



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

DIPUTACIÓN PERMANENTE

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 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 Valle Hermoso, Tamaulipas, mediante Oficio número 066/20 de fecha 4 de septiembre del año en curso, 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 2021.

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, tenemos a bien presentar el siguiente:

DICTAMEN

I. Antecedentes.

La iniciativa de mérito fue debidamente recibida el día 15 de septiembre del presente año, por la Diputación Permanente que formula el presente Dictamen, cuyos integrantes tuvimos a bien reunirnos en la Sala de Comisiones de este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a fin de analizar la acción legislativa que nos ocupa y emitir nuestra opinión al respecto.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 los artículos 58, fracciones I y LXI, y 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 las disposiciones constitucionales que anteceden, la Diputación Permanente tiene plena facultad 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 2021.

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 Valle Hermoso, 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 prever 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 Valle Hermoso, Tamaulipas, mediante Oficio número 066/20 de fecha 4 de septiembre del año en curso, y recibido por este Congreso del Estado el día 9 de septiembre del actual, presentó la Iniciativa de Decreto mediante el cual se expiden las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servir



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal del año 2021.

Asimismo, el Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el artículo 115, fracción IV, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en armonía con el artículo 133, fracción I y párrafo tercero, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, en Sesión Ordinaria de Cabildo número 18 celebrada el 3 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 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 antes 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 2021, planteada por el referido Ayuntamiento, 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 este órgano dictaminador en torno a la procedencia de la propuesta que nos ocupa.

Ahora bien, del análisis a la propuesta en comento, puede advertirse que el Ayuntamiento de Valle Hermoso, 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, sin embargo adicionan colonias y fraccionamientos en los siguientes sectores:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

1. **Sector Oriente**, Col. El Puerto, con un valor de \$113.00 por m².
2. **Sector Poniente**, Col. La Cima, con un valor de terreno de \$113.00 por m².

Al efecto, cabe señalar que la propuesta 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, suburbanos y construcciones, al igual que para los de predios rústicos, 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 equipamiento de la ubicación de los inmuebles, el uso actual y potencial del suelo y, las condiciones socioeconómicas de sus habitantes.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

En ese contexto, no pasa desapercibido para los miembros de la Diputación Permanente 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.

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 2021.

No pasa por alto de la Diputación Permanente que suscribe 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**

Ahora bien del análisis efectuado a la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones del municipio de Valle Hermoso, para el ejercicio fiscal 2020, se observa lo siguiente:

Los municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio conforme a la ley, y administran libremente su hacienda, la cual se forma de distintitos ingresos, entre ellos los inherentes al cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Es de señalar, que para actualizar el cobro de la citada fuente tributaria, resulta preciso determinar las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones de los mismos.

Para tal efecto, el artículo 74 de la ley de catastro para el estado de Tamaulipas, establece que los ayuntamientos deberán presentar ante el congreso del estado la propuesta de tablas de valores y, en su caso, adjuntar las observaciones y recomendaciones realizadas respecto a éstas, a más tardar el 10 de septiembre del año inmediato anterior al que se aplicaran dichos valores, para proceder a su análisis, revisión, discusión, modificación y aprobación en su caso.

Ahora bien, atendiendo a lo expuesto por los servicios parlamentarios de este congreso, propongo dictaminemos en esta sesión permanente, los siguientes bloques:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

- En cuanto a las propuestas de los municipios de el Mante, Nuevo Laredo, Nuevo Morelos y Valle Hermoso cuyas modificaciones propuestas versan solamente, en reclasificaciones de diversas manzanas, adiciones de zonas, manzanas y colonias, sin presentar incrementos en sus propuestas, estimo viable que estas sean aprobadas en sus términos y dictaminadas por esta diputación permanente.

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.

Finalmente, este órgano dictaminador, encuentra en lo general y en lo particular procedente la acción legislativa planteada por el Ayuntamiento de Valle Hermoso, 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 éstos puedan prestar con mayor eficiencia los servicios públicos que los ciudadanos del Municipio merecen y, al mismo tiempo, cumplir con la obligatoriedad de velar por los principios doctrinales de proporcionalidad y equidad que rigen en materia tributaria, recayendo entonces en este Poder Legislativo, la



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

atribución de autorizar las contribuciones municipales.

