



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 **Casas**, Tamaulipas, mediante Oficio número D.C./0170/2012 de fecha 13 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 Casas, 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 **Casas**, Tamaulipas, mediante Oficio número D.C./0170/2012 de fecha 13 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**.

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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 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 Casas, Tamaulipas, no presenta la propuesta debidamente aprobada por el H. Cabildo, circunstancia que hace que no reúna el requisito de legalidad previsto por los artículos 1º fracción X de la Ley de Catastro para el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

Estado de Tamaulipas y 49 fracción II del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, como se advierte de las constancias que acompañan a la Iniciativa.

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 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.

Ahora bien, es importante poner de relieve que del análisis efectuado a la propuesta que nos ocupa, el promovente no exhibe constancia de la que se advierte que la propuesta en comento haya sido aprobada por el Ayuntamiento accionante como lo establece la normatividad de la materia.

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

del Estado establezca a su favor, de acuerdo a lo que establece el artículo 115 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ahora bien, previo a realizar el análisis de la documentación que anexa el Municipio promovente a su solicitud de incremento a su **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**, es necesario establecer como lo prevé el artículo 3o del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, que *“El Municipio es una institución de orden público, dotado de personalidad jurídica y de patrimonio propio, autónomo en su régimen interior y con libre administración de su hacienda, recursos y servicios destinados a la comunidad local, sin más límites que los señalados expresamente en las leyes.”*

El artículo 4o del citado Código Municipal, establece que *“Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, e integrado por un presidente, regidores y síndicos electos por el principio de votación mayoritaria relativa y con regidores electos por el principio de representación proporcional”,* además dicho precepto instituye que *“Las facultades que la Constitución Federal otorga al gobierno municipal, se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva, sin que pueda existir autoridad intermedia entre éste y el gobierno del Estado.”*

En esa tesitura el artículo 21 del multicitado Código Municipal, estatuye que *“Los Ayuntamientos son los órganos de Gobierno Municipal a través de los cuales, el pueblo, en ejercicio de su voluntad política, realiza la autogestión de sus intereses, dentro de los límites del Municipio.”*



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Con ese carácter los Ayuntamientos tienen entre otras la facultad y obligación de iniciar leyes o decretos ante el Congreso del Estado para los asuntos de sus respectivas localidades, por así determinarlo el artículo 49 fracción II, del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, lo que se deberá dejar constancia en el acta de la sesión que para tal efecto lleve a cabo el Ayuntamiento, como se precisa en el Capítulo V de dicho Código Municipal, relativo al funcionamiento de los Ayuntamientos.

En ese orden de ideas y en relación al tema que nos ocupa, es relevante tomar en consideración el artículo 15 fracciones VIII y IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, ya que este numeral establece que las atribuciones de los Ayuntamientos en materia de catastro, entre otras, es la de elaborar las propuestas de las tablas de valores, así como proponerlas al Congreso del Estado, en los términos que establece dicha ley.

Ahora bien, establecido lo anterior, de las constancias que integran el expediente relativo a la propuesta en estudio, es evidente la ausencia de la copia respectiva del acta emitida por el Ayuntamiento promovente, en la que conste la aprobación de los valores unitarios de suelo y construcciones, por lo que el procedimiento administrativo no reúne los requisitos legales que se establece en la normatividad de la materia en cuanto al proceso de fijación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, ya que en el caso que nos ocupa, el promovente cuenta con la competencia constitucional para proponer dichas tablas de valores y este Congreso del Estado la tiene para tomar la decisión final sobre este aspecto, por ello, esta autoridad legislativa en base a las atribuciones de competencia, considera improcedente la solicitud del promovente que se ha citado con anterioridad en atención a la ausencia de requisitos de procedibilidad, como lo es la



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

falta del acta en la que conste la aprobación de los valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de la construcción sobre la propiedad inmobiliaria, lo que indica que no se cumple con el requisito constitucional de que en todo procedimiento se deben efectuar las formalidades necesarias y sustentadas en las leyes de la materia, considerando que la falta del requisito al que hacemos referencia es suficiente para declarar la improcedencia de dicha solicitud.

Bajo tales premisas y en uso de nuestras facultades y toda vez que advertimos la falta de procedibilidad de la propuesta en estudio, lo procedente, y en 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 Casas, Tamaulipas, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXI-91, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 138, de fecha 17 de noviembre del año próximo pasado, por considerar que no se cumplió con las disposiciones que la Ley de Catastro y el Código Municipal establecen.

