

3. Tablas de valores unitarios de suelo urbano, rústico y de construcción para el ejercicio 2017.

4. Disco compacto que contiene información de propuesta de valores catastrales 2017.

**SEXTA.** Que en la sesión de cabildo celebrada el trece de octubre del año que transcurre, se aprobó por unanimidad la propuesta de tabla de valores de suelo urbano, rústico, y de construcción para el ejercicio fiscal 2017, sin incrementos.

**SÉPTIMA.** Que el proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción propuesta por el ayuntamiento de Tancanhuitz, S.L.P. para el período 2017, está en la unidad de medida que les corresponde, de la manera siguiente:

1. Suelo Urbano, por metro cuadrado.
2. Suelo Rústico, por hectárea.
3. Construcción, por metro cuadrado.

**OCTAVA.** Que lo referente a los valores de suelo urbano que propone al ayuntamiento de Tancanhuitz, S.L.P., se encuentra previsto por sectores como lo marca el artículo 82 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro, con las delimitaciones en la orientación que tiene cada uno de sus dos sectores en que se integra su zonificación catastral. Y la mencionada tabla está fijada entre un valor máximo y un mínimo.

Los alcances de la propuesta de valores de suelo urbano planteados por el ayuntamiento de Tancanhuitz, S. L. P., para el ejercicio fiscal 2017, se ilustran en el siguiente cuadro comparativo en relación con el ejercicio 2016:

### VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO 2017

**MUNICIPIO**            **43 TANCANHUITZ**  
**LOCALIDAD**        **01 TANCANHUITZ**

#### SECTOR 01

**NORTE:**

Área Sub-urbana

**SUR:**

Independencia, Miguel Hidalgo, Chapultepec, Gustavo Fritz, Juan Sarabia

**ESTE:**

Área Sub-urbana

**OESTE:**

Área Sub-Urbana.

	2016	2017
Valor Máximo	\$ 146.00	\$ 146.00
Valor Mínimo	\$ 11.00	\$ 11.00

#### SECTOR 02

**NORTE:**

Independencia, Miguel Hidalgo, Chapultepec, Gustavo Fritz, Juan Sarabia

**SUR:**

Área Sub-urbana

**ESTE:**

Área Sub-urbana

**OESTE:**

Área Sub-urbana.

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Valor Máximo	<b>\$ 124.80</b>	<b>\$ 124.80</b>
Valor Mínimo	<b>\$ 42.00</b>	<b>\$ 42.00</b>

**NOVENA.** Que en el caso de los valores de suelo rústico, se establece una clasificación de acuerdo a su región, uso, y tipo, y se plantean 23 tipos de suelo rústico. Y para mayor ilustración, los alcances se atienden en el siguiente cuadro comparativo:

**VALORES UNITARIOS DE SUELO RÚSTICO  
MUNICIPIO DE TANCANHUITZ, S. L. P.  
2016**

NÚM.	NO. MPIO.	REGIÓN	USO	DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE USO DE PREDIO RÚSTICO	VALOR/HA. 2016	VALOR/HA 2017
1	41	01	120	Agricultura temporal	\$ 7,000.00	\$ 7,000.00
2	41	01	122	Cultivo semi-permanente en cultivo	\$ 7,500.00	\$ 7,500.00
3	41	01	124	Temporal cultivo semi-perm. En decadencia	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00
4	41	01	125	Temporal fruticultura en cultivo	\$ 11,000.00	\$ 11,000.00
5	41	01	126	Temporal fruti cultura en explotación	\$ 12,500.00	\$ 12,500.00
6	41	01	127	Temporal fruti cultura decadencia	\$ 8,000.00	\$ 8,000.00
7	41	01	221	Pasto cultivado temporal	\$ 7,000.00	\$ 7,000.00
8	41	01	230	Agostadero natural	\$ 6,000.00	\$ 6,000.00
9	41	01	231	2/4 ha. x unidad animal	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00
10	41	01	232	4/8 ha. x unidad animal	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00
11	41	01	236	Agostadero cerril	\$ 2,500.00	\$ 2,500.00
12	41	01	310	Forestal no comercial	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00
13	41	01	460	Otros	\$ 12,500.00	\$ 12,500.00
14	41	02	122	Cultivo semi-permanente en cultivo	\$ 9,000.00	\$ 9,000.00
15	41	02	124	Temporal cultivo semi-perm. En decadencia	\$ 8,000.00	\$ 8,000.00
16	41	02	125	Temporal fruticultura en cultivo	\$ 9,000.00	\$ 9,000.00
17	41	02	126	Temporal fruti cultura en explotación	\$ 11,000.00	\$ 11,000.00
18	41	02	127	Temporal fruti cultura decadencia	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00
19	41	02	221	Pasto cultivado temporal	\$ 7,000.00	\$ 7,000.00
20	41	02	230	Agostadero natural	\$ 6,000.00	\$ 6,000.00
21	41	02	231	2/4 ha. x unidad animal	\$ 6,000.00	\$ 6,000.00
22	41	02	400	Otros usos	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00
23	41	02	460	Otros	\$ 7,500.00	\$ 7,500.00

