



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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

**HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:**

A la luz de lo establecido en el artículo 115 de nuestra Carta Magna, los ayuntamientos tienen la obligación de presentar a la consideración del Congreso del Estado, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones inmobiliarias.

En esta materia, las actividades catastrales han cobrado gran importancia para el Municipio, como un instrumento indispensable para administrar una serie de funciones relacionadas con el espacio territorial en que se encuentra inscrito, y de manera primordial, para las Haciendas Municipales, que son las encargadas de la recaudación de los impuestos gravados a los bienes inmuebles.

Es así que el desarrollo de todas las funciones catastrales se realizan y ejecutan en el orden administrativo municipal, por lo que la integración y administración de la información territorial es responsabilidad directa del municipio.

Al efecto, la Ley de Catastro del Estado, cuerpo normativo que regula las actividades catastrales, fija las responsabilidades y atribuciones que los ayuntamientos tienen en esta materia, y dicha responsabilidad implica proponer en tiempo y forma las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones al Poder Legislativo.

En este contexto, quienes integramos las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y, de Asuntos Municipales, en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 35 párrafos 1 y 2 inciso c), 36 inciso c), 46 párrafo 1, y 95 párrafos 1, 2, 3 y 4 de la Ley sobre la Organización y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, y en cumplimiento a las facultades y obligaciones que la Constitución Política del Estado de Tamaulipas le confiere a este Congreso del Estado, nos dimos a la tarea de conocer, analizar y discutir las Propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2017 que por facultad y obligación tienen los Ayuntamientos de la Entidad de remitir a esta Soberanía.

Como primer punto, procedimos a revisar la fase de recepción de dichas tablas ante éstas Comisiones, encontrando que se recibieron 20 propuestas de Tablas de igual número de Ayuntamientos que sí cumplieron en su entrega dentro del término que dispone la Ley de Catastro del Estado, de igual forma se observó que 7 propuestas se recibieron en forma extemporánea, y que 16 Ayuntamientos omitieron presentar su propuesta correspondiente, encontrándose en este último caso el Ayuntamiento del **Municipio de Bustamante, Tamaulipas**, determinando estas Comisiones formular en consecuencia la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones y los 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 2017**, por lo que nos permitimos emitir nuestra opinión a través del siguiente:

## D I C T A M E N

### I. Antecedentes.

De los asuntos recibidos por este H. Congreso del Estado, se desprende que no se recibió en tiempo y forma la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

Terreno y Construcciones correspondiente al **Municipio de Bustamante**, Tamaulipas, la cual tuvo como límite para ser entregada hasta el 10 de septiembre del actual, por lo que de conformidad con el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, corresponde a este Honorable Pleno Legislativo determinar la actualización de las Tablas de Valores para el ejercicio fiscal 2017, como es el caso que nos ocupa.

## **II. Competencia.**

Cabe precisar que este Poder Legislativo es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58 fracciones I y LX de la Constitución Política local, que le otorga facultades a este 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, quedando así justificada la intervención de estas Comisiones 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 en proceso de dictaminación 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 2017 para el **Municipio de Bustamante**, Tamaulipas.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

#### **IV. Aspectos relevantes sobre las Tablas de Valores Unitarios.**

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, constituye el elemento principal para determinar el valor catastral de los inmuebles, ya que contiene los valores por unidad de superficie para los terrenos, sean urbanos, suburbanos o rústicos, así como para los diferentes tipos de construcciones, lo que permite establecer la base gravable de los inmuebles mediante los valores unitarios.

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.

#### **V. Consideraciones de las Comisiones dictaminadoras.**

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 2017.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

Es pertinente mencionar que la presente acción legislativa se sustenta en base a lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, que textualmente señala:

*“Los Ayuntamientos deberán presentar al Congreso del Estado las propuestas de Tablas de Valores, a más tardar el 10 de septiembre del año inmediato anterior al que se aplicarán dichos valores, para proceder a su análisis, revisión, discusión, modificación y aprobación, en su caso. Si los Ayuntamientos no presentaran nueva propuesta de tabla de valores, el Congreso del Estado determinará la actualización de las mismas.”*

En ese sentido, se concluye que esta Legislatura local, con relación al caso concreto, resulta competente para determinar la actualización de las Tablas de Valores para el Ejercicio Fiscal 2017, en atención a que el citado Ayuntamiento no presentó una nueva propuesta para dicho ejercicio fiscal.

