



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## DIPUTACIÓN PERMANENTE

### HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

En uso de la facultad que le confieren los artículos 115 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 64 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas y 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento del Municipio de **Bustamante**, Tamaulipas, mediante Oficio TES/034/2012 de fecha 24 de septiembre del año en curso, presentó la **Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2013**.

Al efecto quienes integramos la Diputación Permanente en ejercicio de las facultades conferidas a este órgano congresional por los artículos 61 y 62, fracción II de la Constitución Política del Estado; 46 párrafo 1, 53 párrafo 1 y 2, 56 párrafo 2, 58 y 95 párrafos 1, 2, 3 y 4 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, procedimos al estudio de la Iniciativa de referencia a fin de emitir nuestra opinión a través del siguiente:

## DICTAMEN

### I. Antecedentes.

La propuesta de referencia fue recibida en este H. Congreso del Estado el día 24 de septiembre del año en curso, para su análisis y elaboración del Dictamen correspondiente.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## II. Competencia.

Este Poder Legislativo local es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58 fracción I de la Constitución Política local, que le otorga facultades al Congreso del Estado, para expedir, reformar y derogar las leyes y Decretos que regulan el ejercicio del poder público.

Así también, cabe señalar que esta Diputación Permanente tiene atribuciones para dictaminar sobre los asuntos que admita durante los períodos de receso, exceptuando aquellos inherentes a la Comisión Instructora o a las Comisiones Especiales, así como tampoco los relacionados con reformas a la Constitución Política local, según lo dispuesto por los artículos 62 fracción II de la Constitución Política del Estado y 56 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado.

## III. Objeto de la acción legislativa.

La acción legislativa en estudio 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 2013**.

En efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, es facultad y obligación del Ayuntamiento del Municipio de 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,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

se presenta a través de una propuesta que por su naturaleza, en virtud de preveer situaciones jurídicas para determinadas personas, es sujeta al trámite legislativo ordinario de una Iniciativa de Decreto para los efectos parlamentarios correspondientes.

#### **IV. Análisis del contenido de la Propuesta.**

En principio, es menester destacar que en uso de la facultad que le confieren los artículos 115 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 64 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, y 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento del Municipio de **Bustamante**, Tamaulipas, mediante Oficio número TES/034/2012 de fecha 24 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 2013**.

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 11 de septiembre del actual, acordó la citada propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.

En ese mismo contexto, los artículos 49 fracción II y 107 del Código Municipal, así como los artículos 15, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 y 83 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, constituyen el marco legal al que se circunscriben las facultades de los Ayuntamientos para iniciar decretos, el



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

establecimiento de la base del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que será el valor catastral que resulte de la aplicación de las Tablas de Valores, así como las competencias en materia catastral para los Ayuntamientos del Estado respectivamente. En este último dispositivo legal 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.

Ahora bien, el valor catastral, observado desde la perspectiva del carácter general de la ley que lo regula, cumple una función plural, ya que dentro de ella se contienen aspectos tan diversos como la elaboración de planes y proyectos socioeconómicos, y la determinación de bases para calcular las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, fraccionamiento de ésta, división, consolidación, traslación, mejora y las que tengan como propósito el cambio del valor de los inmuebles. De ahí que el valor catastral sirva como referencia para la determinación del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que constituye una importante fuente de ingresos para los municipios y que les permite contar con recursos económicos para solventar los gastos propios de su gestión administrativa.

El presente estudio y análisis de la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2013, planteado por el Ayuntamiento multicitado, 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal 2013, con el instrumento jurídico básico para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de su circunscripción territorial, cuidando no lesionar la economía de los contribuyentes, ni afectar los índices de recaudación del municipio.

**V. Consideraciones de la dictaminadora.**

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 2013**.

Si bien se advierte de la Iniciativa en análisis, que el Ayuntamiento del Municipio de Bustamante en Sesión de Cabildo celebrada el 11 de septiembre del actual, acordó por mayoría de votos la Propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2013, de igual manera debe considerarse que el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, que a la letra dispone:

*“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.”*



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

En este tenor, de los asuntos recibidos por este H. Congreso del Estado en el presente receso de la ley, se observa que en los registros administrativos que al efecto se tienen, la propuesta de Tablas de Valores correspondiente al Municipio de Bustamante, Tamaulipas, se recibió en forma extemporánea, en virtud de que la fecha límite para su presentación ante esta Legislatura lo fue el 10 de septiembre del actual, y la multicitada propuesta se presentó el 24 de septiembre, circunstancia que entraña una evidente falta de observancia a la ley antes referida.

Por otra parte, es de señalarse, que de conformidad con el artículo antes citado de la Ley de Catastro para el Estado, este Honorable Pleno legislativo está facultado para que determinar la actualización de las Tablas de Valores para el siguiente ejercicio fiscal 2013.

A la luz de lo anteriormente expuesto, esta Diputación Permanente, estima conveniente ratificar las Tablas de Valores Unitarios del actual ejercicio fiscal 2012 del Municipio de Bustamante, Tamaulipas, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXI-89, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 138, de fecha 17 de noviembre del año próximo pasado, por considerar que no se cuenta con los elementos técnicos 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 mecanismos e instrumentos que la Ley de Catastro establece, los que pudieran servir de base para establecer una actualización de nuevos valores catastrales.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Cabe mencionar, que para esta Dictaminadora, 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 la Diputación Permanente, respetuosamente sometemos a consideración de la Honorable Asamblea Legislativa el presente Dictamen, 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 2013.**

**Artículo 1°.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2013**, 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.	<p><b>TERRENO</b> VALOR POR M<sup>2</sup> \$ 55.00 Demérito del 15% a superficies mayores de 500 M<sup>2</sup>.</p> <p><b>COSTRUCCIÓN</b> VALOR POR M<sup>2</sup> \$ 70.00 Sin demérito.</p>

## II. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

### PRIMER SECTOR

<p>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:</p> <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>	<p><b>TERRENO</b> VALOR POR M<sup>2</sup> \$ 28.00 Demérito del 15% a superficies mayores de 500 M<sup>2</sup>.</p> <p><b>COSTRUCCIÓN</b> VALOR POR M<sup>2</sup> \$ 55.00 Demérito del 10% Construcciones precarias.</p>
--	---

### SEGUNDO SECTOR

<p>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:</p> <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>	<p><b>TERRENO</b> VALOR POR M<sup>2</sup> \$ 21.00 Demérito del 15% a superficies mayores de 500 M<sup>2</sup>.</p> <p><b>COSTRUCCIÓN</b> VALOR POR M<sup>2</sup> \$ 55.00 Demérito del 15% Construcciones precarias.</p>
---	---



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 2013 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 28 de septiembre del año dos mil doce.

**DIPUTACIÓN PERMANENTE**

<b>NOMBRE</b>	<b>A FAVOR</b>	<b>EN CONTRA</b>	<b>ABSTENCIÓN</b>
<b>DIP. GRISELDA CARRILLO REYES PRESIDENTA</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. SERGIO CARLOS GUAJARDO MALDONADO SECRETARIO</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. ROLANDO GONZÁLEZ TEJEDA SECRETARIO</b>	_____	_____	_____

*HOJA DE FIRMAS DEL DICTÁMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE BUSTAMANTE, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2013.*