



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## DIPUTACIÓN PERMANENTE

### HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La Diputación Permanente de la Sexagésima Segunda Legislatura Constitucional del Estado que funge durante el presente receso de ley recibió, para estudio y dictamen, la **Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2016**, 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 párrafos 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 propuesta de referencia, a fin de emitir nuestra opinión a través del siguiente:

### D I C T A M E N

#### I. Antecedentes.

La Propuesta de referencia fue recibida por la Oficialía de Partes del H. Congreso del Estado el **15** de septiembre del actual, misma que fue turnada a esta Diputación Permanente que formula el presente Dictamen, cuyos integrantes tuvimos a bien reunirnos en la Sala de Comisiones de este Honorable Congreso del Estado, a fin de analizar la acción legislativa que nos ocupa y emitir nuestra opinión al respecto.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## **II. Competencia.**

Por ser de estricto derecho, en primer término analizamos lo relativo a la competencia de esta Legislatura para conocer y resolver sobre la propuesta 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.

Así también, cabe precisar que este Poder Legislativo es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58 fracciones I y LX de la Constitución Política local, que le otorga facultades a este Congreso del Estado para expedir, reformar y derogar las leyes y Decretos que regulan el ejercicio del poder público, así como para ejercer las demás facultades conferidas constitucional y legalmente.

De igual forma, es preciso señalar también, que esta Diputación Permanente tiene plenas facultades para fungir como órgano dictaminador sobre los asuntos que admita durante los períodos de receso, exceptuando aquellos inherentes a la Comisión Instructora o a las Comisiones Especiales, así como los relacionados con reformas a la Constitución Política local, lo anterior de conformidad con 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, quedando así justificada la intervención de este órgano legislativo respecto a la emisión del presente Dictamen, mismo que se somete a la consideración del Pleno Legislativo para su resolución definitiva.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### III. Objeto de la acción legislativa.

Una vez acreditada la competencia constitucional y legal tanto en el conocimiento del asunto por parte de este Congreso, como en el análisis y opinión de la Diputación Permanente que suscribe el presente Dictamen, iniciamos el estudio de fondo de la acción legislativa promovida por el Ayuntamiento de Nuevo Laredo, Tamaulipas, la cual 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 2016**.

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

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

En principio, es menester destacar que en uso de la facultad que le confieren los artículos 115 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 64 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, y 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento del Municipio de **Nuevo Laredo**, Tamaulipas, mediante Oficio número 2204/2015 de fecha 15 de septiembre del año en curso y recibido por este Honorable



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Congreso del Estado el 15 de septiembre actual, presentó la propuesta relativa a 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 2016**, en el citado municipio.

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 14 de septiembre del actual, aprobó 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 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.

Es necesario precisar, que el valor catastral, observado desde la perspectiva del carácter general de la ley que lo regula, cumple una función plural, ya que dentro de ella se contienen aspectos tan diversos como la elaboración de planes y



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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 2016, planteado por el referido Ayuntamiento, 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.

Ahora bien, del análisis de la Propuesta en comento, puede advertirse que el Ayuntamiento de Nuevo Laredo, Tamaulipas, determinó no modificar la estructura descriptiva, factores y coeficientes de mérito y de demérito o incremento, ni incrementar los valores unitarios de suelo y construcciones que regirá a partir del **1 de enero del año 2016**, al efecto, cabe señalar que la Propuesta inicial fue acordada por la Junta Municipal de Catastro, misma que fue aprobada por el H. Cabildo, como se advierte de las constancias que acompañan a la Propuesta.

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal 2016, 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## V. Consideraciones de la Diputación Permanente.

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 2016.

Si bien se advierte de la Propuesta en análisis, que el Ayuntamiento del Municipio de Nuevo Laredo en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de septiembre del actual, aprobó por unanimidad de votos la Propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2016, de igual manera debe considerarse que el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, a la letra dispone:

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

En este tenor, de los asuntos recibidos por este H. Congreso del Estado, se observa que en los registros administrativos que al efecto se tienen, la Propuesta de Tablas de Valores correspondiente al Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas, **se recibió en forma extemporánea**, en virtud de que la fecha límite para su presentación ante esta Legislatura lo fue el 10 de septiembre del actual, y la citada propuesta se presentó el 15 de septiembre, circunstancia que entraña una evidente falta de observancia a la ley antes referida.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Por otra parte, es de señalarse, que de conformidad con el artículo antes citado de la Ley de Catastro para el Estado, este Honorable Pleno Legislativo está facultado para determinar la actualización de las Tablas de Valores que aplicarán en el siguiente ejercicio fiscal 2016.

