



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

DIPUTACIÓN PERMANENTE

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La Diputación Permanente de la LXI Legislatura Constitucional del Estado que funge durante el presente receso de ley recibió, para estudio y dictamen, **la Iniciativa 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 2012.**, promovida por el Ayuntamiento del Municipio de **Nuevo Laredo**, Tamaulipas.

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 Iniciativa de referencia fue recibida en sesión de la Diputación Permanente celebrada el día 13 de septiembre del año en curso, determinándose proceder a 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 2012**.

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 Nuevo Laredo, 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

citado, se presenta a través de una Iniciativa de Decreto para los efectos legislativos correspondientes.

IV. Análisis del contenido de la Iniciativa.

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 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 **Nuevo Laredo**, Tamaulipas, mediante Oficio número SA/830/2011 de fecha 31 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 2012**.

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 30 de agosto 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 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 2012, 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.

Coincidiendo con el criterio anteriormente señalado, es que el Ayuntamiento de Nuevo Laredo, Tamaulipas, determinó no modificar la estructura descriptiva, factores y coeficientes de demérito o incremento, ni incrementar los valores unitarios de suelo y construcciones que regirá a partir del **1 de enero del año 2012**, de tal manera que la



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

propuesta que acordó y propuso 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, coincide en sus términos con los valores contenidos en la del ejercicio fiscal 2011.

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal 2012, 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 2012**.

Cabe mencionar, que para esta Dictaminadora, no pasa desapercibido el hecho de que la ubicación de un determinado inmueble en una delimitación geográfica concreta establecida por la autoridad administrativa municipal, tiene una finalidad instrumental en relación con la asignación del valor que tiene el metro cuadrado de suelo o de construcción para dicho bien, por lo que para efectos de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria vigentes en el Estado, lo relevante deriva por una parte, de la ubicación del inmueble en el territorio y, por otra, de la correspondencia debida entre el valor que el legislador atribuye a los metros cuadrados de suelo o construcción contenidos en las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, mismo que servirá de base para el cálculo de los tributos sobre la propiedad inmobiliaria.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

No pasa por alto de la Diputación Permanente que suscribe el presente Dictamen, que el Ayuntamiento de referencia 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, esta Diputación Permanente, encuentra procedente la acción legislativa planteada por el Ayuntamiento de Nuevo Laredo, 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 estos 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 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 NUEVO LAREDO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2012.

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 **2012**, 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 Nuevo Laredo**, 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:

CLAVE	TERRENO	VALOR POR M ²
17	CAMPESTRE V	\$ 10.00
16	CAMPESTRE IV	\$ 20.00
15	CAMPESTRE III	\$ 50.00
14	CAMPESTRE II	\$ 100.00
1	CAMPESTRE I	\$ 200.00
3	POPULAR II	\$ 300.00
4	POPULAR I	\$ 450.00
5	INTERÉS SOCIAL II	\$ 300.00
6	INTERÉS SOCIAL I	\$ 400.00
7	MEDIA II	\$ 600.00
8	MEDIA I	\$ 800.00
9	RESIDENCIAL II	\$ 800.00
10	RESIDENCIAL I	\$ 1000.00
24	COMERCIAL IX	\$ 100.00
23	COMERCIAL VIII	\$ 150.00
22	COMERCIAL VII	\$ 250.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

21	COMERCIAL VI	\$ 350.00
20	COMERCIAL V	\$ 500.00
19	COMERCIAL IV	\$ 650.00
18	COMERCIAL III	\$ 850.00
11	COMERCIAL II	\$ 1000.00
12	COMERCIAL I	\$ 1200.00
26	COMERCIAL SUPERIOR II	\$2,000.00
27	COMERCIAL SUPERIOR I	\$2,500.00
13	INDUSTRIAL I	\$ 300.00
25	INDUSTRIAL II	\$ 200.00

CLASIFICACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS.