**DÉCIMA.** Que lo tocante a los valores unitarios de construcción, que propone el ayuntamiento de Tancanhuitz, S. L. P., se establecen en veintiocho formas de acuerdo a su tipo, uso y calidad, cuyos alcances se ilustran en el siguiente cuadro comparativo:

**DÉCIMA PRIMERA.** Que el artículo 115 en su fracción I, determina que la base de la división territorial, y organización política y administrativa de los estados es el municipio libre; y en la fracción IV inciso c) párrafo segundo, estipula que: "Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria. (Énfasis añadido.) Además, el artículo Quinto Transitorio del Decreto que lo reforma, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, prescribe:

*“Artículo Quinto.- Antes del inicio del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad”.*  
(Énfasis añadido)

Efectivamente, por mandato constitucional los valores unitarios de suelo y construcción han de ser equiparables a los valores del mercado de la propiedad inmobiliaria, derivado de la propuesta de los municipios, y en virtud a que éstos tienen un conocimiento más cercano de las circunstancias de sus contribuyentes, como de los inmuebles de su propiedad, y sus características, lo que garantiza los principios de **proporcionalidad y equidad**. Es decir, que tratándose de los valores catastrales, no es al arbitrio de los ayuntamientos que se han de fijar las tasas impositivas, si no que han de obedecer a las características de los inmuebles como son, su ubicación; servicios de energía eléctrica; agua potable; alumbrado público; pavimentación; drenaje; alcantarillado; tipo de uso; equipamiento social; salud y asistencia social; comercio y abastos; recreación y deporte; administración pública y servicios institucionales; y servicios generales.

**DÉCIMA SEGUNDA.** Que de conformidad con lo que establece el artículo 78 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro del Estado, corresponde a los ayuntamientos en materia de catastro:

*“ARTÍCULO 78. En materia de catastro corresponde a los ayuntamientos:*

*I. Administrar el catastro de conformidad con lo establecido en esta Ley y los ordenamientos legales municipales;*

*II. Validar y aprobar las normas técnicas y administrativas aplicables a la ejecución de los trabajos catastrales;*

*III. Proponer al Congreso del Estado a más tardar el quince de octubre de cada año, los proyectos de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción.*

*En caso de no presentarlos en los términos referidos en el párrafo anterior, el Congreso autorizará como tales, los valores unitarios de suelo y construcción que hayan regido durante el año inmediato anterior.*

*Empero, cuando inicie la gestión de los ayuntamientos, los proyectos de valores unitarios de suelo y construcción se entregarán a más tardar el treinta y uno de octubre del año que corresponda;*

**IV.** *Suscribir acuerdos de coordinación con otros ayuntamientos y con el Instituto;*

**V.** *Establecer, encausar y apoyar programas tendentes a lograr los objetivos del Instituto en materia catastral;*

**VI.** *Vigilar en el ámbito de su competencia y jurisdicción territorial, la observancia de los planes de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, y las normas básicas correspondientes;*

**VII.** *Intervenir en la determinación de los límites municipales, en los términos de las disposiciones legales vigentes;*

