



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 **San Fernando**, Tamaulipas, mediante Oficio número 1780/2013 de fecha 9 de septiembre del año en curso y recibido por este Honorable Congreso del Estado el 10 de septiembre actual, 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública, y de Asuntos Municipales, para su análisis y emisión del dictamen con proyecto de Decreto 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 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**.



**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 San Fernando, 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 **San Fernando**, Tamaulipas, mediante Oficio número 1780/2013 de fecha 9 de septiembre del año en curso y recibido por este Honorable Congreso del Estado el 10 de septiembre actual, 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 30 de agosto del actual, acordó por mayoría de votos 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 2014, planteado por el referido Ayuntamiento, implica el despliegue de una de las fases que conforman el



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 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 San Fernando, 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 la adición de 8 corredores de uso comercial, las características de la infraestructura urbana para los usos de suelo de las zonas industrial y comercial, y de las zonas habitacionales que se tienen en dicho Municipio, igualmente, plantean la adición de las características de las construcciones por tipo de uso, así como de 2 nuevas condiciones de construcción en los tipos habitacional y en comercios y oficinas; en el apartado de predios rústicos se plantea la adición del uso de suelo industrial, comercial y de procesamiento con un valor por hectárea de \$ 250,000.00, el cual en criterio de estas Comisiones unidas no es de atenderse este planteamiento en virtud de que no se presenta el estudio técnico justificatorio de dicho valor unitario por hectárea, lo anterior tomando como antecedente los aprobados para 2013. 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.

En relación con lo anterior, es de señalarse que las actualizaciones a los valores unitarios por metro cuadrado a los terrenos urbanos y construcciones, 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

equipamiento de la ubicación de los inmuebles, el uso actual y potencial del suelo y, las condiciones socioeconómicas de sus habitantes.

En ese contexto, no pasa desapercibido para los miembros de las Comisiones unidas que suscribimos el presente dictamen, que la garantía de proporcionalidad que consagra el artículo 31, fracción IV, de la Constitución General de la República, consiste en que las personas sujetas de un tributo deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad contributiva, de tal manera que las personas que obtengan mayores ingresos tributen en forma cualitativamente superior a los de medianos y reducidos recursos, motivo por el cual, para que un tributo sea proporcional es necesario que el hecho imponible refleje una auténtica capacidad económica para contribuir al sostenimiento del gasto público.

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 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 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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.

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 San Fernando, 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 SAN FERNANDO, 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 San Fernando**, 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:

1	ZONA INDUSTRIAL Y COMERCIAL	\$ 1,000.00
2	ZONA HABITACIONAL O COMERCIAL EXCELENTE	\$ 500.00
3	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 400.00
4	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 300.00
5	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 200.00
6	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 150.00
7	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 100.00
8	ZONA HABITACIONAL BAJO PRECARIA	\$ 50.00

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;
- 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.

CARACTERÍSTICAS DE PREDIOS URBANOS



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

1.- Zona industrial y comercial.- accesos pavimentados y todos los servicios

2.- Zona habitacional o comercial excelente.- primer cuadro de la ciudad pavimentación, banquetas, cordones, alumbrado público, teléfono, agua, drenaje y recolección de basura

3.-Zona habitacional muy bueno.- pavimentación, banquetas, cordones, alumbrado público, teléfono, agua, drenaje y recolección de basura

4.- Zona habitacional bueno.- pavimentación, banquetas, cordones, alumbrado público, teléfono, agua, drenaje y recolección de basura (falta algún servicio)

5.-.- Zona habitacional medio.- una de las calles colindantes pavimentada, cordones, alumbrado público, teléfono, red de agua, drenaje y recolección de basura.

6.- Zona habitacional económico.-, red de electrificación, teléfono, red de agua, drenaje y recolección de basura.

7.- Zona habitacional popular.- red de electrificación, red de agua.

8.- Zona habitacional bajo precaria.-, red de electrificación a mas de 100mts de distancia, red de agua.

Corredores de uso Comercial.

