



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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

HONORABLE ASAMBLEA:

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, 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el R. Ayuntamiento de **Miguel Alemán**, Tamaulipas, presentó el 18 de septiembre del presente, iniciativa de Decreto mediante el cual se expide la **Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** con el propósito de que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2008**.

En cumplimiento a lo que dispone el citado artículo 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, es facultad y obligación del Ayuntamiento, proponer al Congreso del Estado, la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Miguel Alemán, la cual por entrañar situaciones jurídicas para determinadas personas, es decir, para los propietarios y detentadores de predios del municipio en mención, se presenta a través de una iniciativa de Decreto para los efectos legislativos correspondientes

Recibida por el Pleno Legislativo, el Presidente de la Mesa Directiva determinó turnar la iniciativa señalada a las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública, y de Asuntos Municipales, para su estudio y dictamen correspondiente, cuyos integrantes en ejercicio de las disposiciones normativas previstas en 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, nos permitimos presentar ante este alto cuerpo colegiado el siguiente:

D I C T A M E N

I. Marco Jurídico



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Por ser de estricto derecho, en primer término analizamos lo relativo a la competencia de esta Legislatura para conocer y resolver sobre la iniciativa 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 las 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.

De igual manera, de acuerdo con lo dispuesto en las fracciones I, IV y LIX del artículo 58 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, este Pleno Legislativo es competente para analizar y resolver la propuesta planteada, en virtud de las facultades para expedir, reformar y derogar las leyes y decretos que regulan el ejercicio del poder público.

En ese mismo contexto, los artículos 49 fracción II, 107 y 108 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, constituyen el marco legal al que se circunscriben las facultades de los Ayuntamientos para iniciar decretos, así como la competencia que tienen en materia catastral. En este último cuerpo legal 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 coeficientes de incremento y demérito que sirven de base para la determinación del valor catastral de los predios ubicados en su jurisdicción territorial.

II. Respecto a las Tablas de Valores Unitarios

La Tabla 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

los inmuebles mediante los valores unitarios, asimismo determinar la recaudación de los impuestos inmobiliarios municipales.

En este orden de ideas, el valor catastral observado desde la perspectiva del carácter general de la ley que lo regula, cumple una función plural por contener aspectos tan diversos como la elaboración de planes y proyectos socioeconómicos, la determinación de bases para calcular las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, fraccionamiento de ésta, división, consolidación, traslación, mejora y las que tengan por base el cambio del valor de los inmuebles y sirve como referente para la determinación del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que constituye una importante fuente de ingresos para los municipios, lo que les permite contar con recursos económicos para solventar los gastos propios de su gestión administrativa.

III. Consideraciones de la Dictaminadora

Si bien, puede advertirse de la iniciativa en análisis que el Ayuntamiento presentó ante ésta Soberanía la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2008, debe considerarse que el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, que textualmente dice, *“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 este tenor, de los asuntos recibidos por este Congreso en el presente período ordinario de sesiones de ejercicio constitucional, se observa que en los registros administrativos que al efecto se tienen, que la propuesta de la Tabla de Valores correspondiente al Municipio de Miguel Alemán, Tamaulipas, se recibió en forma extemporánea, pues como se comentó, la fecha límite para hacerlo fue el 10 de septiembre del actual, y ésta se presentó el 18 de septiembre, circunstancia que entraña



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

una evidente falta de observancia a la ley antes referida, no obstante que debido a la importancia de esta acción municipal, la reciente Diputación Permanente en Sesión Pública de fecha 8 de agosto del actual, le mereció expedir el *“Punto de Acuerdo No. LIX-260 mediante el cual el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, con pleno respeto a la autonomía municipal, formuló una atenta excitativa a los Ayuntamientos de la Entidad, con el objeto de que presentaran sus iniciativas de propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, y de ley de ingresos en tiempo y forma, como es determinado por la Constitución Política del Estado de Tamaulipas y las diversas disposiciones secundarias.”*

Es de observarse, que de conformidad con el artículo antes señalado de la Ley de Catastro para el Estado, este Honorable Pleno legislativo está facultado para determinar una modificación a las Tablas de Valores para el ejercicio fiscal siguiente de 2008.

En virtud de lo anterior, estas Comisiones Unidas que dictaminan, consideran conveniente tomar como base la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que fue aprobada para el ejercicio fiscal de 2007 al Municipio de Miguel Alemán, Tamaulipas, y mantenerla en los mismos términos para el ejercicio de 2008, por considerar que no existen los elementos que justifiquen una modificación o variación en los valores catastrales que actualmente rigen, al no haberse aportado estudios de valores unitarios de terrenos y construcciones o los factores de incremento o demérito de dicho municipio, que pudieran servir para establecer criterios nuevos propios de la materia.

