



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

**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:**

En uso de la facultad que le confieren los artículos 115 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 64 fracción V de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, y 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento del Municipio de **Nuevo Laredo**, Tamaulipas, mediante Oficio número 890/2010 de fecha 9 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 2011**.

En cumplimiento a lo dispuesto por el citado artículo 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, es facultad y obligación del Ayuntamiento del Municipio de 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 citado, se presenta a través de una Iniciativa de Decreto para los efectos legislativos correspondientes.

Recibida por el Pleno Legislativo en Sesión pública del día 14 de septiembre de los corrientes, el Presidente de la Mesa Directiva determinó turnar la Iniciativa de referencia a las Comisiones unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública, y de Asuntos Municipales, para su respectivo estudio, análisis y emisión de dictamen con proyecto de Decreto respectivo.

Una vez realizado el análisis y evaluación de la información correspondiente en todos y cada uno de los términos de la aludida propuesta de Tablas de Valores, los integrantes de las comisiones que suscriben, en cumplimiento de las disposiciones normativas previstas en los artículos 35 párrafos 1 y 2 inciso c); 36 inciso c); 43 párrafo 1 incisos e) y g); 45 párrafos 1 y 2; 46 párrafo 1, y 95 párrafos 1, 2, 3 y 4, de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, nos permitimos presentar ante este alto cuerpo colegiado el siguiente:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

## **DICTAMEN**

### **I. Marco Jurídico.**

Por ser de estricto derecho, en primer término analizamos lo relativo a la competencia de esta Legislatura para conocer y resolver sobre la Iniciativa de mérito debiéndose afirmar que esta Legislatura local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115, fracción IV párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, está facultada para conocer y analizar las propuestas de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, para que los Municipios cuenten con los instrumentos legales que les permitan realizar el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Asimismo, el Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el citado precepto constitucional fracciones II, párrafo primero y, IV, párrafo tercero, así como en el correlativo artículo 133 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, en Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el 9 de septiembre del actual, acordó la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2011.

De igual manera, de acuerdo con lo dispuesto en las fracciones I y IV del artículo 58 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, este Pleno Legislativo es competente para analizar y resolver las propuestas planteadas, en virtud de las facultades para expedir, reformar y derogar las leyes y decretos que regulan el ejercicio del poder público.

En ese mismo contexto, los artículos 49 fracción II y 107 del Código Municipal, así como los artículos 15, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 y 83 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, constituyen el marco legal al que se circunscriben las facultades de los Ayuntamientos para iniciar decretos, el establecimiento de la base del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que será el valor catastral que resulte de la aplicación de las Tablas de Valores, así como las competencias en materia



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

catastral para los Ayuntamientos del Estado respectivamente. En este último dispositivo legal citado, se explica el sistema de valuación y líneas de trabajo que deberán seguir las autoridades en la materia, así como los procedimientos para la formulación, establecimiento y actualización de los valores unitarios de suelo y construcciones y los factores y coeficientes de demérito o incremento y que sirven de base para la determinación del valor catastral de los predios ubicados en su jurisdicción territorial.

**II. Consideraciones respecto al Catastro Municipal.**

El presente estudio y análisis de la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2011, planteado por el Ayuntamiento de Nuevo Laredo, implica el despliegue de una de las fases que conforman el proceso legislativo ordinario en el Estado, en este caso, la emisión del dictamen correspondiente para su posterior discusión y votación en el Pleno.

El catastro, en términos generales, es el censo analítico de la propiedad inmobiliaria, que tiene el propósito de ubicar, describir y registrar las características físicas de cada bien inmueble con el fin de detectar sus particularidades intrínsecas que lo definen tanto material como especialmente.

La administración pública del catastro, tiene por objeto detectar las características de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del municipio, conocer quiénes son los propietarios de dichos bienes y registrar su situación jurídica y económica.

El catastro es importante para los ayuntamientos como apoyo estratégico de información para la toma de decisiones en distintas responsabilidades que la administración pública municipal tiene encomendadas, siendo esta oficina, la encargada de la elaboración de registros y padrones relativos a la identificación, registros, cambios y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio de su jurisdicción; asimismo de obtener, clasificar, procesar y proporcionar información concerniente al suelo y a las construcciones hechas sobre él.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

A través de este orden de gobierno con personalidad jurídica propia, se vigila el cumplimiento de la ley que regula a la actividad catastral debido a la normatividad exigida en cuanto a la integración y funcionamiento de las Juntas Municipales de Catastro, previéndose que éstas cuenten dentro de su estructura con espacios para la participación de las organizaciones públicas, privadas y sociales de la comunidad, de acuerdo con las características del Municipio, con la finalidad de coadyuvar en la formulación y evaluación de la propuesta de las tablas de valores unitarios, apegadas éstas en todo momento, a los principios jurídicos de las contribuciones en lo concerniente a la proporcionalidad y equidad que en las mismas deberá prevalecer, tomando como base las condiciones socioeconómicas de los habitantes y las características físicas, cualitativas y jurídicas de los inmuebles ubicados en el municipio.

Al efecto, cabe señalar que mediante la presentación de esta acción legislativa, el Ayuntamiento promovente otorga entero cumplimiento a una responsabilidad de vital importancia para el desempeño y buen logro de la administración pública municipal, toda vez que al remitir ante el Pleno Legislativo su propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal de 2011 contribuyen eficazmente al fortalecimiento de las finanzas públicas de su municipio, permitiendo a su vez el acceso al bienestar y desarrollo social de sus gobernados.