Descripción del Corredor Comercial	Valor por m²
1.- AV. ABASOLO Desde segundo Centenario a la 250 Aniversario	\$ 500.00
2.-AV. 250 ANIVERSARIO Desde la Abasolo a la Francisco Villa.	\$ 500.00
3.-AV. PADRE MIER Desde la 250 Aniversario hasta la Segundo Centenario.	\$ 500.00
4.- AV. RUIZ CORTINES Desde la Abasolo hasta la Av. Fundadores	\$ 500.00
5.-SEGUNDO CENTENARIO Desde la Ignacio Ramírez Hasta la Abasolo.	\$ 500.00
6.- AV. ALLENDE Desde la 250 Aniversario hasta la J. de Escandón.	\$ 500.00
7.-AV. HIDALGO Desde la J. de Escandón hasta la Pino Suarez.	\$ 500.00
8.- AV. FUNDADORES O CARR VICTORIA MATAMOROS Desde la Ignacio Ramírez hasta la calle sin nombre entrada a Pemex	\$ 500.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1.- Demérito o disminución del valor

A) FACTOR DE FRENTE:

Pedios 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:

Pedios 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 m² : 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

Factor de Incremento por área comercial:

	Comercial de primera.	Factor 0.25
	Comercial de segunda.	0.20

B) CONSTRUCCIONES

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

HABITACIONAL

Tipo	Condición	Valor por m ²
------	-----------	--------------------------



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

1	DE LUJO	\$ 2,000.00
2	BUENA	\$ 1,000.00
3	MEDIANA	\$ 500.00
4	ECONÓMICA	\$ 300.00
5	POPULAR	\$ 200.00
6	BARDAS Y/O CONSTRUCCIONES ESPECIALES	\$ 100.00

COMERCIOS Y OFICINAS

Tipo	Condición	Valor por m ²
11	DE LUJO	\$ 3,315.00
12	BUENA	\$ 1,625.00
13	MEDIANA	\$ 1,350.00
14	ECONÓMICA	\$ 750.00
15	BARDAS Y/O CONS.ESPECIALES, ESTACIONAMIENTO	\$ 300.00

INDUSTRIAL

Tipo	Condición	Valor por m ²
21	MAQUILADORA Y/O BODEGA COMERCIALIZADORA DE GRANOS	\$ 2,500.00
22	BUENA	\$ 1,875.00
23	MEDIANA	\$ 1,375.00
24	ECONÓMICA	\$ 815.00

ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO

Tipo	Condición	Valor por m ²
31	DE LUJO	\$ 1,875.00
32	BUENA	\$ 875.00

HOTELES

Tipo	Condición	Valor por m ²
41	DE LUJO	\$ 2,750.00
42	BUENA	\$ 2,000.00
43	MEDIANA	\$ 1,250.00
44	ECONÓMICA	\$ 875.00

HOSPITALES

Tipo	Condición	Valor por m ²
41	DE LUJO	\$ 2,750.00
42	BUENA	\$ 2,000.00
43	MEDIANA	\$ 1,250.00
44	ECONÓMICA	\$ 875.00

ESCUELAS

Tipo	Condición	Valor por m ²
61	ÚNICO	\$ 1,100.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

RELIGIOSO

Tipo	Condición	Valor por m ²
61	ÚNICO	\$ 1,100.00

CAMPOS CINEGÉTICOS

Tipo	Condición	Valor por m ²
	DE LUJO	\$ 3,315.00
	BUENA	\$ 2,000.00
	MEDIANA	\$ 1,875.00
	ECONÓMICA	\$ 1,000.00

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 elementos siguientes:

- a) Uso, clase y calidad de la construcción;
- b) Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- c) Costo de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN

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.

TIPO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
1	Bueno	1.00
2	Regular	0.85
3	Malo	0.70
4	Ruinoso	0.30

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

BUENO: Es aquella en que por 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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).

Características de la construcción y tipo de uso:

Uso habitacional características

- 1 De lujo.-** Casas con acabados excelentes
- 2 Buena.-** Casas con buenos acabados
- 3 Mediana.-** Casas con acabados sencillos
- 4 Económica.-** Casas de interés social
- 5 Popular.-** Casas mixtas (de material y madera)

Uso comercial

- 11 De lujo.-** Locales con acabados excelentes
- 12 Buena.-** Locales.- con buenos acabados
- 13 Mediana.-** Locales.- con acabados sencillos
- 14 Económica.-** Locales.- de construcción mixta

Uso industrial y/o bodegas Comercializadora de granos

- 21 Maquiladora.-** naves industriales y o comercializadoras de granos
- 22 Buena.-** Bodegas o naves industriales con oficinas
- 23 Mediana.-** Bodegas o naves industriales sin oficinas
- 24 Económica.-** Locales sencillos.

