



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**COMISIONES UNIDAS DE FINANZAS,  
PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA  
PÚBLICA Y DE ASUNTOS MUNICIPALES.**

**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 V 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 **Aldama**, Tamaulipas, mediante Oficio número 435/10 de fecha 7 de septiembre del año en curso, presentó la Iniciativa de Decreto mediante el cual se expide 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 2011**.

En cumplimiento a lo dispuesto por el citado artículo 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, es facultad y obligación del Ayuntamiento del Municipio de Aldama, 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 Iniciativa de Decreto para los efectos legislativos correspondientes.

Recibida por el Pleno Legislativo en Sesión pública del día 14 de septiembre de los corrientes, el Presidente de la Mesa Directiva determinó turnar la Iniciativa de referencia a las Comisiones unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública, y de Asuntos Municipales, para su respectivo estudio, análisis y emisión de dictamen con proyecto de Decreto respectivo.

Una vez realizado el análisis y evaluación de la información correspondiente en todos y cada uno de los términos de la aludida propuesta de Tablas de Valores, los integrantes de las comisiones que suscriben, en cumplimiento de las disposiciones normativas previstas en los artículos 35 párrafos 1 y 2 inciso c); 36 inciso c); 43 párrafo 1 incisos e) y g); 45 párrafos 1 y 2; 46 párrafo 1, y 95 párrafos 1, 2, 3 y 4, de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, nos permitimos presentar ante este alto cuerpo colegiado el siguiente:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## DICTAMEN

### I. Marco Jurídico.

Por ser de estricto derecho, en primer término analizamos lo relativo a la competencia de esta Legislatura para conocer y resolver sobre la Iniciativa 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, el Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el citado precepto constitucional fracciones II párrafo primero y, IV párrafo tercero, así como en el correlativo artículo 133 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 18 de agosto del actual, acordó la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2011.

De igual manera, de acuerdo con lo dispuesto en las fracciones I y IV del artículo 58 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, este Pleno Legislativo es competente para analizar y resolver las propuestas planteadas, en virtud de las facultades para expedir, reformar y derogar las leyes y decretos que regulan el ejercicio del poder público.

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS**  
**PODER LEGISLATIVO**

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.

## **II. Consideraciones respecto al Catastro Municipal.**

El presente estudio y análisis de la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2011, planteado por el Ayuntamiento de Aldama, 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 catastro, en términos generales, es el censo analítico de la propiedad inmobiliaria, que tiene el propósito de ubicar, describir y registrar las características físicas de cada bien inmueble con el fin de detectar sus particularidades intrínsecas que lo definen tanto material como especialmente.

La administración pública del catastro, tiene por objeto detectar las características de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del municipio, conocer quiénes son los propietarios de dichos bienes y registrar su situación jurídica y económica.

El catastro es importante para los ayuntamientos como apoyo estratégico de información para la toma de decisiones en distintas responsabilidades que la administración pública municipal tiene encomendadas, siendo esta oficina, la encargada de la elaboración de registros y padrones relativos a la identificación, registros, cambios y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio de su jurisdicción; asimismo de obtener, clasificar, procesar y proporcionar información concerniente al suelo y a las construcciones hechas sobre él.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

A través de este orden de gobierno con personalidad jurídica propia, se vigila el cumplimiento de la ley que regula a la actividad catastral debido a la normatividad exigida en cuanto a la integración y funcionamiento de las Juntas Municipales de Catastro, previéndose que éstas cuenten dentro de su estructura con espacios para la participación de las organizaciones públicas, privadas y sociales de la comunidad, de acuerdo con las características del Municipio, con la finalidad de coadyuvar en la formulación y evaluación de la propuesta de las tablas de valores unitarios, apegadas éstas en todo momento, a los principios jurídicos de las contribuciones en lo concerniente a la proporcionalidad y equidad que en las mismas deberá prevalecer, tomando como base las condiciones socioeconómicas de los habitantes y las características físicas, cualitativas y jurídicas de los inmuebles ubicados en el municipio.

Al efecto, cabe señalar que mediante la presentación de esta acción legislativa, el Ayuntamiento promovente otorga entero cumplimiento a una responsabilidad de vital importancia para el desempeño y buen logro de la administración pública municipal, toda vez que al remitir ante el Pleno Legislativo su propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal de 2011 contribuyen eficazmente al fortalecimiento de las finanzas públicas de su municipio, permitiendo a su vez el acceso al bienestar y desarrollo social de sus gobernados.

