTE BLANCO (DESPOBLADO)	\$ 113.00	\$ 145.00
37.	OLIMPICA	\$ 170.00	\$ 215.00
38.	POBLADO MAGUEYES	\$ 113.00	\$ 145.00
39.	SAN FRANCISCO	\$ 170.00	\$ 215.00
40.	SECCIÓN 22	\$ 113.00	\$ 145.00
41.	SOBERÓN	\$ 147.00	\$ 215.00
42.	NUEVO AMANECER	\$ 113.00	\$ 145.00
43.	FRACCIONAMIENTO JOSÉ LUIS MOLANO	\$ 147.00	\$ 185.00
44.	AREA COMERCIAL DORCAS	\$ 200.00	\$ 250.00
45.	FRACCIONAMIENTO DR. LUIS LÓPEZ AGUIRRE	\$ 113.00	\$ 145.00
46.	AMPLIACIÓN BENITO JUÁREZ	\$ 113.00	\$ 145.00
47.	24 DE FEBRERO	\$ 113.00	\$ 145.00

SECTOR PONIENTE			
	COLONIA	Valor por m <sup>2</sup>	
1.	ALIANZA	\$ 135.00	\$ 200.00
2.	ALLENDE	\$ 135.00	\$ 200.00
3.	AMPLIACIÓN FLORES MAGÓN	\$ 113.00	\$ 145.00
4.	AMPLIACIÓN INDEPENDENCIA NORTE	\$ 113.00	\$ 145.00
5.	ARCOIRIS	\$ 113.00	\$ 200.00
6.	DEL VALLE	\$ 158.00	\$ 200.00
7.	ESCOBEDO	\$ 135.00	\$ 200.00
8.	ESPAÑA	\$ 113.00	\$ 145.00
9.	FLORES MAGÓN	\$ 135.00	\$ 200.00

10.	FRACCIONAMIENTO 19 DE ABRIL	\$ 113.00	\$ 145.00
11.	FRACCIONAMIENTO DEL GOLFO	\$ 113.00	\$ 145.00
12.	FRACCIONAMIENTO VILLAS DE AMÉRICA	\$ 135.00	\$ 170.00
13.	GUSTAVO DIAZ ORDÁZ	\$ 113.00	\$ 170.00
14.	INDEPENDENCIA NORTE	\$ 170.00	\$ 285.00
15.	INDEPENDENCIA SUR	\$ 170.00	\$ 285.00
16.	ING. EDUARDO CHÁVEZ	\$ 192.00	\$ 285.00
17.	JESÚS CASTILLO MARROQUÍN	\$ 226.00	\$ 285.00
18.	JOSÉ SILVA SÁNCHEZ	\$ 113.00	\$ 145.00
19.	JUAN JOSÉ TAMEZ(EMPLEADOS MUNICIPALES)	\$ 113.00	\$ 145.00
20.	LA LUZ	\$ 113.00	\$ 145.00
21.	LOS CONEJOS	\$ 90.00	\$ 115.00
22.	MODELO	\$ 135.00	\$ 170.00
23.	NIÑOS HEROES	\$ 113.00	\$ 200.00
24.	NUEVA INDEPENDENCIA	\$ 170.00	\$ 215.00
25.	PRIMAVERA	\$ 170.00	\$ 230.00
26.	REAMPLIACIÓN FLORES MAGÓN	\$ 113.00	\$ 200.00
27.	SAN ANGEL	\$ 113.00	\$ 200.00
28.	SAN LORENZO	\$ 113.00	\$ 145.00
29.	SANTA CRUZ	\$ 113.00	\$ 145.00
30.	TAMAULIPAS	\$ 135.00	\$ 215.00
31.	UNIÓN	\$ 135.00	\$ 215.00
32.	VICENTE GUERRERO	\$ 135.00	\$ 200.00
33.	VILLA SATÉLITE	\$ 135.00	\$ 215.00
34.	VISTA HERMOSA	\$ 135.00	\$ 215.00



