



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 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 **Antiguo Morelos**, Tamaulipas, mediante Oficio número 124/2012 de fecha 5 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 2013**.

Al efecto, 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); 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 propuesta de referencia fue recibida por la Diputación Permanente en Sesión Pública celebrada el día 19 de septiembre del año en curso, y forma parte de los asuntos que quedaron pendientes de dictaminar en el receso de la ley correspondiente al Primer período ordinario de sesiones del segundo año de



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

ejercicio constitucional, los cuales en atención a su materia, han sido turnados a estas Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, para su análisis y emisión del dictamen respectivo.

## **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 señalar que este Poder Legislativo local es competente para resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58 fracción I 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.

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

La acción legislativa en estudio 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 2013**.



**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 Antigua Morelos, 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 **Antigua Morelos**, Tamaulipas, mediante Oficio número 124/2012 de fecha 5 de septiembre del año en curso, presentó la 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**.

Asimismo, el Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el citado precepto constitucional fracciones II párrafo primero y, IV párrafo tercero, así como en el correlativo artículo 133 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de agosto del actual, acordó la citada propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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 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 2013, planteado por el Ayuntamiento multicitado, implica el despliegue de una de las fases que conforman



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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 iniciativa en comento, puede advertirse que el Ayuntamiento de Antiguo Morelos, Tamaulipas, no modifica la estructura descriptiva, coeficientes de mérito y de demérito, ni los criterios que tradicionalmente se usan en la valuación catastral de los inmuebles, en cambio, plantea una actualización del 10% a los valores unitarios por metro cuadrado para terrenos urbanos, suburbanos, y localidades de origen ejidal, igualmente para los diferentes tipos de construcción, así como también para los predios rústicos expresados estos por hectárea, lo anterior tomando como antecedente los aprobados para 2012. Al efecto, cabe señalar que la propuesta inicial fue acordada por la Junta Municipal de Catastro, misma que fue debidamente aprobada por el H. Cabildo, como se advierte de las constancias que acompañan a la Iniciativa.

Es importante referir que las actualizaciones a los valores unitarios por metro cuadrado a los terrenos urbanos, suburbanos y construcciones, al igual que para los de predios rústicos, son producto de la permanente revisión de los valores catastrales, las cuales tienen el fundamento de su proceder en las previsiones establecidas por los artículos 59, 61, primer párrafo, 62 y 66 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tomando como punto de apoyo las características, infraestructura urbana y equipamiento de la ubicación de los inmuebles, el uso actual y potencial del suelo y, las condiciones socioeconómicas de sus habitantes.

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal 2013, con el instrumento jurídico básico para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de su circunscripción territorial, cuidando por una parte, de no lesionar la economía de los contribuyentes, y por la otra, la actualización del padrón fiscal y el fortalecimiento



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

de los ingresos propios que permita la satisfacción de los intereses colectivos, sobre todo a grupos sociales menos favorecidos.

**V. Consideraciones de la dictaminadora.**

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 2013.

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.

Ahora bien, es importante poner de relieve que del análisis efectuado a la propuesta que nos ocupa, el Ayuntamiento promovente plantea una actualización del 10% general a los valores unitarios por metro cuadrado para terrenos urbanos, suburbanos y localidades de origen ejidal, igualmente para los diferentes tipos de construcción, así como también para los predios rústicos expresados estos por hectárea, lo anterior tomando como antecedente los aprobados para 2012.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

Es importante señalar que para quienes suscribimos el presente dictamen, expresar nuestro mayor respeto a la autonomía municipal al observar que de conformidad a las bases constitucionales federal y estatal, el Municipio administrará libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que la Legislatura del Estado establezca a su favor y, en todo caso, percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales que establezca el Estado sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

En este mismo contexto, de acuerdo con el artículo “Quinto Transitorio” del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de diciembre de 1999, que reformó y adicionó el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se determinó lo siguiente:

*“Artículo Quinto.- Antes del ejercicio fiscal de 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 dicha 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.”*

En virtud de lo anterior, se observa que la actualización planteada por el Municipio actor no describe el criterio técnico que utilizó para determinar el factor de actualización del 10% general a todos los valores unitarios, lo cual en un escenario de aplicación fiscal, comenzarán a aparecer las distorsiones provocadas por la dinámica del mercado, pasando algunas zonas del Municipio a estar sobrevaluadas



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

y otras subvaluadas. Si esta condición no se adecua en un plazo razonable, se perderá la ética de la distribución del impuesto por la inadecuación a la realidad de su valor de mercado.