Ahora bien, es criterio de quienes suscribimos el presente Dictamen, que se gire un comunicado a efecto hacer un enérgico llamado de atención al Ciudadano Presidente Municipal de Miguel Alemán, exhortándolo a que en lo subsecuente se presenten en tiempo y forma todas aquellas acciones legislativas cuyo conocimiento por parte del Honorable Congreso del Estado esté supeditado a un término específico por disposición legal.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Reiterando las anteriores consideraciones y en el entendido de que se procura establecer criterios equilibrados para la valuación catastral de los predios ubicados en la jurisdicción territorial de ese Municipio, quienes integramos las Comisiones Unidas citadas, respetuosamente sometemos a este Honorable Pleno Legislativo para su discusión y aprobación en su caso, el siguiente proyecto de:

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LOS 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 MIGUEL ALEMÁN, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2008.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones y los factores de incremento y demérito, para el ejercicio fiscal del año **2008**, 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 Miguel Alemán**, 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 HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 400.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 300.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 200.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 100.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 50.00
6	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$ 30.00

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.

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

	Mayor de 7 metros	1.00
	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

	Hasta 40.0 metros lineales	1.00
	De 40.0 a 45.00 metros lineales.	0.90
	De 45.01 a 50.00 metros lineales.	0.85
	De 50.01 a 60.00 metros lineales.	0.80
	De 60.01 metros lineales en adelante	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.- Meritos 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

	Habitacional segunda.	1.10
--	-----------------------	------

B) CONSTRUCCIONES

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

01	Construcción muy buena.	\$ 2,000.00
02	Construcción buena.	\$ 1,000.00
03	Construcción media.	\$ 500.00
04	Construcción económica.	\$ 300.00
05	Construcción popular.	\$ 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 CONSERVACION	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

VALORES UNITARIOS DE TERRENO URBANO POR M² POR ZONA HOMOGÉNEA

LOCALIDAD 1

Zona Homogénea	número colonia	Denominación	Valor por m ²
1	000	CENTRO	\$ 400.00
1	051	AMPLIACIÓN VILLA DEL MAR	\$ 400.00
1	032	JARDINES DE SAN GERMÁN	\$ 400.00
1	037	JARDINES DE SAN GERMÁN 4º SECTOR	\$ 400.00
1	033	MEZQUITAL DEL RÍO	\$ 400.00
1	038	SAN PEDRO	\$ 400.00
1	028	VILLA DEL MAR	\$ 400.00
1	055	NARANJOS	\$ 400.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

1	057	SANTA FE	\$ 400.00
2	003	BARRERA	\$300.00
2	008	EDUCACIÓN	\$300.00
2	012	HERCILIA	\$300.00
3	053	AMPLIACIÓN BARRERA	\$200.00
3	052	AMPLIACIÓN LUCHA SOCIAL	\$200.00
3	054	AMPLIACIÓN RIO BRAVO	\$200.00
3	007	CRISTOBAL COLÓN	\$200.00
3	029	DEL NORTE	\$200.00
3	013	INDEPENDENCIA	\$200.00
3	020	LUCHA SOCIAL	\$200.00
3	023	PLAN DE GUADALUPE	\$200.00
3	036	RIO BRAVO	\$200.00
3	024	RODRÍGUEZ	\$200.00
3	025	SABINITOS	\$200.00
4	002	ARGÜELLO	\$100.00
4	004	BENITO JUÁREZ	\$100.00
4	009	ELECTRICISTAS	\$100.00
4	010	GÓMEZ	\$100.00
4	011	GUADALUPE	\$100.00
4	014	ARBOLEDA (INFONAVIT)	\$100.00
4	010	MEZQUITAL DEL NORTE (INFONAVIT)	\$100.00
4	017	RINCONADA (INFONAVIT)	\$100.00
4	019	LINDAVISTA	\$100.00
4	021	NIÑOS HÉROES	\$100.00
4	034	NUEVO AMANECER	\$100.00
4	022	NUEVO SANTANDER	\$100.00
4	049	PLAMAR	\$100.00
4	035	I.T.A.V.U.	\$100.00
5	005	BUENOS AIRES	\$ 50.00
5	031	JARDÍN	\$ 50.00
5	018	LIC. ADOLFO LÓPEZ MATEOS	\$ 50.00
5	043	MIRADOR	\$ 50.00
5	042	TAMAULIPAS	\$ 50.00
5	026	SOLIDARIDAD	\$ 50.00
5	027	UNIDAD REVOLUCIONARIA	\$ 50.00
5	056	MONTEBELLO	\$ 50.00
5	058	CANTERA	\$ 50.00
5	059	LOMAS DE LAS FLORES	\$ 50.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