35.	LOS CEDROS	\$ 113.00	\$ 145.00
-----	------------	-----------	-----------

POBLADO EL REALITO			
	ZONA	Valor por m <sup>2</sup>	
1.	CENTRO	\$ 113.00	\$ 200.00
2.	FRACCIONAMIENTO DEL CARMEN	\$ 113.00	\$ 145.00
3.	LOS LAURELES	\$ 90.00	\$ 145.00

POBLADO ANAHUAC			
	ZONA	Valor por m <sup>2</sup>	
1.	CENTRO	\$ 113.00	\$ 200.00
2.	16 DE SEPTIEMBRE	\$ 90.00	\$ 145.00
3.	JOSÉ TERÁN BERRONES	\$ 90.00	\$ 145.00
4.	LAS PALMAS	\$ 90.00	\$ 145.00
5.	LOS FRESNOS	\$ 90.00	\$ 145.00
6.	FUNDADORES	\$ 90.00	\$ 145.00
7.	FUNDADORES II	\$ 90.00	\$ 145.00

POBLADO EMPALME			
	ZONA	Valor por m <sup>2</sup>	
1.	CENTRO	\$ 113.00	\$ 145.00
2.	BERTHA DEL AVELLANO	\$ 90.00	\$ 115.00
3.	LEONEL FLORES	\$ 90.00	\$ 115.00

## CUADROS Y CORREDORES DE VALOR

Valores unitarios para **cuadros de valor** por m<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:

No. Cuadro	Descripción	Valor Unitario 2012	Valor Unitario 2013
1º.	De la calle América a la calle Morelos y de la Av. Lázaro Cárdenas a Eduardo Chávez.	\$1,250.00	\$1,565.00
2º.	De la calle Morelos, Luis Echeverría y de la Av. Lázaro Cárdenas a Eduardo Chávez.	\$ 875.00	\$1,100.00
3º.	De la calle América a Luis Echeverría y de Eduardo Chávez a la 4ª.	\$ 625.00	\$ 785.00
4º.	De la calle Rosalinda Guerrero a calle América Y de la Av. Lázaro Cárdenas a la 4ª.	\$ 625.00	\$ 785.00
5º.	De la calle Rosalinda Guerrero a Luis Echeverría y de 4ª. a la 7ª.	\$ 625.00	\$ 785.00
6º.	De la calle Independencia a la América y de la Lázaro Cárdenas a la 5 de Febrero.	\$ 875.00	\$1,100.00
7º.	De le calle Madero a la Independencia y de la Av. Lázaro Cárdenas a la Ing. Santiago Guajardo	\$ 375.00	\$ 470.00
8º.	De la calle América a la Independencia y de la calle 5 de Febrero a la Alameda Margarita Maza de Juárez	\$ 625.00	\$ 785.00
9º.	De la calle América a la Madero y de la Alameda a	\$ 375.00	\$ 470.00



	La Ing. Santiago Guajardo		
10°.	De la calle Victoria a la América y de la Lázaro Cárdenas a 5 de Mayo	\$ 500.00	\$ 625.00

Valores unitarios para **corredores de valor** por m<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:

No. Corredor	Descripción	Valor- Unitario 2012	Valor- Unitario 2013
1°.	Avenida Manuel Cavazos Lerma	\$ 500.00	\$ 785.00
2°.	Avenida Américo Villarreal	\$ 500.00	\$ 785.00
3°.	Avenida Rosalinda Guerrero	\$ 500.00	\$ 625.00
4°.	Avenida Flavio Navar (Hasta la Av. Rosalinda Guerrero)	\$ 625.00	\$ 785.00
5°.	Avenida las Palmas	\$ 500.00	\$ 625.00
6°.	Avenida Ing. Santiago Guajardo	\$ 625.00	\$ 785.00
7°.	Avenida Lázaro Cárdenas	\$1,250.00	\$1,565.00
8°.	Avenida Luis Echeverría de la 7ª. a la Avenida Ing. Santiago Guajardo	\$ 875.00	\$1,100.00
9°.	Luis Echeverría de la Avenida Ing. Santiago Guajardo a Calle San Isidro	\$ 500.00	\$ 625.00
10°.	Carretera 120 de la calle Aquiles Serdán a calle Rosas	\$ 500.00	\$ 625.00
11°.	Carretera 120 de Luis Echeverría A Colonia Progreso	\$ 375.00	\$ 470.00