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

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 CASAS, 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 Casas**, 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:

|          |                             |           |
|----------|-----------------------------|-----------|
| <b>1</b> | ZONA HABITACIONAL MUY BUENO | \$ 150.00 |
| <b>2</b> | ZONA HABITACIONAL MEDIO     | \$ 100.00 |
| <b>3</b> | ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO | \$ 70.00  |
| <b>4</b> | ZONA HABITACIONAL POPULAR   | \$ 40.00  |

**TABLA DE VALORES UNITARIOS APLICABLES A LA ZONA URBANA**

| Manzana | Loc. | Sector | Norte | Sur | Este | Oeste | Valor por m <sup>2</sup> de Construcción |
|---------|------|--------|-------|-----|------|-------|--|
| 1       | 1    | 1      | 150   | 150 | 150  | 150   | \$ 1000                                  |
| 4       | 1    | 1      | 150   | 150 | 150  | 150   | 1000                                     |
| 15      | 1    | 1      | 150   | 150 | 150  | 150   | 1000                                     |
| 33      | 1    | 1      | 150   | 150 | 150  | 150   | 1000                                     |
| 2       | 1    | 1      | 100   | 100 | 100  | 100   | \$ 500                                   |
| 3       | 1    | 1      | 100   | 100 | 100  | 100   | 500                                      |
| 5       | 1    | 1      | 100   | 100 | 100  | 100   | 500                                      |
| 6       | 1    | 1      | 100   | 100 | 100  | 100   | 500                                      |
| 7       | 1    | 1      | 100   | 100 | 100  | 100   | 500                                      |
| 8       | 1    | 1      | 100   | 100 | 100  | 100   | 500                                      |
| 9       | 1    | 1      | 100   | 100 | 100  | 100   | 500                                      |
| 14      | 1    | 1      | 100   | 100 | 100  | 100   | 500                                      |
| 16      | 1    | 1      | 100   | 100 | 100  | 100   | 500                                      |
| 32      | 1    | 1      | 100   | 100 | 100  | 100   | 500                                      |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

|     |   |   |     |     |     |     |        |
|-----|---|---|-----|-----|-----|-----|--------|
| 34  | 1 | 1 | 100 | 100 | 100 | 100 | 500    |
| 49  | 1 | 1 | 100 | 100 | 100 | 100 | 500    |
| 56  | 1 | 1 | 100 | 100 | 100 | 100 | 500    |
| 64  | 1 | 1 | 100 | 100 | 100 | 100 | 500    |
|     |   |   |     |     |     |     |        |
| 171 | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | \$ 300 |
| 172 | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 176 | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 175 | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 174 | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 173 | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 39  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 40  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 41  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 42  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 43  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 181 | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 38  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 21  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 22  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 23  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 24  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 25  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 182 | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 37  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 20  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 10  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 26  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 36  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 19  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |
| 11  | 1 | 1 | 70  | 70  | 70  | 70  | 300    |

**TABLA DE VALORES UNITARIOS APLICABLES A LA ZONA URBANA**

| Manzana | Loc. | Sector | Norte | Sur | Este | Oeste | Valor por m <sup>2</sup> de Construcción |
|---------|------|--------|-------|-----|------|-------|--|
| 27      | 1    | 1      | 70    | 70  | 70   | 70    | \$ 300                                   |
| 184     | 1    | 1      | 70    | 70  | 70   | 70    | 300                                      |
| 35      | 1    | 1      | 70    | 70  | 70   | 70    | 300                                      |
| 18      | 1    | 1      | 70    | 70  | 70   | 70    | 300                                      |
| 12      | 1    | 1      | 70    | 70  | 70   | 70    | 300                                      |



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

|     |   |   |    |    |    |    |     |
|-----|---|---|----|----|----|----|-----|
| 28  | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 185 | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 17  | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 13  | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 29  | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 44  | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 31  | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 30  | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 186 | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 191 | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 59  | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 60  | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 61  | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 46  | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 45  | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 196 | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 187 | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 189 | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 48  | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 51  | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 52  | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
| 57  | 1 | 1 | 70 | 70 | 70 | 70 | 300 |
|     |   |   |    |    |    |    |     |
| 167 | 1 | 1 | 50 | 50 | 50 | 50 | 100 |
| 168 | 1 | 1 | 50 | 50 | 50 | 50 | 100 |
| 169 | 1 | 1 | 50 | 50 | 50 | 50 | 100 |
| 170 | 1 | 1 | 50 | 50 | 50 | 50 | 100 |
| 177 | 1 | 1 | 50 | 50 | 50 | 50 | 100 |
| 178 | 1 | 1 | 50 | 50 | 50 | 50 | 100 |
| 179 | 1 | 1 | 50 | 50 | 50 | 50 | 100 |
| 180 | 1 | 1 | 50 | 50 | 50 | 50 | 100 |
| 193 | 1 | 1 | 50 | 50 | 50 | 50 | 100 |
| 188 | 1 | 1 | 50 | 50 | 50 | 50 | 100 |
| 54  | 1 | 1 | 50 | 50 | 50 | 50 | 100 |
| 55  | 1 | 1 | 50 | 50 | 50 | 50 | 100 |
| 62  | 1 | 1 | 50 | 50 | 50 | 50 | 100 |

