



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

En uso de la facultad que le confieren los artículos 115, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 64, fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, y 15, fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento del Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas, mediante Número de Oficio SA-8688/IX/2024 de fecha 6 de septiembre del año en curso, presentó la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal del año 2025.

Al efecto, quienes integramos las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 35 numeral 1 y numeral 2 inciso c); 36 inciso c); 43 párrafo 1 incisos e) y g); 45 numeral 1 y numeral 2; 46 numeral 1; y 95 numerales 1, 2, 3 y 4, todos estos de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, sometemos a la consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, el siguiente dictamen conforme al siguiente procedimiento:

Metodología

I. En el apartado denominado “**Antecedentes**”, se señala el trámite del proceso legislativo, desde la fecha de recepción de la propuesta de **Tablas de Valores Unitarios** y del turno a las Comisiones competentes para la formulación del dictamen correspondiente.

II. En el apartado “**Competencia**”, se da cuenta de la atribución que tiene este Poder Legislativo local 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

III. En el apartado “**Objeto de la acción legislativa**”, se expone la finalidad y los alcances de la propuesta en estudio, y se elabora una síntesis del tema que la compone.

IV. En el apartado “**Contenido de la Iniciativa**”, y con el objeto de establecer el análisis de la misma, se realiza una transcripción íntegra de la exposición de motivos de la iniciativa en el presente instrumento parlamentario.

V. En el apartado “**Consideraciones de las Comisiones dictaminadoras**”, los integrantes de estas Comisiones Unidas expresan los razonamientos, argumentos y juicios de valoración de la propuesta en análisis, en los cuales se basa y sustenta el sentido del dictamen.

VI. En el apartado denominado “**Conclusión**”, se propone el resolutivo que estas Comisiones Unidas someten a la consideración del Honorable Pleno Legislativo.

D I C T A M E N

I. Antecedentes.

1. La Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de referencia, fue debidamente recibida en la Oficialía de Partes de este Congreso del Estado en fecha 10 de septiembre del actual.
2. La Diputación Permanente del segundo período de receso, correspondiente al segundo año de ejercicio constitucional, en Sesión celebrada el día 11 de septiembre del presente año, recibe la Propuesta precitada y, con fundamento en los artículos 22, numeral 1, inciso f); 54, numeral 1; y 58 de la ley que rige el funcionamiento de este Congreso, determina proceder a su estudio y elaboración del dictamen correspondiente.
3. La Propuesta de mérito forma parte de los asuntos en cartera que quedaron pendientes de dictaminar al concluir el período de receso legislativo comprendido del 01 de julio al 30 de septiembre del presente año, los cuales por disposición legal la Diputación Permanente que fungió en el mismo, dio cuenta al Pleno Legislativo en Sesión Pública Ordinaria



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

celebrada en fecha 02 de octubre del actual, así como de su correspondiente entrega a la Mesa Directiva para los efectos legales correspondientes.

4. En esa propia fecha, la Presidencia de la Mesa Directiva con fundamento en lo dispuesto por el artículo 22, incisos f), k) y o), de la ley que establece las normas de organización interna del Congreso, acordó turnar la propuesta multicitada a la Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, mediante sendos Oficios Números: SG/AT-79 y SG/AT-80, recayéndole a la misma el número de expediente 65-1825, para su estudio y dictamen correspondiente.

I. Competencia.

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

Así también, cabe señalar que este Poder Legislativo local es competente para resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por los artículos 58, fracciones I y LXI, y 133 párrafo tercero 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, como es el caso que nos ocupa, así como para ejercer las demás facultades conferidas constitucional y legalmente.

III. Objeto de la acción legislativa.

Una vez acreditada la competencia constitucional y legal tanto en el conocimiento del asunto por parte de estos órganos Legislativos, como el análisis y opinión de las Comisiones Unidas



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

que suscriben el presente Dictamen, iniciamos el estudio de fondo de la acción legislativa promovida por el Ayuntamiento de **Nuevo Laredo**, Tamaulipas, la cual tiene como propósito expedir las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2025**.

En efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, es facultad y obligación del Ayuntamiento del Municipio de **Nuevo Laredo**, proponer al Congreso del Estado, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, lo cual por entrañar situaciones jurídicas para los propietarios y detentadores de predios en la jurisdicción territorial del municipio citado, se presenta a través de una propuesta que por su naturaleza, en virtud de prever situaciones jurídicas para determinadas personas, es sujeta al trámite legislativo ordinario de una Iniciativa de Decreto para los efectos parlamentarios correspondientes.

IV. Análisis del contenido de la Propuesta.

En principio, es menester destacar que en uso de la facultad que le confieren los artículos 115, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 64, fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, y 15, fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento del Municipio de **Nuevo Laredo**, Tamaulipas, mediante Número de Oficio SA-8688/IX/2024 de fecha 6 de septiembre del año en curso, presentó la Iniciativa de Decreto mediante el cual se expiden 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 2025**.

Asimismo, el Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el artículo 115, fracción IV, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en armonía con el artículo 133, fracción I y párrafo tercero, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, en la Nonagésima Octava Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 05 de



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

septiembre del actual, acordó la citada propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, que nos ocupa.

En ese mismo contexto, los artículos 49, fracción II y 107 del Código Municipal, así como los artículos 15, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 y 83 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, constituyen el marco legal al que se circunscriben las facultades de los Ayuntamientos para iniciar decretos, el establecimiento de la base del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que será el valor catastral que resulte de la aplicación de las Tablas de Valores, así como las competencias en materia catastral para los Ayuntamientos del Estado respectivamente. En este último dispositivo legal antes citado, se explica el sistema de valuación y líneas de trabajo que deberán seguir las autoridades en la materia, así como los procedimientos para la formulación, establecimiento y actualización de los valores unitarios de suelo y construcciones y los factores y coeficientes de demérito o incremento y que sirven de base para la determinación del valor catastral de los predios ubicados en su jurisdicción territorial.

Es necesario precisar, que el valor catastral, observado desde la perspectiva del carácter general de la ley que lo regula, cumple una función plural, ya que dentro de ella se contienen aspectos tan diversos como la elaboración de planes y 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 2025, planteada por el referido Ayuntamiento, implica el despliegue de una de las fases que conforman el proceso legislativo ordinario en el Estado, en este caso, la emisión del dictamen correspondiente para su posterior discusión y



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

votación en el Pleno, el cual contiene la opinión de estos órganos dictaminadores en torno a la procedencia de la propuesta que nos ocupa.

Ahora bien, del análisis a la propuesta en comento, es de advertirse en principio, que el Ayuntamiento de **Nuevo Laredo**, Tamaulipas, contempla una actualización del 5% de manera general a los valores unitarios de suelo y construcciones que regirá a partir del **1 de enero del año 2025**, lo anterior tomando como referente la inflación anual estimada en los Criterios Generales de Política Económica para el ejercicio 2025, emitidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Al efecto, cabe señalar que la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, fue previamente considerada favorable por la Junta Municipal de Catastro en reunión de la propia Junta de fecha 05 de septiembre del presente y aprobada asimismo por los integrantes del Ayuntamiento, en su Nonagésima Octava Sesión Ordinaria, de fecha 05 de septiembre del actual, tal y como se advierte de las constancias que acompañan a la propuesta en comento.

En relación con lo anterior, es de señalarse que las actualizaciones a los valores unitarios por metro cuadrado a los terrenos urbanos, suburbanos y construcciones, al igual que para los de predios rústicos, son producto de la permanente revisión de los valores catastrales, las cuales tienen el fundamento de su proceder en las previsiones establecidas por los artículos 59; 61, primer párrafo; 62 y 66 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tomando como punto de apoyo las características, infraestructura urbana y equipamiento de la ubicación de los inmuebles, el uso actual y potencial del suelo y, las condiciones socioeconómicas de sus habitantes.

