



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 **El Mante, Tamaulipas**, mediante Oficio número SRA/1076/2018 de fecha 07 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 2019**.

Al efecto, quienes integramos la Diputación Permanente, en ejercicio de las facultades conferidas a este órgano congresional por los artículos 61 y 62, fracción II de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 46 párrafo 1, 53 párrafos 1 y 2, 56 párrafos 1 y 2, 58 y 95 párrafos 1, 2, 3 y 4 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, procedimos al análisis y evaluación de la información correspondiente en todos y cada uno de los términos de la aludida propuesta de Tablas de Valores, a fin de emitir nuestra opinión a través del siguiente:

DICTAMEN



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

I. Antecedentes

La propuesta de referencia fue debidamente recibida el día 10 de septiembre del actual, 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.

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 el artículo 58 fracciones I y LXI, así como el artículo 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 del Estado de Tamaulipas, 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 estas Comisiones, 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**.

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 **El Mante, Tamaulipas**, 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

IV. Análisis del contenido de la Iniciativa

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 **El Mante, Tamaulipas**, mediante Oficio número SRA/1076/2018 de fecha 07 de septiembre del año en curso, presentó la Iniciativa de Decreto mediante el cual se expiden 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**.

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 la **Vigésima Quinta Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 30 de agosto de 2018**, 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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.

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 **2019**, 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Ahora bien, del análisis a la propuesta en comento, puede advertirse que el Ayuntamiento de **El Mante, 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 2019**, al efecto, cabe señalar que la propuesta fue debidamente aprobada por el Cabildo, y como se advierte de las constancias que acompañan, coincide en sus términos con los valores contenidos en la del ejercicio fiscal 2018.

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal 2019, 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 2019.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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.

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

Finalmente, esta órgano dictaminador, encuentra en lo general y en lo particular procedente la acción legislativa planteada por el Ayuntamiento de El Mante, 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, cumplieron 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 la Diputación 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:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 EL MANTE, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2019.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2019**, 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 El Mante, Tamaulipas**, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos y Tipo de Construcción** según su ubicación:

SECTOR 01

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
14	001, 002, 003, 004, 005, 006	\$500.00	16-19
15	007,008,009,010,011,018,019,020,027,028,029 030,031,032,033,044,045,046,047,048,049,050 051,052,053,054,055,056,057,068,069,070,071 072,073,074	\$300.00	15-19
16	012,013,014	\$150.00	15-19
17	015,016,017,034,035,036,037,038,039,040,041 042,043,058,059,060,061,062,063,064,065,066 067	\$200.00	15-19



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

18	021,022,023,024,025,026	\$400.00	15-19
----	-------------------------	----------	-------

SECTOR 02

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
19	001,002,003,004,005,006,020,021,022,023,024,025,035,036,037,038,039,040	\$800.00	16-19
20	026,027,028,029,031,032,033,034,053,054,055,056,057,058,064,081,090,108,115	\$400.00	15-19
21	007,008,009,010,011,012,016,017,018,019,041,042,043,044,049,050,051,052,061,062,063,065,066,067,068,079,080,082,083,089,091,092,107,109,114,116,131,132,133,136	\$300.00	15-19
22	013,014,015,045,046,047,048,059,060,069,070,071,072,073,074,075,076,077,078,084,087,093,094,095,096,103,104,105,106,110,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127,128,129,130,134,137,138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153,154,156	\$200.00	15-19
23	030,085,086,111,112	\$150.00	14-19
24	088,110,113,135	\$250.00	15-19

SECTOR 03

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
25	001,002,003,004,005,006,007,008,153,159,160,162,164,171,172,	\$200.00	14-19
26	009,010,011,012,013,014,015,016,017,018,019,020,021,022,023,024,025,026,027,028,029,030,031,032,033,034,035,036,037,038,039,040,041,042,043,044,045,046,047,048,049,050,051,053,054,055,056,057,058,059,060,061,062,063,064,065,066,067,068,069,070,0	\$100.00	15-19



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

	72,073,074,075,076078,081,082,083,084,085,087,088,089,090,091092,093,094,097,099,100,101,102,103,104,105,107,108,109,110,111,112,113,114,115,117,118119,120,121,122,123,124,125,126,127,132,133134,135,136,137,138,141,142,145,146,147,148149,150,151,152,154,155,156,157,158,175,176178		
27	052,071,128,129,130,131,139,140,143,144	\$80.00	14-19

