



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## DIPUTACIÓN PERMANENTE

### HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La Diputación Permanente de la LXI Legislatura Constitucional del Estado que funge durante el presente receso de ley recibió, para estudio y dictamen, **la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2012.**, promovida por el Ayuntamiento del Municipio de **Río Bravo**, Tamaulipas.

Al efecto quienes integramos la Diputación Permanente en ejercicio de las facultades conferidas a este órgano congresional por los artículos 61 y 62, fracción II de la Constitución Política del Estado; 46 párrafo 1, 53 párrafo 1 y 2, 56 párrafo 2, 58 y 95 párrafos 1, 2, 3 y 4 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, procedimos al estudio de la Iniciativa de referencia a fin de emitir nuestra opinión a través del siguiente:

### DICTAMEN

#### I. Antecedentes.

La Iniciativa de referencia fue recibida en sesión de la Diputación Permanente celebrada el día 13 de septiembre del año en curso, determinándose proceder a su análisis y elaboración del dictamen correspondiente.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## II. Competencia.

Este Poder Legislativo local es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58 fracción I de la Constitución Política local, que le otorga facultades al Congreso del Estado, para expedir, reformar y derogar las leyes y Decretos que regulan el ejercicio del poder público.

Así también, cabe señalar que esta Diputación Permanente tiene atribuciones para dictaminar sobre los asuntos que admita durante los períodos de receso, exceptuando aquellos inherentes a la Comisión Instructora o a las Comisiones Especiales, así como tampoco los relacionados con reformas a la Constitución Política local, según lo dispuesto por los artículos 62 fracción II de la Constitución Política del Estado y 56 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado.

## III. Objeto de la acción legislativa.

La acción legislativa en estudio tiene como propósito expedir las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2012**.

En efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, es facultad y obligación del Ayuntamiento del Municipio de Río Bravo, 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,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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

#### **IV. Análisis del contenido de la Iniciativa.**

En principio, es menester destacar que en uso de la facultad que le confieren los artículos 115 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 64 fracción V de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, y 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento del Municipio de **Río Bravo**, Tamaulipas, mediante Oficio número 262/S.A./2011 de fecha 29 de agosto del año en curso, presentó la Iniciativa de Decreto mediante el cual se expide las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2012**.

Asimismo, el Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el citado precepto constitucional fracciones II párrafo primero y, IV párrafo tercero, así como en el correlativo artículo 133 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, acordó la citada propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.

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



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

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.

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

El presente estudio y análisis de la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2012, planteado por el Ayuntamiento multicitado, implica el despliegue de una de las fases que conforman el proceso legislativo ordinario en el Estado, en este caso, la emisión del dictamen correspondiente para su posterior discusión y votación en el Pleno.

Coincidiendo con el criterio anteriormente señalado, es que el Ayuntamiento de Río Bravo, Tamaulipas, determinó no modificar la estructura descriptiva, factores y



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

coeficientes de demérito o incremento, ni incrementar los valores unitarios de suelo y construcciones que regirá a partir del **1 de enero del año 2012**, de tal manera que la propuesta que acordó y propuso la Junta Municipal de Catastro, como se advierte de las constancias que acompañan a la Iniciativa, coincide en sus términos con los valores contenidos en la del ejercicio fiscal 2011.

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal 2012, con el instrumento jurídico básico para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de su circunscripción territorial, cuidando no lesionar la economía de los contribuyentes, ni afectar los índices de recaudación del municipio.

**V. Consideraciones de la dictaminadora.**

Como ha quedado expuesto en el cuerpo del presente dictamen, la acción legislativa que nos ocupa atiende el propósito de expedir las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2012**.

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



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

contenidos en las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, mismo que servirá de base para el cálculo de los tributos sobre la propiedad inmobiliaria.

No pasa por alto de la Diputación Permanente que suscribe el presente Dictamen, que el Ayuntamiento de referencia presentó la propuesta de mérito en tiempo y forma, de conformidad con la disposición establecida por el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, circunstancia que hace constar el respeto pleno en la observancia de esta ley por parte de esa Administración Municipal.