**VIII.** *Aplicar las normas y lineamientos generales en materia de catastro que determine el Instituto y evaluar su cumplimiento, y*

**IX.** *Las demás que le determine esta Ley.*

*En el ejercicio de las referidas atribuciones, los ayuntamientos deberán observar las disposiciones contenidas en el presente Ordenamiento”.*

(Énfasis añadido)

Ahora bien, los numerales 86, 87, 88, 89, 92, y 93, de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro del Estado, estipulan:

**“ARTÍCULO 86.** *Para la determinación de los valores unitarios de suelo, los municipios deberán tomar en consideración la ubicación de los diversos sectores catastrales en las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables, a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano del Estado”.*

**“ARTÍCULO 87.** *La determinación de la zonificación catastral y de valores unitarios de suelo, aplicables en los sectores de las áreas urbanas, se hará atendiendo a los factores siguientes, en su caso:*

**I.** *Antigüedad del sector, que es el tiempo transcurrido entre su fundación y la época en que se determine el valor unitario;*

**II.** *Características de los servicios públicos y del equipamiento urbano;*

**III.** *Tipo y calidad de las construcciones, de acuerdo con las características de los materiales utilizados, los sistemas constructivos usados y el tamaño de las construcciones;*

**IV.** *Estado y tipo de desarrollo urbano, en el cual deberá considerarse el uso actual y potencial del suelo y la uniformidad de los inmuebles edificados, sean residenciales, comerciales e industriales, así como aquéllos de uso diferente;*

**V.** *Índice socioeconómico de los habitantes, y*

**VI.** *Las políticas de ordenamientos y regulación del territorio que sean aplicables.*

*Para dicha determinación se tomará en cuenta que el valor de suelo sea equiparable al valor de mercado”.*

**“ARTÍCULO 88.** *Los valores unitarios de construcción se determinarán considerando, entre otros, los factores siguientes:*

*I. Uso de la construcción;*

*II. Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y*

*III. Costo de la mano de obra empleada”.*

**“ARTÍCULO 89.** *Los ayuntamientos autorizarán la clasificación de los diversos tipos de construcciones a los que corresponderán diferentes valores unitarios, considerando los lineamientos y bases técnicas expedidos por el Instituto y atendiendo a los valores unitarios de construcción aprobados por el Congreso del Estado”.*

**“ARTÍCULO 92.** *Para la elaboración de los proyectos de tablas de los valores unitarios de suelo y construcción, los ayuntamientos crearán un Consejo Técnico Catastral Municipal, integrado por el Presidente Municipal, dos regidores, el Presidente de la Comisión de Hacienda y el de la Comisión de Catastro o su equivalente, el Secretario del ayuntamiento, tesorero municipal, el director de Catastro Municipal o su equivalente, el director de Desarrollo Urbano Municipal o su equivalente, y los demás miembros que considere el Cabildo para garantizar la capacidad técnica del Consejo”.*

**“ARTÍCULO 93.** *El Consejo Técnico Catastral Municipal tendrá las atribuciones siguientes:*

*I. Analizar y valorar los proyectos de valores unitarios de suelo y construcción que le remita la Dirección de Catastro Municipal y devolverlos a la misma, en su caso, para su corrección; una vez aprobados por el Consejo, serán enviados al Cabildo para su aprobación y posterior presentación al Congreso del Estado, y*

*II. Las demás que le establezca esta Ley y los reglamentos aplicables.*

*El Consejo Técnico Catastral Municipal desarrollará sus funciones de acuerdo con las atribuciones que determine el reglamento interno que al efecto expida el ayuntamiento respectivo”.*

Al análisis de la propuesta que se dictamina, se colige que la propuesta planteada por el ayuntamiento de Tancanhuitz, S. L. P., no presenta incremento de los valores de suelo urbano, rústico y de construcción, para el ejercicio 2017, por lo que los integrantes de las dictaminadoras la valoran precedente.