CAMPESTRE V	Predio localizado a más de 3000 mts de carretera.
CAMPESTRE IV	Predio localizado entre 1200 mts. a 3000 mts. de carretera.
CAMPESTRE III	Predio localizado entre 600 mts. a 1200 mts. de carretera.
CAMPESTRE II	Predios localizados entre 100 mts. y 600 mts. de carretera.
CAMPESTRE I	Predios localizados frente a carretera y hasta 100 Pts. de Carretera.
POPULAR II	Zona en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional popular.
POPULAR I	Zona en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional popular.
INTERÉS SOCIAL II	Predios ubicados fuera de los límites de las áreas urbanas pero con acceso inmediato a carretera o vialidades principales y en la cual predomina la construcción clasificada como habitacional de interés social.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

INTERÉS SOCIAL I	Predio ubicado dentro de los límites de áreas urbanas y en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional interés social.
MEDIA II	Zona en la cual predomina la construcción clasificada como habitacional regular.
MEDIA I	Zona en la cual predomina la construcción clasificada como habitacional media.
RESIDENCIAL II	Zona en la cual predomina la construcción clasificada como habitacional buena.
RESIDENCIAL I	Zona en la cual predomina la construcción clasificada como habitacional excelente.
COMERCIAL IX	Zona comercial ubicada en la zona campestre III.
COMERCIAL VIII	Zona comercial ubicada en la zona campestre II.
COMERCIAL VII	Zona comercial ubicada en la zona campestre I.
COMERCIAL VI	Zona comercial ubicada en la zona Popular II.
COMERCIAL V	Zona comercial ubicada en la zona Popular I.
COMERCIAL IV	Zona comercial ubicada en la zona Media II.
COMERCIAL III	Zona comercial ubicada en la zona Media I.
COMERCIAL II	Zona en la cual predomina la construcción clasificada como Comercio medio.
COMERCIAL I	Zona en la cual predomina la construcción clasificada como Comercio bueno.
COMERCIAL SUPERIOR II	Predio que por su ubicación sobre corredores comerciales y cercanía a centros comerciales, hoteles 5 estrellas, clínicas, etc., tiene una vocación de uso comercial. así como las avenidas que por su ubicación constituyen un tráfico más fluido que otras, siendo así las principales arterias de la ciudad.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

COMERCIAL SUPERIOR I	Predio que por su ubicación sobre corredores comerciales y cercanías de nuevos complejos de desarrollo económicos y deportivos con inversiones grandes, tiene una vocación de uso comercial. Así como en fraccionamientos que tienen construcción excelente superior y/o lujo y cruceros de arterias principales.
INDUSTRIAL I	Zona con frente a la vialidad primaria y/o ubicación del sector.
INDUSTRIAL II	Zona con frente a vías secundarias y/o ubicación del sector.

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 de 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.

FACTORES DE INCREMENTO Y DISMINUCIÓN DEL VALOR PARA TERRENOS URBANOS EN CUANTO A SU FORMA:

LOTE O PREDIO	FACTOR
REGULAR.....	1.00
IRREGULAR.....	0.90
ESQUINA.....	1.20

PREDIO REGULAR: Es aquel cuya configuración en planta sea aproximadamente rectangular.

PREDIO IRREGULAR: Todo predio que no cumpla la característica anterior.

PREDIO EN ESQUINA: Es aquel que tiene frentes contiguos a dos calles que forman esquina alrededor de la manzana.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

B) CONSTRUCCIONES

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

CLAVE	CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M²
1	HABITACIONAL DETERIORADO	\$ 250.00
2	HABITACIONAL POPULAR	\$ 500.00
3	HABITACIONAL ECONÓMICA	\$ 800.00
4	HABITACIONAL INTERÉS SOCIAL	\$ 1,000.00
18	HABITACIONAL INTERES SOCIAL BUENA	\$2,000.00
5	HABITACIONAL REGULAR	\$ 1,350.00
6	HABITACIONAL MEDIA	\$ 1,700.00
7	HABITACIONAL BUENA	\$ 2,000.00
19	HABITACIONAL MUY BUENA	\$2,500.00
8	HABITACIONAL EXCELENTE	\$ 2,600.00
20	HABITACIONAL EXCELENTE SUPERIOR	\$3,500.00
21	HABITACIONAL EXCELENTE DE LUJO	\$4,500.00
17	COMERCIO ECONÓMICO II	\$ 1,000.00
9	COMERCIO ECONÓMICO I	\$ 1,500.00
10	COMERCIO MEDIO	\$ 2,000.00
11	COMERCIO BUENO	\$ 2,500.00
12	COMERCIO EXCELENTE	\$ 3,000.00
22	COMERCIO EXCELENTE SUPERIOR	\$4,500.00
13	INDUSTRIAL MEDIANA	\$ 1,250.00
14	INDUSTRIA LIGERA	\$ 1,000.00
15	INDUSTRIA ECONOMICA	\$ 800.00
16	INDUSTRIA ALTA	\$ 1,500.00
23	INDUSTRIA BUENA	\$ 2,500.00

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIONES

1.- HABITACIONAL DETERIORADO:

(Características Principales)

- No tiene cimentación;
- Muros de tabique, postes largueros y marcos de madera;
- Techos vigas de madera, triplays;
- Laminas de cartón o tela;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Piso firme ligeros o tierra apisonada;
Sin servicios;
Los materiales con que se construyen no han tenido mantenimiento y se encuentran deteriorados.