Congruente con lo antes señalado, el propósito del establecimiento de la Tabla de Valores Unitarios propuesta, está dirigido a eficientar la recaudación y, fundamentalmente, contar con un instrumento que regularice las bases gravables de terrenos y edificaciones, estableciendo un equilibrio que contribuya a fortalecer los principios de equidad, proporcionalidad y justicia, sobre los que debe regirse el cobro de tributos a los contribuyentes.

En razón de lo anterior, es de señalarse que el impuesto predial constituye un rubro que guarda capacidades para ampliar los ingresos propios de los Municipios.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### **III. Consideraciones respecto a la propuesta remitida por el Ayuntamiento de Aldama.**

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 por base 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.

Ahora bien, del análisis de la iniciativa en comento, puede advertirse que el Ayuntamiento de Aldama, Tamaulipas, no modifica la estructura descriptiva, coeficientes de mérito y de demérito, ni los criterios que tradicionalmente se usan en la valuación catastral de los inmuebles, en cambio, plantea una actualización del 15% a los valores unitarios por metro cuadrado para terrenos urbanos, suburbanos, uso industrial y localidades de origen ejidal, igualmente para los diferentes tipos de construcción, así como también para los predios rústicos expresados estos por hectárea, lo anterior tomando como antecedente los aprobados para 2010. Al efecto, cabe señalar que la propuesta inicial fue acordada por la Junta Municipal de Catastro, misma que fue debidamente aprobada por el H. Cabildo, como se advierte de las constancias que acompañan a la Iniciativa.

En este tenor, las Comisiones unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, efectuamos en esta misma fecha, como parte del proceso legislativo, una reunión de trabajo con autoridades fiscales y catastrales del municipio promovente, con el propósito de obtener información adicional sobre la actualización del 15% a los valores unitarios por metro cuadrado planteados para los terrenos y construcciones, al igual que para los predios rústicos por hectárea; al respecto,



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS**  
**PODER LEGISLATIVO**

los Diputados presentes en la reunión efectuaron diversos cuestionamientos sobre el tema, manifestando dichas autoridades, que este incremento no impactará en el cálculo final de la contribución del impuesto predial, que el propósito es, por una parte, no lesionar la economía de los contribuyentes y, por la otra lograr el fortalecimiento de los ingresos propios, permitiendo con ello la satisfacción de los intereses colectivos, sobre todo de las clases sociales menos favorecidas.

Al propio tiempo, destacaron las autoridades antes señaladas, que se estimó necesario reponer la desactualización de los valores unitarios del suelo y construcciones respecto de su valor comercial, considerando para el Índice Nacional de Precios al Consumidor anual de los años 2008, 2009 y el estimado para 2010, así como también la información que tiene el catastro municipal en relación con la oferta inmobiliaria y la infraestructura pública municipal.

Al respecto, cabe puntualizar que al celebrarse la reunión con las autoridades aludidas del Municipio de Aldama, se privilegió siempre un respetuoso diálogo fortalecedor, con miras a la obtención de un consenso que arrojara mayores beneficios para la sociedad de Aldama, haciendo prevalecer en todo momento el criterio de equidad y proporcionalidad de la materia tributaria, dando como resultado el presente proyecto legislativo de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que regirá a partir del **1 de enero del año 2011**.

En efecto, para estas Comisiones dictaminadoras no pasa desapercibido que la garantía de proporcionalidad que consagra el artículo 31, fracción IV, de la Constitución General de la República, consiste en que las personas sujetas de un tributo deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad contributiva, de tal manera que las personas que obtengan mayores ingresos tributen en forma cualitativamente superior a los de medianos y reducidos recursos, motivo por el cual, para que un tributo sea proporcional es necesario que el hecho imponible refleje una auténtica capacidad económica para contribuir al sostenimiento del gasto público.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS**  
**PODER LEGISLATIVO**

En ese contexto, es importante referir que las actualizaciones a los valores unitarios por metro cuadrado a los terrenos urbanos, suburbanos y construcciones, al igual que para los de predios rústicos, son producto de la permanente revisión de los valores catastrales, las cuales tienen el fundamento de su proceder en las previsiones establecidas por los artículos 59, 61, primer párrafo, 62 y 66 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tomando como punto de apoyo las características, infraestructura urbana y equipamiento de la ubicación de los inmuebles, el uso actual y potencial del suelo y, las condiciones socioeconómicas de sus habitantes.

En congruencia con lo previamente referido se concluye que la pretensión del Ayuntamiento actor, es contar para el ejercicio fiscal 2011, con el instrumento jurídico básico para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de su circunscripción territorial, cuidando por una parte, de no lesionar la economía de los contribuyentes, y por la otra, la actualización del padrón fiscal y el fortalecimiento de los ingresos propios que permita la satisfacción de los intereses colectivos, sobre todo a grupos sociales menos favorecidos.