Por lo anterior en consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos, 94 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado; 85, y 86, del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, las comisiones dictaminadoras, presentan a esta Asamblea Legislativa, el siguiente:

## **D I C T A M E N**

**ÚNICO.** Es de aprobarse y se aprueba la propuesta de valores unitarios de suelo urbano, rústico y de construcción, para el ejercicio fiscal 2017, presentada por el ayuntamiento de Tancanhuitz, S. L. P., y en consecuencia quedan como sigue

**PROYECTO  
DE  
DECRETO**

**ÚNICO.** Al ayuntamiento de Tancanhuitz, S.L.P., se le fijan los valores de suelo urbano y rústico, así como de construcción, para el ejercicio fiscal 2017, que se ubican en la parte correspondiente de este Decreto.

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

**PRIMERO.** El presente Decreto estará vigente a partir del uno de enero de dos mil diecisiete, previa su publicación en el Periódico Oficial del Estado "Plan de San Luis", y hasta el treinta y uno de diciembre del mismo año.

**SEGUNDO.** Se derogan todas las disposiciones que se opongan a este Decreto.

**TERCERO.** Se obliga al ayuntamiento de Tancanhuitz, S.L.P., para que fije en algún lugar visible los valores de suelo urbano y rústico, así como de construcción para el ejercicio fiscal 2017 de esa demarcación.

**D A D O EN EL AUDITORIO "LIC. MANUEL GÓMEZ MORÍN" DEL EDIFICIO "PRESIDENTE JUÁREZ" DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO. A LOS SIETE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISÉIS.**

**POR LA COMISIÓN PRIMERA DE HACIENDA Y DESARROLLO MUNICIPAL**

**DIP. GERARDO SERRANO GAVIÑO  
PRESIDENTE**

\_\_\_\_\_

**DIP. MARIANO NIÑO MARTÍNEZ  
VICEPRESIDENTE**

\_\_\_\_\_

**DIP. ENRIQUE ALEJANDRO FLORES FLORES  
SECRETARIO**

\_\_\_\_\_

**DIP. GERARDO LIMÓN MONTELONGO  
VOCAL**

\_\_\_\_\_

**DIP. HÉCTOR MERAZ RIVERA  
VOCAL**

\_\_\_\_\_

**DIP. MARÍA GRACIELA GAITÁN DÍAZ  
VOCAL**

---

**DIP. JOSÉ RICARDO GARCÍA MELO  
VOCAL**

---

**POR LA COMISIÓN SEGUNDA DE HACIENDA Y DESARROLLO MUNICIPAL**

**DIP. JOSÉ LUIS ROMERO CALZADA  
PRESIDENTE**

---

**DIP.  
VICEPRESIDENTE**

---

**DIP. JESÚS CARDONA MIRELES  
SECRETARIO**

---

**DIP. ROBERTO ALEJANDRO SEGOVIA HERNÁNDEZ  
VOCAL**

---

**DIP. XITLÁLIC SÁNCHEZ SERVÍN  
VOCAL**

---

**DIP. DULCELINA SÁNCHEZ DE LIRA  
VOCAL**

---

**DIP. JOSÉ BELMÁREZ HERRERA  
VOCAL**

---

**TANCANHUITZ**  
**VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO**  
**2017**

**MUNICIPIO**            **43 TANCANHUITZ**  
**LOCALIDAD**        **01 TANCANHUITZ**

**SECTOR 01**

**NORTE:**

Área Sub-urbana

**SUR:**

Independencia, Miguel Hidalgo, Chapultepec, Gustavo Fritz, Juan Sarabia

**ESTE:**

Área Sub-urbana

**OESTE:**

Área Sub-Urbana.

Valor Máximo            **\$ 146.00**  
 Valor Mínimo            **\$ 11.00**

**SECTOR 02**

**NORTE:**

Independencia, Miguel Hidalgo, Chapultepec, Gustavo Fritz, Juan Sarabia

**SUR:**

Área Sub-urbana

**ESTE:**

Área Sub-urbana

**OESTE:**

Área Sub-urbana.

