



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 **González**, Tamaulipas, mediante Oficio número 0619/2011 de fecha 8 de septiembre del año en curso, presentó la **Iniciativa de Decreto mediante el cual se expiden las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones**, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2012**.

Al efecto, quienes integramos las Comisiones unidas de referencia, en cumplimiento 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, 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 Iniciativa de referencia fue recibida por la Diputación Permanente en Sesión Pública celebrada el día 13 de septiembre del año en curso, y forma parte de los asuntos que quedaron pendientes de dictaminar en el receso de ley correspondiente al Primer período ordinario de sesiones del primer año de ejercicio constitucional, los cuales por determinación del Presidente de la Mesa Directiva, han sido turnados a



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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 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 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 2012**.

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Municipio de González, 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 Iniciativa de Decreto para los efectos legislativos correspondientes.

#### **IV. Análisis del contenido de la Iniciativa.**

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 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 **González**, Tamaulipas, mediante Oficio número 0619/2011 de fecha 8 de septiembre del año en curso, presentó la Iniciativa de Decreto mediante el cual se expiden las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2012**.

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 7 de septiembre del actual, acordó la citada propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.

En ese mismo contexto, los artículos 49 fracción II y 107 del Código Municipal, así como los artículos 15, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 y 83 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, constituyen el marco legal al que se circunscriben las facultades de los Ayuntamientos para proponer ante este Congreso



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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. En el último cuerpo 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, 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 2012, planteada 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, el cual contiene la opinión de las Comisiones que lo suscribimos en torno a la procedencia de la propuesta que nos ocupa.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Ahora bien, del análisis de la Iniciativa en comento, puede advertirse que el Ayuntamiento de González, Tamaulipas, determinó no modificar la estructura descriptiva, factores y coeficientes de demérito o incremento, ni los criterios que tradicionalmente se usan en la valuación catastral de los inmuebles, en cambio, plantea una actualización del 15% y 20% a los valores unitarios por metro cuadrado para terrenos urbanos, suburbanos y localidades de origen ejidal, igualmente para los diferentes tipos de construcción, así como también para los predios rústicos expresados estos por hectárea, lo anterior tomando como antecedente los aprobados para 2011. 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.

Es importante referir que las actualizaciones a los valores unitarios por metro cuadrado a los terrenos urbanos, suburbanos y construcciones, al igual que para los de predios rústicos, son producto del desarrollo urbano y de la permanente revisión de los valores catastrales, 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 equipamiento de la ubicación de los inmuebles, el uso actual y potencial del suelo, la uniformidad de los inmuebles edificados 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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 2012, 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 2012.

En esa tesitura, no pasa inadvertido para quienes emitimos la presente determinación, 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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.

Ahora bien, es importante poner de relieve que del análisis efectuado a la propuesta que nos ocupa, el Ayuntamiento promovente plantea una actualización del 15% y 20% a los valores unitarios por metro cuadrado para terrenos urbanos, suburbanos y localidades de origen ejidal, igualmente para los diferentes tipos de construcción, así como también para los predios rústicos expresados estos por hectárea, lo anterior tomando como antecedente los aprobados para 2011.

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 del Estado establezca a su favor y, en todo caso, percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales que establezca el Estado sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

En este mismo contexto, de acuerdo con el artículo "Quinto Transitorio" del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de diciembre de 1999, que reformó y adicionó el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se determinó lo siguiente:

*"Artículo Quinto.- Antes del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

*base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.”*

En virtud de lo anterior, se observa que la actualización planteada por el Municipio actor no describe el criterio técnico que utilizó para determinar el factor de actualización del 15% y 20% a los valores unitarios, lo cual en un escenario de aplicación fiscal, comenzarán a aparecer las distorsiones provocadas por la dinámica del mercado, pasando algunas zonas del Municipio a estar sobrevaluadas y otras subvaluadas. Si esta condición no se adecua en un plazo razonable, se perderá la ética de la distribución del impuesto por la inadecuación a la realidad de su valor de mercado.

Ciertamente, la dinámica de los valores inmobiliarios hace imprescindible la revisión periódica de los valores catastrales de manera que estos últimos, reflejen de mejor forma aquellos. La base de datos catastral debe nutrirse en forma continua de información acerca de los cambios que se operen en los inmuebles o en su entorno que tengan influencia en su valor.

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.