No pasa por alto de las Comisiones unidas que suscribimos el presente Dictamen, que el ayuntamiento promovente 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, estas Comisiones unidas, previa deliberación de la Iniciativa de mérito, encuentran de manera general procedente la propuesta presentada por el Ayuntamiento de Aldama, 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 propio tiempo, 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS**  
**PODER LEGISLATIVO**

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 las Comisiones unidas citadas, respetuosamente sometemos a consideración de la Honorable Asamblea Legislativa para su discusión y aprobación en su caso, 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 ALDAMA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2011.**

**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 **2011**, 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 Aldama**, 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>ZONA 1</b>     | CENTRO                        | \$ 271.00   |
| <b>ZONA 2</b>     | COLONIAS                      | \$ 163.00   |
| <b>ZONA 3</b>     | COLONIAS POPULARES            | \$ 121.00   |
| <b>ZONA 4</b>     | RIVERA DEL RÍO                | \$ 109.00   |
| <b>ZONA 5</b>     | CRECIMIENTOS IRREGULARES      | \$ 97.00    |
| <b>ZONA 6</b>     | RURAL ALTA                    | \$ 28.00    |
| <b>ZONA 7</b>     | RURAL PRECARIA                | \$ 18.00    |
| <b>INDUSTRIAL</b> |                               |             |
| <b>ZONA 8</b>     | INDUSTRIA DE PROCESAMIENTO    | \$ 345.00   |
| <b>ZONA 9</b>     | INDUSTRIA DE COMERCIALIZACIÓN | \$ 1,127.00 |
| <b>ZONA 10</b>    | INDUSTRIA GENERAL             | \$ 345.00   |

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;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

- 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 0.80

**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 0.15 |
|                        | Comercial de segunda. | 0.05        |
|                        | Habitacional primera. | 0.10        |
|                        | Habitacional segunda. | 0.05        |

#### B) CONSTRUCCIONES

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

|           |                        |             |
|-----------|------------------------|-------------|
| <b>01</b> | CONSTRUCCION MUY BUENA | \$ 1,087.00 |
| <b>02</b> | CONSTRUCCION BUENA     | \$ 821.00   |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

|           |                                  |           |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| <b>03</b> | CONSTRUCCION MEDIA               | \$ 338.00 |
| <b>04</b> | CONSTRUCCION ECONOMICA           | \$ 206.00 |
| <b>05</b> | CONSTRUCCION POPULAR             | \$ 139.00 |
| <b>06</b> | CONSTRUCCIÓN COMERCIAL DE ACOPIO | \$ 411.00 |
| <b>07</b> | CONSTRUCCIÓN INDUSTRIAL          | \$ 403.00 |
| <b>08</b> | CONSTRUCCIÓN COMERCIALIZADORA    | \$ 687.00 |

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:

| <b>Estado de conservación</b> | <b>Factor</b> |
|-------------------------------|---------------|
| Bueno                         | 0.90          |
| Regular                       | 0.85          |
| Malo                          | 0.70          |
| Ruinoso                       | 0.30          |

**NIVELES DE CONSTRUCCIÓN**

|          |           | <b>Factor</b> |
|----------|-----------|---------------|
| <b>1</b> | 1 nivel   | 1.00          |
| <b>2</b> | 2 niveles | 1.05          |
| <b>3</b> | 3 niveles | 1.15          |

**TIEMPO DE CONSTRUCCIÓN**

|          |                     | <b>Factor</b> |
|----------|---------------------|---------------|
| <b>1</b> | 1 a 7 años          | 1.00          |
| <b>2</b> | 8 a 10 años         | 0.95          |
| <b>3</b> | 11 a 14 años        | 0.90          |
| <b>4</b> | 15 años en adelante | 0.85          |

**ESTADO DE TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

|          |                 | <b>Factor</b> |
|----------|-----------------|---------------|
| <b>1</b> | Acabado total   | 1.00          |
| <b>2</b> | Acabado parcial | 0.95          |
| <b>3</b> | Obra negra      | 0.85          |



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### ESTADO DE DESUSO

|   |             | Factor |
|---|-------------|--------|
| 1 | Habitada    | 1.00   |
| 2 | Deshabitada | 0.90   |

### INSTALACIONES ESPECIALES

|   |                           | Factor |
|---|---------------------------|--------|
| 1 | Corrales simples          | 1.00   |
| 2 | Caballerizas              | 1.10   |
| 3 | Corrales especiales       | 1.15   |
| 4 | Bodegas de almacenamiento | 1.05   |