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal **2025**, con el instrumento jurídico básico para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de su circunscripción territorial, cuidando no lesionar la economía de los contribuyentes, ni afectar los índices de recaudación del municipio.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

V. Consideraciones de las Comisiones Unidas dictaminadoras.

PRIMERO.- 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 2025.

SEGUNDO .- Cabe mencionar, que para quienes emitimos la presente determinación, no pasa por 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 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.

TERCERO.- Al mismo tiempo, no es inadvertido de las Comisiones Unidas que suscribimos el presente Dictamen, que el Ayuntamiento de referencia presentó la propuesta de mérito en tiempo y forma, de conformidad con la disposición establecida por el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, circunstancia que hace constar el respeto pleno en la observancia de esta ley por parte de esa Administración Municipal.

CUARTO.- Ahora bien del análisis efectuado a la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones del Municipio de **Nuevo Laredo**, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal 2024, se observa que, resulta viable aprobar en sus términos la actualización de **5%** de manera general a todos los valores los valores unitarios, aprobados por el Cabildo y avalados por la Junta Municipal de Catastro.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Ahora bien, como resultado de lo antes observado, a solicitud de las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, mediante Oficio Número SG/66-1/E/015/2024, de fecha 29 de octubre pasado, convocó como parte del proceso legislativo, a una reunión de trabajo con autoridades fiscales y catastrales del municipio de Nuevo Laredo, misma que se efectuó en fecha 31 de octubre, asistiendo los CC. Contador Público Enrique Álvarez del Castillo Rojas, Tesorero Municipal del Municipio de Nuevo Laredo, Licenciado Fernando Torres Urteaga, Director de Catastro, Licenciado Miguel Ángel Becerra Gutiérrez, Coordinador Técnico y Martin Reynaldo Garza García, Director de Ingresos, ello con el propósito de obtener información adicional sobre la actualización propuesta del 5% de manera general a los valores unitarios para los terrenos, corredores comerciales, tipos de construcción, al igual para los predios rústicos por hectárea, para el ejercicio fiscal de 2025; considerando para ello la inflación acumulada anual en 2024 y estimada en los Pre-Criterios Generales de Política Económica emitidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para el ejercicio 2025, al respecto, los Diputados presentes en la reunión efectuaron diversos cuestionamientos sobre el tema, manifestando dichas autoridades, que esta actualización a los valores unitarios sí tendrá un impacto mínimo en el cálculo final de la contribución del impuesto predial, que el propósito es, por una parte, no lesionar la economía de los contribuyentes y, por la otra, lograr el fortalecimiento de los ingresos propios, permitiendo con ello el acceso al bienestar y desarrollo social de sus gobernados, sobre todo de las clases sociales menos favorecidas.

Al propio tiempo, destacaron las autoridades antes señaladas, que se estimó necesario reponer parte de la desactualización de los valores unitarios del suelo y construcciones respecto de su valor comercial, considerando que ya son veintidós años sin la actualización a dichos Valores, por lo que se vuelve una prioridad su actualización dada la importancia social y económica para la población del municipio, esto es, que los valores de referencia estén equiparables a los valores de mercado y que se tenga actualizado el valor del patrimonio inmobiliario de los ciudadanos, aunado a lo anterior señalaron que se realizó una simplificación y depuración de las clasificaciones de uso y clave no ligadas a predios del padrón catastral para las tablas de valores, con la finalidad de tener actualizada dichas tablas para su correcta determinación.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Al respecto, cabe puntualizar que al celebrarse la reunión con las autoridades aludidas del Municipio de Nuevo Laredo, se privilegió siempre un respetuoso diálogo fortalecedor, con miras a la obtención de un consenso que arrojara mayores beneficios para la sociedad de Nuevo Laredo, haciendo prevalecer en todo momento el criterio de equidad y proporcionalidad de la materia tributaria, dando como resultado el presente proyecto legislativo de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que regirá a partir del 1 de enero del año 2025.

