



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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

**HONORABLE ASAMBLEA:**

En uso de la facultad que le confieren los artículos 115 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 64 fracción V de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el 3 de octubre del presente, el H. Ayuntamiento de **Río Bravo**, Tamaulipas presentó iniciativa de Decreto mediante el cual se expide la **Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2006**.

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

Recibida por el Pleno Legislativo, el Presidente de la Mesa Directiva determinó turnar la iniciativa señalada a las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública, y de Asuntos Municipales, para estudio y dictamen correspondiente, cuyos integrantes en ejercicio de las disposiciones normativas previstas en los artículos 35 párrafos 1 y 2 inciso c); 36 inciso c); 43 párrafo 1 incisos e) y g); 45 párrafos 1 y 2; 46 párrafo 1, y 95 párrafos 1, 2, 3 y 4, de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, nos permitimos presentar ante este alto cuerpo colegiado el siguiente:

**D I C T A M E N**

**I. Marco Jurídico**

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, está facultada para conocer y analizar las propuestas de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, para que los Municipios cuenten con los instrumentos legales que les permitan realizar el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Asimismo, el Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el citado precepto constitucional fracciones II, párrafo primero y IV, párrafo tercero, así como en el artículo 133 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, en Sesión Ordinaria de la Junta Municipal de Catastro, celebrada el 27 de septiembre del año en curso, acordó las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2006.

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

El artículo 49 fracción II del Código Municipal, así como los artículos 15, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 y 83 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, constituyen el marco legal al que se circunscriben las facultades de los Ayuntamientos para iniciar decretos, así como las competencias en materia catastral para los Ayuntamientos del Estado. En este último cuerpo legal se explica el sistema de valuación y líneas de trabajo que deberán seguir las autoridades en la materia, así como los procedimientos para la formulación, establecimiento y actualización de los valores unitarios de suelo y construcciones y los coeficientes de incremento y demérito que sirven de base para la determinación del valor catastral de los predios ubicados en su jurisdicción territorial.

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

El presente estudio y análisis de la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio fiscal del año 2006, planteado por el Ayuntamiento de Río Bravo, implica el despliegue de una de las fases que conforman el proceso legislativo ordinario en el



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Estado, en este caso, la emisión del dictamen correspondiente para su posterior discusión y votación en el Pleno.

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

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

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

A través de este orden de gobierno con personalidad jurídica propia, se vigila el cumplimiento de la ley que regula a la actividad catastral debido a la normatividad exigida en cuanto a la integración y funcionamiento de las Juntas Municipales de Catastro, previéndose que éstas cuenten dentro de su estructura con espacios para la participación de las organizaciones públicas, privadas y sociales de la comunidad, de acuerdo con las características del Municipio, con la finalidad de coadyuvar en la 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Al efecto, cabe señalar que mediante la presentación de esta acción, los promoventes otorgan entero cumplimiento a una responsabilidad de vital importancia para el desempeño y buen logro de la administración pública municipal, toda vez que al remitir ante el Pleno Legislativo su propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal de 2006, contribuyen eficazmente al fortalecimiento de las finanzas públicas de su municipio, permitiendo a su vez el acceso al bienestar y desarrollo social de sus gobernados.

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

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

**III. Consideraciones respecto a la propuesta remitida por el Ayuntamiento de Río Bravo.**

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

Coincidiendo con el criterio anteriormente señalado, es que el Ayuntamiento de Río Bravo, Tamaulipas, determinó no modificar en cuanto a la estructura descriptiva, coeficientes de mérito y de demérito, ni en cuanto a los valores unitarios, la propuesta de tabla de valores



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

unitarios de suelo y construcciones que regirá a partir del **1 de enero del año 2006**, de tal manera que la propuesta que acordó y propuso la Junta Municipal de Catastro, misma que aprobó el H. Cabildo, coincide en sus términos con los valores contenidos en la del ejercicio fiscal 2005, únicamente se adicionan en la propuesta 13 nuevos fraccionamientos con sus respectivos valores unitarios, similares a los de igual condición para el ejercicio 2005., Estas adiciones producto del desarrollo urbano y de la permanente revisión de los valores catastrales, tienen el fundamento de su proceder por las previsiones establecidas en los artículos 80, 81, 82 y 83 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. Asimismo el citado Ayuntamiento aprobó no modificar los valores unitarios establecidos para los diferentes tipos de construcción y mantenerlos exactamente igual que los establecidos para el ejercicio fiscal de 2005.

Una vez formulada y presentada la propuesta correspondiente a esta Representación Popular, los integrantes de las Comisiones Unidas dictaminadoras estimamos prudente realizar diversas adecuaciones que, de acuerdo a la técnica legislativa, se ha considerado hacer a la propuesta planteada en la acción legislativa que se analiza, con el propósito de otorgarle mayor claridad y precisión a las disposiciones normativas que se establecen, sin perjuicio de los valores unitarios propuestos en dichas tablas.

