



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 9 de septiembre del presente año, el H. Ayuntamiento de **Nuevo Laredo**, 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 Nuevo Laredo, la cual por entrañar situaciones jurídicas para determinadas personas, es decir, para los propietarios y detentadores de predios del municipio en mención, se presenta a través de una iniciativa de Decreto para los efectos legislativos correspondientes

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

D I C T A M E N

I. Marco Jurídico



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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

Asimismo, el Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el citado precepto constitucional fracciones II, párrafo primero y IV, párrafo tercero, así como en el artículo 133 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, en Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el 2 de septiembre del actual 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

II. Consideraciones respecto al Catastro Municipal

El presente estudio y análisis de la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio fiscal del año 2006, planteado por el Ayuntamiento de 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 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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, 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 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 Nuevo Laredo, Tamaulipas, determinó no modificar en cuanto a la estructura descriptiva, coeficientes de mérito y de demérito, ni en cuanto a los valores la propuesta de tablas de valores 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.

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.

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 NUEVO LAREDO, 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 Nuevo Laredo**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS.

A) TERRENOS

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

| CLAVE | TERRENO | VALOR POR M ² |
|-------|-------------------|--------------------------|
| 17 | CAMPESTRE V | \$ 10.00 |
| 16 | CAMPESTRE IV | \$ 20.00 |
| 15 | CAMPESTRE III | \$ 50.00 |
| 14 | CAMPESTRE II | \$ 100.00 |
| 1 | CAMPESTRE I | \$ 200.00 |
| 3 | POPULAR II | \$ 300.00 |
| 4 | POPULAR I | \$ 450.00 |
| 5 | INTERÉS SOCIAL II | \$ 300.00 |
| 6 | INTERÉS SOCIAL I | \$ 400.00 |
| 7 | MEDIA II | \$ 600.00 |
| 8 | MEDIA I | \$ 800.00 |
| 9 | RESIDENCIAL II | \$ 800.00 |
| 10 | RESIDENCIAL I | \$ 1000.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | | |
|----|----------------|------------|
| 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 | \$ 1000.00 |
| 12 | COMERCIAL I | \$ 1200.00 |
| 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 construcción clasificada como Habitacional popular. |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | |
|-------------------|---|
| 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 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. |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | |
|---------------|--|
| COMERCIAL I | Zona en la cual predomina la construcción clasificada como Comercio bueno. |
| 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 le determinación del valor catastral de los inmuebles la importancia e influencia de los siguientes elementos:

- a) Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- b) Tipo de desarrollo urbano y su estado físico, en el cual deberá considerar el uso actual y potencial del suelo, y la uniformidad de los inmuebles edificados, sean habitacionales, comerciales o industriales, así como aquellos de uso diferente;
- c) Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- d) Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y de desarrollo urbano del Municipio, y
- e) Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demérito, que afecten su valor de mercado.

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

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

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

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

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

B) CONSTRUCCIONES

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

| CLAVE | CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN | VALOR POR M ² |
|-------|-------------------------------|--------------------------|
| 1 | HABITACIONAL DETERIORADO | \$ 250.00 |
| 2 | HABITACIONAL POPULAR | \$ 500.00 |
| 3 | HABITACIONAL ECONÓMICA | \$ 800.00 |
| 4 | HABITACIONAL INTERÉS SOCIAL | \$ 1,000.00 |
| 5 | HABITACIONAL REGULAR | \$ 1,350.00 |
| 6 | HABITACIONAL MEDIA | \$ 1,700.00 |
| 7 | HABITACIONAL BUENA | \$ 2,000.00 |
| 8 | HABITACIONAL EXCELENTE | \$ 2,600.00 |
| 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 |
| 13 | INDUSTRIAL MEDIANA | \$ 1,250.00 |
| 14 | INDUSTRIA LIGERA | \$ 1,000.00 |
| 15 | INDUSTRIA ECONOMICA | \$ 800.00 |
| 16 | INDUSTRIA ALTA | \$ 1,500.00 |

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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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:

(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;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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)

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)



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Materiales de buena calidad controlados y de primera,
Elementos estructurales con castillos, cerramientos traveses 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.

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;
Traveses de concreto, lamina galvanizada o asbesto, con aislamiento térmico;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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.

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

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

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

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

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

II. PREDIOS SUBURBANOS

Valores unitarios para terrenos suburbanos por M² expresados en pesos:

| CLAVE DE USO DE SUELO | USO DE SUELO | VALOR POR M ² |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------|
| 9025 | SUBURBANO CAMPESTRE V | \$ 10.00 |
| 9050 | SUBURBANO CAMPESTRE IV | \$ 20.00 |
| 9100 | SUBURBANO CAMPESTRE III | \$ 50.00 |
| 9200 | SUBURBANO CAMPESTRE II | \$ 100.00 |
| 9300 | SUBURBANO CAMPESTRE I | \$ 200.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | | |
|------|--------------------------|-------------|
| 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 |
| 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 |

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 |



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

| | | |
|------|--|---------------|
| 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:

| | | |
|--|---------|------|
| | 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 |



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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.

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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.

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

SECRETARIO

DIP. JOSÉ DE LA TORRE VALENZUELA

VOCAL

DIP. HECTOR LÓPEZ GONZÁLEZ

VOCAL

DIP. JAIME ALBERTO SEGUY CADENA



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

VOCAL

DIP. ALEJANDRO FELIPE MARTÍNEZ RDZ.

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