1.- Habitacional de lujo:

(Características Principales)

Muros de tabique, block de cemento o concreto; Techos y entrepisos de concreto o bóveda de ladrillo o de madera tipo Americano; Pisos de mármol parquet, alfombra o madera; Ventanas de madera de buena calidad o de aluminio bien terminadas; Iluminación profusa con instalación eléctrica oculta y apagadores sensoriales con placas decorativas; Baños con muebles de color y azulejo de piso a techo; Acabados interiores bien terminados, muros laminados de plástico o de corcho acústico decorativos, pintura de buena calidad, zoclos de madera o del mismo material del piso, algunas molduras o medallones; Acabados exteriores bien terminados con pintura de buena calidad, algunos recubrimientos de piedra ladrillo o mármol, azulejo o similares, herrería de buena calidad; aire acondicionado, control de acceso, Espacios abiertos cuidados, como son jardines, albercas, palapas

2.- Habitacional buena:

(Características Principales)

Muros de tabique, bloques de cemento o concreto; Techo y entrepisos de concreto, bóvedas de ladrillo sobre vigas de concreto o de madera tipo americano; Piso de mármol, granito, mosaico de buena calidad o alfombrados; Ventanas de aluminio fierro estructural o de madera bien terminado; Puertas de madera o fierro estructural; Iluminación normal con instalación eléctrica oculta; Baños con muebles de color, azulejo de piso a techo; Acabados interiores bien terminados con pintura de buena calidad y algunos recubrimientos de piedra, ladrillo decorativo o similares; Instalaciones de lujo (aire acondicionado, portón eléctrico, etc.)

3.- Habitacional mediana:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

(Características Principales)

Muros de bloques de cemento o ladrillo; Techos y entresijos de concreto o madera; Pisos de mosaico o terrazo; Ventanas de fierro estructural o de aluminio prefabricadas; Puertas de madera o de fierro; Iluminación normal con instalaciones eléctricas ocultas; Baños con muebles blancos o de color con lambrines de azulejo; Acabados interiores con yeso o algún material plástico; Acabados exteriores con aplanados de mezcla bien pintados, tiroleado rústico con ladrillo decorativo

4.-Habitacional económica:

(Características Principales)

Cimentación de mampostería; Techos de material de concreto sin acabado, de lámina o de madera; Muros de bloque sin acabado o con enjarres de mezcla, con pintura; También muros de madera regularmente pintados; Instalaciones eléctricas ocultas o en la mayoría de los casos visibles; Pisos de cemento o mosaico; Puertas y ventanas de fierro con cristales; Acabados exteriores con aplanados de mezcla o sin ella.

5.- Habitacional popular:

(Características Principales)

No tienen cimentación; Techos de madera, Lámina o cartón; Muros de Tabique sobre puestos laminas de cartón o barrotes; Pisos de cemento o tierra apisonada; Puertas y ventanas de madera o fierro con cristales o cubiertas por plástico; Instalaciones eléctricas visibles; Con uno o más servicios.

Comercios y oficinas

- 11 De lujo.- Locales con acabados excelentes
- 12 Buena.- Locales.- con buenos acabados
- 13 Mediana.- Locales.- con acabados sencillos
- 14 Económica.- Locales.- de construcción mixta

11.- Comercio de lujo:

(Características Principales)

Materiales de buena calidad controlados y de primera, Elementos estructurales con castillos, cerramientos trabes y columnas; Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón; Muros de block y ladrillo; Techos de losa azotea con molduras; Aplanados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz;

Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras y mármol; Instalaciones ocultas y diversificadas; Divisiones internas de elementos artificiales con terminados de madera, tapiz o conglomerados; Pisos con terminados a base de loseta, piedras artificiales o alfombras; Equipos especiales como son de seguridad, clima central etc.