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

Por las anteriores consideraciones y en el entendido de que se pretenden establecer criterios justos y equilibrados para la valuación catastral de los predios ubicados en la jurisdicción territorial de ese Municipio, quienes integramos las Comisiones Unidas citadas, respetuosamente sometemos a este Honorable Pleno Legislativo para su discusión y aprobación en su caso, el siguiente proyecto de:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES Y LOS COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES ASÍ COMO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE RÍO BRAVO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2006.**

**Artículo 1°.** Se aprueban los valores unitarios de terrenos y construcciones y los factores de Incremento y Demérito, para el ejercicio fiscal del año **2006**, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades así como de los predios rústicos del **Municipio de Río Bravo**, 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:

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m <sup>2</sup>
<b>SECTOR No. 01</b>		
1	CAMPESTRE	\$ 247.00
2	AMPLIACIÓN OCTAVIO SILVA	\$ 247.00
3	CONSTITUCIÓN	\$ 330.00
4	OCTAVIO SILVA	\$ 330.00
	Calle ALVARO OBREGÓN del Libramiento a Agustín Melgar	\$ 412.00
5	FERROCARRIL No. 4	\$ 247.00
6	CONALEP	\$ 412.00
7	NOE GARZA MARTINEZ	\$ 618.00
	Calle ALLENDE de la B-109 al Libramiento	\$ 412.00
8	JUAN BAEZ GUERRA	\$ 330.00
11	ARNULFO MARTINEZ NORTE	\$ 618.00
	ARNULFO MARTINEZ SUR	\$ 412.00
12	PRIMERO DE MAYO	\$ 618.00
	Ave. Fco. I. Madero de Colegio Militar a la B-105	\$ 2,475.00
	B 109 de Fco. I. Madero a la B-126	\$ 1,443.00
	Calle Colegio Militar de Fco. I. Madero al Libramiento	\$ 1,650.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

13	FERROCARRIL No. 3	\$ 247.00
<b>SECTOR No. 02</b>		
21	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 1,155.00
	Calle Constitución de Colegio Militar a Oriente 6	\$ 2,475.00
	Ave. Fco. I. Madero	\$ 4,950.00
<b>SECTOR NO. 03</b>		
5	FERROCARRIL No. 4	\$ 247.00
13	FERROCARRIL No. 3	\$ 247.00
14	AGAPITO BARRERA	\$ 330.00
15	AMPLIACIÓN MIGUEL HIDALGO	\$ 247.00
16	MIGUEL HIDALGO	\$ 412.00
	Calle Ignacio Zaragoza de Álamo a Francisco Villa	\$ 453.00
17	MONTERREAL	\$ 330.00
	Calle Álamo	\$ 412.00
	FRACC. SAN GREGORIO	\$ 300.00
	FRACC. SATÉLITE	\$ 300.00
18	MANUEL RAMIREZ	\$ 412.00
19	VALLE DE LEONES	\$ 412.00
20	FERROCARRIL No.2	\$ 247.00
21	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 1,155.00
	Ave. Fco. I. Madero	
	Profundidad menor o igual a 50 metros	\$ 4,950.00
	Ave. Fco. I. Madero	
	Profundidad mayor a 50 metros	\$ 3,465.00
22	FERROCARRIL No. 1	\$ 247.00
23	ROBERTO GUERRA	\$ 412.00
24	ESTERO	\$ 412.00
25	VICTORIA CARDENISTA	\$ 247.00
	LAS LOMAS	\$ 247.00

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m <sup>2</sup>
<b>SECTOR No.04</b>		
26	AMPLIACIÓN BENITO JÚAREZ	\$ 330.00
27	BENITO JÚAREZ	\$ 660.00
28	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 660.00
	Calle Tlaxcala de Coahuila Norte a Matamoros	\$ 1,443.00
	Ave. Fco. I. Madero	\$ 6,187.00
29	FERROCARRIL CENTRO	\$ 495.00