Ciertamente, la dinámica de los valores inmobiliarios hace imprescindible la revisión periódica de los valores catastrales de manera que estos últimos, reflejen de mejor forma aquellos. La base de datos catastral debe nutrirse en forma continua de información acerca de los cambios que se operen en los inmuebles o en su entorno que tengan influencia en su valor.

En efecto, como se ha dicho en el presente Dictamen, de acuerdo a lo que establece el artículo 115 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan así como de la contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

Luego entonces, es de relevancia dejar precisado que el poder tributario es frecuentemente objeto de distinción entre poder tributario originario y poder tributario derivado, esta distinción se realiza con base al grado jerárquico de las normas que confieren el poder, en el caso particular nos encontramos en la segunda hipótesis antes citada.

Esto es, gozan de un poder tributario originario aquellos entes públicos cuyo poder es otorgado directamente por la Constitución, mientras que el poder derivado es aquel que se otorga mediante una ley ordinaria.

Partiendo de la aceptación del criterio de que solo tienen el poder tributario aquellos entes a quien la Constitución se los otorga, en nuestro sistema y en



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

referencia a los tributos, los municipios no tiene un auténtico poder tributario pues solamente tiene los tributos que les autoriza la ley ordinaria, o sea, la expedida por el Congreso del Estado, y por ello se dice que tiene poder tributario derivado (del Estado), o capacidad tributaria activa de segundo grado.

El tributo o contribución, es una prestación patrimonial obligatoria (generalmente pecuniaria), establecida en ley, tendiente a procurar la cobertura de los gastos públicos, de manera que existen diferentes clases de tributos, entre los que se encuentran los impuestos, que son aquellos tributos cuyo hecho imponible no está constituido por prestación de un servicio, actividad u obra de la Administración Pública, sino por negocios, actos o hechos de naturaleza jurídica o económica que ponen de manifiesto la capacidad económica de un sujeto como consecuencia, principalmente de la posesión de un patrimonio, la obtención de una renta o el consumo de bienes.

En el caso que nos ocupa, es evidente que el Municipio de Antiguo Morelos, Tamaulipas, propone una actualización del 10% general a los valores unitarios por metro cuadrado para terrenos urbanos, suburbanos y localidades de origen ejidal, igualmente para los diferentes tipos de construcción, así como también para los predios rústicos expresados estos por hectárea, lo que pretende se le autorice por esta autoridad legislativa, con el único sustento de que lo hace **en base a una aplicación de un tanto por ciento**, sin avalar su solicitud con los listados, planos y demás documentos que contengan la información de los valores por unidad de superficie para los terrenos urbanos, suburbanos y rústicos y para los diferentes tipos de construcciones, incluyendo los factores de incremento o de demérito, tanto para los terrenos, como para las construcciones, asimismo no se aprecian los estudios técnicos empleados para la propuesta de los valores unitarios, que garanticen que sean razonablemente equiparables o similares a los valores de



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

mercado y que hayan sido utilizados para determinar los valores catastrales de los bienes inmuebles y que además, de acuerdo a lo que se establezca en las disposiciones correspondientes, servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, requisitos que no se cumplieron, siendo que son esenciales debido a que así lo establecen los artículos 72, 73, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 y 83, de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

