



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 **Tula**, Tamaulipas, mediante Oficio número 225/2013 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 2014**.

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), f), 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:

D I C T A M E N

I. Antecedentes.

La propuesta de referencia fue recibida por el Pleno Legislativo en Sesión Pública celebrada el día 11 de septiembre del año en curso, el Presidente de la Mesa Directiva determinó, turnar la propuesta de referencia a estas Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública, y de Asuntos Municipales, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de Decreto respectivo.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

II. Competencia.

Por ser de estricto derecho, en primer término analizamos lo relativo a la competencia de esta Legislatura para conocer y resolver sobre la propuesta de mérito, debiéndose afirmar que esta Legislatura local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115, fracción IV párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, está facultada para conocer y analizar las propuestas de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, para que los Municipios cuenten con los instrumentos legales que les permitan realizar el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Así también, cabe señalar que este Poder Legislativo local es competente para resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58 fracciones I y LX de la Constitución Política local, que le otorga facultades 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 este órgano parlamentario, 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 2014**.

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 Tula, proponer al Congreso del Estado, las Tablas



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 **Tula**, Tamaulipas, mediante Oficio número 225/2013 de fecha 5 de septiembre del año en curso, presentó 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 2014**.

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 14 de agosto del actual, acordó por unanimidad de votos la citada propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 2014, 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 Tula, 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 2014**, al efecto, cabe señalar que la propuesta fue debidamente aprobada por el H. Cabildo, como se advierte de las constancias que acompañan a la Iniciativa, coincide en sus términos con los valores contenidos en la del ejercicio fiscal 2013.

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal 2014, con el instrumento jurídico básico para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de su circunscripción territorial, cuidando no lesionar la economía de los contribuyentes, ni afectar los índices de recaudación del municipio.

V. Consideraciones de las Comisiones 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 2014.

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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.

Finalmente, estas Comisiones unidas, encuentran en lo general y en lo particular procedente la acción legislativa planteada por el Ayuntamiento de Tula, 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 citadas, respetuosamente sometemos a consideración de la



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 TULA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2014.

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 **2014**, 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 Tula**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS

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

No. Zona	Denominación	Ubicación	Calle	Valor por m ²
1	Zona Centro	Al Norte	Damián Carmona	\$ 250.00
		Al Sur	Ramírez Guillen	
		Al Este	Juárez	
		Al Oeste	Ocampo a S. Degollado	

BANDAS DE VALORES

Calle	Calle Norte	Calle Sur	Valor por m ²
Lerdo de Tejada	De Zaragoza	A Ramírez Guillen	\$ 300.00
Hidalgo y Juárez	Damián Carmona	Dr. Millet	\$ 300.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m ²
2	* barrios con todos los servicios y con afluencia a la zona centro. mayor influencia comercial.	\$ 200.00
	* barrios con todos los servicios y con afluencia a la zona centro. menor influencia comercial.	\$ 150.00

BANDA DE VALOR

Calle	Calle Este	Calle Oeste	Valor por m ²
CARDENAS GONZALEZ	NETZAHUALCOYOTL	CALLEJON 5	\$ 250.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m ²
3	* BARRIOS CON SERVICIOS DE AGUA Y LUZ.	\$ 100.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

	INTERMEDIA DENTRO DE LA CIUDAD	
--	--------------------------------	--

No. Zona	Ubicación	Valor por m ²
4	* BARRIOS CON SERVICIO DE AGUA O LUZ PERIFERIA DE LA CIUDAD	\$ 75.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m ²
5	* BARRIOS SIN SERVICIO Y DE DIFICIL ACCESO.	\$ 50.00

* SE LOCALIZAN 20 BARRIOS, DENTRO DE LA CABECERA MUNICIPAL, (LAS PIEDRAS, MARAVILLAS, EL ZACATONAL, BUENA VISTA, LA COMA, LA MORA, CERRO DEL AIRE, INDEPENDENCIA, LA PILA, ALTA VISTA, EL CARDONAL, LA PIAÑITA, CANTARRANAS, LA CAMPANA, LAS TINAJAS, EL MIRADOR, EL DIVISADERO, EL JICOTE, SAN LUISITO Y LAS TROJES); POR LO QUE SE TIPIFICAN EN FUNCION DE SERVICIOS PUBLICOS EXISTENTES EN CADA UNO DE ELLOS.

