



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

GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### 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 **Bustamante**, Tamaulipas, mediante Oficio de fecha 25 de agosto 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 Bustamante, 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 25 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 Bustamante, 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 Bustamante.**

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 Bustamante, 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 en aproximadamente del 33% en promedio a los valores unitarios por metro cuadrado para terrenos urbanos y localidades de origen ejidal, igualmente para los 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 fue debidamente aprobada por el H. Cabildo, como se advierte de las constancias que acompañan a la Iniciativa.

El estudio en comento se realiza en los siguientes cuadros comparativos:

**I. PREDIOS URBANOS**

**CABECERA MUNICIPAL VILLA BUSTAMANTE**

Valores unitarios para **Terreno y Construcción** por m<sup>2</sup> expresado en pesos según su ubicación:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

|                       | <b>Valores unitarios vigentes 2010</b>                       | <b>Valores propuestos 2011</b>                                      | <b>Incremento porcentual</b> |
|-----------------------|--|---|------------------------------|
| <b>PRIMER SECTOR</b>  | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 60.00       | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br><b>\$ 80.00</b>       | 33%                          |
|                       | <b>CONSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 110.00 | <b>CONSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br><b>\$ 150.00</b> | 36%                          |
| <b>SEGUNDO SECTOR</b> | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 48.00       | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br><b>\$ 60.00</b>       | 25%                          |
|                       | <b>CONSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 60.00  | <b>CONSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br><b>\$ 80.00</b>  | 33%                          |

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

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M<sup>2</sup>, PARA TERRENO Y CONSTRUCCIÓN, DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y LOCALIDADES:

|                       | <b>Valores unitarios vigentes 2010</b>                      | <b>Valores propuestos 2011</b>                                     | <b>Incremento porcentual</b> |
|-----------------------|---|--|------------------------------|
| <b>PRIMER SECTOR</b>  | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 24.00      | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br><b>\$ 35.00</b>      | 45%                          |
|                       | <b>CONSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 48.00 | <b>CONSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br><b>\$ 60.00</b> | 25%                          |
| <b>SEGUNDO SECTOR</b> | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 18.00      | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br><b>\$ 25.00</b>      | 39%                          |
|                       | <b>CONSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 48.00 | <b>CONSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br><b>\$ 60.00</b> | 25%                          |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**III. PREDIOS RÚSTICOS**

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

| <b>Uso del suelo</b> | <b>Valores unitarios Vigentes 2010</b> | <b>Valores propuestos 2011</b> | <b>Incremento porcentual</b> |
|----------------------|--|--------------------------------|------------------------------|
| AGRICULTURA TEMPORAL | \$ 1,650.00                            | <b>\$ 1,850.00</b>             | 12%                          |
| PASTIZALES           | \$ 1,650.00                            | <b>\$ 1,850.00</b>             | 12%                          |
| AGOSTADEROS          | \$ 825.00                              | <b>\$ 1,000.00</b>             | 21%                          |
| FORESTAL             | \$ 275.00                              | <b>\$ 400.00</b>               | 45%                          |
| CERRIL               | \$ 165.00                              | <b>\$ 200.00</b>               | 21%                          |

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 33% en promedio a los valores unitarios por metro cuadrado planteados para los terrenos y construcciones, al igual que para los predios rústicos por hectárea; al respecto, 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 ello 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 Bustamante, se privilegió siempre un respetuoso diálogo fortalecedor, con miras a la obtención de un consenso que arrojara mayores beneficios para la sociedad de Bustamante, haciendo prevalecer en todo momento el criterio de equidad y proporcionalidad de la materia tributaria.



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

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.

Ahora bien, los cuadros comparativos anteriores, arrojan elementos que nos llevan a observar lo siguiente:

- a) En primer lugar, se advierte que los porcentajes de incremento no fueron uniformes para todos los valores unitarios de terreno, construcciones, centros de población y localidades de origen ejidal y para los predios rústicos, de tal manera que encontramos incrementos porcentuales del 25, 33, 36, 39 y 45% para terrenos y construcciones y, del 12, 21 y 45% para predios rústicos, lo anterior con respecto de los aprobados para el ejercicio fiscal de 2010.
- b) En segundo lugar, que los porcentajes de incremento planteados son ciertamente superiores a la inflación acumulada de 2008 a la fecha, según datos del Banco de México nos refieren que la inflación correspondiente al año 2008 fue de 6.53%, en 2009 de 3.57% y el acumulado de enero a septiembre de 2010 es de 3.70%, lo cual nos da una sumatoria acumulada del 13.8% de inflación acumulada, porcentaje muy inferior por los planteados por el Municipio actor.
- c) Por otra parte, frente a la ausencia de motivación en la iniciativa del Municipio para justificar el incremento de sus valores unitarios expresados, las autoridades fiscales y catastrales manifestaron que los incrementos propuestos no se reflejarán en la recaudación del impuesto predial, dado que el 67% del total de predios pagan un día de salario como impuesto mínimo a pagar anualmente.