SECTOR 04

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
28	001,002,003,004,005	\$150.00	16-19
29	125,126,127	\$150.00	14-19
30	006,007,008,009,020,024,029,030,031,032,033044	\$80.00	15-19
31	010,011,012,013,014,015,016,017,021,022,023026,027,028	\$100.00	15-19
32	034,035,036,037,038,039,040,041,042,043,045046,047,048,049,050,051,052,053,054,055,056057,058,059,074,075,076,077,078,079,080,081082,083,084,085,086,087,088,089,090,091,092093,094,095,096,097,098,099,100,101,102,103104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114115,116,117,118,119,120,121,129,130,131,132133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143144,145,146,147	\$50.00	14-19

SECTOR 05

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
33	001,002,003,004	\$300.00	16-19
34	005,006,007,008,018	\$200.00	15-19
35	091,092,093,094,095,096,097,098,099,100,101102,103	\$200.00	14-19



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

36	010,011,012,015,016,017,019,020,021,022	\$150.00	15-19
37	013,014	\$100.00	14-19
38	023,024,042,044	\$80.00	13-17
39	025,026,027,028,029,030,031,032,033,034, 035036,037,038,041,043	\$300.00	17-19
40	049,050,051,052,053,054,055,056,057,058, 059060,061,062,063,064,065,066	\$200.00	14-19
41	045,046,047,048,083,084,085,086,087,088, 089104,105	\$70.00	14-19
42	067,068,069,070,071,072,073,074,075,076, 077078,079	\$50.00	13-17

SECTOR 06

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
43	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010, 011012,013,014,015,016,017,018,019,020,0 21,022023,024,025,026,027,028,029,030,03 1,032,033034,035,036,037,038,039,040,041 ,042,043,044045,046,047,048,049,050,051, 052,053,054,055056,057,058,059,060,061,0 62,063,064,065,066067,068,069,070,071,07 2,073,074,075,076,077078,079,080,081	\$150.00	16-19
44	145,146,147,148	\$50.00	13-19
45	082,083,084,085,086,087,088,089,090,091, 092093,094,095,096,097,098,099,100,101,1 02,103104,105,106,107,108,109,110,111,11 2,113,114115,116,117,118,119,120,121,122 ,123,124,125126,127,128,129,130,131	\$80.00	14-19

SECTOR 07

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
46	031,118,119,120,121,122,123,124,125,126, 127130,132,136,181,182	\$200.00	15-19
	098,099,100,101,102,103,104,105,106,107,		



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

47	108109,110,111,112,113,114,115,116,117,139,140141,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151152,153,154,155,156,157,158,159,160,161,162163,165,166,167,170,172,173,183,184	\$200.00	18-19
48	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010,011012,013,014,015,016,017,018,019,020,021,022023,024,025,026,027,028,029,030,032,033,034035,036,037,038,039,138	\$60.00	14-19
49	040,041,042,043,044,045,046,047,048,049,050051,052,053,054,055,056,057,058,059,060,061062,063,064,065,066,067,068,069,070,071,072073,074,075,076,077,078,079,080,081,082,083084,085,086,087,088,089,090,091,092,093,094095,097,168,169,171,186	\$30.00	13-19

SECTOR 08

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
50	001,002,003,008,009,010,017,020,021,022,023024,025,026	\$200.00	16-19
51	004,005,006,007,011,012,013,014,015,016,018019,053	\$200.00	14-19
52	027,028,029,030,031,032,033,034,035,036,037038	\$200.00	16-19
53	039,040,041,043,044,048,049	\$200.00	15-19
54	052	\$150.00	14-19
55	046,047,054,055,056,057,058,059,060,061,062063,064,065,066,067,068,069,070,071,072,073074,075,076,077,078,079,080,081,082,083,084085,086,087,088,089,090,091,092,093,094,095096,097,098,099,100,101,102,103,104,105,106107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117118,119,120,121,122,123,124,125,126,127,128129,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139140,141,142,143,144,145,146,147,148,149,150151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,161	\$60.00	14-19