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 esta Comisión Permanente, 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:

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 VALLE HERMOSO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2021.

Artículo 1º. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año 2021, 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 Valle Hermoso, 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:

| SECTOR NORTE | | |
|--------------|------------------------|--------------------------|
| | COLONIA | Valor por m ² |
| 1. | AMPLIACIÓN MÉXICO | \$ 135.00 |
| 2. | AMPLIACIÓN S. A. R. H. | \$ 113.00 |
| 3. | INFONAVIT PEDREGAL | \$ 113.00 |
| 4. | LAS BRISAS | \$ 113.00 |
| 5. | ADOLFO LÓPEZ MATEOS | \$ 170.00 |
| 6. | MÉXICO | \$ 305.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | | |
|-----|-----------------|-----------|
| 7. | MITRAS | \$ 80.00 |
| 8. | MODERNA | \$ 113.00 |
| 9. | NORTEÑITA | \$ 226.00 |
| 10. | OBRAERA | \$ 226.00 |
| 11. | PEDREGAL | \$ 113.00 |
| 12. | POPULAR | \$ 226.00 |
| 13. | S. A. R. H. | \$ 226.00 |
| 14. | SAN JOSÉ | \$ 141.00 |
| 15. | EMILIANO ZAPATA | \$ 226.00 |

| SECTOR SUR | | |
|-------------------|--|--------------------------------|
| | COLONIA | Valor por m² |
| 1. | AMBROSIO RUIZ | \$ 135.00 |
| 2. | AMPLIACIÓN JARITAS | \$ 113.00 |
| 3. | BELLA VISTA | \$ 135.00 |
| 4. | CLUB DE LEONES | \$ 395.00 |
| 5. | DEL MAESTRO | \$ 170.00 |
| 6. | EL CAMPANARIO | \$ 113.00 |
| 7. | EL REFUGIO | \$ 113.00 |
| 8. | EL ROBLE | \$ 90.00 |
| 9. | ESPERANZA DEL SUR | \$ 170.00 |
| 10. | FRACCIONAMIENTO AURORA | \$ 113.00 |
| 11. | FRACCIONAMIENTO LAS ARBOLEDAS | \$ 135.00 |
| 12. | FRACCIONAMIENTO LINDA VISTA | \$ 113.00 |
| 13. | FRACCIONAMIENTO LOS FRESNOS | \$ 113.00 |
| 14. | FRACCIONAMIENTO MIGUEL RIVAS BADILLO | \$ 113.00 |
| 15. | FRACCIONAMIENTO POPULAR BRISAS DEL VALLE | \$ 113.00 |
| 16. | FRACCIONAMIENTO SANTA ROSA | \$ 113.00 |
| 17. | HACIENDA DEL VALLE | \$ 170.00 |
| 18. | INDUSTRIAL | \$ 135.00 |
| 19. | INFONAVIT BUENA VISTA | \$ 113.00 |
| 20. | INFONAVIT LAS FLORES | \$ 113.00 |
| 21. | JARITAS | \$ 170.00 |
| 22. | JARITAS SUR | \$ 170.00 |
| 23. | LAS AMERICAS | \$ 113.00 |
| 24. | LOS HERRERA | \$ 113.00 |
| 25. | MOCTEZUMA | \$ 113.00 |
| 26. | NUEVO SANTANDER | \$ 113.00 |
| 27. | OSVALDO GUTIERREZ GARCÍA | \$ 113.00 |
| 28. | PALO ALTO | \$ 80.00 |
| 29. | PROGRESO | \$ 113.00 |
| 30. | SINGLATERRY | \$ 113.00 |
| 31. | UNIDOS AVANZAMOS | \$ 113.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | | |
|-----|------------------|-----------|
| 32. | VALLE HERMOSO | \$ 135.00 |
| 33. | VILLA SINGLATERY | \$ 113.00 |