Finalmente, esta Diputación Permanente, encuentra procedente la acción legislativa planteada por el Ayuntamiento de Río Bravo, Tamaulipas, toda vez, que el espíritu que debe motivar al Legislador, en estos casos, es el de coadyuvar con los Ayuntamientos del Estado en la búsqueda de mecanismos para el fortalecimiento de la recaudación Municipal, con la visión primordial de que estos puedan prestar con mayor eficiencia los servicios públicos que los ciudadanos del Municipio merecen y al propio tiempo, la obligatoriedad de velar por los principios doctrinales de proporcionalidad y equidad que rigen en materia tributaria, recayendo entonces en este Poder Legislativo, la atribución de autorizar las contribuciones municipales.

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES, ASÍ COMO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE RÍO BRAVO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2012.**

**Artículo 1º.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2012**, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos del **Municipio de 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
13	FERROCARRIL No. 3	\$ 247.00
	FRACC. POPULAR VILLAS DEI ROSARIO	\$ 300.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m <sup>2</sup>
	FRACC. RESIDENCIAL SAN JOSÉ	\$ 495.00
<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
	FRACC. POPULAR BRISAS DEL NORTE	\$ 300.00
	FRACC. AZTECA	\$ 300.00
<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
<b>SECTOR No. 05</b>		





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m <sup>2</sup>
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
	Revolución 6	\$ 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
	FRACC. MISSIONES DEL PUENTE ANZALDÚA	\$ 495.00



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
82	FRACCIONAMIENTO PASEO DEL VALLE	\$ 495.00
	FRACC. LAS BRISAS II	\$ 300.00
	FRACC. LAS BRISAS III	\$ 300.00
	FRACC. UNIDOS AVANZAMOS	\$ 860.00
	PRIVADA DE LINDA VISTA	\$ 860.00
<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. ALCÁINE	\$ 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m <sup>2</sup>
	FRACC. POPULAR VISTA HERMOSA	\$ 300.00
	FRACC. HACIENDA LAS BRISAS	\$ 300.00
	FRACC. ÁLAMO	\$ 300.00
	FRACC. VALLE DEL MAGISTERIO	\$ 300.00
	FRACC. CAMPESTRE DEL RÍO	\$ 300.00
	FRACC. SAN NICOLÁS	\$ 300.00
	FRACC. VILLA HERMOSA	\$ 495.00
	FRACC. PRADERAS DEL SUR	\$ 660.00
<b>SECTOR No. 12</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 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
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
<b>SECTOR No. 13</b>		
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
	FRACC. LOS PORTALES	\$ 300.00
	FRACC. POPULAR MARIA ELENA	\$ 300.00
	FRACC. POPULAR VILLAS DE GARCÍA	\$ 300.00
	FRACC. VILLA DE FLORES	\$ 300.00
<b>SECTOR No. 14</b>		
	<b>ZONA INDUSTRIAL</b>	\$ 325.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**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

**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	CENTRO	
	<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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

No. de Colonia	Nombre de la colonia o calle	Valor por m <sup>2</sup>
	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
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
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 PROGRESO	\$ 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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

**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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Tipo	Condición	Factor
<b>HOTELES Y HOSPITALES:</b>		
41	De lujo	2.25
42	Buena	1.60
43	Mediana	1.00
44	Económica	0.75
<b>ANTIGUAS:</b>		
51	Buena	0.55
52	Regular	0.40
<b>ESCUELAS:</b>		
61	Escuelas	1.00
<b>RELIGIOSO:</b>		
71	Religioso	1.00
<b>GUBERNAMENTAL:</b>		
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 rejillas 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> </ul>



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- \* Techos de material o tejas, así como de madera tipo americano, regularmente claros medianos.
  - \* Ventanas de aluminio de primera con cristal ahumado o claro con rejas medianas.
  - \* Puertas de madera fina y chapas de lujo o regulares.
  - \* Pisos de cerámica de 30 cm., generalmente estas construcciones tienen 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.