A la luz de lo anteriormente expuesto, esta Diputación Permanente, estima conveniente tener por no presentada en tiempo la propuesta de referencia y, en consecuencia, ratificar las Tablas de Valores Unitarios del actual ejercicio fiscal 2015 del Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXII-303, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 131, de fecha 30 de octubre del año próximo pasado.

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

Por las razones anteriormente expuestas y en el entendido de que se pretenden establecer criterios justos y equilibrados para la valuación catastral de los predios ubicados en la jurisdicción territorial del Municipio referido, quienes integramos la Diputación Permanente, respetuosamente sometemos a consideración de la Honorable Asamblea Legislativa el presente Dictamen, para su discusión y aprobación en su caso, el siguiente proyecto de:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES, ASÍ COMO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE NUEVO LAREDO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2016.**

**Artículo 1°.** Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2016, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2015, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXII-303, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 131, de fecha 30 de octubre del año próximo pasado, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos del **Municipio de 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:

CLAVE	TERRENO	VALOR POR M <sup>2</sup>
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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

10	RESIDENCIAL I	\$ 1,000.00
24	COMERCIAL IX	\$ 100.00
23	COMERCIAL VIII	\$ 150.00
22	COMERCIAL VII	\$ 250.00
21	COMERCIAL VI	\$ 350.00
20	COMERCIAL V	\$ 500.00
19	COMERCIAL IV	\$ 650.00
18	COMERCIAL III	\$ 850.00
11	COMERCIAL II	\$ 1,000.00
12	COMERCIAL I	\$ 1,200.00
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	Pedio localizado a más de 3000 mts de carretera.
CAMPESTRE IV	Pedio localizado entre 1200 mts. a 3000 mts. de carretera.
CAMPESTRE III	Pedio localizado entre 600 mts. a 1200 mts. de carretera.
CAMPESTRE II	Pedios localizados entre 100 mts. y 600 mts. de carretera.
CAMPESTRE I	Pedios 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

	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.
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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

	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.
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:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- 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.

**B) CONSTRUCCIONES**

Valores unitarios para **Tipos de Construcción** por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

<b>CLAVE</b>	<b>CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b>
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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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;  
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:**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

(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;  
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:**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

(Características Principales)

Muros de tabique, bloques de cemento o concreto;  
Techo y entresijos 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 entresijos 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;  
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)



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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;  
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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**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;  
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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## **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 cómputo para optimizar o regular un sistema de fuerza interrumpible,

Aire acondicionado, control de acceso, detección 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.

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 corridas, zapatas aislados o cimentación de cajón;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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

El factor por estado de conservación demerita el valor de las construcciones considerando el nivel de deterioro que presenta la edificación, en relación con el mantenimiento que se le ha proporcionado a fin de conservarla lo más parecida posible a su estado original.

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**

**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. Está en perfectas condiciones para realizar la función del uso que le corresponde y su calidad o clase a la que pertenece.

**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, lambrines, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

eléctricas, hidráulicas, especiales y 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 algunos de sus elementos constructivos, instalaciones, acabados y complementos, 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. (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros).

**II. PREDIOS SUBURBANOS**

**Valores unitarios para terrenos suburbanos por m<sup>2</sup> expresados en pesos:**

<b>CLAVE DE USO DE SUELO</b>	<b>USO DE SUELO</b>	<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b>
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:**

<b>CLAVE DE USO DEL SUELO</b>	<b>USO DEL SUELO</b>	<b>VALOR POR HECTÁREA</b>
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:**

	<b>FACTOR</b>
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 2016 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Honorable Congreso del Estado, a los treinta días del mes de septiembre del año dos mil quince.

**DIPUTACIÓN PERMANENTE**

<b>NOMBRE</b>	<b>A FAVOR</b>	<b>EN CONTRA</b>	<b>ABSTENCIÓN</b>
<b>DIP. ERASMO GONZÁLEZ ROBLEDO PRESIDENTE</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. ERIKA CRESPO CASTILLO SECRETARIA</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. FRANCISCO ELIZONDO SALAZAR SECRETARIO</b>	_____	_____	_____

*HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN 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 2016.*