**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

d) No obstante lo anterior, estas Comisiones unidas encuentran que los porcentajes de incremento propuestos por el iniciante, son muy superiores a los planteados por diversos Ayuntamientos para el ejercicio fiscal de 2011, motivo por lo cual se estima conveniente y dictamina, previa consulta con las autoridades del Ayuntamiento actor, que se ajuste el incremento en 15%, ello en similitud a los planteados por otros Ayuntamientos de la Entidad y en congruencia con el porcentaje de la inflación correspondiente del año 2008 a la fecha 2010 y toda vez que no perjudica la hacienda municipal, sino que inclusive la favorece.

e) Sobre la base de las consideraciones anteriores, se concluye el siguiente resultado:

**I. PREDIOS URBANOS**

**CABECERA MUNICIPAL VILLA BUSTAMANTE**

Valores unitarios para **Terreno y Construcción** por m<sup>2</sup> expresado en pesos según su ubicación:

|                       | <b>Valores unitarios propuestos 2011</b>   | <b>Valores unitarios ajustados 2011</b>  |
|-----------------------|--|--|
| <b>PRIMER SECTOR</b>  | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 80.00<br><br><b>CONSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 150.00 | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br><b>\$ 70.00</b><br><br><b>CONSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br><b>\$ 126.00</b> |
| <b>SEGUNDO SECTOR</b> | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 60.00<br><br><b>CONSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 80.00  | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br><b>\$ 55.00</b><br><br><b>CONSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br><b>\$ 70.00</b>  |

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

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M<sup>2</sup>, PARA TERRENO Y CONSTRUCCIÓN, DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y LOCALIDADES:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

|                       | <b>Valores unitarios propuestos<br/>2011</b>   | <b>Valores unitarios<br/>ajustados<br/>2011</b>  |
|-----------------------|--|--|
| <b>PRIMER SECTOR</b>  | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 35.00<br><br><b>COSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 60.00 | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br><b>\$ 28.00</b><br><br><b>COSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br><b>\$ 55.00</b> |
| <b>SEGUNDO SECTOR</b> | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 25.00<br><br><b>COSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 60.00 | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br><b>\$ 21.00</b><br><br><b>COSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br><b>\$ 55.00</b> |

**III. PREDIOS RÚSTICOS**

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

| <b>Uso del suelo</b> | <b>Valores unitarios<br/>propuestos<br/>2011</b> | <b>Valores unitarios<br/>ajustados<br/>2011</b> |
|----------------------|--|---|
| AGRICULTURA TEMPORAL | \$ 1,850.00                                      | <b>\$ 1,850.00</b>                              |
| PASTIZALES           | \$ 1,850.00                                      | <b>\$ 1,850.00</b>                              |
| AGOSTADEROS          | \$ 1,000.00                                      | <b>\$ 900.00</b>                                |
| FORESTAL             | \$ 400.00  | <b>\$ 316.00</b>                                |
| CERRIL               | \$ 200.00  | <b>\$ 190.00</b>                                |

En este tenor, debemos señalar que las actualizaciones a los valores unitarios por metro cuadrado a los terrenos urbanos 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.



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

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 la ley por parte de esa Administración Municipal.

Finalmente, estas Comisiones unidas, previa deliberación de la Iniciativa de mérito y realizados los ajustes pertinentes al valor unitario por metro cuadrado para terrenos, construcciones, centros de población de origen ejidal y de predios rústicos por hectárea, encuentran de manera general procedente la propuesta presentada por el Ayuntamiento de Bustamante, 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.