12°.	Avenida Luis Echeverría de la 7ª. a la Brecha 124	\$ 500.00	\$ 625.00
13°.	Calle Benito Juárez de la 7ª. a la Brecha 123	\$ 226.00	\$ 285.00
14°.	Límite Sur de la Colonia Progreso al Fraccionamiento Santa Rosa	\$ 200.00	\$ 250.00

**FACTORES DE MÉRITO O INCREMENTO DE VALOR PARA TERRENOS URBANOS**

Tipo	Tipo de Terreno	Factor
1	Regular	1.0
2	Irregular	0.9
3	Esquina	1.2

**B) CONSTRUCCIONES**

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

**HABITACIONAL**

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
1	DE LUJO	\$ 2,250.00
2	BUENA	\$ 1,500.00
3	MEDIANA	\$ 1,250.00
4	ECONÓMICA	\$ 875.00
5	POPULAR	\$ 500.00



Tipo	Condición	Valor por m²

#### COMERCIOS Y OFICINAS

Tipo	Condición	Valor por m²
11	DE LUJO	\$ 3,315.00
12	BUENA	\$ 1,625.00
13	MEDIANA	\$ 1,350.00
14	ECONÓMICA	\$ 750.00

#### INDUSTRIAL

Tipo	Condición	Valor por m²
21	MAQUILADORA	\$ 2,500.00
22	BUENA	\$ 1,875.00
23	MEDIANA	\$ 1,375.00
24	ECONÓMICA	\$ 815.00

#### ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO

Tipo	Condición	Valor por m²
31	DE LUJO	\$ 1,875.00
32	BUENA	\$ 875.00

#### HOTELES Y HOSPITALES

Tipo	Condición	Valor por m²
41	DE LUJO	\$ 2,750.00
42	BUENA	\$ 2,000.00

43	MEDIANA	\$ 1,250.00
44	ECONOMICA	\$ 875.00

#### ANTIGUAS

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
51	BUENA	\$ 588.00
52	REGULAR	\$ 438.00

#### ESCUELAS

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
61	UNICO	\$ 1,250.00

#### RELIGIOSO

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
71	UNICO	\$ 1,250.00

#### GUBERNAMENTAL

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
81	UNICO	\$ 1,250.00

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;



- 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.

Tipo	Estado de Conservación	Factor
1	Nuevo o Bueno	1.00
2	Regular	0.85
3	Malo	0.70
4	Ruinoso	0.30

#### DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN 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.

**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 continúa 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.

## II. PREDIOS URBANOS EN ZONAS RURALES

A) PARA LOS TERRENOS en las zonas urbanas rurales, se considerará la superficie del terreno por un valor unitario de \$ 80.00 pesos por m<sup>2</sup>

B) PARA LAS CONSTRUCCIONES: Los mismos valores unitarios que se establecen para los tipos de construcción para los predios urbanos.

## III. PREDIOS RÚSTICOS

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

Tipo	Uso de Terreno	Valor por Hectárea	Valor por Hectárea
		Actual	Propuesta
1	Ensalitrado	\$ 2,000.00	
2	Agostadero	\$ 5,000.00	
3	Temporal	\$ 5,000.00	
4	Riego	\$ 10,000.00	
9200	Suburbano, bodega rural y reciba de granos	\$ 20.00 por m <sup>2</sup>	\$ 60.00 por m <sup>2</sup>
9300	Maquiladora, industrial	\$ 200.00 por m <sup>2</sup>	

Los 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 1 de enero del año 2013 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

CD. VALLE HERMOSO, TAMAULIPAS A 03 DE SEPTIEMBRE DEL 2012.  
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"

  
C. P. EFRAIN DE LEON LEON  
PRESIDENTE MUNICIPAL



  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

LIC. CESAR EMILIO CASTRO VELAZQUEZ.