**SECTOR No. 05**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

30	CUAUHTEMOC	\$ 1,031.00
	Libertad hacia el sur	\$ 495.00
	Ave. Fco. I. Madero	\$ 6,187.00
	Calle Constitución	\$ 3,300.00
	Calle Independencia	\$ 2,475.00
	Ave. Las Américas	\$ 2,475.00
31	FRACCIONAMIENTO 78 - 80	\$ 1,155.00
32	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 1,980.00
	Revolución6	\$ 825.00
	Ave. Fco. I. Madero	\$ 6,187.00
<b>SECTOR No. 06</b>		
32	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 1,980.00
	Ave. Fco. I. Madero de Aldama a Miguel Alemán	\$ 6,187.00
	Ave. Fco. I. Madero de Miguel Alemán a Rayón	\$ 4,950.00
	Calle Constitución	\$ 2,475.00
	Calle Independencia	\$ 2,475.00
	Ave. Las Américas	\$ 2,475.00
	Ave. Miguel Alemán	\$ 2,475.00
	Ave. Las Palmas	\$ 2,475.00
<b>SECTOR No. 07</b>		
33	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 1,980.00
	Calle menor o igual a 9 metros	\$ 1,031.00
	Ave. Fco. I. Madero de Tlaxcala a Miguel Alemán	\$ 6,187.00
	Ave. Fco. I. Madero de Miguel Alemán a Rayón	\$ 4,950.00
<b>SECTOR No. 08</b>		
33	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 1,443.00
	Calle Guanajuato	\$ 1,485.00
	Ave. México	\$ 1,732.00
34	MORELOS	\$ 660.00
<b>SECTOR No. 09</b>		
33	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 1,732.00
	Calle Guanajuato	\$ 1,732.00
35	AMPLIACIÓN HIJOS DE EJIDATARIOS	\$ 330.00
36	SAUTEÑA	\$ 412.00
37	HIJOS DE EJIDATARIOS	\$ 412.00
	Calle Querétaro de Guanajuato a Octava	\$ 825.00
47	LAZARO CARDENAS	\$ 825.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m <sup>2</sup>
<b>SECTOR No. 10</b>		
46	CELANESE	\$ 825.00
47	LAZARO CARDENAS	\$ 825.00
48	INDEPENDENCIA	\$ 825.00
49	PARAISO	\$ 825.00
50	GRACIANO SÁNCHEZ	\$ 825.00
51	ESPERANZA	\$ 825.00
52	FUNDADORES	\$ 825.00
61	SOLIDARIDAD	\$ 495.00
62	LAS AMÉRICAS	\$ 495.00
	Calle Naciones Unidas de la B-114 a la Calle Argentina	\$ 660.00
63	RÍO BRAVENSE	\$ 495.00
	Calle República Mexicana entre Guanajuato y límite de colonia	\$ 660.00
	Calle Guanajuato	\$ 1,237.00
78	FRACCIONAMIENTO DEL VALLE	\$ 1,237.00
80	RIVERAS DEL BRAVO	\$ 1,237.00
81	FRACCIONAMIENTO BRISAS DEL CAMPO	\$ 1,237.00
	NUEVO AMANECER	\$ 825.00
<b>SECTOR No. 11</b>		
	Ave. Fco. I. Madero de Rayón a Taxco	\$ 4,125.00
	Ave. Fco. I. Madero de Taxco a Cuauhtémoc	\$ 2,475.00
	Ave. Fco. I. Madero de Cuauhtémoc a B 115 ESTE	\$ 1,650.00
	De la Brecha 115 Este a Brecha 116 Este	\$ 1,237.00
38	FRACCIONAMIENTO SAN DIEGO	\$ 1,650.00
39	INFONAVIT SAN DIEGO	\$ 1,237.00
53	FRACCIONAMIENTO SAUTEÑA	\$ 1,237.00
54	MÉXICO (Asentamientos humanos)	\$ 1,031.00
59	LA PAZ	\$ 825.00
60	INFONAVIT LAS FLORES	\$ 1,237.00
64	EMILIO PORTES GIL	\$ 825.00
67	FRACCIONAMIENTO LEONARDO RDZ. ALCAINE	\$ 1,237.00
68	FIDEL VELAZQUEZ	\$ 1,237.00
69	INFONAVIT LA PAZ	\$ 1,237.00
76	FRACCIONAMIENTO BUGAMBILIAS	\$ 1,237.00
77	FRACCIONAMIENTO CONQUISTADORES	\$ 1,237.00
	RESTO DEL SECTOR	\$ 825.00
	FRACC. POPULAR VISTA HERMOSA	\$ 300.00
	FRACC. HACIENDA LAS BRISAS	\$ 300.00
	FRACC. ÁLAMO	\$ 300.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

FRACC. VALLE DEL MAGISTERIO	\$ 300.00
FRACC. CAMPESTRE DEL RÍO	\$ 300.00
FRACC. SAN NICOLÁS	\$ 300.00

**SECTOR No. 12**

	Ave. Fco. I. Madero de Rayón a Taxco	\$ 4,125.00
	Ave. Fco. I. Madero de Taxco a Cuauhtémoc	\$ 2,475.00
	Ave. Fco. I. Madero de Cuauhtémoc a Brecha 115 Este	\$ 1,650.00
	De la Brecha 115 Este a la Brecha 116 Este	\$ 1,237.00
32	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 1,980.00
40	FRACCIONAMIENTO MÉXICO	\$ 1,980.00
41	FOVISSSTE	\$ 1,237.00

