



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 110/2019 de fecha 04 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 2020**.

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 propuesta de mérito fue debidamente recibida el día 09 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.

Asimismo, 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 relación 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.



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 2020**. Y, 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. No obstante, debido a que este instrumento legal determina 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 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 110/18 de fecha 04 de septiembre del año en curso, presentó la Iniciativa de Decreto en la cual se expiden las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2020**.

De igual manera, el Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el artículo 115, fracción IV, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y, artículo 133, fracción I y párrafo tercero, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de agosto 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 y, las competencias en materia catastral para los Ayuntamientos del Estado respectivamente. En este último dispositivo legal mencionado, 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; los cuales sirven de base para la determinación del valor catastral de los predios ubicados en su jurisdicción territorial.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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, división, consolidación, traslación, mejora y, las que tengan como propósito el cambio del valor de los inmuebles. Por lo tanto el valor catastral sirva como referencia para la determinación del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que constituyendo una importante fuente de ingresos para los municipios y que les permite contar con recursos económicos para solventar los gastos 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 **2020**, 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 objeto de este estudio.

Ahora bien, del análisis a la propuesta referida puede concluirse que el Ayuntamiento de Valle Hermoso, Tamaulipas, determinó no modificar la estructura descriptiva, factores y coeficientes de mérito y de demérito o incremento, ni incrementar los valores unitarios de suelo y construcciones que regirá a partir del **1 de enero del año 2020**, al efecto, la propuesta fue debidamente aprobada por el Cabildo, y como se infiere de las constancias adjuntas, coincide en sus términos con los valores contenidos en la del ejercicio fiscal 2019.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

Por lo tanto, se deduce que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal 2020 con el instrumento jurídico básico para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de su circunscripción territorial, cuidando no lesionar la economía de los contribuyentes ni afectar los índices de recaudación del Municipio.

#### **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 **2020**.

Para quienes emitimos la presente determinación, es fundamental 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 correspondiente al metro cuadrado de suelo o de construcción para dicho bien, En consecuencia 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Del mismo modo, la Diputación Permanente que suscribe el presente Dictamen, precisa 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.

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 estos 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 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 Diputación Permanente, sometemos a consideración de la Honorable Asamblea Legislativa el presente Dictamen, para su discusión y aprobación en su caso, así como el siguiente proyecto de:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES, ASÍ COMO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE VALLE HERMOSO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2020.**

**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 **2020**, 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 **M<sup>2</sup>** expresados en pesos según su ubicación:

SECTOR NORTE		
	COLONIA	Valor por m <sup>2</sup>
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
7.	MITRAS	\$ 80.00
8.	MODERNA	\$ 113.00
9.	NORTEÑITA	\$ 226.00
10.	OBRERA	\$ 226.00
11.	PEDREGAL	\$ 113.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

12.	POPULAR	\$ 226.00
13.	S. A. R. H.	\$ 226.00
14.	SAN JOSÉ	\$ 141.00
15.	EMILIANO ZAPATA	\$ 226.00

<b>SECTOR SUR</b>		
	<b>COLONIA</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>
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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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

<b>SECTOR ORIENTE</b>		
	<b>COLONIA</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>
1.	AGRICULTORES	\$ 135.00
2.	AMPLIACIÓN SECCIÓN 22	\$ 170.00
3.	AURORA	\$ 170.00
4.	AZTECA	\$ 113.00
5.	BERNAL MARES	\$ 181.00
6.	BURÓCRATA	\$ 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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
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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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

<b>SECTOR PONIENTE</b>		
	<b>COLONIA</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>
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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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
31.	UNIÓN	\$ 135.00
32.	VICENTE GUERRERO	\$ 135.00
33.	VILLA SATÉLITE	\$ 135.00
34.	VISTA HERMOSA	\$ 135.00
35.	LOS CEDROS	\$ 113.00

**POBLADO EL REALITO**

	<b>ZONA</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>
1.	CENTRO	\$ 113.00
2.	FRACCIONAMIENTO DEL CARMEN	\$ 113.00
3.	LA LUZ	\$ 113.00
4.	LOS LAURELES	\$ 90.00

**POBLADO ANAHUAC**

	<b>ZONA</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>
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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