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 BUSTAMANTE, 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 Bustamante**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

**I. PREDIOS URBANOS**

**CABECERA MUNICIPAL VILLA BUSTAMANTE**

Valores unitarios para **Terreno y Construcción** por m<sup>2</sup> expresado en pesos según su ubicación:

**PRIMER SECTOR**

| Manzanas, números   | Valor unitario  |
|---|---|
| 66, 67, 57, 58, 59, 40, 41, 22, 23, 24, 07, 08, 09, 10, 06, 01, 02, 11, 38, 18, 05, 04, 03, 12, 37, 16, 15, 14 y 35 | <p><b>TERRENO</b><br/>VALOR POR M<sup>2</sup><br/>\$ 70.00<br/>Demérito del 30% a superficies mayores de 500 M<sup>2</sup>.</p> <p><b>CONSTRUCCIÓN</b><br/>VALOR POR M<sup>2</sup><br/>\$ 126.00<br/>Demérito del 15%<br/>Construcciones precarias.</p> |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**SEGUNDO SECTOR**

| Manzanas, números  | Valor unitario   |
|--|--|
| 19, 20, 21, 56, 65, 72, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 73, 74, 75,<br>76, 68, 69, 70, 60, 61, 42, 25, 43, 26, 44, 27, 45, 28, 46,<br>13, 29, 47, 48, 30, 31, 32, 33, 34, 49, 50, 51, 52, 53, 54,<br>55, 36, 62, 63, 64, 71, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92. | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 55.00<br>Demérito del 15% a superficies<br>mayores de 500 M <sup>2</sup> .<br><br><b>COSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 70.00<br>Sin demérito. |

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

**PRIMER SECTOR**

|  |  |
|--|--|
| VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M <sup>2</sup> ,<br>PARA TERRENO Y CONSTRUCCIÓN, DE CENTROS DE<br>POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y<br>LOCALIDADES SIGUIENTES: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Felipe Ángeles, Aguacate, San Miguel de Waldo,</li> <li>• Gabino Vázquez, Las Antonias, Plutarco Elías Calles,</li> <li>• El Caracol, Verdolaga y Magdaleno Aguilar.</li> </ul> | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 28.00<br>Demérito del 15% a superficies<br>mayores de 500 M <sup>2</sup> .<br><br><b>COSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 55.00<br>Demérito del 10%<br>Construcciones precarias. |
|--|--|

**SEGUNDO SECTOR**

|   |  |
|---|--|
| VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M <sup>2</sup> ,<br>PARA TERRENO Y CONSTRUCCIÓN, DE CENTROS DE<br>POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y<br>LOCALIDADES SIGUIENTES: <ul style="list-style-type: none"> <li>• San Antonio de Padua, San Francisco,</li> <li>• San Nicolás, La Higuera,</li> <li>• Albercas, Las Flores,</li> <li>• Nuevo Progreso, El Macuate,</li> <li>• Llano y Anexas,</li> <li>• Los Tanques y La Cardoncita.</li> </ul> | <b>TERRENO</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 21.00<br>Demérito del 15% a superficies<br>mayores de 500 M <sup>2</sup> .<br><br><b>COSTRUCCIÓN</b><br>VALOR POR M <sup>2</sup><br>\$ 55.00<br>Demérito del 15%<br>Construcciones precarias. |
|---|--|



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

| USO DEL SUELO        | VALOR UNITARIO POR HA. |
|----------------------|------------------------|
| AGRICULTURA TEMPORAL | \$ 1,850.00            |
| PASTIZALES           | \$ 1,850.00            |
| AGOSTADEROS          | \$ 950.00              |
| FORESTAL             | \$ 316.00              |
| CERRIL               | \$ 190.00              |

### COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS

#### A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

#### FACTOR

|  |              |      |
|--|--------------|------|
|  | Excelente    | 1.15 |
|  | Favorable    | 1.00 |
|  | Regular      | 0.90 |
|  | Desfavorable | 0.80 |

#### B) TERRENOS CON ACCESO:

|  |         |      |
|--|---------|------|
|  | Bueno   | 1.15 |
|  | Regular | 1.00 |
|  | Malo    | 0.85 |

#### C) TERRENOS PEDREGOSOS:

|  |          |      |
|--|----------|------|
|  | Mínima   | 1.00 |
|  | Moderada | 0.90 |
|  | Alta     | 0.75 |
|  | Excesiva | 0.65 |

#### D) TERRENOS CON EROSIÓN:

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

#### E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

|  |                  |      |
|--|------------------|------|
|  | Semiplana        | 1.00 |
|  | Inclinada media  | 0.95 |
|  | Inclinada fuerte | 0.80 |
|  | Accidentada      | 0.75 |

#### F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:

|  |   |      |
|--|---|------|
|  | Colindantes a caminos federales y estatales.  | 1.15 |
|  | Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas | 1.10 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

|  |      |
|--|------|
| Colindantes a menos de 2.5 Km. de vías de comunicación | 1.05 |
| Otros  | 1.00 |

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| <b>G) TERRENOS SALITROSOS:</b> | 0.60 |
|--------------------------------|------|

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

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

Los valores unitarios de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicarán 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**