Ahora bien, dentro de los principios de justicia tributaria, se prevé el principio de legalidad tributaria (reserva de ley), y se viola este principio cuando alguno de los elementos esenciales del tributo, se establezca como una mera afirmación o invocación abstracta e imprecisa, es decir, sin precisión ni firmeza legal, lo que entrañaría dejar en manos de la autoridad fiscal su establecimiento o selección de una manera impositiva, por tanto, si el Ayuntamiento promovente no cumplió con la normatividad que se prevé en la citada Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, este Congreso del Estado, al autorizar la pretensión del promovente, infringiría la garantía de legalidad tributaria prevista en el artículo 31 fracción IV, de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, puesto que se dejaría al arbitrio de la autoridad administrativa la determinación de uno de los elementos del tributo, dado que al no sustentarse su solicitud en los lineamientos legales que la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas le impone cumplir, previo a su determinación del tributo, por lo que de aceptarse la solicitud del iniciador se permitiría la arbitrariedad en el cobro de la contribución de mérito, lo que produciría incertidumbre en los gobernados, ya que los contribuyentes no tendrían la posibilidad de conocer de manera precisa la forma en que deban contribuir para el sostenimiento de los gastos públicos, pues al no restringirse o exigirse el cumplimiento a la normatividad de la materia, se dejaría en la posibilidad a la autoridad administrativa que la base de tributación pueda ser modificada a su



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

arbitrio, situación que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Jurisprudencia 162, publicada en la página 165, Tomo I, Materia Constitucional, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, ha considerado inconstitucional al establecer **“IMPUESTOS, ELEMENTOS ESENCIALES DE LOS. DEBEN ESTAR CONSIGNADOS EXPRESAMENTE EN LA LEY.” “IMPUESTOS, PRINCIPIO DE LEGALIDAD QUE EN MATERIA DE, CONSAGRA LA CONSTITUCIÓN.”**

En ese mismo orden de ideas, puede establecerse que en caso de que se autorice al Municipio compareciente aplicar la propuesta en cuestión, se violentarían los principios de proporcionalidad y equidad tributaria, previstos por el artículo 31 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, provocando con ello una vaguedad en los tributos sobre la propiedad inmobiliaria, lo que ocasionaría impuestos más onerosos a uno que a otro contribuyente, lo que provocaría una violación a las garantías en estudio que se prevén en el numeral constitucional citado.

En cuanto al principio de equidad tributaria, ésta radica medularmente en la igualdad ante la misma ley tributaria, de todos los sujetos pasivos del mismo tributo, por lo que de autorizar las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que propone el promovente, se actualizaría la violación a dicho principio, toda vez que se está en el supuesto de desigualdad al producir distinción entre situaciones tributarias que pueden considerarse iguales sin que exista para ello justificación objetiva y razonable, además con la inobservancia de la ley de la materia de parte de la autoridad municipal, se llega a la convicción de que el procedimiento para determinar el tributo sobre la propiedad inmobiliaria no da trato diverso a situaciones iguales a personas que están en situaciones dispares, esto



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

es, no se prohíbe al legislador contemplar la desigualdad de trato, sino sólo en los casos en que resulta artificiosa o injustificada la distinción, y para que la diferenciación tributaria resulte acorde con las garantías de igualdad, las consecuencias jurídicas que resulten de la ley, deben ser adecuadas y proporcionadas, para conseguir el trato equitativo, de manera que la relación entre la medida adoptada, el resultado que produce y el fin pretendido por el legislador, superen un juicio de equilibrio en sede constitucional.

A lo anterior es aplicable la jurisprudencia 41/97, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo rubro dice: **“EQUIDAD TRIBUTARIA. SUS ELEMENTOS.”**

Bajo tales premisas, es importante destacar que para estas Comisiones unidas, la actualización de las tablas de valores unitarios de los Municipios, resulta factible si se realizan estratégicamente atendiendo los principios de equidad y proporcionalidad, sin embargo también consideramos importante la protección de los intereses de la ciudadanía, y en el caso que nos ocupa, de la sociedad de Antigua Morelos, por lo que en uso de nuestras facultades y toda vez que advertimos diversas inconsistencias dentro del cuerpo del documento en estudio, motivo por el cual en un ejercicio de corresponsabilidad social, proponemos, por una parte, ratificar para el ejercicio fiscal de 2013, las Tablas de Valores Unitarios del actual ejercicio fiscal 2012 del Municipio de Antigua Morelos, Tamaulipas, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXI-119, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 138, de fecha 17 de noviembre del año próximo pasado, por considerar como ya se precisó en el presente dictamen, que no se cuenta con los elementos técnicos suficientes como son los estudios técnicos de valores unitarios de terrenos y construcciones o los factores de incremento o demérito de los mismos, las circunstancias del mercado