| SECTOR ORIENTE | | |
|-----------------------|---|--------------------------------|
| | COLONIA | Valor por m² |
| 1. | AGRICULTORES | \$ 135.00 |
| 2. | AMPLIACIÓN SECCIÓN 22 | \$ 170.00 |
| 3. | AURORA | \$ 170.00 |
| 4. | AZTECA | \$ 113.00 |
| 5. | BERNAL MARES | \$ 181.00 |
| 6. | BUROCRATA | \$ 170.00 |
| 7. | CAMPESTRE DEL RÍO | \$ 113.00 |
| 8. | FOVISSSTE | \$ 113.00 |
| 9. | FRACCIONAMIENTO ARBOLEDAS DELVALLE | \$ 113.00 |
| 10. | GUADALUPE | \$ 170.00 |
| 11. | GUADALUPE BIS | \$ 113.00 |
| 12. | HIDALGO | \$ 181.00 |
| 13. | HUMBERTO TREVIÑO | \$ 113.00 |
| 14. | INFONAVIT AMPLIACIÓN EDUARDO CHÁVEZ | \$ 113.00 |
| 15. | INFONAVIT DALIAS | \$ 113.00 |
| 16. | INFONAVIT DIEGO NAVARRO | \$ 113.00 |
| 17. | INFONAVIT EDUARDO CHÁVEZ | \$ 113.00 |
| 18. | INFONAVIT MAGUEYES | \$ 113.00 |
| 19. | INFONAVIT REAMPLIACIÓN EDUARDO CHÁVEZ | \$ 113.00 |
| 20. | FRACCIONAMIENTO MAGUEYES | \$ 113.00 |
| 21. | INFONAVIT SAN LUIS I, II Y III | \$ 113.00 |
| 22. | INFONAVIT SAN NICOLÁS I, II, III, IV, V, VI Y VII | \$ 113.00 |
| 23. | JARDÍN | \$ 181.00 |
| 24. | JOSÉ GARCÍA CÁRDENAS | \$ 113.00 |
| 25. | JUAN JOSÉ TAMEZ | \$ 170.00 |
| 26. | JUÁREZ | \$ 181.00 |
| 27. | LAS PALMAS | \$ 135.00 |
| 28. | LAS TORRES | \$ 170.00 |
| 29. | LÁZARO CÁRDENAS | \$ 181.00 |
| 30. | LOS FRESNOS | \$ 141.00 |
| 31. | LOS PINOS | \$ 135.00 |
| 32. | LOS REYES | \$ 113.00 |
| 33. | LUCIO MONROY | \$ 80.00 |
| 34. | MADERO | \$ 135.00 |
| 35. | MAGISTERIO | \$ 141.00 |
| 36. | MARGARITAS | \$ 113.00 |
| 37. | MONTE BLANCO (DESPOBLADO) | \$ 113.00 |
| 38. | OLIMPICA | \$ 170.00 |
| 39. | POBLADO MAGUEYES | \$ 113.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | | |
|-----|--|-----------|
| 40. | SAN FRANCISCO | \$ 170.00 |
| 41. | SECCIÓN 22 | \$ 113.00 |
| 42. | SOBERÓN | \$ 147.00 |
| 43. | NUEVO AMANECER | \$ 113.00 |
| 44. | FRACCIONAMIENTO JOSÉ LUIS MOLANO | \$ 147.00 |
| 45. | AREA COMERCIAL DORCAS | \$ 200.00 |
| 46. | FRACCIONAMIENTO DR. LUIS LÓPEZ AGUIRRE | \$ 113.00 |
| 47. | AMPLIACIÓN BENITO JUÁREZ | \$ 113.00 |
| 48. | 24 DE FEBRERO | \$ 113.00 |
| 49. | EI PUERTO | \$ 113.00 |