No. de Colonia	Nombre de la colonia o calle	Valor por m <sup>2</sup>
42	FRACCIONAMIENTO BUGAMBILIAS	\$ 1,237.00
43	FESTSE	\$ 1,237.00
44	TAMAULIPAS	\$ 825.00
45	DEL VALLE	\$ 825.00
55	POPULAR	\$ 825.00
56	FRACCIONAMIENTO LOS PINOS	\$ 495.00
57	LUIS ECHEVERRÍA	\$ 495.00
58	CONDESA	\$ 825.00
65	FRACCIONAMIENTO LAS TORRES	\$ 1,237.00
66	FRACCIONAMIENTO DEL RÍO	\$ 1,237.00

**SECTOR No. 13**

9	EMILIO MARTÍNEZ MANAUTOU	\$ 247.00
10	HIJOS DE EJIDATARIOS	\$ 247.00
	FRACC. SAN FRANCISCO	\$ 300.00
	FRACC. POPULAR LOMA LINDA	\$ 300.00
	FRACC. VILLA DE GUADALUPE	\$ 300.00
	FRACC. POPULAR LOMAS DEL VALLE	\$ 300.00
	FRACC. POPULAR VILLAS DE SAN RAMÓN	\$ 300.00

**Tabla de Valores de Unitarios para los Terrenos de la Zona Urbana de la Cabecera Municipal de Río Bravo**

**Nota:** Los valores expresados para las avenidas serán para una profundidad de hasta 50 metros y el resto se afectará por un factor de profundidad de 0.70



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**Nota:** En el caso de los sectores denominados 11 y 12 se considerará, partiendo de terrenos con superficie hasta de 10 000 metros cuadrados, se aplicarán los siguientes parámetros de homogenización.

Parámetros de homogenización de valores.

Para terrenos hasta 10 000 metros cuadrados	1.00
Los siguientes 10 000 metros cuadrados	0.80
Los siguientes 10 000 metros cuadrados	0.70
Los siguientes 10 000 metros cuadrados	0.60
De ahí en adelante	0.50

**Tabla de Valores de Unitarios para los Terrenos de la Zona Urbana de Nuevo Progreso**

No. de Colonia	Nombre de la colonia o calle	Valor por m <sup>2</sup>
1	<b>CENTRO</b>	
	<b>AVE. BENITO JUÁREZ</b>	
	Entre el puente internacional y Sonora	\$ 7,500.00
	De Sonora a Tamaulipas	\$ 7,350.00
	De Tamaulipas a Baja California	\$ 5,400.00
	De Baja California a Durango	\$ 2,062.00
	<b>CALLE REYNOSA</b>	
	Del bordo a Tamaulipas	\$ 4,125.00
	De Tamaulipas a Revolución	\$ 3,300.00
	<b>CALLE VICTORIA</b>	
	De Coahuila a Tamaulipas	\$ 2,062.00
	De Tamaulipas a Baja California	\$ 1,237.00
	De Baja California a Durango	\$ 1,031.00
	<b>CALLE TAMPICO</b>	
	Entre Tamaulipas y Baja California	\$ 618.00
	CALLE MATAMOROS AL PONIENTE	\$ 495.00
	CALLE COAHUILA ENTRE REYNOSA Y VICTORIA	\$ 6,375.00
	CALLE SONORA ENTRE REYNOSA Y VICTORIA	\$ 6,375.00
	CALLE TAMAULIPAS ENTRE REYNOSA Y VICTORIA	\$ 4,650.00
	CALLE CHIHUAHUA ENTRE REYNOSA Y VICTORIA	\$ 4,650.00
	CALLE BAJA CALIFORNIA ENTRE MATAMOROS Y VICTORIA	\$ 3,900.00
	CALLE SONORA ENTRE MATAMOROS Y REYNOSA	\$ 1,237.00
	CALLE TAMAULIPAS ENTRE MATAMOROS Y REYNOSA	\$ 1,237.00
	CALLE CHIHUAHUA ENTRE MATAMOROS Y REYNOSA	\$ 1,237.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