QUINTO.- Finalmente, estos órganos dictaminadores, consideran después de una deliberación previa, aprobar el incremento del 5% aplicado a todos los valores unitarios planteados por el Ayuntamiento de Nuevo Laredo, Tamaulipas, toda vez que el espíritu que debe motivar al Legislador, en estos casos, es el de coadyuvar con los Ayuntamientos del Estado en la búsqueda de mecanismos para el fortalecimiento de la recaudación Municipal, con la visión primordial de que éstos puedan prestar con mayor eficiencia los servicios públicos que los ciudadanos del Municipio merecen y, al mismo tiempo, cumplir con 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.

VI. Conclusión

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, y toda vez que ha sido determinado el criterio de los integrantes de éstas Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos municipales, con relación al objeto planteado, estimamos como oportuna, necesaria y pertinente declarar procedente el incremento del 5% que de manera general se plantean para todos los valores unitarios, por lo que respetuosamente sometemos a la justa consideración de la Honorable Asamblea Legislativa, para su discusión y aprobación en su caso, el siguiente dictamen con proyecto de:

DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES, ASÍ COMO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE NUEVO LAREDO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2025**, 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:

A) TABLAS DE COEFICIENTES DE MÉRITO Y DE DEMÉRITO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.

a) TABLA DE MÉRITO Y DE DEMÉRITO DE SUELO.

LOTE O PREDIO	FACTOR
REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.90
ESQUINA	1.20

Para los efectos de la presente Tabla de Coeficientes de Mérito y de Demérito de Suelo, atendiendo a sus definiciones se entenderá por:

- I. **Predio Regular:** es aquel cuya configuración es aproximadamente rectangular.
- II. **Predio Irregular:** todo predio que no cumpla con la característica anterior.
- III. **Predio en Esquina:** es aquel que tiene frentes contiguos a dos calles que forman esquina alrededor de la manzana.

Si las características particulares de un lote lo hicieran quedar fuera de los factores contemplados en la presente Tabla de Mérito y de Demérito de Suelo, el lote será igual a 1.

b) TABLA DE MÉRITO Y DE DÉMERITO PARA CONSTRUCCIÓN.

TIPO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
1	BUENO	1.00
2	NORMAL	0.70
3	REGULAR	0.50

Para los efectos de la presente Tabla de Coeficientes de Mérito y de Demérito de Construcción, atendiendo a sus definiciones se entenderá por:

I. TIPO 1. Bueno: Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, pintura, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié y otros.

II. TIPO 2. Normal: Una construcción en estado normal es aquella que comprende los cambios hechos a una propiedad para mantener su estado de conservación, por ejemplo, cristales, cableado eléctrico y otros.

III. TIPO 3. Regular: Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, techos, ventanera, y otros.

B) PROPUESTAS DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS Y DE CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2025.

a) TABLA DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS POR METRO CUADRADO EXPRESADOS EN PESOS SEGÚN SU UBICACIÓN.

CLAVE DE SUELO	USO DE SUELO	VALOR POR METRO CUADRADO
15	CAMPESTRE III	\$52.00
14	CAMPESTRE II	\$105.00
1	CAMPESTRE I	\$210.00
3	POPULAR II	\$315.00
13	INDUSTRIAL I	\$315.00
6	INTERÉS SOCIAL I	\$420.00
4	POPULAR I	\$472.00
7	MEDIA II	\$630.00
19	COMERCIAL IV	\$682.00
8	MEDIA I	\$840.00
18	COMERCIAL III	\$892.00
10	RESIDENCIAL I	\$1,050.00
11	COMERCIAL II	\$1,050.00
12	COMERCIAL I	\$1,260.00
26	COMERCIAL SUPERIOR II	\$2,100.00
27	COMERCIAL SUPERIOR I	\$2,625.00

b) TABLA DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS SUBURBANOS POR METRO CUADRADO EXPRESADOS EN PESOS SEGÚN SU UBICACIÓN.