| SECTOR PONIENTE | | |
|------------------------|---|--------------------------------|
| | COLONIA | Valor por m² |
| 1. | ALIANZA | \$ 135.00 |
| 2. | ALLENDE | \$ 135.00 |
| 3. | AMPLIACIÓN FLORES MAGÓN | \$ 113.00 |
| 4. | AMPLIACIÓN INDEPENDENCIA NORTE | \$ 113.00 |
| 5. | ARCOIRIS | \$ 113.00 |
| 6. | DEL VALLE | \$ 158.00 |
| 7. | ESCOBEDO | \$ 135.00 |
| 8. | ESPAÑA | \$ 113.00 |
| 9. | FLORES MAGÓN | \$ 135.00 |
| 10. | FRACCIONAMIENTO 19 DE ABRIL | \$ 113.00 |
| 11. | FRACCIONAMIENTO DEL GOLFO | \$ 113.00 |
| 12. | FRACCIONAMIENTO VILLAS DE AMÉRICA | \$ 135.00 |
| 13. | GUSTAVO DIAZ ORDÁZ | \$ 113.00 |
| 14. | INDEPENDENCIA NORTE | \$ 170.00 |
| 15. | INDEPENDENCIA SUR | \$ 170.00 |
| 16. | ING. EDUARDO CHÁVEZ | \$ 192.00 |
| 17. | JESÚS CASTILLO MARROQUÍN | \$ 226.00 |
| 18. | JOSÉ SILVA SÁNCHEZ | \$ 113.00 |
| 19. | JUAN JOSÉ TAMEZ (EMPLEADOS MUNICIPALES) | \$ 113.00 |
| 20. | LA LUZ | \$ 113.00 |
| 21. | LOS CONEJOS | \$ 90.00 |
| 22. | MODELO | \$ 135.00 |
| 23. | NIÑOS HEROES | \$ 113.00 |
| 24. | NUEVA INDEPENDENCIA | \$ 170.00 |
| 25. | PRIMAVERA | \$ 170.00 |
| 26. | REAMPLIACIÓN FLORES MAGÓN | \$ 113.00 |
| 27. | SAN ANGEL | \$ 113.00 |
| 28. | SAN LORENZO | \$ 113.00 |
| 29. | SANTA CRUZ | \$ 113.00 |
| 30. | TAMAULIPAS | \$ 135.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | | |
|-----|------------------|-----------|
| 31. | UNION | \$ 135.00 |
| 32. | VICENTE GUERRERO | \$ 135.00 |
| 33. | VILLA SATÉLITE | \$ 135.00 |
| 34. | VISTA HERMOSA | \$ 135.00 |
| 35. | LOS CEDROS | \$ 113.00 |
| 36. | LA CIMA | \$ 113.00 |

| POBLADO EL REALITO | | |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| | ZONA | Valor por m² |
| 1. | CENTRO | \$ 113.00 |
| 2. | FRACCIONAMIENTO DEL CARMEN | \$ 113.00 |
| 3. | LA LUZ | \$ 113.00 |
| 4. | LOS LAURELES | \$ 90.00 |

| POBLADO ANAHUAC | | |
|------------------------|---------------------|--------------------------------|
| | ZONA | Valor por m² |
| 1. | CENTRO | \$ 113.00 |
| 2. | 16 DE SEPTIEMBRE | \$ 90.00 |
| 3. | JOSÉ TERÁN BERRONES | \$ 90.00 |
| 4. | LAS PALMAS | \$ 90.00 |
| 5. | LOS FRESNOS | \$ 90.00 |
| 6. | FUNDADORES | \$ 90.00 |
| 7. | FUNDADORES II | \$ 90.00 |

| POBLADO EMPALME | | |
|------------------------|---------------------|--------------------------------|
| | ZONA | Valor por m² |
| 1. | CENTRO | \$ 113.00 |
| 2. | BERTHA DEL AVELLANO | \$ 90.00 |
| 3. | LEONEL FLORES | \$ 90.00 |

CUADROS Y CORREDORES DE VALOR

Valores unitarios para **corredores de valor** por m² expresados en pesos según su ubicación:

- 1er. CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE AMÉRICA A LA CALLE MORELOS Y DE LA AV. LÁZARO CÁRDENAS A EDUARDO CHÁVEZ: \$ 1,250.00 por m²
- 2° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE MORELOS LUIS ECHEVERRÍA Y DE LA AV. LÁZARO CÁRDENAS A EDUARDO CHÁVEZ: \$ 875.00 por m²
- 3er CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE AMÉRICA A LUIS ECHEVERRÍA Y DE EDUARDO CHÁVEZ A LA 4ª : \$ 625.00 por m²



GOBIERNO DE TAMAULIPAS

PODER LEGISLATIVO

- 4° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE ROSALINDA GUERRERO A CALLE AMÉRICA Y DE LÁZARO CÁRDENAS A LA 4ª : \$ 625.00 por m²
- 5° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE ROSALINDA GUERRERO A LUIS ECHEVERRÍA Y DE LA 4ª A LA 7ª : \$ 625.00 por m²
- 6° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE INDEPENDENCIA A LA AMÉRICA Y DE LAZARO CÁRDENAS A LA 5 DE FEBRERO : \$ 875.00 por m²
- 7° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE MADERO A LA INDEPENDENCIA Y DE LA CALLE LÁZARO CÁRDENAS A LA ING. SANTIAGO GUAJARDO : \$ 375.00 por m²
- 8° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE AMÉRICA A LA INDEPENDENCIA Y DE LA CALLE 5 DE FEBRERO A LA ALAMEDA MARGARITA MAZA DE JUÁREZ: \$ 625.00 por m²
- 9° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE AMÉRICA A MADERO Y DE LA ALAMEDA A LA ING. SANTIAGO GUAJARDO: \$ 375.00 por m²
- 10° CUADRO DE LA CALLE VICTORIA A AMÉRICA Y DE LÁZARO CÁRDENAS A 5 DE MAYO : \$ 500.00 por m²

CORREDORES DE VALOR EXPRESADOS EN PESOS POR M²

- 1° CORREDOR, AVENIDA MANUEL CAVAZOS LERMA: \$ 500.00
- 2° CORREDOR, AVENIDA AMÉRICO VILLARREAL: \$ 500.00
- 3° CORREDOR, AVENIDA ROSALINDA GUERRERO : \$ 500.00
- 4° CORREDOR, AVENIDA FLAVIO NAVAR (HASTA AV. ROSALINDA GUERRERO):\$ 625.00
- 5° CORREDOR, AVENIDA LAS PALMAS : \$ 500.00
- 6° CORREDOR, AVENIDA ING. SANTIAGO GUAJARDO : \$ 625.00
- 7° CORREDOR, AVENIDA LÁZARO CÁRDENAS DE LUIS ECHEVERRÍA A CALLE AQUÍLES SERDÁN : \$ 1,250.00
- 8° CORREDOR, LUIS ECHEVERRÍA DE LA 7ª A LA AVENIDA ING. SANTIAGO GUAJARDO: \$ 875.00
- 9° CORREDOR, LUIS ECHEVERRÍA DE LA AV. ING. SANTIAGO GUAJARDO A CALLE SAN ISIDRO : \$ 500.00
- 10° CORREDOR, CARRETERA 120 DE CALLE AQUÍLES SERDÁN A CALLE ROSAS : \$ 500.00
- 11 CORREDOR, CARRETERA 120 DE LUIS ECHEVERRÍA A COLONIA PROGRESO : \$ 375.00
- 12 CORREDOR, AV. LUIS ECHEVERRÍA DE LA 7ª A BRECHA 124 : \$ 500.00
- 13 CORREDOR, CALLE BENITO JUÁREZ DE LA 7ª A LA BRECHA 123 : \$ 226.00
- 14 CORREDOR, LÍMITE SUR DE LA COLONIA PROGRESO AL FRACCIONAMIENTO SANTA ROSA : \$ 200.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

- 15 CORREDOR, AV. MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA DE LA CALLE 7MA A LA BRECHA 122 (AV. FLAVIO NAVAR) \$226.00
- 16 CORREDOR AV. FRANCISCO I MADERO DE LA AVENIDA SANTIAGO GUAJARDO (BRECHA 119) A LA BRECHA 118 (AVENIDA 18 DE MARZO) \$226.00