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

	162,163,164,165,166,167,168,169,170,171, 172,173,174,175,176,177,178,179,180,181,1 82,183,184,185,186,187,188,189,190,191,19 2,193,194,195,196,197,198,199		
56	205,206,207,208,209,210,211,212,213,214, 215,216,217,218	\$40.00	14-19

SECTOR 09

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
57	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010, 011,012,013,014,015,016,017,018,019,020,0 21,022,023,024,025,026,027,028,029,031,03 2,033,034,035,036,037	\$80.00	14-19
58	038,039,040,041,042,043,044,045,046,047, 048,049,050,051,052,053,054,055,056,057,0 58,059,060,061,062,063,064,065,066,067,06 8,069	\$60.00	14-19
59	088,089,090,091,092,093,094,095,096,097, 098,099,100,101,102,103,104,105,106,107,1 08,110,111,112	\$250.00	19

SECTOR 10

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
60	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010, 011,012,013	\$200.00	17-19
61	014,015,016,017,018,019,020,021,022,023, 024,025,026,027,028,029,030,031,032,033,0 34,035,036,037,058	\$200.00	14-19
62	040,041,042,043,044,045,046,047,048,049, 051,052,054,055,056,057,058,059,070,071,0 72,073,074,075,076,077,078,079,080	\$200.00 \$200.00	14-19 14-19
63	081,082,083,084,085,086	\$100.00	14-19



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

SECTOR 11

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
64	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010,011,012,013,014,015,016,017,018,019,020,021,022,023,024,025,026,027,028,029,030,031,032,033,034,035,036,037,038,039,040,041,042,043,044,045,046,047,048,049,050,051,052,053,054,055,056,057,058,059,060,061,062,063,064,065,066,067,068,069,070,071,072,073,074,075,076,077	\$30.00	13-17
65	012,013,014,015,016,017,018,019,020,021,022,023,024,025,026,027,028,029,030,031,032,033,034,035,036,037,038,039,040,041,042,043,044,045,046,047,048,049,050,051,052,053,054,055,056,057,058,059,060,061,062,063,064,065,066,067,068,069,070,071,072,073,074,075,076,077,078,079,080,081,082,083,084,085,086,087,088,089,090,091,092,093,094,095,096,097,098,099,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,165,166,167,168,169,170,171,172,173,174,175,176,177	\$40.00	13-17
66	077,078,079,080,081,082,083,084,085,086,087,088,089,090,091,092,093,094,095,096,097,098,099,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,165,166,167,168,169,170,171,172,173,174,175,176,177	\$100.00	14-19

SECTOR 12

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
67	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010,011,012,013,014,015,016,017,018,019,020,021,022,023,024,025,026,027,028,029,030,031,032,033,034,035,036,037,038,039,040,041,042,043,044,045,046,047,048,049,050,051	\$80.00	13-17
68	038,042,043,044,053,054,055,056,058,059	\$50.00	13-17



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

SECTOR 13

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
69	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010,011,012,013,014,015,016,017,018,019,020,021,022,023,024,025,026,027,028,088,089,090,091,092	\$60.00	15-19
70	029,030,031,032,033,034,035,036,037,038,039,040,041,042,043,044,045,046,047,048,049,050,051,052,053,054,055,056,057,058,059,060,061,062,063,064,065,066,067,068,069,070,071,072,073,074,075,076,077,078,079,080,081	\$70.00	15-19
71	093,094,095,096,097,098,099,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153,154,155,156,157,158 159,160,161,162,163,164,166,167,168,169,170,171,172,173,174,175,176,177,178,179,180,189,190,191,192,193,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,204,205,206,207,208,209,210	\$40.00 \$40.00	14-19 14-19
72	181,182,183,184,185,186,187,188	\$15.00	13-19

SECTOR 14

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010,011,012,013,014,015,016,017,018,019,020,021,022,023,024,025,026,027,028,029,030,031		



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

73	1,032,033034,035,036,037,038,039,040,041,042,043,044045,046,047,048,049,050,051,052,053,054,055056,057,058,059,060,061,062,063,064,065,066,067,068,069,070,071,072,073,074,075,076,077078,080	\$60.00	14-19
----	---	---------	-------