CLAVE DE SUELO	USO DE SUELO	VALOR POR METRO CUADRADO
9100	SUBURBANO CAMPESTRE III	\$ 52.00
9200	SUBURBANO CAMPESTRE II	\$ 105.00
9300	SUBURBANO CAMPESTRE I	\$ 210.00
9600	SUBURBANO INDUSTRIA I	\$ 315.00
9750	SUBURBANO POPULAR II	\$ 315.00
9700	SUBURBANO POPULAR I	\$ 472.00
9900	SUBURBANO MEDIA II	\$ 630.00
9380	SUBURBANO COMERCIAL IV	\$ 682.00
9350	SUBURBANO RESIDENCIAL II	\$ 840.00
9800	SUBURBANO MEDIA I	\$ 840.00
9400	SUBURBANO COMERCIAL II	\$1,050.00
9500	SUBURBANO COMERCIAL I	\$1,260.00
9510	SUBURBANO COMERCIAL SUPERIOR II	\$2,100.00
9520	SUBURBANO COMERCIAL SUPERIOR I	\$2,625.00

c) TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA PREDIOS RUSTICOS POR METRO CUADRADO EXPRESADOS EN PESOS SEGÚN SU UBICACIÓN.

CLAVE DE SUELO	USO DE SUELO	VALOR POR HECTÁREA
3540	AGOSTADERO A MÁS DE 10 KM. DE ZONA URBANA O INDUSTRIAL	\$630.00
3530	AGOSAGOSTADERO ENTRE 6 Y 10 KMS. DE LA ZONA URBANA O INDUSTRIAL	\$1,260.00
3520	AGOSTADERO ENTRE 4 Y 6 KMS. DE LA ZONA URBANA O INDUSTRIAL	\$2,100.00
1730	AGOSTADERO ENTRE 2 Y 4 KMS. DE LA ZONA URBANA O INDUSTRIAL	\$4,200.00
1720	RADIO DE 2 KILÓMETROS A LIBRAMIENTO O CARRETERA CON DESARROLLO BAJO	\$10,500.00
1710	RADIO DE 2 KILÓMETROS A LIBRAMIENTO O CARRETERA CON DESARROLLO MEDIO	\$21,000.00
2800	RADIO DE 2 KILÓMETROS A LIBRAMIENTO O CARRETERA CON DESARROLLO ALTO	\$42,000.00
2700	RADIO DE 2 KILÓMETROS DE LA ZONA URBANA O INDUSTRIAL CON DESARROLLO BAJO	\$63,000.00
2600	RADIO DE 2 KILÓMETROS DE LA ZONA URBANA O INDUSTRIAL CON DESARROLLO MEDIO	\$84,000.00

2500	RADIO DE 2 KILÓMETROS DE LA ZONA URBANA O INDUSTRIAL CON DESARROLLO ALTO	\$105,000.00
2400	PREDIO A UN RADIO DE 1 KILÓMETRO DE LA ZONA URBANA O INDUSTRIAL	\$210,000.00
2300	PREDIO A UN RADIO DE 500 METROS DE LA ZONA URBANA O INDUSTRIAL	\$420,000.00
2200	PREDIOS COLINDANTES A LA ZONA URBANA O INDUSTRIAL	\$840,000.00

d) TABLA DE VALORES PARA CONSTRUCCIONES HABITACIONALES

CLAVE	CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR METRO CUADRADO
3	HABITACIONAL ECONÓMICA	\$840.00
18	HABITACIONAL INTERÉS SOCIAL BUENA	\$2,100.00
19	HABITACIONAL MUY BUENA	\$2,625.00
20	HABITACIONAL EXCELENTE SUPERIOR	\$3,675.00
21	HABITACIONAL EXCELENTE DE LUJO	\$4,725.00

Principales características de la clave 3 Habitacional Económica.