12.- Comercio bueno:

(Características Principales)

Elementos Estructurales a base de castillos y cerramientos; Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado; Muros de ladrillo o block; Techos de Losa de concreto, sólidas o aligeradas; Aplanados de yeso y mezcla regeado o base de materiales artificiales; Acabados medios con texturas y pintura vinílicas o esmalte; Edificaciones con proyectos definidos o funcionales y de calidad.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

13.- Comercio medio:

(Características Principales)

Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo y block relleno; Muros de carga de ladrillo, block o adobe;

Techos de terrado, lamina galvanizada, lamina de asbesto o losa; Aplanados de yeso o mezcla acabados discretos y pintura o cal directas; Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento.

14.- comercio económico:

(Características Principales)

Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo y block relleno; Muros de carga de ladrillo, block y adobe;

Techos de láminas galvanizadas, lámina de asbesto o loza aplanados de yeso o mezcla sin acabado y pintura o cal directa instalaciones mínimas; Iluminación y saneamiento

INDUSTRIAL

21.-Maquiladora

(Características Principales)

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad, cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados; Muros de block de paneles de concreto o laminas sobre estructuras; Trabes de concreto, lamina galvanizada o asbesto, con aislamiento térmico; Acabados interiores y exteriores bien aplanados con mezcla o yeso bien pintados; Pisos de cemento pulido, mosaico; Instalaciones eléctricas entubadas ocultas; Tienen instalaciones especiales como calefacción central, refrigeración, equipos contra incendios.

22.- Industrial o bodega comercializadora Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles Iluminación natural y artificial y básica; Techos de láminas Instalaciones básicas muy generales; Edificaciones con proyectos someros y repetitivos.

23.- industrial mediana o bodega comercializadora :

(Características Principales)

Cimentación sólida con elementos estructurales de apoyo combinados; Techos de láminas diversas; Instalaciones de todo tipo visibles; Pisos de concreto antiderrapante.

24.- Industrial económica o bodega comercializadora :

:

(Características Principales)

Cimentación con zapatas aisladas; Estructura metálica, columnas y techumbre de láminas; Muros de block de concreto con tres o dos lados abiertos; Piso de cemento pulido o tierra apisonada; Instalaciones eléctricas visibles.

44.- Hoteles y alojamientos económicas

(Características Principales)

Edificación habitacional de hasta cinco niveles, construidas en conjuntos, Se edifican a partir de un diseño arquitectónico y urbano, estos cuentan con dos o cuatro departamentos por nivel; Losa de cimentación de concreto armado o zapatas corridas en ambos sentidos de concreto armado; Muros de carga de: block o tabique de barro rojo recocido en acabados común o aparente, concreto armado y escalera de concreto armado o acero estructural. De concreto armado de 10 cm. de espesor en



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

entrepisos y azoteas. Coladas sobre cimbra de acabado aparente Cemento pulido (en color o natural), loseta acrílica y/o pasta. Aplanados: mortero cemento: arena y/o texturizados; Pintura: vinílica económica y, lambrines de: azulejo económico y/o acrílico en baño y cocinas. Instalación eléctrica oculta a través de tubos tipo conduit de pvc. Descargas sanitarias de muebles y bajantes de aguas negras de tubería de pvc en diversos diámetros, muebles sanitarios de tipo económico.

II. PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

Valor unitario para terrenos suburbanos:	\$ 20.00 por m ²
--	-----------------------------

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M², APLICABLE A TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES, COLONIAS AGRÍCOLAS Y DEMÁS LOCALIDADES, SEGÚN SU UBICACIÓN.

SECTOR UNO		
	EJIDOS Y COLONIAS AGRÍCOLAS	Valor por m ²
1	LAS NORIAS	\$20.00
2	LA JOYA	\$20.00
3	SAN VICENTE	\$20.00
4	GENERAL FRANCISCO VILLA	\$20.00
5	AMPLIACIÓN LA LOMA	\$20.00
6	EMILIANO ZAPATA	\$20.00
7	SAN GILBERTO	\$20.00
8	JOSÉ SILVA SÁNCHEZ	\$20.00
9	AMPLIACIÓN VERGELES	\$20.00
10	SAN ANTONIO	\$20.00
11	ALFREDO V. BONFIL	\$20.00
12	SAN GERMAN	\$20.00
13	SANTA TERESA	\$20.00
14	COLONIA AGRÍCOLA GENERAL FRANCISCO GONZÁLEZ VILLARREAL	\$20.00
15	CARRETA II	\$20.00
16	ÁGUILA AZTECA	\$20.00
17	BENITO JUÁREZ	\$20.00
18	20 DE NOVIEMBRE	\$20.00
19	02 DE JUNIO	\$20.00
20	LOS VERGELES	\$20.00
21	PALO SOLO	\$20.00
22	PASTORES	\$20.00
23	SANTA RITA	\$20.00
24	NUEVO TLAXCALA	\$20.00
25	DIVISIÓN DEL NORTE	\$20.00
26	LAGUNA DE SAN JUAN	\$20.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

