



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

A la luz de lo establecido en el artículo 115 de nuestra Carta Magna, los Municipios tienen la obligación de presentar a la consideración del Congreso del Estado, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones inmobiliarias.

En esta materia, las actividades catastrales han cobrado gran importancia para el Municipio, como un instrumento indispensable para administrar una serie de funciones relacionadas con el espacio territorial en que se encuentra inscrito, y de manera primordial, para las Haciendas Municipales, que son las encargadas de la recaudación de los impuestos gravados a los bienes inmuebles.

Es así que el desarrollo de todas las funciones catastrales se realizan y ejecutan en el orden administrativo municipal, por lo que la integración y administración de la información territorial es responsabilidad directa del municipio.

Al efecto, la Ley de Catastro del Estado, cuerpo normativo que regula las actividades catastrales, fija las responsabilidades y atribuciones que los ayuntamientos tienen en esta materia, y dicha responsabilidad implica proponer en tiempo y forma las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones al Poder Legislativo.

En este contexto, quienes integramos las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública, y de Asuntos Municipales, en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 35, párrafos 1 y 2, 36 inciso c), 43, párrafo 1, inciso g), 44, 45 párrafo 2, 46 párrafo 1, y 95 párrafos 1, 2, 3 y 4, de la



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, y en cumplimiento a las facultades y obligaciones que la Constitución Política del Estado de Tamaulipas le confiere a este Congreso del Estado, nos dimos a la tarea de conocer, analizar y discutir las propuestas de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2014 que por facultad y obligación tienen los Ayuntamientos de la Entidad de remitir a esta Soberanía.

Como primer punto, procedimos a revisar la fase de recepción de dichas tablas ante éste Órgano Legislativo, encontrando que se recibieron 29 propuestas de Tablas de igual número de Ayuntamientos que sí cumplieron en su entrega dentro del término que dispone la Ley de Catastro del Estado, de igual forma se observó que 2 propuestas se recibieron en forma extemporánea, y que 12 Ayuntamientos a la fecha actual han omitido presentar su propuesta correspondiente, encontrándose en este último caso el Ayuntamiento del **Municipio de Cruillas, Tamaulipas**, determinando este órgano congregacional formular en consecuencia la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones y los coeficientes de incremento y de demérito que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades así como de los predios rústicos del **Municipio de Cruillas, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2014**, por lo que nos permitimos emitir nuestra opinión a través del siguiente:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

DICTAMEN

I. Antecedentes.

De los asuntos recibidos por este H. Congreso del Estado, se desprende que no se recibió en tiempo y forma la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones correspondiente al **Municipio de Cruillas**, Tamaulipas, la cual tuvo como límite para ser entregada hasta el 10 de septiembre del actual, por lo que de conformidad con el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, corresponde a este Honorable Pleno Legislativo determinar la actualización de las Tablas de Valores para el ejercicio fiscal 2014, como es el caso que nos ocupa.

II. Competencia.

Este Poder Legislativo local es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58 fracciones I y LX de la Constitución Política local, que le otorga facultades 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 en proceso de dictaminación por 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal del año 2014 para el **Municipio de Cruillas**, Tamaulipas.

IV. Aspectos relevantes sobre las Tablas de Valores Unitarios.

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, constituye el elemento principal para determinar el valor catastral de los inmuebles, ya que contiene los valores por unidad de superficie para los terrenos, sean urbanos, suburbanos o rústicos, así como para los diferentes tipos de construcciones, lo que permite establecer la base gravable de los inmuebles mediante los valores unitarios.

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

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.

Es pertinente mencionar que la presente acción legislativa se sustenta en base a lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, que textualmente señala:

“Los Ayuntamientos deberán presentar al Congreso del Estado las propuestas de Tablas de Valores, a más tardar el 10 de septiembre del año inmediato anterior al que se aplicarán dichos valores, para proceder a su análisis, revisión, discusión, modificación y aprobación, en su caso. Si los Ayuntamientos no presentaran nueva propuesta de tabla de valores, el Congreso del Estado determinará la actualización de las mismas.”

En ese sentido, se concluye que esta Legislatura local, con relación al caso concreto, resulta competente para determinar la actualización de las Tablas de Valores para el Ejercicio Fiscal 2014, en atención a la decisión del citado Ayuntamiento de no presentar una nueva propuesta para dicho ejercicio fiscal.

A la luz de lo anteriormente expuesto, estas Comisiones unidas, estiman conveniente ratificar las Tablas de Valores Unitarios del actual ejercicio fiscal 2013 del Municipio de [Cruillas](#), Tamaulipas, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXI-511, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

al número 137, de fecha 14 de noviembre del año próximo pasado, por considerar que no se cuenta con los elementos 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 del suelo, el equipamiento e infraestructura urbana, esto es, todos los instrumentos que la Ley de Catastro establece y que corresponde proveer a los Ayuntamientos para sustentar su propuesta de actualización de valores catastrales.