Congruente con lo antes señalado, el propósito del establecimiento de la Tabla de Valores Unitarios propuesta, está dirigido a eficientar la recaudación y, fundamentalmente, contar con un instrumento que regularice las bases gravables de terrenos y edificaciones, estableciendo un equilibrio que contribuya a fortalecer los principios de equidad, proporcionalidad y justicia, sobre los que debe regirse el cobro de tributos a los contribuyentes.

En razón de lo anterior, es de señalarse que el impuesto predial constituye un rubro que guarda capacidades para ampliar los ingresos propios de los Municipios.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**III. Consideraciones respecto a la propuesta remitida por el Ayuntamiento de Nuevo Laredo.**

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

Ahora bien, del análisis de la iniciativa en comento, puede advertirse que el Ayuntamiento de Nuevo Laredo, Tamaulipas, no modifica la estructura descriptiva, coeficientes de mérito y de demérito, ni los criterios que tradicionalmente se usan en la valuación catastral de los inmuebles, de tal manera que la 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 2010; no obstante, se incorporan en la propuesta dos nuevos valores unitarios para tipos de usos de predios suburbanos, a saber: clave de uso de suelo 9510, uso de suelo suburbano comercial superior II, valor por metro cuadrado \$2,000.00 y, la clave de uso de suelo 9520, uso de suelo suburbano comercial superior I, valor por metro cuadrado \$2,500.00, cabe destacar que el actor subraya que dichos valores unitarios se aplican para predios urbanos y se requiere que existan en congruencia para predios suburbanos. En efecto, estas Comisiones unidas observan que, los valores unitarios planteados para los de predios suburbanos descritos, son similares a los valores vigentes que se tienen para los terrenos urbanos claves 26 y 27 respectivamente.



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

Es importante referir que esta adición de nuevos valores para predios suburbanos, producto del desarrollo urbano y de la permanente revisión de los valores catastrales, tienen el fundamento de su proceder en las previsiones establecidas por los artículos 59, 61 primer párrafo, 62, y 66 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tomando como punto de apoyo las características, infraestructura urbana y equipamiento de la ubicación de los inmuebles, el uso actual y potencial del suelo, la uniformidad de los inmuebles edificados y las condiciones socioeconómicas de sus habitantes.

Por otra parte, analizada la tabla de valores presentada por el Ayuntamiento promovente 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 en comento, con el propósito de otorgarle mayor claridad y precisión a las disposiciones normativas que se establecen, sin detrimento de los valores unitarios propuestos en dichas tablas.

En congruencia con lo previamente referido se concluye que la pretensión del Ayuntamiento actor, es contar para el ejercicio fiscal 2011, con el instrumento jurídico básico para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de su circunscripción territorial, cuidando por una parte, de no lesionar la economía de los contribuyentes, y por la otra, la actualización del padrón fiscal y el fortalecimiento de los ingresos propios que permita la satisfacción de los intereses colectivos, sobre todo a grupos sociales menos favorecidos.

No pasa por alto de las Comisiones unidas que suscribimos el presente Dictamen, que el Ayuntamiento 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.



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

Finalmente, estas Comisiones unidas, encuentran procedente la propuesta presentada 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 las Comisiones unidas citadas, respetuosamente sometemos a consideración de la Honorable Asamblea Legislativa para su discusión y aprobación en su caso, el siguiente proyecto de:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES, ASÍ COMO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE NUEVO LAREDO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2011.**

**Artículo 1º.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2011**, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos del **Municipio de Nuevo Laredo**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

**I. PREDIOS URBANOS.**

**A) TERRENOS**

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:

<b>CLAVE</b>	<b>TERRENO</b>	<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b>
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:**

<b>LOTE O PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
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 m<sup>2</sup> expresados en pesos:

CLAVE	CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR M <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> expresados en pesos:**

CLAVE DE USO DE SUELO	USO DE SUELO	VALOR POR M <sup>2</sup>
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
9510	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 2011 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Sala de Comisiones del H. Congreso del Estado, Victoria, Tamaulipas, a los veintiséis días del mes de octubre del año dos mil diez.

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

**PRESIDENTE**

**DIP. JOSÉ RAÚL BOCANEGRA ALONSO**

**SECRETARIO**

**VOCAL**

**DIP. JORGE ALEJANDRO DÍAZ CASILLAS**

**DIP. CUITLÁHUAC ORTEGA MALDONADO**

**VOCAL**

**VOCAL**

**DIP. WILFRIDO CAMPOS GONZÁLEZ**

**DIP. MIGUEL MANZUR NADER**

**VOCAL**

**DIP. MARTHA GUEVARA DE LA ROSA**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES**

**PRESIDENTA**

**DIP. ERNESTINA RODRÍGUEZ BORREGO**

**SECRETARIO**

**VOCAL**

**DIP. CUITLÁHUAC ORTEGA MALDONADO**

**DIP. OMAR ELIZONDO GARCÍA**

**VOCAL**

**VOCAL**

**DIP. MIGUEL MANZUR NADER**

**DIP. GUADALUPE GONZÁLEZ GALVÁN**

**VOCAL**

**VOCAL**

**DIP. MARÍA LEONOR SARRE NAVARRO**

**DIP. NORMA CORDERO GONZÁLEZ**