**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

En este sentido, es importante destacar que para estas Comisiones unidas, la actualización de las tablas de valores unitarios de los Municipios, resulta factible si se realizan estratégicamente atendiendo los principios de equidad y proporcionalidad, sin embargo también consideramos importante la protección de los intereses de la ciudadanía, y en el caso que nos ocupa, de la sociedad de González, por lo que en uso de nuestras facultades y toda vez que advertimos diversas desproporcionalidades dentro del cuerpo del documento en estudio, motivo por el cual en un ejercicio de corresponsabilidad social y de común acuerdo con las autoridades de dicho Ayuntamiento, proponemos, por una parte, mantener los valores unitarios vigentes de 2011, para el siguiente ejercicio fiscal de 2012, a efecto de no lesionar la economía de los ciudadanos y, por otra, que esta Honorable Legislatura impulse un proyecto integral y exhaustivo en 2012, para que, en conjunto con las diversas dependencias de la administración pública estatal y municipal, se genere un mecanismo técnico catastral que garantice su apego a los principios de proporcionalidad y equidad, y que refleje el cumplimiento del artículo “Quinto Transitorio” del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de diciembre de 1999, que reformó y adicionó el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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 GONZÁLEZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2012.**

**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 **2012**, 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 González**, 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:

|         |  |           |
|---------|--|-----------|
| ZONA 1  | SECTOR 1 ZONA CENTRO                         | \$ 440.00 |
| ZONA 2  | SECTOR 2 SECTOR ORIENTE                      | \$ 220.00 |
| ZONA 3  | SECTOR 3 COLONIA PRAXEDIS BALBOA             | \$ 100.00 |
| ZONA 4  | SECTOR 4 COLONIA CÉSAR LÓPEZ DE LARA         | \$ 110.00 |
| ZONA 5  | SECTOR 5 SECTOR PONIENTE                     | \$ 165.00 |
| ZONA 6  | SECTOR 6 AMPLIACIÓN COL. CÉSAR LÓPEZ DE LARA | \$ 50.00  |
| ZONA 7  | SECTOR 7 COLONIA INTEGRACIÓN FAMILIAR        | \$ 100.00 |
| ZONA 15 | SECTOR 1 COLONIA EL HUERTO                   | \$ 400.00 |

### VILLA MANUEL

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:

|         |  |           |
|---------|--|-----------|
| ZONA 8  | SECTOR 1 VILLA MANUEL                          | \$ 440.00 |
| ZONA 9  | SECTOR 2 VILLA MANUEL                          | \$ 165.00 |
| ZONA 10 | SECTOR 3 VILLA MANUEL                          | \$ 110.00 |
| ZONA 11 | SECTOR 4 VILLA MANUEL                          | \$ 110.00 |
| ZONA 14 | SECTOR 1 COLONIAS JARDÍN Y PILOTO VILLA MANUEL | \$ 220.00 |

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;



**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 DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA  
TERRENOS URBANOS**

**1.- Demérito o disminución del valor**

**A) FACTOR DE FRENTE:**

Predios con frente menor de 7 metros lineales:

Factor de demérito

|  |                    |      |
|--|--------------------|------|
|  | 6 metros lineales. | 0.95 |
|  | 5 metros lineales. | 0.90 |
|  | 4 metros lineales. | 0.85 |
|  | 3 metros lineales. | 0.80 |
|  | 2 metros lineales. | 0.70 |
|  | 1 metro lineal.    | 0.60 |

**B) Predios con frente menor de un metro e interiores:**

Factor de demérito 0.50

**C) FACTOR DE FONDO:**

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales:

Factor de demérito

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### B) CONSTRUCCIONES

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

|           |                       |             |
|-----------|-----------------------|-------------|
| <b>01</b> | CONSTRUCCION BUENA    | \$ 2,200.00 |
| <b>02</b> | CONSTRUCCION MEDIA    | \$ 1,650.00 |
| <b>03</b> | CONSTRUCCION POPULAR  | \$ 1,500.00 |
| <b>04</b> | CONSTRUCCION MIXTA    | \$ 1,000.00 |
| <b>05</b> | CONSTRUCCION PRECARIA | \$ 500.00   |

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en la zona urbana de la cabecera municipal y de Villa Manuel, se aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor de la construcción los factores siguientes:

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

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

| Estado de conservación | Factor |
|------------------------|--------|
| Bueno                  | 1.00   |
| Regular                | 0.85   |
| Malo                   | 0.70   |
| Ruinoso                | 0.30   |

### II. PREDIOS SUBURBANOS

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Valor unitario para terrenos suburbanos colindantes a las colonias aledañas de la zona urbana, en un polígono de 500 metros lineales a su alrededor. | \$ 30.00 por m <sup>2</sup> |
|--|-----------------------------|

### LOCALIDADES ZONA 12

|  |   |
|--|---|
| <p>Valores unitarios expresados en pesos por m<sup>2</sup> para <b>terrenos</b> de centros de población de origen ejidal, congregaciones y localidades siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FRANCISCO I. MADERO, MAGISCATZIN,</li> <li>• GRACIANO SÁNCHEZ, JOSÉ SILVA SÁNCHEZ,</li> <li>• POBLADO LÓPEZ RAYÓN, SANTA FE, y</li> <li>• EJIDO GONZÁLEZ.</li> </ul> <p>Valores unitarios de <b>Construcción</b> por m<sup>2</sup> expresados en pesos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MATERIAL \$ 1,500.00 por m<sup>2</sup></li> <li>• PRECARIA \$ 500.00 por m<sup>2</sup></li> </ul> | <p>Zona 12<br/>\$ 33.00 por m<sup>2</sup></p> |
|--|---|