2	18 DE ENERO	\$ 495.00
3	ARACELY MARTINEZ	\$ 330.00
4	MUSICOS	\$ 330.00
5	OLVIDO GONZALEZ	
	Calle Laredo al poniente	\$ 495.00
	Calle Matamoros a la Ave. Benito Juárez	\$ 825.00
	Ave. Benito Juárez de Baja California a Durango	\$ 2,062.00
	Ave. Benito Juárez de Durango a Callejón San Lorenzo	\$ 1,031.00
	Calle Reynosa de Baja California a Revolución	\$ 2,062.00
	Calle Reynosa de Revolución a Camino San Lorenzo	\$ 825.00
	Calle Matamoros de Baja California a Revolución	\$ 1,237.00
	Calle Matamoros de Revolución a Miguel Alemán	\$ 825.00

No. de Colonia	Nombre de la colonia o calle	Valor por m <sup>2</sup>
12	AMPLIACION OLVIDO GONZALEZ	\$ 247.00
6	SAN LORENZO	\$ 495.00
	Ave. Benito Juárez	\$ 1,031.00
7	10 DE NOVIEMBRE	\$ 825.00
	Ave. Benito Juárez	\$ 1,031.00
8	ESTERO	\$ 495.00
9	MAGISTERIAL	\$ 618.00
10	MAGICA	\$ 618.00
	Calle Victoria	\$ 2,062.00
11	AMPLIACION MAGICA	\$ 495.00
13	EL RASTRO	\$ 247.00
14	POLICÍA	\$ 247.00
15	DEL PROGRESSO	\$ 427.00
16	MARCELINO BENITEZ	\$ 247.00
17	FRACCIONAMIENTO VILLA DEL SOL	\$ 825.00
18	FRACCIONAMIENTO TREVIÑO	\$ 600.00
19	FRANCISCO I. MADERO	\$ 495.00

**Tabla de Valores de Unitarios para los Terrenos de la Zona Urbana de Nuevo Progreso**

**FACTORES DE MÉRITO O INCREMENTO DE VALOR PARA TERRENOS URBANOS**

**FACTORES POR TIPO DE TERRENO**

Tipo	Tipo de Terreno	Factor
1	Regular	1.05
2	Irregular	1.00
3	Esquina	1.25



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**FACTORES POR INFRAESTRUCTURA**

Tipo	Servicios	Factor
1	Agua Potable	1.04
2	Electrificación	1.04
3	Drenaje	1.04
4	Guarniciones	1.04
5	Pavimento	1.04

**B) CONSTRUCCIONES**

Valor base de la construcción expresado en pesos **\$ 2,200.00** por **m<sup>2</sup>**

**TABLA DE FACTORES POR TIPO Y CLASE DE CONSTRUCCIÓN**

Tipo	Condición	Factor
<b>HABITACIONAL:</b>		
1	De lujo	1.85
2	Buena	1.25
3	Mediana	1.00
4	Económica	0.75
5	Popular	0.45
6	Corriente	0.25
<b>COMERCIOS Y OFICINAS:</b>		
11	De lujo	2.70
12	Buena	1.35
13	Mediana	1.10
14	Económica	0.65
<b>INDUSTRIAL:</b>		
21	Maquiladora	1.05
22	Buena	0.65
23	Mediana	0.50
24	Económica	0.40
<b>ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO:</b>		
31	De lujoso a bueno	1.55
32	De regular a mala	0.80
<b>HOTELES Y HOSPITALES:</b>		
41	De lujo	2.25
42	Buena	1.60
43	Mediana	1.00
44	Económica	0.75



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**ANTIGUAS:**

51	Buena	0.55
52	Regular	0.40

**ESCUELAS:**

61	Escuelas	1.00
----	----------	------

**RELIGIOSO:**

71	Religioso	1.00
----	-----------	------

**GUBERNAMENTAL:**

81	Gubernamental	1.00
----	---------------	------

**CLASIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS  
CONSTRUCCIONES**

**TIPO HABITACIONAL:**

**CARACTERÍSTICAS**

1	DE LUJO	<ul style="list-style-type: none"><li>* Muros de ladrillos o bloques, acabados de lujo o recubierto con piedras o ladrillos decorativos.</li><li>* Techos de material o tejas, así como de madera tipo americano, regularmente de claros grandes.</li><li>* Ventanas de aluminio de primera, cristales ahumados con rejas finas.</li><li>* Puertas de madera fina y chapas de lujo.</li><li>* Pisos de cerámica de 30 a 50 cm., mármol o similar. Generalmente estas construcciones tienen más de 300 m<sup>2</sup> y sus terrenos son de 400 a 500 m<sup>2</sup> mínimo.</li></ul>
2	BUENA	<ul style="list-style-type: none"><li>* Muros de ladrillos o bloques, acabados de lujo o primera, recubiertos con fachada o ladrillos decorativos.</li><li>* Techos de material o tejas, así como de madera tipo americano, regularmente claros medianos.</li><li>* Ventanas de aluminio de primera con cristal ahumado o claro con rejas medianas.</li><li>* Puertas de madera fina y chapas de lujo o regulares.</li><li>* Pisos de cerámica de 30 cm., generalmente estas construcciones tienen</li></ul>



