



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

**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

HONORABLE ASAMBLEA:

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, 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el 28 de octubre del presente, el H. Ayuntamiento de **Camargo**, Tamaulipas presentó iniciativa de Decreto mediante el cual se expide la **Tabla 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 2006**.

En cumplimiento a lo que dispone el citado artículo 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, es facultad y obligación del Ayuntamiento, proponer al Congreso del Estado, la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Camargo, la cual por entrañar situaciones jurídicas para determinadas personas, es decir, para los propietarios y detentadores de predios del municipio en mención, se presenta a través de una iniciativa de Decreto para los efectos legislativos correspondientes

Recibida por el Pleno Legislativo, el Presidente de la Mesa Directiva determinó turnar la iniciativa señalada a las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública, y de Asuntos Municipales, para estudio y dictamen correspondiente, cuyos integrantes en ejercicio 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:

D I C T A M E N

I. Marco Jurídico



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 las 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 artículo 133 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, acordó la tabla de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2006.

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.

El artículo 49 fracción II 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, así como las competencias en materia catastral para los Ayuntamientos del Estado. En este último cuerpo legal 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 coeficientes de incremento y demérito que sirven de base para la determinación del valor catastral de los predios ubicados en su jurisdicción territorial.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

II. Consideraciones respecto al Catastro Municipal

El presente estudio y análisis de la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio fiscal del año 2006, planteado por el Ayuntamiento de Camargo, 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 del Estado; asimismo de obtener, clasificar, procesar y proporcionar información concerniente al suelo y a las construcciones hechas sobre él.

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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, los promoventes otorgan 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 2006, 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 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.

III. Consideraciones respecto a la propuesta remitida por el Ayuntamiento de Camargo.

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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, que les permite contar con recursos económicos suficientes para solventar los gastos propios de su gestión administrativa.

Coincidiendo con el criterio anteriormente señalado, es que el Ayuntamiento de Camargo, Tamaulipas, tuvo a bien efectuar modificaciones en la estructura de la presente tabla de valores, adicionando una descripción de valores unitarios de terreno por metro cuadrado para sectores, colonias y comunidades, ajustándose su valor a los de los diferentes valores planteados para las zonas habitacionales. En cuanto a la estructura de los coeficientes de incremento o demérito tanto de los predios urbanos, suburbanos y rústicos, como de las construcciones, estos no se modifican, se conserva los criterios que tradicionalmente se usan para la valuación catastral de los predios, resultando similares a los aprobados para el ejercicio fiscal 2005. Por lo que corresponde a los diferentes valores unitarios para los terrenos urbanos, tipos de construcción y de los predios rústicos, se estudió la propuesta presentada por el Ayuntamiento antes citado, observándose que proponían incrementos a los mismo por arriba de los índices de inflación que hemos tenido en el país, motivo por el cual en un ejercicio de corresponsabilidad social y de común acuerdo con las autoridades catastrales de dicho Ayuntamiento, se modificaron los valores inicialmente propuestos para actualizarlos con un incremento de el 10% a los mismos, de esta manera no se emiten valores unitarios por encima de los parámetros inflacionarios registrados en el país.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Consideramos importante mencionar que al celebrarse la reunión de estas Comisiones con las autoridades catastrales de Camargo, se privilegió en todo momento el diálogo fortalecedor, con miras a la obtención de un consenso que arrojará los mayores beneficios para la sociedad de Camargo, tomando en cuenta los nuevos valores unitarios presentados en la propuesta remitida a este Honorable Congreso y haciendo prevalecer en todo momento el criterio más apegado a la justicia, equidad, y proporcionalidad de la materia tributaria, dando como resultado el presente proyecto legislativo de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que regirá a partir del **1 de enero del año 2006**.

Al propio tiempo, estudiada la tabla de valores presentada por el Ayuntamiento a esta Representación Popular, los integrantes de las Comisiones Unidas dictaminadoras estimamos prudente realizar diversas adecuaciones que, de acuerdo a la técnica legislativa, se ha considerado hacer a la propuesta planteada en la acción legislativa que se analiza, con el propósito de otorgarle mayor claridad y precisión a las disposiciones normativas que se establecen.

No pasa por alto de esta Comisión Dictaminadora, la extemporaneidad con que el Ayuntamiento de referencia presentó la propuesta de mérito en contravención a lo establecido por el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, razón por la cual se considera oportuno solicitar al municipio referido que en lo posterior remita a este Honorable Cuerpo Colegiado en tiempo y forma la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.

