



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## DIPUTACIÓN PERMANENTE

### HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

A la luz de lo establecido en el artículo 115 de nuestra Carta Magna, los ayuntamientos 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 realiza y ejecuta 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Quienes integramos la Diputación Permanente de referencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 61 y 62, fracción II, de la Constitución Política del Estado, 46, párrafo 1, 53, párrafos 1 y 2; 56, párrafo 2; 58, y 95, párrafos 1, 2, 3 y 4 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, y en cumplimiento a las facultades y obligaciones que la Constitución Política del Estado de Tamaulipas le confiere a este Congreso del Estado, nos dimos a la tarea de conocer, analizar y discutir las Propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2019 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 esta Diputación Permanente, encontrando que se recibieron **28** propuestas de Tablas de igual número de Ayuntamientos que sí cumplieron en su entrega dentro del término que dispone la Ley de Catastro del Estado, de igual forma se observó que **6** propuestas se recibieron en forma extemporánea, y que **9** Ayuntamientos omitieron presentar su propuesta correspondiente, encontrándose en este último caso el Ayuntamiento del **Municipio de Tula, Tamaulipas**, determinando este órgano dictaminador formular en consecuencia la Propuesta de Tablas 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 Tula, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2019**, por lo que nos permitimos emitir nuestra opinión a través del siguiente:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## DICTAMEN

### I. Antecedentes.

De los asuntos recibidos por este Congreso del Estado, se desprende que no se recibió en tiempo y forma la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones correspondiente al **Municipio de Tula**, Tamaulipas, la cual tuvo como límite para ser entregada hasta el 10 de septiembre del actual, por lo que de conformidad con el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, corresponde a este Honorable Pleno Legislativo determinar la actualización de las Tablas de Valores para el ejercicio fiscal 2019, como es el caso que nos ocupa.

### 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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 LXI, así como el 133 párrafo tercero 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.

En frecuencia con la disposición constitucional que antecede, la Diputación Permanente tiene plenas facultades para fungir como órgano dictaminador, con base en lo dispuesto en el artículo 62, fracción II de la Constitución Política local, quedando así justificada la intervención de este órgano legislativo respecto a la emisión del presente dictamen, mismo que se somete a la consideración del Pleno Legislativo para su resolución definitiva.

### **III. Objeto de la acción legislativa.**

La acción legislativa sometida a consideración de esta Diputación Permanente, 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 2019**, para el **Municipio de Tula**, Tamaulipas.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

#### **IV. Aspectos relevantes sobre las Tablas de Valores Unitarios**

Las Tablas 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.

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.

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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.

**V. Consideraciones de la Diputación Permanente.**

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 2019.

Es pertinente mencionar que la presente acción legislativa se sustenta en base a lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, que textualmente señala:

*“Los Ayuntamientos deberán presentar al Congreso del Estado las propuestas de tablas de valores y, en su caso, adjuntar las observaciones y recomendaciones realizadas respecto a éstas por las Juntas Municipales de Catastro, 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 ese sentido, se concluye que esta Legislatura local, con relación al caso concreto, resulta competente para determinar la actualización de las Tablas de Valores para el Ejercicio Fiscal 2019, en atención a que el citado Ayuntamiento no presentó una nueva propuesta para dicho ejercicio fiscal.

A la luz de lo anteriormente expuesto, este órgano parlamentario, estima conveniente ratificar las Tablas de Valores Unitarios del actual ejercicio fiscal 2018 del Municipio de Tula, Tamaulipas, expedidas por este Congreso del Estado mediante **Decreto No. LXIII-277**, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 139, de fecha 21 de noviembre del año próximo pasado, por considerar que no se cuenta con los elementos suficientes como son los estudios técnicos de valores unitarios de terrenos y construcciones o los factores de incremento o demérito de los mismos, las circunstancias del mercado del suelo, el equipamiento e infraestructura urbana, esto es, todos los instrumentos que la Ley de Catastro establece y que corresponde proveer a los Ayuntamientos para sustentar su propuesta de actualización de valores catastrales.

Cabe mencionar, que para esta Diputación Permanente, no pasa desapercibido el hecho de que la Ley de Ingresos y el Presupuesto de Egresos del Municipio, tienen íntima relación con las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, en virtud de que son la base para el cobro del impuesto predial contemplado en la Ley de Ingresos y de su ejercicio en el Presupuesto de Egresos correspondiente.

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 la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

Diputación Permanente, respetuosamente sometemos a consideración de la Honorable Asamblea Legislativa, para su discusión y aprobación en su caso, el presente dictamen con proyecto de:

**DECRETO MEDIANTE EL CUAL 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 TULA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2019.**

**Artículo 1°.** Se ratifican para el ejercicio fiscal del año **2019**, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2018, expedidas por este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas mediante Decreto No. LXIII-277, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 139, de fecha 21 de noviembre del año próximo pasado, 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 Tula, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:



### I. PREDIOS URBANOS

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

No. Zona	Denominación	Ubicación	Calle	Valor por m <sup>2</sup>
1	Zona Centro	Al Norte	Damián Carmona	\$ 250.00
		Al Sur	Ramírez Guillen	
		Al Este	Juárez	
		Al Oeste	Ocampo a S. Degollado	

#### BANDAS DE VALORES

Calle	Calle Norte	Calle Sur	Valor por m <sup>2</sup>
Lerdo de Tejada	De Zaragoza	A Ramírez Guillen	\$ 300.00
Hidalgo y Juárez	Damián Carmona	Dr. Millet	\$ 300.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m <sup>2</sup>
2	* barrios con todos los servicios y con afluencia a la zona centro. mayor influencia comercial.	\$ 200.00
	* barrios con todos los servicios y con afluencia a la zona centro. menor influencia comercial.	\$ 150.00