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- entre 150 a 300 m<sup>2</sup> y sus terrenos son de hasta 300 m<sup>2</sup>.
- 3      MEDIANA      \* Muros de ladrillos o bloques, acabados de enjarre de mezcla con pintura.
- \* Techos de material o de madera con papel ruberoide, regularmente claros chicos o medianos.
- \* Ventanas de aluminio prefabricadas, económicas con cristales claros.
- \* Puertas de madera de pino o metálicas y chapas regulares.
- \* Pisos de cerámica de 20 cm. o pasta, generalmente estas construcciones tienen entre 100 y 150 m<sup>2</sup> y sus terrenos son de hasta 200 m<sup>2</sup>.
- 4      ECONÓMICA      \* Muros de bloques, acabados de enjarre de mezcla con pintura.
- \* Techos de material de madera con papel ruberoide o lámina, regularmente claros chicos.
- \* Ventanas de aluminio prefabricadas, económicas o metálicas, con cristales claros, puertas de madera de pino o metálicas y chapas regulares.
- \* Pisos de mosaico de 20 cm. o cemento, generalmente éstas construcciones tienen entre 40 y 100 m<sup>2</sup> y sus terrenos son de hasta 150 m<sup>2</sup>.
- 5      POPULAR      \* Muros de bloques, sin acabados o con enjarre de mezcla con pintura, también pueden ser muros de madera o lámina.
- \* Techos de material sin acabados, de lámina o de madera con papel ruberoide, regularmente claros chicos.
- \* Ventanas de fierro o madera con cristales claros. Puertas de madera de pino o metálicas y chapas regulares.
- \* Pisos de cemento, generalmente estas construcciones tienen entre 40 y 80 m<sup>2</sup> y sus terrenos son de hasta 100 m<sup>2</sup>.
- 6      CORRIENTE      \* Muros de materiales de recuperación sin calidad alguna.
- \* Techos de madera o lámina, generalmente de segunda.
- \* Ventanas de madera o fierro.
- \* Puertas de madera o fierro con chapas económicas.
- \* Pisos de cemento, ladrillo o sin piso, generalmente son casas pequeñas en terrenos desde 75 a 125 m<sup>2</sup>.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**TIPO COMERCIO Y OFICINAS:**

		CARACTERÍSTICAS
11	DE LUJO	<ul style="list-style-type: none"><li>* Muros de bloques, acabados de lujo o recubiertos decorativos.</li><li>* Techos de material, regularmente con claros grandes.</li><li>* Canceles de aluminio de primera.</li><li>* Puertas de aluminio.</li><li>* Pisos de cerámica de 30 a 50 cm., mármol, alfombra y cualquier material de lujo. Su ubicación se da únicamente en centros comerciales.</li></ul>
12	BUENA	<ul style="list-style-type: none"><li>* Muros de bloques, acabados de lujo o recubiertos decorativos.</li><li>* Techos de material, regularmente con claros grandes.</li><li>* Puertas de aluminio.</li><li>* Pisos de cerámica o granzón de 20 a 30 cm.</li><li>* Su ubicación está fuera de centros comerciales.</li></ul>
13	MEDIANA	<ul style="list-style-type: none"><li>* Muros de bloques, acabados de enjarre con pintura vinílica.</li><li>* Techos de material, regularmente con claros de 4 a 5 mts.</li><li>* Canceles de aluminio o de fierro.</li><li>* Puertas de aluminio o de fierro.</li><li>* Pisos de mosaico o cerámica de 20 cm.</li></ul>
14	ECONÓMICA	<ul style="list-style-type: none"><li>* Muros de bloques, acabados de enjarre con pintura vinílica.</li><li>* Techos de material regularmente con claros hasta de 4 mts.</li><li>* Canceles de aluminio de fierro de tamaños o sin ellos.</li><li>* Puertas de madera o de fierro.</li></ul>

**TIPO INDUSTRIAL:**

		CARACTERÍSTICAS
21	DE LUJO (Maquiladoras)	<ul style="list-style-type: none"><li>* Muros de bloques, de paneles de concreto o con estructura metálica y de lámina.</li></ul>