SECTOR 15

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
74	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010,011012,013,014,015,016,017,018,019,020,021,022023,024,025,026,027,028,029,030,031,032,033034,035,036,037,038,039,040,041,042	\$60.00	14-17
75	043,044,045,046,047,048,049,050,051,052,053054,055,056,057,058,059,060,061,062,063,064065,066,067,068,069,070,071,072,073,074,075076,077,078,079,080,081,082,083,084,085,086087,088,089,090,091,092,093,094,095,096,097098,099,100,211,212,213,214,215,216,217,218219,220,221,222,223,224,225,226,227,228,229230,231,232,233,234,235,236,237,238,239,240,241,242,243,244,245,246,247,248,249,250,251252,253,254,255,256,257,258,259	\$200.00	14-17
76	101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122123,300,301,302,303,304,305,306,307,308,309310,311,312,313,314,315	\$60.00	13-17
77	124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145146,162,163,164,167,168,169,170,171,172,173175,176,177,178,179,180,181,182,183,184,185186,187,188,189,190,191,192,193,194,195,196197	\$15.00	13-17

SECTOR 16



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
78	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010,011012,013,014,015	\$15.00	13-17

LOCALIDADES 21-02 A 21-17

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
79	21-02-01-001 A 21-17-01-999	\$5.00	13-17

SECTOR 05

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
80	21-01-05-035-021	\$30.00	14-19
81	21-01-05-035-050	\$30.00	14-19

SECTOR 12

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ² DE TERRENO	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
82	062,063,064,065,066,067	\$200	13-17

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;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

- 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 DEMÉRITO PARA TERRENOS URBANOS.

Predios con frente menor de 5 metros lineales:

Factor de demérito

	4 metros lineales.	0.80
	3 metros lineales.	0.70
	2 metros lineales.	0.60
	1 metro lineal.	0.50

CORREDORES DE VALOR DE PREDIOS URBANOS

CORREDOR NO.1					
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
1	01	001	009,010,011,012,013,014,015 016	\$1,000.00	16-19
1	01	002	010,011,012,013,014,015,016 017,018,019,020,021,032,033 035	\$1,000.00	16-19
1	01	003	010,011,012,013,014,015,016 017	\$1,000.00	16-19
1	01	004	008,009,010,011,012,013,014 015	\$1,000.00	16-19



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

1	01	005	013,014,015,016,017,018,019 020	\$1,000.00	16-19
1	01	006	007,008,009,010,011,013,019 021,035,037	\$1,000.00	16-19

CORREDOR NO.2					
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
2	02	001	001,002,003,004,005,006,007 008,009,025	\$1,000.00	16-19
2	02	002	001,002,003,004,005,006,008 009,010,011,030,057,063	\$1,000.00	16-19
2	02	003	001,002,003,004,014	\$1,000.00	16-19
2	02	004	001	\$1,000.00	16-19
2	02	005	001,002,003,004,005,006,007 008,025,027,029,031,037	\$1,000.00	16-19
2	02	006	001,002,003	\$1,000.00	16-19

CORREDOR NO.3					
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M²	TIPO DE CONSTRUCCIÓN
3	01	007	011,012,013,014,015,016	\$400.00	15-19
3	01	008	006,007	\$400.00	15-19
3	01	009	005,009	\$400.00	15-19
3	01	010	007,008,009,012	\$400.00	15-19
3	01	011	001,003,004	\$400.00	15-19
3	01	012	006,007	\$400.00	15-19

CORREDOR NO.4					



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCION
4	02	007	001,002,003,004,006,007,008	\$400.00	15-19
4	02	008	001,002,003	\$400.00	15-19
4	02	009	001,002	\$400.00	15-19
4	02	010	001,003,009,010,011	\$400.00	15-19
4	02	011	001,002,003,007,008	\$400.00	15-19
4	02	012	002,004,006,008,010,012,014 016,018,020,022,024	\$400.00	15-19