2.- HABITACIONAL POPULAR:

(Características Principales)

No tienen cimentación;
Techos de madera, Lámina o cartón;
Muros de Tabique sobre puestos laminas de cartón o barrotes;
Pisos de cemento o tierra apisonada;
Puertas y ventanas de madera o fierro con cristales o cubiertas por plástico;
Instalaciones eléctricas visibles;
Con uno o más servicios.

3.- HABITACIONAL ECONÓMICA:

(Características Principales)

Cimentación de mampostería;
Techos de material de concreto sin acabado, de lámina o de madera;
Muros de bloque sin acabado o con enjarres de mezcla, con pintura;
También muros de madera regularmente pintados;
Instalaciones eléctricas ocultas o en la mayoría de los casos visibles;
Pisos de cemento o mosaico;
Puertas y ventanas de fierro con cristales;
Acabados exteriores con aplanados de mezcla o sin ella.

4.- HABITACIONAL INTERÉS SOCIAL:

(Características Principales)

Muros de tabique, bloques de cemento o concreto;
Techos y entrepisos de concreto o bóvedas de ladrillo sobre vigas de concreto;
Piso de mosaico o de vinil;
Ventanas de fierro estructural o de aluminio prefabricado;
Puertas de madera mal terminada o de fierro estructural;
Iluminación escasa con instalaciones eléctricas ocultas y en algunos casos visibles;
Baños con muebles blancos y lambrines de azulejo o con pintura mediana de calidad;
Acabados exteriores con aplanados de mezcla o de ladrillo aparente.

5.- HABITACIONAL REGULAR:

(Características Principales)

Muros de bloques de cemento o ladrillo;
Techos y entrepisos de concreto o madera;
Pisos de cemento concreto o mosaico;
Ventana de madera o aluminio prefabricada;
Instalaciones eléctricas visibles;
Baños con muebles blancos;
Acabados interiores sencillos;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Acabado exteriores mínimos.

6.- HABITACIONAL MEDIA:

(Características Principales)

Muros de bloques de cemento o ladrillo;
Techos y entrepisos de concreto o madera;
Pisos de mosaico o terrazo;
Ventanas de fierro estructural o de aluminio prefabricadas;
Puertas de madera o de fierro;
Iluminación normal con instalaciones eléctricas ocultas;
Baños con muebles blancos o de color con lambrines de azulejo;
Acabados interiores con yeso o algún material plástico;
Acabados exteriores con aplanados de mezcla bien pintados, tiroleado rústico con ladrillo decorativo.

7.- HABITACIONAL BUENA:

(Características Principales)

Muros de tabique, bloques de cemento o concreto;
Techo y entrepisos de concreto, bóvedas de ladrillo sobre vigas de concreto o de madera tipo americano;
Piso de mármol, granito, mosaico de buena calidad o alfombrados;
Ventanas de aluminio fierro estructural o de madera bien terminado;
Puertas de madera o fierro estructural;
Iluminación normal con instalación eléctrica oculta;
Baños con muebles de color, azulejo de piso a techo;
Acabados interiores bien terminados con pintura de buena calidad y algunos recubrimientos de piedra, ladrillo decorativo o similares;
Instalaciones de lujo (aire acondicionado, portón eléctrico, alarma antirrobo etc.)