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### LOCALIDADES ZONA 13

|   |   |
|---|---|
| <p>valores unitarios expresados en pesos por m<sup>2</sup> para <b>terrenos</b> de centros de poblaci3n de origen ejidal, congregaciones y localidades siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EL MEZQUITAL, EL CENTAURO, SAN FERNANDO,</li> <li>• GUSTAVO A. MADERO, PLAN DE GUADALUPE,</li> <li>• FORTÍN AGRARIO, RANCHERÍAS, GUADALUPE VICTORIA,</li> <li>• NICOLÁS BRAVO, EL PROGRESO, EMILIANO ZAPATA,</li> <li>• AGUILAS DEL BERNAL, VENUSTIANO CARRANZA,</li> <li>• LA GLORIA, LA REFORMA, ADOLFO RUÍZ CORTINEZ,</li> <li>• SAN PEDRO, SAN ANTONIO NOGALAR,</li> <li>• AURELIANO CABALLERO, LOS LAURELES, EL CASCABEL,</li> <li>• ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, NUEVO QUINTERO,</li> <li>• N.C.P. ÚRSULO GÁLVAN II,</li> <li>• GUSTAVO DÍAZ ORDAZ y ADOLFO LÓPEZ MATEOS.</li> </ul> <p>Valores unitarios de <b>Construcci3n</b> por m<sup>2</sup> expresados en pesos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MATERIAL \$ 1,000.00 por m<sup>2</sup></li> <li>• PRECARIA \$ 500.00 por m<sup>2</sup></li> </ul> | <p>Zona 13<br/>\$ 17.00 por m<sup>2</sup></p> |
|---|---|

### III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

| Uso del suelo   | Valor por ha. |
|---|---------------|
| <b>1211</b> Agricultura de riego.   | \$ 13,200.00  |
| <b>1710</b> Agricultura de temporal de predios colindantes a las carreteras Tampico-Mante, vía corta a victoria, y González, Tam.             | \$ 7,700.00   |
| <b>1720</b> Agricultura de temporal   | \$ 5,500.00   |
| <b>3510</b> Agostadero de temporal buena calidad de predios colindantes a las carreteras Tampico-Mante, vía corta a victoria y Manuel-Aldama. | \$ 7,700.00   |
| <b>3520</b> Agostadero de temporal de segunda calidad.  | \$ 5,500.00   |
| <b>3530</b> Agostadero de temporal de tercera calidad.  | \$ 3,300.00   |
| <b>3540</b> Agostadero de temporal de cuarta calidad.   | \$ 2,200.00   |
| <b>4300</b> Terreno cerril.   | \$ 1,000.00   |

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

|                                    | FACTOR |
|------------------------------------|--------|
| <b>1.- TERRENOS CON UBICACI3N:</b> |        |
| Excelente                          | 1.15   |
| Favorable                          | 1.00   |
| Regular                            | 0.90   |
| Desfavorable                       | 0.80   |

#### 2.- TERRENOS CON ACCESO:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

|  |         |      |
|--|---------|------|
|  | Bueno   | 1.15 |
|  | Regular | 1.00 |
|  | Malo    | 0.85 |

**3.- TERRENOS PEDREGOSOS:**

|  |          |      |
|--|----------|------|
|  | Mínima   | 1.00 |
|  | Moderada | 0.90 |
|  | Alta     | 0.75 |
|  | Excesiva | 0.65 |

**4.- TERRENOS CON EROSION:**

|  |          |      |
|--|----------|------|
|  | Mínima   | 1.00 |
|  | Moderada | 0.90 |
|  | Severa   | 0.75 |

**5.- TERRENOS CON TOPOGRAFIA:**

|  |                  |      |
|--|------------------|------|
|  | Semiplana        | 1.00 |
|  | Inclinada media  | 0.95 |
|  | Inclinada fuerte | 0.80 |
|  | Accidentada      | 0.75 |

**6.- ACCESO A VIAS 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 |

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| <b>7.- TERRENOS SALITROSOS:</b> | 0.60 |
|---------------------------------|------|

**8.- SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

|                   |      |
|-------------------|------|
| Propiedad privada | 1.00 |
| Ejidal            | 0.60 |
| Posesión          | 0.60 |

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

**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 1 de enero del año 2012 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 once.

**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 GONZÁLEZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2012.*





**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 GONZÁLEZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2012.*