Valor Máximo            **\$ 124.80**  
 Valor Mínimo            **\$ 42.00**

**VALORES UNITARIOS DE SUELO RÚSTICO**  
**MUNICIPIO DE TANCANHUITZ, S. L. P.**  
**2017**

NÚM.	NO. MPIO.	REGIÓN	USO	DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE USO DE PREDIO RÚSTICO	VALOR/HA.
1	41	01	120	Agricultura temporal	\$ 7,000.00
2	41	01	122	Cultivo semi-permanente en cultivo	\$ 7,500.00
3	41	01	124	Temporal cultivo semi-perm. En decadencia	\$ 6,500.00
4	41	01	125	Temporal fruticultura en cultivo	\$ 11,000.00
5	41	01	126	Temporal fruti cultura en explotación	\$ 12,500.00
6	41	01	127	Temporal fruti cultura decadencia	\$ 8,000.00
7	41	01	221	Pasto cultivado temporal	\$ 7,000.00
8	41	01	230	Agostadero natural	\$ 6,000.00

9	41	01	231	2/4 ha. x unidad animal	\$ 5,000.00
10	41	01	232	4/8 ha. x unidad animal	\$ 4,000.00
11	41	01	236	Agostadero cerril	\$ 2,500.00
12	41	01	310	Forestal no comercial	\$ 5,000.00
13	41	01	460	Otros	\$ 12,500.00
14	41	02	122	Cultivo semi-permanente en cultivo	\$ 9,000.00
15	41	02	124	Temporal cultivo semi-perm. En decadencia	\$ 8,000.00
16	41	02	125	Temporal fruticultura en cultivo	\$ 9,000.00
17	41	02	126	Temporal fruti cultura en explotación	\$ 11,000.00
18	41	02	127	Temporal fruti cultura decadencia	\$ 10,000.00
19	41	02	221	Pasto cultivado temporal	\$ 7,000.00
20	41	02	230	Agostadero natural	\$ 6,000.00
21	41	02	231	2/4 ha. x unidad animal	\$ 6,000.00
22	41	02	400	Otros usos	\$ 10,000.00
23	41	02	460	Otros	\$ 7,500.00

**VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN  
MUNICIPIO DE TANCANHUITZ, S.L.P.  
2017**

TIPO	USO	CALIDAD	CLASIFICACIÓN	VALOR POR M2
------	-----	---------	---------------	--------------

<b>REGIONAL</b>	HABITACIONAL Y COMERCIAL	RUDIMENTARIO O PROVISIONAL	1	\$ 450.00
-----------------	--------------------------	----------------------------	---	-----------

<b>ESPECIAL</b>	INDUSTRIAL	SIMPLE O BODEGA	2	\$ 600.00
		COMÚN O BODEGA	3	\$ 870.00
		NAVE LIGERA	4	\$ 1,200.00
		NAVE PESADA	5	\$ 2,350.00
		NAVE TIENDA DEPARTAMENTAL	6	\$ 1,600.00
		ESPECIAL	7	\$ 2,400.00

<b>ANTIGUO</b>	HABITACIONAL Y COMERCIAL	ECONOMICO	8	\$ 1,300.00
			9	\$ 1,450.00
		MEDIO	10	\$ 1,650.00
			11	\$ 1,950.00
		BUENO	12	\$ 2,700.00
			13	\$ 3,500.00
SUPERIOR	14	\$ 4,860.00		

<b>MODERNO</b>	HABITACIONAL Y COMERCIAL	CORRIENTE	15	\$ 1,850.00
		ECONÓMICO	16	\$ 2,100.00
		MEDIO	17	\$ 2,700.00
		BUENO	18	\$ 3,800.00
		SUPERIOR	19	\$ 4,350.00
		SUPERIOR DE LUJO	20	\$ 6,000.00
		ESPECIAL DE LUJO	21	\$ 10,000.00

<b>MODERNO</b>	EDIFICIO HASTA 4 NIVELES	ECONOMICO	22	\$ 2,100.00
		MEDIO	23	\$ 2,700.00
		BUENO	24	\$ 4,320.00

<b>MODERNO</b>	EDIFICIO MAS DE 4 NIVELES	ECONOMICO	25	\$ 2,400.00
		MEDIO	26	\$ 3,800.00
		BUENO	27	\$ 4,320.00
		DE LUJO	28	\$ 5,950.00