8.- HABITACIONAL EXCELENTE:

(Características Principales)

Muros de tabique, block de cemento o concreto;
Techos y entrepisos de concreto o bóveda de ladrillo o de madera tipo Americano;
Pisos de mármol parquet, alfombra o madera;
Ventanas de madera de buena calidad o de aluminio bien terminadas;
Iluminación profusa con instalación eléctrica oculta y apagadores sensoriales con placas decorativas;
Baños con muebles de color y azulejo de piso a techo;
Acabados interiores bien terminados, muros laminados de plástico o de corcho acústico decorativos, pintura de buena calidad, zoclos de madera o del mismo material del piso, algunas molduras o medallones;
Acabados exteriores bien terminados con pintura de buena calidad, algunos recubrimientos de piedra ladrillo o mármol, azulejo o similares, herrería de buena calidad;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Centro de cómputo para optimizar y regular un sistema de fuerza interrumpible, aire acondicionado, control de acceso, detección y extinción de incendios;

Espacios abiertos cuidados, como son jardines, albercas, canchas deportivas, fuetes, palapas;

9.- COMERCIO ECONÓMICO:

(Características Principales)

Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo y block relleno;

Muros de carga de ladrillo, block y adobe;

Techos de láminas galvanizada, lamina de asbesto o loza aplanadas de yeso o mezcla sin acabado y pintura o cal directa instalaciones mínimas;

Iluminación y saneamiento.

10.- COMERCIO MEDIO:

(Características Principales)

Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo y block relleno;

Muros de carga de ladrillo, block o adobe;

Techos de terrado, lamina galvanizada, lamina de asbesto o losa;

Aplanados de yeso o mezcla acabados discretos y pintura o cal directas;

Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento.

11.- COMERCIO BUENO:

(Características Principales)

Elementos Estructurales a base de castillos y cerramientos;

Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado;

Muros de ladrillo o block;

Techos de Losa de concreto, sólidas o aligeradas;

Aplanados de yeso y mezcla regeado o base de materiales artificiales;

Acabados medios con texturas y pintura vinílicas o esmalte;

Edificaciones con proyectos definidos o funcionales y de calidad.

12.- COMERCIO EXCELENTE:

(Características Principales)

Materiales de buena calidad controlados y de primera,

Elementos estructurales con castillos, cerramientos trabes y columnas;

Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón;

Muros de block y ladrillo;

Techos de losa azotea con molduras;

Aplanados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz;

Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras y mármol;

Instalaciones ocultas y diversificadas;

Divisiones internas de elementos artificiales con terminados de madera, tapiz o conglomerados;

Pisos con terminados a base de loseta, piedras artificiales o alfombras;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Equipos especiales como son de seguridad, clima central etc.

13.- INDUSTRIA MEDIANA:

(Características Principales)

Cimentación sólida con elementos estructurales de apoyo combinados;
Techos de láminas diversas;
Instalaciones de todo tipo visibles;
Pisos de concreto antiderrapante.

14.- INDUSTRIA LIGERA:

(Características Principales)

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles Iluminación natural y artificial y básica;
Instalaciones básicas muy generales;
Edificaciones con proyectos someros y repetitivos.

15.- INDUSTRIA ECONOMICA:

(Características Principales)

Cimentación con zapatas aisladas;
Estructura metálica, columnas y techumbre de láminas;
Muros de block de concreto con tres o dos lados abiertos;
Piso de cemento pulido o tierra apisonada;
Instalaciones eléctricas visibles.

16.- INDUSTRIA ALTA:

(Características Principales)

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad, cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados;
Muros de block de paneles de concreto o laminas sobre estructuras;
Trabes de concreto, lamina galvanizada o asbesto, con aislamiento térmico;
Acabados interiores y exteriores bien aplanados con mezcla o yeso bien pintados;
Pisos de cemento pulido, mosaico;
Instalaciones eléctricas entubadas ocultas;
Tienen instalaciones especiales como calefacción central, refrigeración, equipos contra incendios.

18.- HABITACIONAL INTERÉS SOCIAL BUENA:

(Características principales)

Muros de tabique, bloques de cemento o concreto;
Techos y entrepisos de concreto o bóvedas de ladrillo sobre vigas de concreto;
Piso de mosaico o de vinil;
Ventanas de fierro estructural o de aluminio prefabricado;
Puertas de madera o de fierro estructural;
Iluminación normal con instalaciones ocultas;
Baños con muebles blancos o de color y lambrines de azulejo o con pintura de buena calidad;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Acabados exteriores con aplanados de mezcla o de ladrillo aparente;

19.- HABITACIONAL MUY BUENA:

(Características principales)

Muros de tabique, bloques de cemento o concreto;
Techos y entrepisos de concreto o bóvedas de ladrilla sobre vigas de concreto o de madera tipo americano;
Piso de mármol, granito, mosaico de muy buena calidad o alfombradas;
Ventanas de aluminios, fierro estructural o de madera con buenos acabados;
Puertas de madera o de fierro estructural con buenos acabados;
Iluminación normal con instalación eléctrica oculta;
Baños con muebles de color, azulejo de piso a techo;
Acabados interiores bien terminados con pintura de buena calidad y algunos recubrimientos de piedra;
Ladrillo decorativo o similares;
Instalaciones de lujo (aire acondicionado, portón eléctrico, alarma antirrobo, etc.