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

Por las razones anteriormente expuestas y en el entendido de que se pretenden establecer criterios justos y equilibrados para la valuación catastral de los predios ubicados en la jurisdicción territorial del Municipio referido, quienes integramos las Comisiones unidas anteriormente 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 **CRUILLAS**, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2014.

Artículo 1°. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2014, las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2013, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXI-511, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 137, de fecha 14 de noviembre del año próximo pasado, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos del **Municipio de Cruillas**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m² expresados en pesos según su ubicación:

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 |
|---|---------------------------------|--------------------|
| | A partir de 40 metros lineales. | 0.90 |
| | 45 metros lineales. | 0.85 |
| | 50 metros lineales. | 0.80 |
| | 60 metros lineales o más. | 0.75 |

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

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

2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

| | Posición | Uso | Factor |
|---|----------------------------------|--------------|--------|
| 1 | Esquina hasta 400 m ² | Comercial | 1.25 |
| 2 | En general (no esquina) | Comercial | 1.20 |
| 3 | Esquina hasta 400 m ² | Habitacional | 1.15 |

El factor de posición será aplicado a los diferentes terrenos con uso comercial, al no definir su valor en zonas, por encontrarse muy dispersos en áreas habitacionales ya definidas.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

B) CONSTRUCCIONES

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

| | DESCRIPCIÓN | VALOR POR M² |
|---|------------------------|--------------------------------|
| 1 | CONSTRUCCIÓN MUY BUENA | \$ 2,500.00 |
| 2 | CONSTRUCCIÓN BUENA | \$ 1,100.00 |
| 3 | CONSTRUCCIÓN REGULAR | \$ 500.00 |
| 4 | CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA | \$ 300.00 |
| 5 | CONSTRUCCIÓN PRECARIA | \$ 200.00 |

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:

| | ESTADO DE CONSERVACIÓN | FACTOR |
|---|-------------------------------|---------------|
| 1 | BUENO | 1.00 |
| 2 | REGULAR | 0.85 |
| 3 | MALO | 0.70 |
| 4 | RUINOSO | 0.30 |

II. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

| VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES. | SEGÚN SU UBICACIÓN | |
|--|---------------------------|-----------------------------|
| | 1.- BUENA | \$ 15.00 por m ² |
| | 2.- REGULAR | \$ 10.00 por m ² |
| | 3.- MALO | \$ 5.00 por m ² |

| | |
|--|--|
| VALORES UNITARIOS PARA TERRENO SUBURBANO | DE \$ 5.00 A \$ 10.00 por m ² |
|--|--|



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

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

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS

A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

| CÓDIGO | UBICACIÓN | FACTOR |
|--------|--------------|--------|
| 1 | Excelente | 1.15 |
| 2 | Favorable | 1.00 |
| 3 | Regular | 0.90 |
| 4 | Desfavorable | 0.80 |

B) TERRENOS CON ACCESO:

| CÓDIGO | ACCESO | FACTOR |
|--------|---------|--------|
| 1 | Bueno | 1.15 |
| 2 | Regular | 1.00 |
| 3 | Malo | 0.85 |

C) TERRENOS PEDREGOSOS:

| CÓDIGO | PEDREGOSO | FACTOR |
|--------|-----------|--------|
| 1 | Mínima | 1.00 |
| 2 | Moderada | 0.90 |
| 3 | Alta | 0.75 |
| 4 | Excesiva | 0.65 |



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

D) TERRENOS CON EROSIÓN:

| CÓDIGO | EROSIÓN | FACTOR |
|--------|----------|--------|
| 1 | Mínima | 1.00 |
| 2 | Moderada | 0.90 |
| 3 | Severa | 0.75 |

E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

| CÓDIGO | TOPOGRAFÍA | FACTOR |
|--------|------------------|--------|
| 1 | Semiplana | 1.00 |
| 2 | Inclinada media | 0.95 |
| 3 | Inclinada fuerte | 0.80 |
| 4 | Accidentada | 0.75 |

F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:

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

G) TERRENOS SALITROSOS:

| CÓDIGO | SALITROSO | FACTOR |
|--------|-----------|--------|
| 1 | Mínima | 1.00 |
| 2 | Moderada | 0.80 |
| 3 | Excesiva | 0.60 |

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

| CÓDIGO | TENENCIA | FACTOR |
|--------|-------------------|--------|
| 1 | Propiedad privada | 1.00 |
| 2 | Ejidal | 0.60 |
| 3 | Posesión | 0.60 |

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rústico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el artículo 105, fracción VI del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con el artículo 107 del propio Código de la base gravable para los predios rústicos.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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.

T R A N S I T O R I O

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1º 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 AL ACUERDO DE LAS COMISIONES UNIDAS SOBRE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE **CRUILLAS**, 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 AL ACUERDO DE LAS COMISIONES UNIDAS SOBRE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE **CRUILLAS**, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2014.*