5	060	LOS PRESIDENTES	\$ 50.00
---	-----	-----------------	----------

LOCALIDAD 2

Zona Homogénea	número colonia	Denominación	Valor por m ²
4	030	INDUSTRIAL (INFONAVIT)	\$100.00
4	041	INDUSTRIAL PONIENTE (INFONAVIT)	\$100.00
4	015	LAS TORRES (INFONAVIT)	\$100.00
4	045	LOS GUERRA (PRIMER SECTOR)	\$100.00
4	050	LOS GUERRA (SEGUNDO SECTOR)	\$100.00
4	001	AMÉRICO VILLARREAL	\$100.00
5	06	BURÓCRATAS	\$ 50.00
5	039	SANTA LUISA	\$ 50.00

LOCALIDAD 3

Zona Homogénea	número colonia	Denominación	Valor por m ²
5	047	ARCABUZ	\$ 50.00

LOCALIDAD 4

Zona Homogénea	número colonia	Denominación	Valor por m ²
5	046	LOS ANGELES	\$ 50.00

LOCALIDAD 5

Zona Homogénea	número colonia	Denominación	Valor por m ²
5	048	GUARDADO DE ARRIBA	\$ 50.00

II. PREDIOS SUBURBANOS

Uso del suelo	Descripción	Valor por m ²
9400	CAMPESTRE A A	\$ 80.00
9300	CAMPESTRE I	\$ 60.00
9200	CAMPESTRE II	\$ 50.00
9100	CAMPESTRE III	\$ 30.00
9050	CAMPESTRE IV	\$ 10.00
9025	CAMPESTRE V	\$ 5.00

CAMPESTRE III

Uso del suelo	número	Descripción	Valor por m ²
9100	001	SECTOR LAS AMERICAS	\$30.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

9100	002	CAMPESTRE	\$30.00
------	-----	-----------	---------

CAMPESTRE V

Uso del suelo	número	Descripción	Valor por m ²
9025	003	DON JULIO	\$ 5.00

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano y a las de las zonas homogéneas y demás localidades.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Tipo	Uso del suelo	Valor unitario por ha.
1210	RIEGO	\$ 8,000.00
1720	TEMPORAL	\$ 5,000.00
1700	PASTIZALES	\$ 5,000.00
3540	AGOSTADERO	\$ 3,000.00

**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:

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.65

D) TERRENOS CON EROSIÓN:

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

	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:

Proximidad a mancha o zona urbana (3 Km.)	1.20
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
Otros	1.00

G) TERRENOS SALITROSOS:	0.60
--------------------------------	------

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

I) SUPERFICIE RESULTANTE:

PREDIOS DE 0-00-00 A 100-00-00 HECTÁREAS	1.00
PREDIOS DE 100-00-01 HECTÁREAS EN ADELANTE	0.50

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

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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

TRANSITORIO

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1º de enero del año 2008 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Sala de Comisiones del H. Congreso del Estado, Victoria, Tamaulipas, a los veintiún días del mes de septiembre del año dos mil siete.

COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA

PRESIDENTE

SECRETARIA

**DIP. JOSÉ FRANCISCO RÁBAGO CASTILLO
VOCAL**

**DIP. MAGALY VILLANUEVA CORDERO
VOCAL**

**DIP. ALEJANDRO ANTONIO SÁENZ GARZA
VOCAL**

**DIP. BENJAMÍN LÓPEZ RIVERA
VOCAL**

**DIP. JAIME ALBERTO SEGUY CADENA
VOCAL**

DIP. HUGO ANDRÉS ARAUJO DE LA TORRE

DIP. MARIA EUGENIA DE LEÓN PÉREZ

COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES

PRESIDENTE

SECRETARIO

**DIP. EVERARDO QUIROZ TORRES
VOCAL**

**DIP. JOSÉ DE LA TORRE VALENZUELA
VOCAL**

**DIP. HECTOR MARTÍN GARZA GONZÁLEZ
VOCAL**

**DIP. ABDÓN CANALES DÍAZ
VOCAL**

**DIP. ALEJANDRO CÁRDENAS POLANCO
VOCAL**

DIP. JAIME ALBERTO SEGUY CADENA

DIP. ALEJANDRO FELIPE MARTÍNEZ RDZ.

HOJA DE FIRMAS DEL DICTÁMEN RECAÍDO AL ACUERDO DE LAS COMISIONES UNIDAS SOBRE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MIGUEL ALEMÁN, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2008.