



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 **2021** 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 parlamentario, encontrando que se recibieron **36** 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 **1** propuesta se recibió en forma extemporánea, y que **6** Ayuntamientos omitieron presentar su propuesta correspondiente, encontrándose en este último caso el Ayuntamiento del **Municipio de Mainero, 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 Mainero, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2021**, 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 Mainero**, 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 **2021**, 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 2021**, para el **Municipio de Mainero**, 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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 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 2021**.

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 **2021**, 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 2020 del Municipio de **Mainero**, Tamaulipas, expedidas por este Congreso del Estado mediante **Decreto No. LXIII-1069**, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 131, de fecha 30 de octubre 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 este órgano dictaminador, 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

ubicados en la jurisdicción territorial del Municipio referido, quienes integramos esta 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 MAINERO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2021.**

**Artículo 1°.** Se ratifican para el ejercicio fiscal del año **2021**, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2020, expedidas por este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas mediante Decreto No. LXIII-1069, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 131, de fecha 30 de octubre 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 **Mainero**, 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:

<b>1</b>	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 110.00
<b>2</b>	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 90.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

3	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 60.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 40.00
5	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$ 20.00

Para la práctica de la valuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el Municipio, se aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor catastral de los inmuebles la importancia e influencia de los siguientes elementos:

- a) Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- b) Tipo de desarrollo urbano y su estado físico, en el cual deberá considerar el uso actual y potencial del suelo, y la uniformidad de los inmuebles edificados, sean habitacionales, comerciales o industriales, así como aquellos de uso diferente;
- c) Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- d) Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
- e) Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demérito, que afecten su valor de mercado.

**COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA  
TERRENOS URBANOS**

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

**A) FACTOR DE FRENTE:**

Predios con frente menor de 7 metros lineales

Factor de demérito

	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:

Incremento por esquina	Comercial de primera.	Factor 1.25
	Comercial de segunda.	1.20



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

	Habitacional primera.	1.15
	Habitacional segunda.	1.10

## B) CONSTRUCCIONES

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

<b>01</b>	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.	\$ 2,000.00
<b>02</b>	CONSTRUCCIÓN BUENA.	\$ 1,000.00
<b>03</b>	CONSTRUCCIÓN MEDIA.	\$ 500.00
<b>04</b>	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA.	\$ 300.00
<b>05</b>	CONSTRUCCIÓN POPULAR.	\$ 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 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.

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**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. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS**

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M <sup>2</sup> PARA <b>TERRENOS</b> ALEDAÑOS A LA ZONA URBANA	<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b> DE \$ 5.00 A \$ 10.00
VALOR UNITARIO EXPRESADO EN PESOS POR M <sup>2</sup> PARA <b>TERRENOS</b> DE LA CONGREGACIÓN DE MAGUEYES Y LAS PUENTES.	<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b> \$ 40.00
Valor unitario de <b>Construcción</b> por m <sup>2</sup> expresados en pesos:	<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b> \$ 100.00

**VALORES UNITARIOS PARA LOCALIDADES EJIDALES POR M<sup>2</sup>**

EJIDO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN
LA GLORIA	\$ 20.00	\$ 60.00
EJIDO GUADALUPE MAINERO	\$ 20.00	\$ 60.00
EJIDO LAS PUENTES	\$ 20.00	\$ 60.00
EJIDO EMILIANO ZAPATA	\$ 10.00	\$ 50.00
EJIDO JOSÉ MA. PINO SUAREZ	\$ 10.00	\$ 50.00
EJIDO CONRADO CASTILLO	\$ 10.00	\$ 50.00
EJIDO JOSÉ DELGADO	\$ 10.00	\$ 50.00
EJIDO VÁZQUEZ GÓMEZ	\$ 10.00	\$ 50.00
EJIDO BELISARIO DOMÍNGUEZ	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO SAN LUIS HIDALGO	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO FRANCISCO I. MADERO	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO BOREAL CENTRAL	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO LA YERBABUENA	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO VENUSTIANO CARRANZA	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO SAN FERNANDO	\$ 5.00	\$ 40.00

**III. PREDIOS RÚSTICOS**

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

<b>USO DEL SUELO</b>	<b>VALOR POR HA.</b>
RIEGO	\$ 8,000.00
TEMPORAL	\$ 5,000.00
PASTIZAL	\$ 3,000.00
AGOSTADERO	\$ 2,000.00
FORESTAL	\$ 550.00
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

**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

**G) TERRENOS SALITROSOS:**

	0.60
--	------



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**H) 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.

**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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## 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

DIPUTACIÓN PERMANENTE

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

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. GERARDO PEÑA FLORES PRESIDENTE			
DIP. GLORIA IVETT BERMEA 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			

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN INHERENTE A LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MAINERO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2021.