CORREDOR NO.5					
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCION
5	02	013	001,002,003,004,005,006	\$300.00	15-19
5	02	046	001,002	\$300.00	15-19
5	02	047	001,002,003,007,008	\$300.00	15-19
5	02	072	002,003,004,006,007,019 ,021	\$300.00	15-19
5	02	073	002,003,004,011,013,014	\$300.00	15-19
5	02	096	002,003	\$300.00	15-19
5	02	124	001,002,003,004,006	\$300.00	15-19
5	02	145	001	\$300.00	15-19
5	02	146	004	\$300.00	15-19

CORREDOR NO.6					
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCION
6	08	001	001	\$300.00	16-19
6	08	002	001,017,018	\$300.00	16-19
6	08	038	001,002	\$300.00	16-19
6	08	048	001,006,007,008,010,011,013 015,025	\$300.00	16-19
6	08	049	001,002,003,004,005,006,007 009,010,011,012,013,014,015 016,017,018,019	\$300.00	16-19



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

CORREDOR NO.7					
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCION
7	03	071	001,002	\$300.00	15-19
7	03	073	001,002,003,004,005	\$300.00	15-19
7	03	078	001,005,039	\$300.00	15-19
7	03	145	001,002,003,004,005,011	\$300.00	15-19
7	03	150	001,002,003,004,025	\$300.00	15-19
7	03	151	001,002,003	\$300.00	15-19

CORREDOR NO.8					
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCION
8	04	001	001,002,004,005,006	\$300.00	16-19
8	04	002	001	\$300.00	16-19
8	04	003	005,006,007,017,018	\$300.00	16-19
8	04	004	001,002,004	\$300.00	16-19
8	04	005	001,008,009,010,011,027	\$300.00	16-19

CORREDOR NO.9					
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCION
9	09	023	001	\$200.00	15-19
9	09	024	005,006,007,008	\$200.00	15-19
9	09	035	004,005,006,007,013	\$200.00	15-19

CORREDOR NO.10					
----------------	--	--	--	--	--



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCION
10	08	052	001,002,003,004,005,006,007 008,009,013,015,017,019	\$200.00	14-19

CORREDOR NO.11					
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCION
11	03	078	001	\$150.00	15-19
11	03	081	007,008	\$150.00	15-19
11	03	090	007,008	\$150.00	15-19
11	03	091	007,008,017	\$150.00	15-19
11	03	100	007,008,015	\$150.00	15-19
11	03	101	007,008	\$150.00	15-19
11	03	110	007,008,015	\$150.00	15-19
11	03	111	007	\$150.00	15-19
11	03	121	001,002,004,009,013,0 19	\$150.00	15-19
11	03	122	001,002	\$150.00	15-19
11	03	142	020,021,022,023,024	\$150.00	15-19

CORREDOR NO.12					
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCION
12	03	008	001	\$150.00	15-19
12	03	009	001,010	\$150.00	15-19
12	03	022	001	\$150.00	15-19
12	03	023	001,017,018,021	\$150.00	15-19
12	03	034	001,029,030,031,032,033,034 035,037,039,041	\$150.00	15-19
12	03	035	001,023,024,025,026,027,028 035	\$150.00	15-19
12	03	047	001,023,024,025,026,027	\$150.00	15-19
12	03	048	001,027,028,029,030,031,032 035	\$150.00	15-19
12	03	057	001,010,011,012	\$150.00	15-19



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

12	03	058	001,014,015,016,017	\$150.00	15-19
12	03	072	001,007,008,009,010,017,019 025,039,041	\$150.00	15-19
12	03	074	001,010,011	\$150.00	15-19
12	03	145	001	\$150.00	15-19
12	03	156	001,015,016,019,021	\$150.00	15-19
12	03	158	001,013,014,015,019	\$150.00	15-19

CORREDOR NO.13					
ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTES AFECTADOS	TERRENO VALOR POR M ²	TIPO DE CONSTRUCCION
13	15	098	004,005,006,007,008,009,010 011,012,013,014,015,016,017 018,019,020,021,022,023,024 025,026	\$60.00	14-19
13	15	099	036,037,038,039,040,041,042 043,044,045,046,047,048,049 050,051,052,053,054,055,056 057,058,059,060,061,062,063 064,065	\$60.00	14-19
13	15	100	033,034,035,036,037,038,039 040,041,042,043,044,045,046 047,048,049,050,051,052,053 054,055	\$60.00	14-19