A la luz de lo anteriormente expuesto, estas Comisiones Unidas, estiman conveniente ratificar las Tablas de Valores Unitarios del actual ejercicio fiscal 2016 del Municipio de Bustamante, Tamaulipas, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXII-654, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 139, de fecha 19 de noviembre del año próximo pasado, por considerar que no se cuenta con los elementos suficientes como son los estudios técnicos de valores unitarios de terrenos y construcciones o los factores de incremento o demérito de los mismos, las circunstancias del mercado del suelo, el equipamiento e infraestructura urbana, esto es, todos los instrumentos que la Ley de Catastro establece y que corresponde proveer a los Ayuntamientos para sustentar su propuesta de actualización de valores catastrales.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Cabe mencionar, que para estas Comisiones Unidas dictaminadoras, no pasa desapercibido el hecho de que la Ley de Ingresos y el Presupuesto de Egresos del Municipio, tienen íntima relación con las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, en virtud de que son la base para el cobro del impuesto predial contemplado en la Ley de Ingresos y de su ejercicio en el Presupuesto de Egresos correspondiente.

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 de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, 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 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 2017.**

**Artículo 1°.** Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2017, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2016, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXII-654, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 139, de fecha 19 de noviembre del año próximo pasado, 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> VALOR POR M<sup>2</sup> \$ 70.00 Demérito del 30% a superficies mayores de 500 M<sup>2</sup>.</p> <p><b>CONSTRUCCIÓN</b> VALOR POR M<sup>2</sup> \$ 126.00 Demérito del 15% 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, 76, 68, 69, 70, 60, 61, 42, 25, 43, 26, 44, 27, 45, 28, 46, 13, 29, 47, 48, 30, 31, 32, 33, 34, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 36, 62, 63, 64, 71, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92.	<b>TERRENO</b> VALOR POR M <sup>2</sup> \$ 55.00 Demérito del 15% a superficies mayores de 500 M <sup>2</sup> .  <b>CONSTRUCCIÓN</b> VALOR POR M <sup>2</sup> \$ 70.00 Sin demérito.

## II. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

### PRIMER SECTOR

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M <sup>2</sup> , PARA TERRENO Y CONSTRUCCIÓN, DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y 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 Magdalena Aguilar.</li></ul>	<b>TERRENO</b> VALOR POR M <sup>2</sup> \$ 28.00 Demérito del 15% a superficies mayores de 500 M <sup>2</sup> .  <b>CONSTRUCCIÓN</b> VALOR POR M <sup>2</sup> \$ 55.00 Demérito del 10% Construcciones precarias.
---	--

### SEGUNDO SECTOR

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M <sup>2</sup> , PARA TERRENO Y CONSTRUCCIÓN, DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y 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> VALOR POR M <sup>2</sup> \$ 21.00 Demérito del 15% a superficies mayores de 500 M <sup>2</sup> .  <b>CONSTRUCCIÓN</b> VALOR POR M <sup>2</sup> \$ 55.00 Demérito del 15% 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 2017 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Honorable Congreso del Estado, a los veinticinco días del mes de octubre del año dos mil dieciséis.

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

<b>NOMBRE</b>	<b>A FAVOR</b>	<b>EN CONTRA</b>	<b>ABSTENCIÓN</b>
<b>DIP. CARLOS ALBERTO GARCÍA GONZÁLEZ PRESIDENTE</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. MÓNICA GONZÁLEZ GARCÍA SECRETARIA</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. HUMBERTO RANGEL VALLEJO VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. ALEJANDRO ETIENNE LLANO VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. ANA LIDIA LUÉVANO DE LOS SANTOS VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. CARLOS GERMÁN DE ANDA HERNÁNDEZ VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. JOSÉ CIRO HERNÁNDEZ ARTEAGA VOCAL</b>	_____	_____	_____

**HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO AL ACUERDO DE LAS COMISIONES UNIDAS SOBRE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE BUSTAMANTE, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2017.**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES**

<b>NOMBRE</b>	<b>A FAVOR</b>	<b>EN CONTRA</b>	<b>ABSTENCIÓN</b>
<b>DIP. ANTO ADAN MARTE TLALOC TOVAR GARCÍA PRESIDENTE</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. PEDRO LUIS RAMÍREZ PERALES SECRETARIO</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. ÁNGEL ROMEO GARZA RODRÍGUEZ VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. GLAFIRO SALINAS MENDIOLA VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. ROGELIO ARELLANO BANDA VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. JUANA ALICIA SÁNCHEZ JIMÉNEZ VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. ALEJANDRO ETIENNE LLANO VOCAL</b>	_____	_____	_____

**HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO AL ACUERDO DE LAS COMISIONES UNIDAS SOBRE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE BUSTAMANTE, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2017.**