**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

\* 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 mts<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>.

**TIPO COMERCIO Y OFICINAS:**

**CARACTERÍSTICAS**

- 11      DE LUJO
- \* Muros de bloques, acabados de lujo o recubiertos decorativos.
  - \* Techos de material, regularmente con claros grandes.
  - \* Canceles de aluminio de primera.
  - \* Puertas de aluminio.
  - \* Pisos de cerámica de 30 a 50 cm., mármol, alfombra y cualquier material de lujo. Su ubicación se da únicamente en centros comerciales.
- 12      BUENA
- \* Muros de bloques, acabados de lujo o recubiertos decorativos.
  - \* Techos de material, regularmente con claros grandes.
  - \* Puertas de aluminio.
  - \* Pisos de cerámica o granzón de 20 a 30 cm.
  - \* Su ubicación está fuera de centros comerciales.
- 13      MEDIANA
- \* Muros de bloques, acabados de enjarre con pintura vinílica.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- \* Techos de material, regularmente con claros de 4 a 5 mts.
  - \* Canceles de aluminio o de fierro.
  - \* Puertas de aluminio o de fierro.
  - \* Pisos de mosaico o cerámica de 20 cm.
- 14      **ECONÓMICA**
- \* Muros de bloques, acabados de enjarre con pintura vinílica.
  - \* Techos de material regularmente con claros hasta de 4 mts.
  - \* Canceles de aluminio de fierro de tamaños o sin ellos.
  - \* Puertas de madera o de fierro.

**TIPO INDUSTRIAL:**

- CARACTERÍSTICAS**
- 21      **DE LUJO**  
(Maquiladoras)
- \* Muros de bloques, de paneles de concreto o con estructura metálica y de lámina.
  - \* 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.
- 22      **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.
- 23      **MEDIANA**
- \* Muros de bloques o con estructuras metálicas o lámina.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- \* Techumbres de lámina sobre estructuras metálicas o madera con claros menores a 15 mts.
- \* Pisos de concreto.
- 24 ECONÓMICA \* Muros de bloques, láminas o maderas. Muros parciales o sin ellos.

**TIPO ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO:**

**CARACTERÍSTICAS**

- 31 DE LUJO A BUENA \* 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 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**

- 41 DE LUJO \* Edificios de más de dos pisos, con estructuras generalmente de concreto (sistema de columnas y vigas) y muros de bloques.  
\* Recubrimiento con materiales finos que generalmente disminuyen la necesidad de mantenimiento en fachadas. Materiales decorativos como cantera entre otros.  
\* Pisos de cerámica fina, mármol o para tráfico intenso.  
\* Estos edificios cuentan con un número de elementos y accesorios que lo sitúan por encima del promedio de edificios similares. Consideran estacionamiento suficiente.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- |    |           |   |
|----|-----------|---|
| 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><br/><li>* Recubrimiento con materiales más comunes o cerámicas económicas (azulejos o fachaletas).</li><br/><li>* Pisos de cerámica, mármoles (medida comercial), para tráfico intenso.</li><br/><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><br/><li>* Recubrimiento de materiales muy comunes como son enjarre de mezcla y pintura vinílica o texturizados económicos.</li><br/><li>* Pisos de cerámica, mármol (medida comercial) o granzón.</li><br/><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 muros.</li></ul>  |

**TIPO ANTIGUAS:**

**CARACTERÍSTICAS**

- |    |       |   |
|----|-------|---|
| 51 | BUENA | <ul style="list-style-type: none"><li>* Estas construcciones se localizan por lo general en la zona antigua de la ciudad. Son de uno o dos pisos principalmente-</li><br/><li>* 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.</li><br/><li>* Techos planos, vigas de madera y cubiertas de madera.</li></ul> |
|----|-------|---|



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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.

\* 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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**

**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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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

Los 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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

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

**TRANSITORIO**

**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2012 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.





**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Honorable Congreso del Estado, a 21 de septiembre del año dos mil once.

**DIPUTACIÓN PERMANENTE**

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