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

- 22 BUENA
  - \* Techumbres de lámina sobre estructuras metálicas con grandes claros y aislamientos térmicos.
  - \* Cancelería de aluminio y vidrio de cualquier tipo.
  - \* Acabados de primera en oficinas.
  - \* Amplias áreas de estacionamiento.
- 23 BUENA
  - \* Muros de bloques o con estructuras metálicas o lámina.
  - \* Techumbres de lámina sobre estructuras metálicas con claros medianos de 15 a 20 mts.
  - \* Cancelería de aluminio y vidrios de cualquier tipo.
  - \* Pisos de concreto.
  - \* Acabados de primera en oficinas.
  - \* Áreas limitadas de estacionamiento.
- 24 MEDIANA
  - \* Muros de bloques o con estructuras metálicas o lámina.
  - \* Techumbres de lámina sobre estructuras metálicas o madera con claros menores a 15 mts.
  - \* Pisos de concreto.
  - \* Muros de bloques, láminas o maderas. Muros parciales o sin ellos.
- 24 ECONÓMICA

**TIPO ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO:**

- 31 DE LUJO A BUENA
  - CARACTERÍSTICAS
  - \* Muros de bloques de paneles de concreto con acabados de lujo.
  - \* Techumbre de lámina, generalmente con estructuras de concreto o metálicas y grandes claros.
  - \* Pisos de cerámica, plafones o mármol.
  - \* Estacionamiento propio.
- 32 REGULAR A MALA
  - \* Muros de bloques con acabados buenos.
  - \* Techumbre de lámina, generalmente con dos estructuras de concreto o de



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

lámina y grandes claros.

\* Pisos de cerámica, plafones, mosaico o cemento.

\* Los pisos son desde ladrillos especiales hasta mosaicos de pasta antigua.

**TIPO HOTELES Y HOSPITALES:**

**CARACTERÍSTICAS**

		CARACTERÍSTICAS
41	DE LUJO	<ul style="list-style-type: none"><li>* Edificios de más de dos pisos, con estructuras generalmente de concreto (sistema de columnas y vigas) y muros de bloques.</li><li>* Recubrimiento con materiales finos que generalmente disminuyen la necesidad de mantenimiento en fachadas. Materiales decorativos como cantera entre otros.</li><li>* Pisos de cerámica fina, mármol o para tráfico intenso.</li><li>* Estos edificios cuentan con un número de elementos y accesorios que lo sitúan por encima del promedio de edificios similares. Consideran estacionamiento suficiente.</li></ul>
42	BUENA	<ul style="list-style-type: none"><li>* Edificio de dos pisos por lo regular, con estructuras generalmente de concreto y muros de bloques.</li><li>* Recubrimiento con materiales más comunes o cerámicas económicas (azulejos o fachaletas).</li><li>* Pisos de cerámica, mármoles (medida comercial), para tráfico intenso.</li><li>* Estos edificios cuentan con un número limitado de elementos y accesorios que lo sitúan por encima del promedio de edificios similares. Estacionamiento limitado.</li></ul>
43	MEDIANA	<ul style="list-style-type: none"><li>* Edificio de dos pisos (promedio), con estructuras generalmente de concreto y muros de bloques.</li><li>* Recubrimiento de materiales muy comunes como son enjarre de mezcla y pintura vinílica o texturizados económicos.</li><li>* Pisos de cerámica, mármol (medida comercial) o granzón.</li><li>* Estos edificios cuentan con un número mínimo de elementos y accesorios. Estacionamiento muy limitado y no existe como anexo al mismo inmueble.</li></ul>
44	ECONÓMICA	<ul style="list-style-type: none"><li>* Edificios de uno o dos pisos en su mayoría, generalmente no cuenta con estructuras de concreto o muros de bloques soportándose en sus propios</li></ul>



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

muros.

**TIPO ANTIGUAS:**

**CARACTERÍSTICAS**

51 BUENA

\* Estas construcciones se localizan por lo general en la zona antigua de la ciudad. Son de uno o dos pisos principalmente-

\* Sus muros no cuentan con elementos estructurales de concreto, son de ladrillo (tabique) en la mayor parte de ellos, no cuentan con recubrimiento alguno. El espesor de los muros es de 40 a 60 cm. y su altura de 4 a 5 mts. por piso. La mayoría de ellos cuentan con elementos decorativos construidos con ladrillo, combinando el acomodo de éstos sacándolos a diferentes niveles.

\* Techos planos, vigas de madera y cubiertas de madera. Algunos han sido restaurados o reconstruidos cambiando sus techos por losas de concreto.

\* Recubrimientos con materiales muy comunes, como enjarres de de mezcla o pintura vinílica o texturizados económicos, pisos de cerámica, así como mármoles (medida comercial) o pisos de granzón.

\* Estos edificios cuentan con un número mínimo de elementos y accesorios. En estos edificios el estacionamiento es muy limitado o no existe como anexo al mismo inmueble.

\* Techumbres de lámina de cualquier tipo sobre estructuras metálicas o de madera y claros pequeños.

52 REGULAR

\* Estos Edificios se localizan en la zona antigua de la ciudad y pueden ser hasta de dos pisos.