- No tiene cimentación o Cimentación de mampostería.
- Muros de tabique, postes largueros y marcos de madera.
- Techos vigas de triplay, cartón, material de concreto sin acabado, de lámina o de madera, Techos, entrepisos y/o placas de concreto o bóvedas de ladrillo sobre vigas de concreto.
- Láminas de cartón o tela.
- Muros de tabique, sobre puestos láminas de cartón o madera, bloque sin acabado o con enjarres de mezcla, con pintura, o madera regularmente pintados, de cemento o concreto.
- Piso firme ligeros, de tierra apisonada, de cemento, mosaico o vinil.
- Sin servicios, con uno o más servicios.
- Instalaciones eléctricas ocultas o visibles, Iluminación escasa.
- Los materiales con que se construyen no han tenido mantenimiento y se encuentran deteriorados.
- Puertas y ventanas de madera o fierro con cristales, cubiertas por plástico, de fierro estructural o de aluminio prefabricado.
- Acabados exteriores con aplanados de mezcla o sin ella, de ladrillo aparente.
- Baños con muebles blancos y lambrines de azulejo o con pintura mediana de calidad.

Principales características de la clave 18 Habitacional Interés Social Buena.

- Muros de tabique, bloques de cemento, ladrillo o concreto.
- Techos y entrepisos de concreto, madera o bóvedas de ladrillo sobre vigas de concreto o de madera tipo americano.
- Piso de cemento, concreto, mosaico, vitropiso o de vinil, mármol, granito mosaico de buena calidad o alfombrados.
- Ventanas de aluminio o fierro estructural, madera o aluminio prefabricado.
- Puertas de madera o de fierro estructural.
- Iluminación normal con instalaciones ocultas o Instalaciones eléctricas visibles.

- Instalaciones de lujo (aire acondicionado, portón eléctrico, alarma antirrobo etc.)
- Baños con muebles blancos o de color y lambrines de azulejo en piso o paredes, con pintura de buena calidad.
- Acabados interiores sencillos, con yeso o algún material plástico, pintura o bien terminados con pintura de buena calidad y algunos recubrimientos de piedra, ladrillo decorativo o similares.
- Acabados exteriores mínimos o con aplanados de mezcla bien pintados, tiroleado rústico o con ladrillo decorativo o de ladrillo aparente.

Principales características de la clave 19 Habitacional Muy Buena.

- Muros de tabique, bloques de cemento o concreto.
- Techos y entrepisos de concreto o bóvedas de ladrilla sobre vigas de concreto o de madera tipo americano.
- Piso de parquet, madera, mármol, granito, mosaico de muy buena calidad o alfombradas.
- Ventanas de madera de buena calidad o aluminios, fierro estructural con buenos acabados.
- Iluminación normal o Iluminación profusa con instalación eléctrica oculta y apagadores sensoriales con placas decorativas.
- Instalaciones de lujo (aire acondicionado, portón eléctrico, alarma antirrobo, etc.).
- Baños con muebles de color, azulejo de piso y paredes o techo.
- 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, fuentes, palapas.
- Acabados interiores bien terminados con pintura de buena calidad y algunos recubrimientos de piedra y exteriores con aplanados de mezcla o de ladrillo aparente, 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.
- Ladrillo decorativo o similares.

Principales características de la clave 20 Habitacional Excelente Superior.

- Muros de tabique, block de cemento o concreto.
- Techos y entrepisos de concreto o bóveda de ladrillo o de madera tipo americano.
- Pisos de mármol, parquet, alfombra o madera, ventanas de madera de muy buena calidad o de aluminio muy bien terminadas.
- Iluminación profusa con instalación eléctrica oculta y pagadores sensoriales con placas decorativas.
- Baños con muebles de muy buena calidad y azulejo de piso acabados interiores muy bien terminados, muros laminados de plástico o de corcho acústico decorativo, pintura de muy buena calidad, zoclos de madera o del mismo material de piso, algunas molduras o medallones.
- Acabados exteriores muy bien terminados con pintura de muy buena calidad, algunos recubrimientos de piedra, ladrillo o mármol, azulejos o similares, herrería de muy buena calidad.
- Centro de cómputo para optimizar o regular un sistema de fuerza interrumpible.
- Aire acondicionado, control de acceso, detección y extinción de incendios.
- Espacios abiertos con muy buenos cuidados y muy buenos acabados como son jardines, albercas, canchas deportivas, fuentes, palapas, etc.