LOS VALORES POR M² NO CONTENIDOS EN ESTA TABLA SE ASIGNARÁN SIMILARES POR UBICACIÓN, RED DE SERVICIOS Y TOPOGRAFIA.

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:

Factor de demérito

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

E) Factor de terreno resultante: Predios con superficie mayor de 500 m² : 0.70 al terreno restante

F) FACTOR POR SUPERFICIE

EN METROS CUADRADOS	0 - 300	1.00
	301 – 500	0.90
	501 – 1000	0.80
	1001 – 5000	0.70
	5001 – 10000	0.60
	10001 - y más	0.50

Nota: En ningún caso, la aplicación de demérito podrá ser menor de 0.50

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

B) CONSTRUCCIONES

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

CONSTRUCCIONES MODERNAS

Tipo	Calidad	Valor unitario
01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIANA	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONOMICA	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN POPULAR	\$ 200.00

CONSTRUCCIONES ANTIGUAS

Tipo	Calidad	Valor unitario
06	ECONOMICA	\$ 1,000.00
07	MEDIA	\$ 1,500.00
08	MEDIA 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;



**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 CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

TIPO	CALIDAD	Factor de demérito
01	BUENO	1.00
02	REGULAR	0.85
03	MALO	0.70
04	RUINOSO	0.30

II. PREDIOS SUBURBANOS

Valores unitarios para terreno en áreas colindantes en desarrollo urbano:	De \$ 10.00 a \$ 15.00 por m ²
---	---

Valores unitarios expresados en pesos por m ² para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	valor por m² De \$ 15.00 a \$ 25.00
---	--

Valores unitarios expresados en pesos por m ² para las construcciones en los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	valor por m² De \$ 100.00 a \$ 150.00
---	--

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
RIEGO	\$ 5,000.00
TEMPORAL	\$ 2,500.00
PASTIZALES	\$ 3,000.00
AGOSTADERO 3510	\$ 2,000.00
AGOSTADERO 3520	\$ 1,500.00
AGOSTADERO 3530	\$ 1,000.00
AGOSTADERO 3540	\$ 500.00
FORESTAL	\$ 1,000.00
CERRIL	\$ 300.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

**COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA
TERRENOS RÚSTICOS**

A) TERRENOS CON UBICACIÓN:		FACTOR
	Excelente	1.15
	Favorable	1.00
	Regular	0.90
	Desfavorable	0.80

B) TERRENOS CON ACCESO:		
	Bueno	1.15
	Regular	1.00
	Malo	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSOS:		
	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.65

D) TERRENOS CON EROSIÓN:		
	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:		
	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

F) ACCESO A 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

G) TERRENOS SALITROSOS:		
		0.60

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:		
	Propiedad privada	1.00
	Ejidal	0.60
	Posesión	0.60



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 2014 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 19 de septiembre del año dos mil trece.

COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA

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

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE TULA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2014.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. HONORIA MAR VARGAS PRESIDENTA	_____	_____	_____
DIP. JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ TORRES SECRETARIO	_____	_____	_____
DIP. CARLOS VALENZUELA VALADÉZ VOCAL	_____	_____	_____
DIP. MARTA ALICIA JIMÉNEZ SALINAS VOCAL	_____	_____	_____
DIP. BEATRIZ COLLADO LARA VOCAL	_____	_____	_____
DIP. JUAN MANUEL RODRÍGUEZ NIETO VOCAL	_____	_____	_____
DIP. LEONEL CANTÚ ROBLES VOCAL	_____	_____	_____

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE TULA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2014.