Por las anteriores consideraciones 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 de ese Municipio, quienes integramos las Comisiones Unidas citadas, respetuosamente sometemos a este Honorable Pleno Legislativo 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 TERRENOS 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 CAMARGO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2006.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de terrenos y construcciones y los factores de incremento y demérito, para el ejercicio fiscal del año **2006**, 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 Camargo**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m² expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 395.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 340.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIA	\$ 230.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 110.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 60.00
6	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$ 35.00

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;
- 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

**COEFICIENTES DE DEMERITOS 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

	Mayor de 7 metros	1.00
	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

	Hasta 40.0 metros lineales	1.00
	De 40.0 a 45.0 metros lineales.	0.90
	De 45.01 a 50.0 metros lineales.	0.85
	De 50.01 a 60.0 metros lineales.	0.80
	De 60.01 metros lineales. en adelante	0.75

D) FACTOR DE DESNIVEL: predios con pendientes fuertes: Factor de demérito 0.85

E) Factor de terreno resultante: Predios con superficie mayor de 500 m² : 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 1.25
	Comercial de segunda.	1.20
	Habitacional primera.	1.15
	Habitacional segunda.	1.10

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para **Tipos de Construcción** por m² expresados en pesos:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENA	\$ 2,260.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENA	\$ 1,130.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIA	\$ 565.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICA	\$ 340.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 115.00
6	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$ 55.00

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:

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
Bueno	1.00
Regular	0.85
Malo	0.75
Ruinoso	0.30

Valores unitarios de terrenos por m² zona homogénea

Sector	Valor
Zona centro comercial	\$ 350.00
Zona centro habitacional	\$ 300.00
Orillas de la ciudad	\$ 200.00
Col. residencial los angeles	\$ 200.00
Col. Cuauhtémoc	\$ 200.00
Col. Nuevo Camargo (infonavit)	\$ 200.00
Col. Ampliacion Gonzaleño	\$ 50.00
Col. Behula	\$ 100.00
Col. Obrera	\$ 100.00
Col. López Mateos	\$ 50.00
Col. la Misión	\$ 50.00
Col. Benito Garza Barrera	\$ 50.00
Col. el Sauz	\$ 50.00
Comales (centro)	\$ 100.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Comales (no centro)	\$ 50.00
Comunidades	
Pob. San Francisco	\$ 30.00
Pob. Puertecitos	\$ 30.00
Pob. el Tepehuaje	\$ 30.00
Pob. los López y Nvo. Cadillo	\$ 30.00
Pob. Villanueva	\$ 30.00
Pob. Rancherías	\$ 30.00
Pob. los Fresnos	\$ 30.00
Pob. Guardados de abajo	\$ 30.00
Pob. el Azúcar	\$ 30.00
Pob. la Estación	\$ 30.00
Pob. Santa Rosalía	\$ 30.00
Pob. Cong. Ochoa	\$ 30.00
Pob. Santa Gertrudis	\$ 30.00
Ej. Camargo (estradeño)	\$ 30.00
Rancho Primavera	\$ 30.00
Pob. el Alto	\$ 30.00
Ej. Gonzaleño	\$ 30.00
Rancho Puertecitos	\$ 30.00

- En construcciones utilizadas para uso comercial se le aplicará un factor de incremento de 1.25
- En construcciones utilizadas para uso industrial se le aplicará un factor de incremento de 2.50

II. PREDIOS SUBURBANOS

Valores unitarios para terreno suburbano o industrial	De \$ 20.00 a \$ 40.00 por m ²
---	---

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 las zonas homogéneas y demás localidades.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
Riego	\$ 8,800.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Temporal	\$ 5,500.00
Pastizales	\$ 5,500.00
Agostadero	\$ 2,200.00

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

G) TERRENOS SALITROSOS:	0.60
--------------------------------	------

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60
Terreno de agostadero con superficie mayor de 100.00 hectáreas	0.50 por el excedente

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 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 las zonas homogéneas o de los corredores de valor, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales zonas y corredores 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 1º de enero del año 2006 y debe publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Sala de Comisiones del Congreso del Estado, Victoria, Tamaulipas, a los veintitres días del mes de noviembre del año dos mil cinco.

COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA

PRESIDENTE

SECRETARIO

**DIP. JOSÉ FRANCISCO RÁBAGO CASTILLO
VOCAL**

**DIP. MARIO ANDRÉS DE J. LEAL RODRIGUEZ
VOCAL**

**DIP. ALEJANDRO ANTONIO SAENZ GARZA
VOCAL**

**DIP. BENJAMÍN LÓPEZ RIVERA
VOCAL**

**DIP. JAIME ALBERTO SEGUY CADENA
VOCAL**

DIP. RAMÓN GARZA BARRIOS

DIP. MARIA EUGENIA DE LEÓN PÉREZ

COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES

PRESIDENTE

SECRETARIO

**DIP. EVERARDO QUIROZ TORRES
VOCAL**

**DIP. JOSÉ DE LA TORRE VALENZUELA
VOCAL**

**DIP. HECTOR MARTÍN GARZA GONZÁLEZ
VOCAL**

**DIP. HECTOR LÓPEZ GONZÁLEZ
VOCAL**

**DIP. ALEJANDRO RENÉ FRANKLIN GALINDO
VOCAL**

DIP. JAIME ALBERTO SEGUY CADENA

DIP. ALEJANDRO FELIPE MARTÍNEZ RDZ.

DICTÁMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE CAMARGO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2006.