7.	FUNDADORES II	\$ 90.00
----	---------------	----------

POBLADO EMPALME		
	ZONA	Valor por m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 2° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE MORELOS LUIS ECHEVERRÍA Y DE LA AV. LÁZARO CÁRDENAS A EDUARDO CHÁVEZ: \$ 875.00 por m<sup>2</sup>
- 3er CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE AMÉRICA A LUIS ECHEVERRÍA Y DE EDUARDO CHÁVEZ A LA 4ª : \$ 625.00 por m<sup>2</sup>
- 4° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE ROSALINDA GUERRERO A CALLE AMÉRICA Y DE LÁZARO CÁRDENAS A LA 4ª : \$ 625.00 por m<sup>2</sup>
- 5° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE ROSALINDA GUERRERO A LUIS ECHEVERRÍA Y DE LA 4ª A LA 7ª : \$ 625.00 por m<sup>2</sup>
- 6° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE INDEPENDENCIA A LA AMÉRICA Y DE LAZARO CÁRDENAS A LA 5 DE FEBRERO : \$ 875.00 por m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- 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 m<sup>2</sup>
- 9° CUADRO DE LA CIUDAD DE LA CALLE AMÉRICA A MADERO Y DE LA ALAMEDA A LA ING. SANTIAGO GUAJARDO: \$ 375.00 por m<sup>2</sup>
- 10° CUADRO DE LA CALLE VICTORIA A AMÉRICA Y DE LÁZARO CÁRDENAS A 5 DE MAYO : \$ 500.00 por m<sup>2</sup>

**CORREDORES DE VALOR EXPRESADOS EN PESOS POR M<sup>2</sup>**

- 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- 14 CORREDOR, LÍMITE SUR DE LA COLONIA PROGRESO AL FRACCIONAMIENTO SANTA ROSA : \$ 200.00
- 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 m<sup>2</sup> expresados en pesos:

**HABITACIONAL**

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
11	DE LUJO	\$ 3,315.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

12	BUENA	\$ 1,625.00
13	MEDIANA	\$ 1,350.00
14	ECONÓMICA	\$ 750.00

**INDUSTRIAL**

<b>Tipo</b>	<b>Condición</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>
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

**ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO**

<b>Tipo</b>	<b>Condición</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>
31	DE LUJO	\$ 1,875.00
32	BUENA	\$ 875.00

**HOTELES Y HOSPITALES**

<b>Tipo</b>	<b>Condición</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>
41	DE LUJO	\$ 2,750.00
42	BUENA	\$ 2,000.00
43	MEDIANA	\$ 1,250.00
44	ECONOMICA	\$ 875.00

**ANTIGUAS**

<b>Tipo</b>	<b>Condición</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>
51	BUENA	\$ 588.00
52	REGULAR	\$ 438.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### ESCUELAS

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
61	UNICO	\$ 1,250.00

### RELIGIOSO

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
71	UNICO	\$ 1,250.00

### GUBERNAMENTAL

Tipo	Condición	Valor por m <sup>2</sup>
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.

Tipo	Estado de Conservación	Factor
1	Nuevo o Bueno	1.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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).



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

## **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 m<sup>2</sup>

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:**

<b>Tipo</b>	<b>Uso de Terreno</b>	<b>Valor por Hectárea</b>
1	Ensalitrado	\$ 2,000.00
2	Agostadero	\$ 5,000.00
3	Temporal	\$ 5,000.00
4	Riego	\$ 10,000.00
9200	Suburbano	\$ 20.00 por m <sup>2</sup>
9300	Maquiladora, industrial, bodega y recibigrano.	\$ 250.00 por m <sup>2</sup>
9400	Industria Alto Impacto	\$400.00 por m <sup>2</sup>

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..

## **T R A N S I T O R I O**

**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2020 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 veintiséis días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve.

**DIPUTACIÓN PERMANENTE**

	NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	DIP. GLAFIRO SALINAS MENDIOLA PRESIDENTE		_____	_____
	DIP. ALEJANDRO ETIENNE LLANO SECRETARIO		_____	_____
	DIP. JOAQUÍN ANTONIO HERNÁNDEZ CORREA SECRETARIO		_____	_____
	DIP. ARTURO ESPARZA PARRA VOCAL		_____	_____
	DIP. COPITZI YESENIA HERNÁNDEZ GARCÍA VOCAL		_____	_____
	DIP. TERESA AGUILAR GUTIÉRREZ VOCAL		_____	_____
	DIP. ROGELIO ARELLANO BANDA VOCAL		_____	_____