Principales características de la clave 21 Habitacional Excelente de Lujo:

- Muros de tabique, block de cemento o concreto.
- Techos y entrepisos de concreto o bóveda de ladrillo o de madera tipo americano.
- Pisos de mármol, parquet, alfombra o madera de excelente calidad, ventanas de madera de excelente calidad o de aluminio muy bien terminadas.
- Iluminación profusa con instalación eléctrica oculta y apagadores sensoriales con placas decorativas.
- Baños con muebles de excelente calidad y azulejo de excelente calidad de piso a techo.
- Acabados interiores de lujo, muros laminados de plástico o de corcho acústico decorativos, pintura de excelente calidad, zoclos de madera o del mismo material del piso, algunas molduras o medallones.
- Acabados exteriores con pintura de excelente calidad.
- Centro de cómputo para optimizar y regular un sistema de fuerza interrumpible, aire acondicionado, centro de acceso, detección y extinción de incendios.
- Espacios abiertos con excelentes cuidados y excelentes acabados, como son jardines, albercas y canchas deportivas, fuentes, palapas, etc.

e) TABLA DE VALORES PARA CONSTRUCCIONES COMERCIALES

CLAVE	CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR METRO CUADRADO
11	COMERCIO BUENO	\$2,625.00
12	COMERCIO EXCELENTE	\$3,150.00
22	COMERCIO EXCELENTE SUPERIOR	\$4,725.00

Principales características de la clave 11 Comercio Bueno.

- Elementos Estructurales a base de castillos y cerramientos.
- Materiales económicos, muros de adobe, block o ladrillo, techos de terrado, lámina galvanizada, asbestos o losa. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado.
- Muros de ladrillo, adobe o block.
- Techos de láminas galvanizada, lamina de asbestos o losa aplanadas de concreto, yeso o mezcla sin acabado y pintura o cal directa.
- Losa de concreto, sólidas o aligeradas.
- Pisos de cemento.
- Interiores con acabados de yeso, mezcla o texturizado o base de materiales artificiales.
- Exteriores acabados con enjarre, texturas, pinturas vinílicas o esmalte.
- Edificaciones con proyectos definidos o funcionales y de calidad.
- Instalaciones básicas, mínimas o elementales.
- Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento.

Principales características de la clave 12 Comercio Excelente.

- Materiales de buena calidad controlados y de primera, elementos estructurales con castillos, cerramientos trabes y columnas.
- Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón.
- Muros de block y ladrillo.
- Techos de losa azotea con o sin molduras.
- Aplanados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz
- Pisos de cerámica de calidad, a base de loseta, de piedras artificiales alfombras, mosaico y/o mármol.
- Instalaciones ocultas y diversificadas.
- Divisiones internas de elementos artificiales con terminados de madera, tapiz o conglomerados.
- Equipos especiales como son de seguridad, clima central y/o mini Split.

Principales características de la clave 22 Comercio Excelente Superior.

- Buena calidad controlados y de primera.
- Elementos estructurales con castillos, cerramientos, trabes y columnas.
- Cimentaciones de zapatas corridas, zapatas aislados o cimentación de cajón.
- Muros de block y ladrillo.
- Techos de losa, azotea con molduras.
- Aplanados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz.
- Acabados de interiores y exteriores de muy buena calidad.
- Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras y mármol.
- Instalaciones ocultas y diversificados.

f) TABLA DE VALORES PARA CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES

CLAVE	CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN	VALOR POR METRO CUADRADO
16	INDUSTRIA ALTA	\$1,575.00
23	INDUSTRIA BUENA	\$2,625.00

Principales características de la clave 16 Industria Alta.