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 DÉMERITOS 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        |



### B) CONSTRUCCIONES

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

|           |                         |             |
|-----------|-------------------------|-------------|
| <b>01</b> | CONSTRUCCIÓN MUY BUENA. | \$ 2,500.00 |
| <b>02</b> | CONSTRUCCIÓN BUENA.     | \$ 1,100.00 |
| <b>03</b> | CONSTRUCCIÓN MEDIA.     | \$ 500.00   |
| <b>04</b> | CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA. | \$ 300.00   |
| <b>05</b> | CONSTRUCCIÓN POPULAR.   | \$ 100.00   |

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en el Municipio, se aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor de la construcción los 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                   | 0.70   |
| RUINOSO                | 0.30   |

### 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 Y LOCALIDADES DE ORIGEN EJIDAL**

|   |                              |
|---|------------------------------|
| VALOR UNITARIO PARA <b>TERRENO</b> SUBURBANO (9300) | \$ 40.00 POR M <sup>2</sup>  |
| VALOR UNITARIO PARA <b>CONSTRUCCIÓN</b> SUBURBANO   | \$ 100.00 POR M <sup>2</sup> |

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| VALOR UNITARIO EXPRESADO EN PESOS POR M <sup>2</sup> PARA <b>TERRENOS</b> DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.     | VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 15.00  |
| VALOR UNITARIO EXPRESADO EN PESOS POR M <sup>2</sup> PARA <b>CONSTRUCCIÓN</b> DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES. | VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 100.00 |

**III. PREDIOS RÚSTICOS**

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

| <b>USO DEL SUELO</b> | <b>VALOR POR HA.</b> |
|----------------------|----------------------|
| 1220 RIEGO           | \$ 6,000.00          |
| 1720 TEMPORAL        | \$ 4,000.00          |
| 3000 PASTIZAL        | \$ 3,000.00          |
| 3530 AGOSTADERO      | \$ 1,500.00          |
| 4200 FORESTAL        | \$ 2,000.00          |
| 3540 CERRIL          | \$ 1,000.00          |

**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:**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

|  |          |      |
|--|----------|------|
|  | 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 |

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

**Artículo 2°.** Para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en localidades sin estudio técnico, así como de nuevos predios producto del fraccionamiento o subdivisión de los existentes y en general los que no queden comprendidos en este Decreto, el Ayuntamiento determinará valores catastrales provisionales como lo establece la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**Artículo 3°.** Cuando existan causas supervinientes relacionadas con los linderos y características de los sectores catastrales, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales sectores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

### **TRANSITORIO**

**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 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<br/>PRESIDENTE</b>        | _____          | _____            | _____             |
| <b>DIP. BEATRIZ COLLADO LARA<br/>SECRETARIA</b>            | _____          | _____            | _____             |
| <b>DIP. JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ TORRES<br/>VOCAL</b>         | _____          | _____            | _____             |
| <b>DIP. AMELIA ALEJANDRINA VITALES RODRÍGUEZ<br/>VOCAL</b> | _____          | _____            | _____             |
| <b>DIP. HÉCTOR MARTÍN CANALES GONZÁLEZ<br/>VOCAL</b>       | _____          | _____            | _____             |
| <b>DIP. OSCAR DE JESÚS ALMARAZ SMER<br/>VOCAL</b>          | _____          | _____            | _____             |
| <b>DIP. LEONEL CANTÚ ROBLES<br/>VOCAL</b>                  | _____          | _____            | _____             |

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



**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<br/>PRESIDENTE</b>   | _____          | _____            | _____             |
| <b>DIP. JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ TORRES<br/>SECRETARIO</b> | _____          | _____            | _____             |
| <b>DIP. CARLOS VALENZUELA VALADÉZ<br/>VOCAL</b>         | _____          | _____            | _____             |
| <b>DIP. MARTA ALICIA JIMÉNEZ SALINAS<br/>VOCAL</b>      | _____          | _____            | _____             |
| <b>DIP. BEATRIZ COLLADO LARA<br/>VOCAL</b>              | _____          | _____            | _____             |
| <b>DIP. JUAN MANUEL RODRÍGUEZ NIETO<br/>VOCAL</b>       | _____          | _____            | _____             |
| <b>DIP. LEONEL CANTÚ ROBLES<br/>VOCAL</b>               | _____          | _____            | _____             |

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