FACTORES DE MÉRITO O INCREMENTO DE VALOR PARA TERRENOS URBANOS

| Tipo | Tipo de Terreno | Factor |
|------|-----------------|--------|
| 1 | Regular | 1.0 |
| 2 | Irregular | 0.9 |
| 3 | Esquina | 1.2 |

B) CONSTRUCCIONES

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

HABITACIONAL

| Tipo | Condición | Valor por m ² |
|------|-----------|--------------------------|
| 1 | DE LUJO | \$ 2,250.00 |
| 2 | BUENA | \$ 1,500.00 |
| 3 | MEDIANA | \$ 1,250.00 |
| 4 | ECONÓMICA | \$ 875.00 |
| 5 | POPULAR | \$ 500.00 |

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 |

INDUSTRIAL

| Tipo | Condición | Valor por m ² |
|------|---------------------------|--------------------------|
| 15 | CADENAS COMERCIALES | \$ 3,315.00 |
| 19 | INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO | \$ 3,375.00 |
| 20 | BODEGA Y RECIBA DE GRANOS | \$ 1,620.00 |
| 21 | MAQUILADORA | \$ 3,315.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO

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

HOTELES Y HOSPITALES

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

ANTIGUAS

| Tipo | Condición | Valor por m ² |
|------|-----------|--------------------------|
| 51 | BUENA | \$ 588.00 |
| 52 | REGULAR | \$ 438.00 |

ESCUELAS

| Tipo | Condición | Valor por m ² |
|------|-----------|--------------------------|
| 61 | UNICO | \$ 1,250.00 |

RELIGIOSO

| Tipo | Condición | Valor por m ² |
|------|-----------|--------------------------|
| 71 | UNICO | \$ 1,250.00 |

GUBERNAMENTAL

| Tipo | Condición | Valor por m ² |
|------|-----------|--------------------------|
| 81 | UNICO | \$ 1,250.00 |

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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| Tipo | Estado de Conservación | Factor |
|------|------------------------|--------|
| 1 | Nuevo o 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.

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).

II. PREDIOS URBANOS EN ZONAS RURALES

A) PARA LOS TERRENOS en las zonas urbanas rurales, se considerará la superficie del terreno por un valor unitario de \$ 80.00 pesos por m²

B) PARA LAS CONSTRUCCIONES: Los mismos valores unitarios que se establecen para los tipos de construcción para los predios urbanos.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

| Tipo | Uso de Terreno | Valor por Hectárea |
|------|----------------|--------------------|
| 1 | Ensalitrado | \$ 2,000.00 |
| 2 | Agostadero | \$ 5,000.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | | |
|------|---|------------------------------|
| 3 | Temporal | \$ 5,000.00 |
| 4 | Riego | \$ 10,000.00 |
| 9200 | Suburbano | \$ 20.00 por m ² |
| 9300 | Maquiladora, industrial, bodega y reciba de grano. | \$ 250.00 por m ² |
| 9400 | Industria Alto Impacto | \$400.00 por m ² |

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 los sectores catastrales, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales sectores 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 2021 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 los veintiún días del mes de septiembre del año dos mil veinte.

DIPUTACIÓN PERMANENTE

| NOMBRE | A FAVOR | EN CONTRA | ABSTENCIÓN |
|--|---------|-----------|------------|
| DIP. GERARDO PEÑA FLORES PRESIDENTE | | _____ | _____ |
| DIP. GLORIA IVETT BERMEA VÁZQUEZ SECRETARIA | | _____ | _____ |
| DIP. EDNA RIVERA LÓPEZ SECRETARIA | | _____ | _____ |
| DIP. MARÍA DEL PILAR GÓMEZ LEAL VOCAL | | _____ | _____ |
| DIP. FRANCISCO JAVIER GARZA DE COSS VOCAL | | _____ | _____ |
| DIP. ELIUD OZIEL ALMAGUER ALDAPE VOCAL | | _____ | _____ |
| DIP. FLORENTINO ARÓN SÁENZ COBOS VOCAL | | _____ | _____ |