\* Los muros no cuentan con elementos estructurales de concreto, son de ladrillo (tabique), sin recubrimiento. El espesor de ellos es de 40 a 50 cm. y su altura es de 4 a 5 metros por piso, la mayoría cuenta con elementos decorativos, construidos con el mismo ladrillo y cambiando el acomodo de estos, sacándolos a diferentes niveles.

\* Sus techos planos regularmente son vigas de madera, cubiertas de madera. Algunos han sido restaurados o reconstruidos cambiando sus techos por losas de concreto.

\* Pisos de cemento, cemento pulido o ladrillos especiales

53 MALA

Estos edificios se localizan en la zona antigua de la ciudad. Fueron construidos como viviendas simples (2 o 4 piezas). Económicas y sencillas.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

\* Los muros no cuentan con elementos estructurales de concreto, son de ladrillo tabique o piedra, en la mayor parte de los primeros son aparentes, es decir sin recubrimiento, en los de piedra o adobe, si se enjarraba para protegerlos de la intemperie. El espesor de ellos es de 40 a 50 cm. y su altura es de 4 a 5 metros por piso, la mayoría no cuenta con elementos decorativos.

\* Los techos pueden ser de vigas de madera o cubiertas de madera y en algunos casos con techos de madera o lámina, en sustitución de algunos techos que en su principio fueron de paja.

\* Pisos de cemento pulido, ladrillos especiales, mosaicos de pasta antigua.

**TIPO ESCUELAS:**

61 ÚNICO

CARACTERÍSTICAS

**TIPO RELIGIOSO:**

71 ÚNICO

CARACTERÍSTICAS

**TIPO GUBERNAMENTAL:**

81 ÚNICO

CARACTERÍSTICAS

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en el Municipio, se aplicará la presente tabla de factores y valor base, tomándose en cuenta para la determinación del valor de la construcción los elementos siguientes:

- a) Uso, clase y calidad de la construcción;
- b) Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- c) Costo de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

Tipo	Estado de Conservación	Factor
1	Nuevo o Bueno	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 y vidriera.

**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 URBANOS RURALES**

- a) Para los **Terrenos** en las zonas urbanas rurales, se considerará la superficie del terreno por un valor unitario de **\$ 40.00** pesos por **m<sup>2</sup>**
- b) Para las **Construcciones:** La misma base empleada que se establece para el cálculo de las construcciones urbanas.

**III. PREDIOS RÚSTICOS**

**Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:**

	<b>Tipo de Terreno</b>	<b>Valor por Hectárea</b>
1	Agostadero	\$ 2,250.00
2	Temporal	\$ 15,000.00
3	Riego	\$ 30,000.00
4	Suburbano	\$ 400,000.00

La tabla de factores y valor base para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicarán a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rústico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el artículo 105, fracción VI del Código Municipal para el Estado de



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Tamaulipas, en relación con el artículo 107 del propio Código de la base gravable para los predios rústicos.

**Artículo 2°.** Para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en localidades sin estudio técnico, así como de nuevos predios producto del fraccionamiento o subdivisión de los existentes y en general los que no queden comprendidos en este Decreto, el Ayuntamiento determinará valores catastrales provisionales como lo establece la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

**Artículo 3°.** Cuando existan causas supervinientes relacionadas con los linderos y características de las zonas homogéneas o de los corredores de valor, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales zonas y corredores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

**TRANSITORIO**

**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1º de enero del año 2006 y debe publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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

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

**PRESIDENTE**

**DIP. JOSÉ FRANCISCO RÁBAGO CASTILLO**

**VOCAL**

**DIP. ALEJANDRO ANTONIO SAENZ GARZA**

**VOCAL**

**DIP. JAIME ALBERTO SEGUY CADENA**

**VOCAL**

**DIP. MARIA EUGENIA DE LEÓN PÉREZ**

**SECRETARIO**

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

**VOCAL**

**DIP. BENJAMÍN LÓPEZ RIVERA**

**VOCAL**

**DIP. RAMÓN GARZA BARRIOS**

**COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES**

**PRESIDENTE**

**DIP. EVERARDO QUIROZ TORRES**

**VOCAL**

**DIP. HECTOR MARTÍN GARZA GONZÁLEZ**

**VOCAL**

**DIP. ALEJANDRO RENÉ FRANKLIN GALINDO**

**VOCAL**

**DIP. ALEJANDRO FELIPE MARTÍNEZ RDZ.**

**SECRETARIO**

**DIP. JOSÉ DE LA TORRE VALENZUELA**

**VOCAL**

**DIP. HECTOR LÓPEZ GONZÁLEZ**

**VOCAL**

**DIP. JAIME ALBERTO SEGUY CADENA**

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