20.- HABITACIONAL EXCELENTE SUPERIOR:

(Características principales)

Muros de tabique, block de cemento o concreto;
Techos y entrepisos de concreto o bóveda de ladrillo o de madera tipo americano;
Pisos de mármol, parquet, alfombra o madera, ventanas de madera de muy buena calidad o de aluminio muy bien terminadas.
Iluminación profusa con instalación eléctrica oculta y apagadores sensoriales con placas decorativas.
Baños con muebles de muy buena calidad y azulejo de piso acabados interiores muy bien terminados, muros laminados de plástico o de corcho acústico decorativo, pintura de muy buena calidad, zoclos de madera o del mismo material de piso, algunas molduras o medallones;
Acabados exteriores muy bien terminados con pintura de muy buena calidad,
Algunos recubrimientos de piedra, ladrillo o mármol, azulejos o similares, herrería de muy buena calidad.
Centro de computo para optimizar o regular un sistema de fuerza interrumpible,
Aire acondicionado, control de acceso, deleción y extinción de incendios;
Espacios abiertos con muy buenos cuidados y muy buenos acabados como son jardines, albercas, canchas deportivas, fuentes, palapas, etc.

21.- HABITACIONAL EXCELENTE DE LUJO:

(Características principales)

Muros de tabique, block de cemento o concreto;
Techos y entrepisos de concreto o bóveda de ladrillo o de madera tipo americano;
Pisos de mármol, parquet, alfombra o madera de excelente calidad, ventanas de madera de excelente calidad o de aluminio muy bien terminadas;
Iluminación profusa con instalación eléctrica oculta y apagadores sensoriales con placas decorativas;
Baños con muebles de excelente calidad y azulejo de excelente calidad de piso a techo.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Acabados interiores de lujo, muros laminados de plástico o de corcho acústico decorativos, pintura de excelente calidad, zoclos de madera o del mismo material del piso, algunas molduras o medallones;
Acabados exteriores con pintura de excelente calidad;
Centro de cómputo para optimizar y regular un sistema de fuerza interrumpible, Aire acondicionado, centro de acceso detección y extinción de incendios;
Espacios abiertos con excelentes cuidados y excelentes acabados, como son jardines, albercas y canchas deportivas, fuentes, palapas, etc.

22.- COMERCIO EXCELENTE SUPERIOR:

(Características principales)

Materiales de muy buena calidad controlados y de primera;
Elementos estructurales con castillos, cerramientos, trabes y columnas;
Cimentaciones de zapatas corridos, zapatas aislados o cimentación de cajón;
Muros de block y ladrillo;
Techos de losa, azotea con molduras;
Aplanados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz;
Acabados de interiores y exteriores de muy buena calidad;

Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras y mármol;
Instalaciones ocultas y diversificados.

23.- INDUSTRIA BUENA:

(Características principales)

Proyectos arquitectónicos exclusivos de gran funcionalidad, cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados;
Muros de block de paneles de concreto o laminas sobre estructuras;
Trabes de concreto, lamina galvanizada o asbesto con aislamiento térmico;
Acabados interiores y exteriores de muy buena calidad y aplanados con mezcla o yeso sin pintado;
Pisos de cemento pulido, mosaico;
Instalaciones eléctricas, acabados ocultos;
Tienen instalaciones especiales como calefacción central, refrigeración, equipos contra incendios.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

TIPO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
1	BUENO O NUEVO	1.00
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.70
4	RUINOSO	0.30

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

BUENO. Es aquella en que por razón del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado.

REGULAR. Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o éste ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos sus acabados, tales como aplanados, pinturas, alambres, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y especiales en sus elementos complementarios, tales como herrería, carpintería, vidriería.

MALO. Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioros, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos constructivos, instalaciones, acabados complementarios, pero continúa siendo habitable, aún cuando sea en condiciones precarias.

RUINOSO. Es aquella en la cual la construcción por su estado de conservación representa un riesgo grave y no es recomendable su habitabilidad.