- Edificaciones con proyectos someros y repetitivos o Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad.
- Cimentación con zapatas aisladas o sólida con elementos estructurales de apoyo combinados, o visibles iluminación natural y artificial y básica.
- Estructura metálica, columnas y techumbre de láminas.
- Trabes de concreto, lámina galvanizada o asbesto, con aislamiento térmico.
- Techos de láminas diversas o concreto.
- Muros de block de paneles de concreto o láminas sobre estructuras o concreto con tres o dos lados abiertos.
- Con instalaciones básicas o especiales como calefacción central, refrigeración, equipos contra incendios, visibles o Instalaciones eléctricas entubadas ocultas.
- Pisos de cemento pulido o mosaico, tierra apisonada, concreto antiderrapante.
- Acabados interiores y exteriores bien aplanados con mezcla o yeso bien pintados.

Principales características de la clave 23 Industria Buena.

- Proyectos arquitectónicos exclusivos de gran funcionalidad, cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados.
- Muros de block de paneles de concreto o láminas sobre estructuras.
- Trabes de concreto, lámina galvanizada o asbesto con aislamiento térmico.
- Acabados interiores y exteriores de muy buena calidad y aplanados con mezcla o yeso sin pintado.
- Pisos de cemento pulido, mosaico.
- Instalaciones eléctricas, acabados ocultos.
- Tienen instalaciones especiales como calefacción central, refrigeración, equipos contra incendios.

g) CLASIFICACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL.

Clasificación	Descripción
CAMPESTRE III	Predios localizados entre 600 metros a 1200 metros de carretera.
CAMPESTRE II	Predios localizados entre 100 metros y 600 metros de carretera.
CAMPESTRE I	Predios localizados frente a carretera y hasta 100 metros de carretera.
POPULAR II	Zona en la cual predomina la construcción clasificada como habitacional popular.
POPULAR I	Zona en la cual predomina la construcción clasificada como habitacional popular.
INTERÉS SOCIAL I	Predio ubicado dentro de los límites de áreas urbanas que 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 III	Zona comercial ubicada en la zona media I.
COMERCIAL II	Zona comercial en la cual predomina la construcción clasificada como comercio.
COMERCIAL I	Zona en la cual predomina la construcción clasificada como comercio bueno.
COMERCIAL SUPERIOR II	Predios que por su ubicación sobre corredores comerciales y cercanía a centros comerciales hoteles de 5 estrellas, clínicas etc., tiene una vocación de uso comercial. Así como las avenidas que por su ubicación constituyen un tráfico más fluido que otras, siendo así las principales arterias de la ciudad.
COMERCIAL SUPERIOR I	Predio que, por su ubicación sobre corredores comerciales y cercanía de nuevos complejos de desarrollo económicos y deportivos con inversiones grandes, tiene una vocación de uso comercial. Así como en fraccionamientos que tiene construcción excelente superior y/o de lujo u cruceros de arterias principales.
INDUSTRIAL I	Zona con frente a la vialidad primaria y/o ubicación del sector.

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.

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 los sectores catastrales, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales sectores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

T R A N S I T O R I O

ARTÍCULO ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2025 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



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

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los dieciocho días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro.

COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Dip. Isidro Jesús Vargas Fernández Presidente		_____	_____
Dip. Guillermina Magaly Deandar Robinson Secretaria		_____	_____
Dip. Úrsula Patricia Salazar Mojica Vocal		_____	_____
Dip. Claudio Alberto De Leija Hinojosa Vocal		_____	_____
Dip. Eliphaleth Gómez Lozano Vocal		_____	_____
Dip. Juan Carlos Zertuche Romero Vocal	_____	_____	_____
Dip. Marina Edith Ramírez Andrade Vocal	_____	_____	_____

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE NUEVO LAREDO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025.



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

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los dieciocho días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro.

COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Dip. Úrsula Patricia Salazar Mojica Presidenta			
Dip. Víctor Manuel García Fuentes Secretario			
Dip. Marco Antonio Gallegos Galván Vocal			
Dip. Lucero Deosdady Martínez López Vocal			
Dip. Vicente Javier Verastegui Ostos Vocal			
Dip. Judith Katalyna Méndez Cépeda Vocal			
DIP. Juan Carlos Zertuche Romero Vocal			

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE NUEVO LAREDO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025.