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

del suelo, el equipamiento e infraestructura urbana, esto es, todos los mecanismos e instrumentos que la Ley de Catastro establece, los que pudieran servir de base para establecer una actualización de nuevos valores catastrales, lo anterior a efecto de no lesionar la economía de los ciudadanos y, por otra, que esta Honorable Legislatura impulse un proyecto integral y exhaustivo en 2013, para que, en conjunto con las diversas dependencias de la administración pública estatal y municipal, se genere un mecanismo técnico catastral que garantice su apego a los principios de proporcionalidad y equidad, y que refleje el cumplimiento del artículo “Quinto Transitorio” del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de diciembre de 1999, que reformó y adicionó el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por otra parte, quienes integramos las Comisiones de referencia, estimamos prudente incorporar la descripción de los deméritos de los valores unitarios para tipos de construcción de acuerdo a su estado de conservación.

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.

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 citadas, 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:



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 ANTIGUO MORELOS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2013.**

**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 **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 Antiguo Morelos**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

**I. PREDIOS URBANOS**

**A) TERRENOS**

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

Zona Homogénea	Manzanas	Valor por m <sup>2</sup> de terreno	Tipo de const. predominante
01	06, 01, 02, 11, 28, 49, 27, 10, 09, 08, 07, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 47, 46, 45, 44, 43, 99, 69, 100.	\$ 80.00	14
02	63, 41, 62, 40, 19, 61, 39, 18, 05, 04, 03, 12, 60, 38, 17, 16, 15, 14, 13, 59, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 57, 56, 55.	\$ 70.00	13
03	80, 79, 78, 77, 76, 58, 54, 53, 52, 30, 29, 50, 51, 72, 73, 74, 75, 81, 82, 83, 87, 86, 85, 84, 88, 89.	\$ 60.00	13
04	116, 117, 118, 119, 98, 97, 96, 95, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 107, 106, 105, 101, 121, 122, 123, 124, 108, 71, 125, 126	\$ 25.00	04

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;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- 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 DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA  
TERRENOS URBANOS**

**1.- Demérito o disminución del valor**

**A) FACTOR DE FRENTE:**

Predios con frente menor de 7 metros lineales: Factor de demérito

	6 metros lineales.	0.95
	5 metros lineales.	0.90
	4 metros lineales.	0.85
	3 metros lineales.	0.80
	2 metros lineales.	0.70
	1 metro lineal.	0.60

**B) Predios con frente menor de un metro e interiores:** Factor de demérito 0.50

**C) FACTOR DE FONDO:**

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales: Factor de demérito

	40 metros lineales.	0.90
	45 metros lineales.	0.85
	50 metros lineales.	0.80
	60 metros lineales.	0.75

**D) FACTOR DE DESNIVEL:** predios con pendientes fuertes: Factor de demérito 0.85

**E) Factor de terreno resultante:** Predios con superficie mayor de 500 m<sup>2</sup> : 0.70 al terreno restante.

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

**Factor de posición** del terreno en la manzana:

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## B) CONSTRUCCIONES

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

Tipo	Descripción	Valor por m <sup>2</sup>
1	ESPECIAL PRECARIO	\$ 100.00
2	ESPECIAL PRECARIO	\$ 200.00
3	ESPECIAL ECONOMICO	\$ 300.00
4	ESPECIAL ECONOMICO	\$ 400.00
5	ESPECIAL MEDIO	\$ 600.00
6	ESPECIAL SUPERIOR	\$ 800.00
7	ESPECIAL SUPERIOR	\$ 1,000.00
8	ANTIGUO ECONÓMICO	\$ 200.00
9	ANTIGUO ECONÓMICO	\$ 400.00
10	ANTIGUO MEDIO	\$ 600.00
11	ANTIGUO SUPERIOR	\$ 800.00
12	ANTIGUO SUPERIOR	\$ 1,000.00
13	MODERNO PRECARIO	\$ 700.00
14	MODERNO PRECARIO	\$ 800.00
15	MODERNO ECONÓMICO	\$ 1,000.00
16	MODERNO ECONÓMICO	\$ 1,300.00
17	MODERNO ECONÓMICO	\$ 1,500.00
18	MODERNO 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