II. PREDIOS SUBURBANOS

Valores unitarios para terrenos suburbanos por m² expresados en pesos:

CLAVE DE USO DE SUELO	USO DE SUELO	VALOR POR M ²
9025	SUBURBANO CAMPESTRE V	\$ 10.00
9050	SUBURBANO CAMPESTRE IV	\$ 20.00
9100	SUBURBANO CAMPESTRE III	\$ 50.00
9200	SUBURBANO CAMPESTRE II	\$ 100.00
9300	SUBURBANO CAMPESTRE I	\$ 200.00
9350	SUBURBANO RESIDENCIAL II	\$ 800.00
9370	SUBURBANO COMERCIAL V	\$ 500.00
9380	SUBURBANO COMERCIAL IV	\$ 650.00
9390	SUBURBANO COMERCIAL III	\$ 850.00
9400	SUBURBANO COMERCIAL II	\$ 1,000.00
9500	SUBURBANO COMERCIAL I	\$ 1,200.00
9510	SUBURBANO COMERCIAL SUPERIOR II	\$ 2,000.00
9520	SUBURBANO COMERCIAL SUPERIOR I	\$ 2,500.00
9600	SUBURBANO INDUSTRIAL I	\$ 300.00
9650	SUBURBANO INDUSTRIAL II	\$ 200.00
9700	SUBURBANO POPULAR I	\$ 450.00
9750	SUBURBANO POPULAR II	\$ 300.00
9800	SUBURBANO MEDIA I	\$ 800.00
9900	SUBURBANO MEDIA II	\$ 600.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

PREDIOS SUBURBANOS.
(Características Principales)

Aquel ubicado en áreas adyacentes o periféricas con acceso inmediato a carreteras o vialidades principales y referidas a la Tabla de Valores Unitarios de Terrenos, y aún dentro de las Zonas Homogéneas Urbanas.

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.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por hectárea:

CLAVE DE USO DEL SUELO	USO DEL SUELO	VALOR POR HECTÁREA
3540	Agostadero a más de 10 Km. de la zona urbana o industrial	\$ 600.00
3530	Agostadero entre 6 y 10 Km. de la zona urbana o industrial	\$ 1,200.00
3520	Agostero entre 4 y 6 Km. de la zona urbana o industrial	\$ 2,000.00
1730	Agostadero entre 2 y 4 Km. de la zona urbana o industrial	\$ 4,000.00
1720	Radio de 2 Km. a libramiento o carreteras con desarrollo bajo	\$ 10,000.00
1710	Radio de 2 Km. a libramiento o carreteras con desarrollo medio	\$ 20,000.00
2800	Radio de 2 Km. a libramiento o carreteras con desarrollo alto	\$ 40,000.00
2700	Radio de 2 Km. de la zona urbana o industrial con desarrollo bajo	\$ 60,000.00
2600	Radio de 2 Km. de la zona urbana o industrial con desarrollo medio	\$ 80,000.00
2500	Radio de 2 Km. de la zona urbana o industrial con desarrollo alto	\$ 100,000.00
2400	Predios a un radio de un Km. de la zona urbana o industrial	\$ 200,000.00
2300	Predios a un radio de 500 mts. de la zona urbana o industrial	\$ 400,000.00
2200	Predios colindantes a la zona urbana o industrial	\$ 800,000.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS

A) TERRENOS DE UBICACIÓN:

FACTOR

	Excelente	1.15
	Favorable	1.00
	Regular	0.90
	Desfavorable	0.80

B) TERRENOS CON ACCESO:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

	Bueno	1.15
	Regular	1.00
	Malo	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSOS:

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.60

E) 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 VÍAS 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

G) TERRENOS SALITROSOS:

	0.60
--	------

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

PROPIEDAD PRIVADA	1.00
EJIDAL	0.60
POSESIÓN	0.60

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.

Las presentes tablas de valores unitarios de terrenos y construcciones, con los factores de demérito y de incremento, servirá de base para determinar el valor pericial de los bienes inmuebles, para los efectos del artículo 127 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas y del artículo 15, fracción XX, de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 1 de enero del año 2012 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 21 de septiembre del año dos mil once.

DIPUTACIÓN PERMANENTE

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. GUSTAVO RODOLFO TORRES SALINAS PRESIDENTE	_____	_____	_____
DIP. BEATRIZ COLLADO LARA SECRETARIA	_____	_____	_____
DIP. HILDA GRACIELA SANTANA TURRUBIATES SECRETARIA	_____	_____	_____

HOJA DE FIRMAS DEL DICTÁMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE NUEVO LAREDO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2012.