#### BANDA DE VALOR

Calle	Calle Este	Calle Oeste	Valor por m <sup>2</sup>
CARDENAS GONZALEZ	NETZAHUALCOYOTL	CALLEJON 5	\$ 250.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m <sup>2</sup>
3	* BARRIOS CON SERVICIOS DE AGUA Y LUZ. INTERMEDIA DENTRO DE LA CIUDAD	\$ 100.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m <sup>2</sup>
4	* BARRIOS CON SERVICIO DE AGUA O LUZ PERIFERIA DE LA CIUDAD	\$ 75.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m <sup>2</sup>
5	* BARRIOS SIN SERVICIO Y DE DIFICIL ACCESO.	\$ 50.00

\* SE LOCALIZAN 20 BARRIOS, DENTRO DE LA CABECERA MUNICIPAL, (LAS PIEDRAS, MARAVILLAS, EL ZACATONAL, BUENA VISTA, LA COMA, LA MORA, CERRO DEL AIRE, INDEPENDENCIA, LA PILA, ALTA VISTA, EL CARDONAL, LA PIAÑITA, CANTARRANAS, LA CAMPANA, LAS TINAJAS, EL MIRADOR, EL DIVISADERO, EL JICOTE, SAN LUISITO Y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

LAS TROJES); POR LO QUE SE TIPIFICAN EN FUNCION DE SERVICIOS PUBLICOS EXISTENTES EN CADA UNO DE ELLOS.

LOS VALORES POR M<sup>2</sup> NO CONTENIDOS EN ESTA TABLA SE ASIGNARÁN SIMILARES POR UBICACIÓN, RED DE SERVICIOS Y TOPOGRAFIA.

### COEFICIENTES DE DEMERITOS 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

		Factor de demérito
1	6 metros lineales.	0.95
2	5 metros lineales.	0.90
3	4 metros lineales.	0.85
4	3 metros lineales.	0.80
5	2 metros lineales.	0.70
6	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

		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

##### F) FACTOR POR SUPERFICIE

EN METROS CUADRADOS		
	0 - 300	1.00
	301 - 500	0.90
	501 - 1000	0.80
	1001 - 5000	0.70
	5001 - 10000	0.60
	10001 - y más	0.50

**Nota:** En ningún caso, la aplicación de demérito podrá ser menor de 0.50



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## 2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

Incremento por esquina	Comercial de primera.	Factor 1.25
	Comercial de segunda.	1.20
	Habitacional primera.	1.15
	Habitacional segunda.	1.10

## B) CONSTRUCCIONES

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

### CONSTRUCCIONES MODERNAS

Tipo	Calidad	Valor unitario
01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIANA	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONOMICA	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN POPULAR	\$ 200.00

### CONSTRUCCIONES ANTIGUAS

Tipo	Calidad	Valor unitario
06	ECONOMICA	\$ 1,000.00
07	MEDIA	\$ 1,500.00
08	MEDIA SUPERIOR	\$ 2,000.00

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 factores siguientes:

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

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

TIPO	CALIDAD	Factor de demérito
01	BUENO	1.00
02	REGULAR	0.85
03	MALO	0.70
04	RUINOSO	0.30



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## II. PREDIOS SUBURBANOS

Valores unitarios para terreno en áreas colindantes en desarrollo urbano:	De \$ 10.00 a \$ 15.00 por m <sup>2</sup>
---	---

Valores unitarios expresados en pesos por m <sup>2</sup> para <b>terrenos</b> de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	<b>valor por m<sup>2</sup></b> De \$ 15.00 a \$ 25.00
---	--

Valores unitarios expresados en pesos por m <sup>2</sup> para las <b>construcciones</b> en los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	<b>valor por m<sup>2</sup></b> De \$ 100.00 a \$ 150.00
---	--

## III. PREDIOS RÚSTICOS

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

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
RIEGO	\$ 5,000.00
TEMPORAL	\$ 2,500.00
PASTIZALES	\$ 3,000.00
AGOSTADERO 3510	\$ 2,000.00
AGOSTADERO 3520	\$ 1,500.00
AGOSTADERO 3530	\$ 1,000.00
AGOSTADERO 3540	\$ 500.00
FORESTAL	\$ 1,000.00
CERRIL	\$ 300.00

### 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**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
	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

<b>G) TERRENOS SALITROSOS:</b>	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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**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 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 2019 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a veintiséis días del mes de septiembre del año dos mil dieciocho.

**DIPUTACIÓN PERMANENTE**

	<b>NOMBRE</b>	<b>A FAVOR</b>	<b>EN CONTRA</b>	<b>ABSTENCIÓN</b>
	<b>DIP. GLAFIRO SALINAS MENDIOLA PRESIDENTE</b>	_____	_____	_____
	<b>DIP. ALEJANDRO ETIENNE LLANO SECRETARIO</b>	_____	_____	_____
	<b>DIP. ISSIS CANTÚ MANZANO VOCAL</b>	_____	_____	_____
	<b>DIP. ANA LIDIA LUÉVANO DE LOS SANTOS VOCAL</b>	_____	_____	_____
	<b>DIP. MÓNICA GONZÁLEZ GARCÍA VOCAL</b>	_____	_____	_____
	<b>DIP. MARÍA DE JESÚS GURROLA ARELLANO VOCAL</b>	_____	_____	_____
	<b>DIP. ROGELIO ARELLANO BANDA VOCAL</b>	_____	_____	_____