### II. PREDIOS SUBURBANOS

De acuerdo a la ubicación con respecto a la cabecera municipal:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Zona norte. uso de suelo 9200              | \$ 30.00 por m <sup>2</sup> |
| Zona sur. uso de suelo 9100                | \$ 30.00 por m <sup>2</sup> |
| Zona oriente y poniente. uso de suelo 9300 | \$ 30.00 por m <sup>2</sup> |

### VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M<sup>2</sup> PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES

De acuerdo a su ubicación:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Colindantes a caminos federales y estatales                                 | \$ 28.00 por m <sup>2</sup> |
| Colindantes a vías de comunicación de terracería con acceso ininterrumpido: | \$ 21.00 por m <sup>2</sup> |
| Con acceso de comunicación interrumpido y de difícil acceso                 | \$ 15.00 por m <sup>2</sup> |

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 del suelo         | Valor unitario por ha. |
|-----------------------|------------------------|
| 1200 Riego            | \$ 9,358.00            |
| 1211 Rústico de riego | \$ 9,358.00            |
| 1220 Riego            | \$ 9,358.00            |
| 1700 Riego temporal   | \$ 6,693.00            |
| 1710 Temporal         | \$ 6,693.00            |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

|      |                          |             |
|------|--------------------------|-------------|
| 1720 | Rústico temporal         | \$ 6,693.00 |
| 3000 | Pastizales praderas      | \$ 8,030.00 |
| 3540 | Agostadero               | \$ 3,346.00 |
| 3541 | Agostadero de 1ª calidad | \$ 2,961.00 |
| 4000 | Cerril                   | \$ 1,150.00 |
| 4200 | Cerril                   | \$ 1,150.00 |

**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 | 0.60 |

**D) TERRENOS CON EROSIÓN:**

|  |          |      |
|--|----------|------|
|  | Mínima   | 1.00 |
|  | Moderada | 0.90 |
|  | Severa   | 0.75 |

**E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:**

|  |                  |      |
|--|------------------|------|
|  | Semiplana        | 0.95 |
|  | Inclinada media  | 0.90 |
|  | Inclinada fuerte | 0.85 |
|  | Accidentada      | 0.75 |

**F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN:**

|  |      |
|--|------|
| Colindantes a caminos federales y estatales            | 1.10 |
| Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas          | 1.05 |
| Colindantes a menos de 2.5 Km. de vías de comunicación | 1.05 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

|                            |      |
|----------------------------|------|
| Sin colindantes favorables | 1.00 |
|----------------------------|------|

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| <b>G)</b> Terrenos salitrosos: | 0.60 |
| Terrenos no salitrosos:        | 1.00 |

**H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

|                   |      |
|-------------------|------|
| Propiedad privada | 1.00 |
| Ejidal            | 0.60 |
| Posesión          | 0.60 |

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.

**Artículo 2°.** Para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en localidades sin estudio técnico, así como de nuevos predios producto del fraccionamiento o subdivisión de los existentes y en general los que no queden comprendidos en este Decreto, el Ayuntamiento determinará valores catastrales provisionales como lo establece la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

**Artículo 3°.** Cuando existan causas supervinientes relacionadas con los linderos y características de los sectores catastrales, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales sectores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

**TRANSITORIO**

**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2011 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Sala de Comisiones del H. Congreso del Estado, Victoria, Tamaulipas, a los veintiséis días del mes de octubre del año dos mil diez.

**COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA**

**PRESIDENTE**

**DIP. JOSÉ RAÚL BOCANEGRA ALONSO**

**SECRETARIO**

**VOCAL**

**DIP. JORGE ALEJANDRO DÍAZ CASILLAS**

**DIP. CUITLÁHUAC ORTEGA MALDONADO**

**VOCAL**

**VOCAL**

**DIP. WILFRIDO CAMPOS GONZÁLEZ**

**DIP. MIGUEL MANZUR NADER**

**VOCAL**

**DIP. MARTHA GUEVARA DE LA ROSA**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES**

**PRESIDENTA**

**DIP. ERNESTINA RODRÍGUEZ BORREGO**

**SECRETARIO**

**VOCAL**

**DIP. CUITLÁHUAC ORTEGA MALDONADO**

**DIP. OMAR ELIZONDO GARCÍA**

**VOCAL**

**VOCAL**

**DIP. MIGUEL MANZUR NADER**

**DIP. GUADALUPE GONZÁLEZ GALVÁN**

**VOCAL**

**VOCAL**

**DIP. MARÍA LEONOR SARRE NAVARRO**

**DIP. NORMA CORDERO GONZÁLEZ**