SECTOR DOS		
	EJIDOS Y COLONIAS AGRÍCOLAS	Valor por m²
1	PLAN DEL ALAZÁN	\$17.00
2	SAN LORENZO	\$17.00
3	PALOS BLANCOS	\$17.00
4	GUADALUPE VICTORIA EL NORTEÑO	\$17.00
5	REFORMA AGRARIA	\$17.00
6	COLONIA AGRÍCOLA ENRIQUE CÁRDENAS	\$17.00
7	CARRETA I	\$17.00
8	LA LOMA	\$17.00
9	FRANCISCO J. MÚJICA	\$17.00
10	VICENTE GUERRERO	\$17.00
11	JUAN ANTONIO	\$17.00
12	MIGUEL HIDALGO I	\$17.00
13	NUEVO SAN FERNANDO	\$17.00
14	EMILIO PORTES GIL	\$17.00
15	NUEVO SAN FRANCISCO	\$17.00

SECTOR TRES		
	EJIDOS, POBLADOS Y COLONIAS AGRÍCOLAS	Valor por m²
1	EL BARRANCÓN	\$15.00
2	CARBONERA NORTE	\$15.00
3	CARBONERA SUR	\$15.00
4	PUNTA DE ALAMBRE	\$15.00
5	CARVAJAL	\$15.00
6	PUNTA DE PIEDRA	\$15.00
7	POBLADO MEDIA LUNA	\$15.00
8	16 DE NOVIEMBRE	\$15.00
9	ADOLFO RUIZ CORTINEZ	\$15.00
10	06 DE ENERO	\$15.00
11	COLONIA AGRÍCOLA HORACIO TERÁN	\$15.00
12	LAS PALMAS I	\$15.00
13	LAS PALMAS II	\$15.00
14	SAN ISIDRO DEL SUR	\$15.00
15	GUADALUPE VICTORIA	\$15.00
16	RINCONADA	\$15.00
17	PRAXEDIS BALBOA	\$15.00
18	SANTA GERTRUDIS	\$15.00
19	EL CORTINEÑO	\$15.00
20	PUERTO LOS ÉBANOS	\$15.00
21	EL PAREDEÑO	\$15.00
22	COLONIA AGRÍCOLA SIMÓN BOLÍVAR	\$15.00
23	LAVADEROS	\$15.00
24	FLORIDA DEL SUR	\$15.00
25	FLORIDA DEL NORTE	\$15.00
26	MIGUEL HIDALGO II (LA ROSA)	\$15.00
27	NUEVO SAN FERNANDO DEL NORTE (LA MESA)	\$15.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

28	FELIPE CARRILLO PUERTO	\$15.00
----	------------------------	---------

SECTOR TRES		
	EJIDOS, POBLADOS Y COLONIAS AGRÍCOLAS	Valor por m²
29	JOSÉ MARIA MORELOS	\$15.00
30	SAN FRANCISCO	\$15.00
31	LAS ESCOBAS	\$15.00
32	PASO HONDO	\$15.00
33	EL CAZANALEÑO	\$15.00
34	EL ZACATAL	\$15.00
35	EL GRUYO	\$15.00
36	SANTA CRUZ	\$15.00
37	SAN ISIDRO DEL NORTE	\$15.00
38	SAN RAFAEL	\$15.00

La tabla de valores unitarios de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano, de los centros de población de origen Ejidal, Congregaciones, Colonias Agrícolas y demás localidades.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor por ha.
Riego	\$ 8,000.00
Temporal	\$ 5,000.00
Pastizal	\$ 5,000.00
Agostadero de primera	\$ 2,500.00
Agostadero de segunda	\$ 1,500.00
Agostadero de tercera	\$ 1,000.00
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 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 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	_____	_____	_____



**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 DICTÁMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE SAN FERNANDO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2014.