B) CONSTRUCCIONES

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

TIPO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M ²
01	ESPECIAL PRECARIO	\$ 100.00
02	ESPECIAL PRECARIO-ECONÓMICO	\$ 200.00
03	ESPECIAL ECONÓMICO	\$ 300.00
04	ESPECIAL ECONÓMICO-MEDIO	\$ 400.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

05	ESPECIAL MEDIO	\$ 600.00
06	ESPECIAL MEDIO-SUPERIOR	\$ 800.00
07	ESPECIAL SUPERIOR	\$1,000.00
08	ANTIGUO ECONÓMICO	\$ 200.00
09	ANTIGUO ECONÓMICO-MEDIO	\$ 400.00
10	ANTIGUO MEDIO	\$ 600.00
11	ANTIGUO MEDIO-SUPERIOR	\$ 800.00
12	ANTIGUO SUPERIOR	\$1,000.00
13	MODERNO PRECARIO	\$ 700.00
14	MODERNO PRECARIO-ECONÓMICO	\$ 800.00
15	MODERNO ECONÓMICO	\$1,000.00
16	MODERNO ECONÓMICO-MEDIO	\$1,300.00
17	MODERNO ECONÓMICO	\$1,500.00
18	MODERNO MEDIO-SUPERIOR	\$1,700.00
19	MODERNO 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:

- 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:

ESTADO DE CONSERVACIÓN

FACTOR



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

BUENO	1.00
REGULAR	0.90
MALO	0.70
RUINOSO	0.50

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

BUENO.- Es aquella en que por razones del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado.

REGULAR.- Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, lambrines, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y especiales en sus elementos complementarios tales como herrería, carpintería y vidriería.

MALO.- Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioro, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos pero continua siendo habitable, aun 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.

II. PREDIOS SUBURBANOS

VER CARTOGRAFÍA PARA DETERMINAR USO

USO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M ²
9100	RADIO DE 2 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 2.00
9200	RADIO DE 2 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 3.00
9300	RADIO DE 2 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 5.00
9400	RADIO DE 1.5 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 8.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

9500	RADIO DE 1 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 10.00
9600	RADIO DE 1 KM. DE LA ZONA URBANA	\$ 15.00
9700	RADIO DE 500 METROS DE LA ZONA URBANA	\$ 20.00
9800	RADIO DE 200 METROS DE LA ZONA URBANA	\$ 30.00
VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES, DEPENDIENDO DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA QUE TENGA.		VALOR POR M ² DE \$ 2.00 A \$ 20.00

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano y a las de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR Ha.
1210	RÚSTICOS DE RIEGO	\$ 20,000.00
1211	RÚSTICOS RIEGO POR GRAVEDAD	\$ 25,000.00
1212	RÚSTICOS RIEGO GRAVEDAD	\$ 30,000.00
1220	RUSTICO RIEGO POR BOMBEO	\$ 10,000.00
1710	RADIO 2 KM. A CARRETERA FEDERAL	\$ 8,000.00
1720	CULTIVO GENERAL DE TEMPORAL	\$ 5,000.00
1721	CULTIVO GENERAL DE TEMPORAL II.	\$ 3,000.00
2100	FRUTICULTURA EN CULTIVO	\$ 5,000.00
3100	PASTIZAL BAJO RIEGO	\$ 8,000.00
3200	PASTIZAL DE TEMPORAL	\$ 3,000.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

3510	AGOSTADERO 1a. 2 - 4 Has. X U. A	\$ 5,000.00
3520	AGOSTADERO 4 -16 Has. X U. A	\$ 3,000.00
3540	AGOSTADERO 16 - 32 Has. X U. A	\$ 2,000.00
4200	CERRIL	\$ 400.00
4210	CERRIL	\$ 800.00
4300	MONTE MEDIO	\$ 1,000.00
4310	MONTE MEDIO	\$ 2,000.00

**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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 VIAS 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
--	------

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.



**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

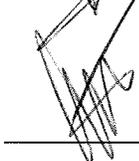
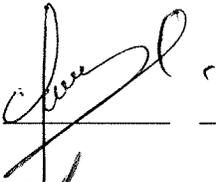
Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2019 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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

DIPUTACIÓN PERMANENTE

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