



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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

**HONORABLE ASAMBLEA:**

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

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

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

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

En este tenor, las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública, y de Asuntos Municipales, que suscribimos el presente Dictamen, con fundamento en las atribuciones que a nuestra encomienda confieren los artículos 35, párrafos 1 y 2, 36 inciso c), 43, párrafo 1, inciso g), 45 párrafo 2 y 46 párrafo 1, de la Ley sobre organización y Funcionamiento Interno del Congreso del Estado, y en cumplimiento a las facultades y obligaciones que la Constitución Política del Estado de Tamaulipas le



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS**  
**PODER LEGISLATIVO**

confiere a este Congreso del Estado, nos dimos a la tarea de conocer, analizar y discutir las propuestas de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2008 que por facultad y obligación tienen los Ayuntamientos de la Entidad de remitir a esta Soberanía.

Como primer punto, procedimos a revisar la fase de recepción de dichas tablas ante éste Órgano Legislativo, encontrando que se recibieron 31 propuestas de Tablas de igual número de Ayuntamientos que sí cumplieron en el término que dispone la Ley de Catastro del Estado, de igual forma se observó que 6 propuestas se recibieron en forma extemporánea, y que 6 Ayuntamientos a la fecha actual han omitido presentar su propuesta correspondiente, encontrándose en este último caso el Ayuntamiento del **Municipio de San Nicolás, Tamaulipas**, formulándose con este efecto la propuesta de resolución sobre la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones y los coeficientes de incremento y de demérito que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades así como de los predios rústicos del **Municipio de San Nicolás, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2008**, al tenor del siguiente:

**D I C T A M E N**

**I. Marco Jurídico**

De conformidad con los artículos 115 fracción IV párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 58 fracciones I y LIX de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 107 y 108 del Código Municipal para el Estado; 72, 73, 74 y 75 de la Ley de Catastro para el Estado; 35 párrafos 1 y 2 inciso c), 36 inciso c), 43 párrafo 1 inciso g), 45 párrafo 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, se concluye que esta Legislatura es competente para conocer y resolver sobre la actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el Ejercicio Fiscal 2008.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## **II. Respeto 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 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**

Es de señalarse 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.”*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

En este tenor, de los asuntos recibidos por este Congreso en el presente año, no se tiene que en los registros administrativos que al efecto se tienen, que haya sido presentada la propuesta de Tablas de Valores correspondiente al Municipio de San Nicolás, Tamaulipas, por lo que de conformidad con el artículo citado en el párrafo anterior del presente apartado, corresponde a este H. Pleno Legislativo determinar la actualización de las Tablas de Valores para el ejercicio fiscal 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 San Nicolás, Tamaulipas, y mantenerla en los mismos términos para el ejercicio de 2008, por considerar que no existen los elementos suficientes que justifiquen una modificación o variación en los valores catastrales que actualmente rigen, como son los 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 de actualización propios de la materia.

Por otra parte, éstas Comisiones Unidas, consideramos pertinente destacar el incumplimiento del Ayuntamiento del Municipio de San Nicolás, Tamaulipas, a la Ley de la materia, al omitir la presentación de las Tablas objeto del presente dictamen, 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.”*



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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 San Nicolás, 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.

Por lo anteriormente expuesto, respetuosamente sometemos a este Honorable Pleno Legislativo para su discusión, 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 SAN NICOLÁS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2008.**

**Artículo 1º.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones y los factores de incremento y de 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 San Nicolás**, 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:

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 80.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 60.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 40.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 20.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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

	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:

	POSICIÓN	USO	Factor
1	Esquina hasta 400 m <sup>2</sup>	Comercial	1.25
2	En general (no esquina)	Comercial	1.20
3	Esquina hasta 400 m <sup>2</sup>	Habitacional	1.15

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

**B) CONSTRUCCIONES**

Valores unitarios para tipos de Construcción por m<sup>2</sup> 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 PRECARIA	\$ 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 CONSERVACION:

	Estado de conservación	Factor
1	Bueno	1.00
2	Regular	0.85
3	Malo	0.70
4	Ruinoso	0.30

**II. CONGREGACIONES Y LOCALIDADES EJIDALES**

Valores unitarios expresados en pesos por m <sup>2</sup> para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.	<b>según su ubicación</b>	
	Bueno	\$ 12.00
	Regular	\$ 8.00
	Malo	\$ 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 los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.



### III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso	del suelo	Valor unitario por ha.
1210	Riego	\$ 5,000.00
1720	Temporal	\$ 3,000.00
3000	Pastizales	\$ 3,000.00
3510	Agostadero 1ª de 2 a 4 has. x u.a.	\$ 900.00
3520	Agostadero 2ª de 4 a 8 has. x u.a.	\$ 800.00
3530	Agostadero 3ª de 8 a 16 has. x u.a.	\$ 700.00
3540	Agostadero 4ª de 16 a 32 has. x u.a.	\$ 600.00
4200	Forestal	\$ 500.00
4300	Cerril	\$ 200.00

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

##### A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

Código	Ubicación	Factor
1	Excelente	1.15
2	Favorable	1.00
3	Regular	0.90
4	Desfavorable	0.80

##### B) TERRENOS CON ACCESO:

Código	Acceso	Factor
1	Bueno	1.15
2	Regular	1.00
3	Malo	0.85

##### C) TERRENOS PEDREGOSOS:

Código	Pedregoso	Factor
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Alta	0.75
4	Excesiva	0.60

##### D) TERRENOS CON EROSIÓN:

Código	Erosión	Factor
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Severa	0.75

##### E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

Código	Topografía	Factor
1	Plana	1.00
2	Accidentada	0.90



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

3	Inundable	0.85
---	-----------	------

**F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:**

Código	Colindantes a	Factor
1	Caminos federales y estatales	1.15
2	Ríos, arroyos, presas y lagunas	1.05
3	Menos de 2.5 Km. de vías de comunicación	1.05

**G) TERRENOS SALITROSOS:**

Código	Salitroso	Factor
1	Mínima	1.00
2	Moderado	0.80
3	Excesiva	0.60

**H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

Código	Tenencia	Factor
1	Propiedad Privada	1.00
2	Ejidal	0.60
3	Posesión	0.60

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.

**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.

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**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 SAN NICOLÁS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2008.*