El factor por estado de conservación demerita el valor de las construcciones considerando el nivel de deterioro que presenta la edificación, en relación con el mantenimiento que se le ha proporcionado a fin de conservarla lo más parecida posible a su estado original.

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
Bueno	1.00
Regular	0.85
Malo	0.75
Ruinoso	0.40



### DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

**BUENO:** Es aquella en que por razón del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta 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 y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas, especiales y en sus elementos complementarios, tales como herrería, carpintería, vidriería.

**MALO:** Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioros, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de algunos de 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. (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros).

### II. PREDIOS SUBURBANOS

Valores unitarios para Terrenos Suburbanos por m<sup>2</sup> expresados en pesos según su USO

Uso	Descripción	Valor por m <sup>2</sup>
9100	SUBURBANO I	\$ 1.50
9200	SUBURBANO II	\$ 2.00
9300	SUBURBANO III	\$ 3.00

Valores unitarios expresados en pesos por m <sup>2</sup> para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.	<b>Valor por m<sup>2</sup></b> de \$ 3.00 a \$ 15.00
--	---

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	Descripción	Valor unitario por ha.
1210	Rústico de riego	\$ 15,000.00
1211	Rústico de riego por gravedad	\$ 10,000.00
1212	Rústico de riego por gravedad	\$ 8,000.00
1220	Rústico riego por bombeo	\$ 6,000.00
1710	Rústico a 1.5 km. a carretera fed.	\$ 6,000.00
1720	Cultivo general de temporal	\$ 5,000.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

1721	Cultivo general de temporal II	\$ 3,000.00
2100	Fruticultura en cultivo	\$ 5,000.00
3100	Pastizal bajo riego	\$ 6,000.00
3200	Pastizal de temporal	\$ 3,000.00
3510	Agostadero 1ª de 2 a 4 has. x u. a.	\$ 5,000.00
3520	Agostadero de 4 a 16 has. x u. a.	\$ 3,000.00
3540	Agostadero de 16 a 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 DÉMERITO 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:**

Colindantes a caminos federales y estatales	1.15
Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas	1.10
Colindantes a menos de 2.5 Km. de vías de comunicación	1.05

<b>G) TERRENOS SALITROSOS:</b>	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 1 de enero del año 2013 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 24 de octubre del año dos mil doce.

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

<b>NOMBRE</b>	<b>A FAVOR</b>	<b>EN CONTRA</b>	<b>ABSTENCIÓN</b>
<b>DIP. RENÉ CASTILLO DE LA CRUZ PRESIDENTE</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. BEATRIZ COLLADO LARA SECRETARIA</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ TORRES VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. AMELIA ALEJANDRINA VITALES RODRÍGUEZ VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. HÉCTOR MARTÍN CANALES GONZÁLEZ VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. OSCAR DE JESÚS ALMARAZ SMER VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. LEONEL CANTÚ ROBLES VOCAL</b>	_____	_____	_____



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES**

<b>NOMBRE</b>	<b>A FAVOR</b>	<b>EN CONTRA</b>	<b>ABSTENCIÓN</b>
<b>DIP. CARLOS ERNESTO SOLÍS GÓMEZ PRESIDENTE</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ TORRES SECRETARIO</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. CARLOS VALENZUELA VALADÉZ VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. MARTA ALICIA JIMÉNEZ SALINAS VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. BEATRIZ COLLADO LARA VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. JUAN MANUEL RODRÍGUEZ NIETO VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. LEONEL CANTÚ ROBLES VOCAL</b>	_____	_____	_____

*HOJA DE FIRMAS DEL DICTÁMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE ANTIGUO MORELOS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2013.*