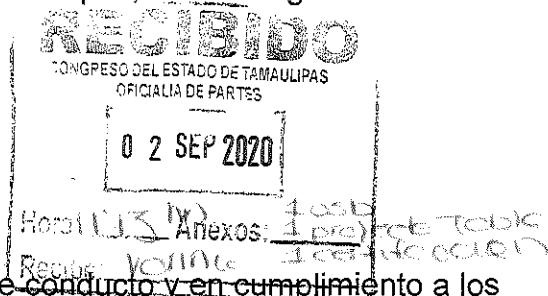




Dependencia: Presidencia Municipal  
 Área: Secretaría Particular  
 Oficio Núm. 136/DSP/2020  
 Asunto: El que se indica

Cd. Río Bravo, Tamaulipas, a 28 de Agosto de 2020.

**Presidente del H. Congreso del Estado**  
 Ciudad Victoria Tamaulipas  
 P r e s e n t e.-



Con el respeto que su investidura merece, por este conducto y en cumplimiento a los artículos 15 fracción IX, y 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, me permito remitir al Honorable Congreso del Estado, la Propuesta de la Tabla de Valores Unitarios Catastrales para el Ejercicio 2021, debidamente aprobada por este R. Ayuntamiento.

Adjunto al presente lo siguiente:

- I. Certificación del Acuerdo de Cabildo número IV, dictado dentro de la Trigésima Tercera Sesión Ordinaria Privada, relativa al Acta número 41/SAYTO/2020 de fecha 21 de agosto del año en curso, y
- II. Propuesta de la Tabla de Valores Unitarios Catastrales para el Ejercicio Fiscal 2021, en forma física, así como digital en memoria USB

Lo anterior para efecto de solicitarle respetuosamente se presente a consideración para su análisis, revisión, discusión y en su caso aprobación.

Sin otro particular por el momento, le reitero mi más alta estima y consideración.

Atentamente



**C. Carlos Rafael Ulivarri López**  
 Presidente Municipal

**Lic. Lauro Enrique Nájera González**  
 Secretario del Ayuntamiento

TEL: (899) 934 0011 / 934 0020

PLAZA HIDALGO No.2 S/N ZONA CENTRO  
 CD. RÍO BRAVO, TAM. C.P. 88900



**“PROYECTO DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y  
CONSTRUCCIONES PARA EL EJERCICIO 2021 DEL MUNICIPIO DE RIO BRAVO”**

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demerito, para el ejercicio fiscal del año 2021, 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 Rio Bravo**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

**1.- PREDIOS URBANOS**

**A) TERRENOS**

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por M<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación.

N° de colonia	Nombre de la colonia o calle	Valor por m2
<b>SECTOR 1</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 AGUSTIN MELGAR	412.00
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
	AV. 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 #3	247.00
	FRACC. POP. VILLAS DEL ROSARIO	300.00
	FRACC. RESIDENCIAL SAN JOSE	495.00
	VAMOS TAMAULIPAS	330.00
	ESTANISLAO GARCIA	330.00
	FRACC. SAN JORGE	330.00
	DEL BOSQUE	330.00
	FRACC. PALO BLANCO	330.00

<b>SECTOR 2</b>		
21	FRACC. RIO BRAVO	\$ 1,155.00
	CALLE CONSTITUCION DE COLEGIO MILITAR A ORIENTE 6	2,475.00
	AV. FRANCISCO I. MADERO	4,950.00
	CUAUHTEMOC	1,031.00
	AV. SUR 2	1,400.00

N° de colonia	Nombre de la colonia o calle	Valor por m2
<b>SECTOR 3</b>		
5	FERROCARRIL 4	\$ 247.00
13	FERROCARRIL 3	247.00
14	AGAPITO BARRERA	330.00
15	AMPL. MIGUEL HIDALGO	247.00
16	MIGUEL HIDALGO	412.00
	CALLE IGNACIO ZARAGOZA DE ALAMO A FRANCISCO VILLA	453.00
17	MONTERREAL	330.00
	CALLE ALAMO	412.00
	FRACC. SAN GREGORIO	300.00
	FRACC. SATELITE	300.00
18	MANUEL RAMIREZ	412.00
19	VALLE DE LEONES	412.00
20	FERROCARRIL 2	247.00
21	FRACC. RIO BRAVO	1,155.00
	AVE. FRANCISCO I. MADERO	
	PROFUNDIDAD MENOR O IGUAL A 50 METROS	4,950.00
	PROFUNDIDAD MAYOR A 50 METROS	3,465.00
22	FERROCARRIL 1	247.00
23	ROBERTO GUERRA	412.00
24	ESTERO	412.00
25	VICTORIA CARDENISTA	247.00
	LAS LOMAS	247.00
	FRACC. POP. BRISAS DEL NORTE	300.00
	FRACC. AZTECA	300.00
	COL. DEL CARMEN	330.00
	INTEGRACION FAMILIAR	330.00
	COL. GUERRERO	330.00
	FRACC. PRADERAS DEL RIO	330.00
	COL. CRISTO REY	330.00
	COL. LAS CUMBRES	330.00

<b>SECTOR 4</b>		
26	AMPL. BENITO JUAREZ	\$ 330.00
27	BENITO JUAREZ	660.00
28	FRACC. RIO BRAVO	660.00
	CALLE TLAXCALA DE COAHUILA NORTE A MATAMOROS	1,443.00
	AV. FRANCISCO I. MADERO	6,187.00
	C. EDILIO HINOJOSA DE MATAMOROS A VICENTE GUERRERO	660.00
29	FERROCARRIL CENTRO	495.00

Nº de colonia	Nombre de la colonia o calle	Valor por m2
<b>SECTOR 5</b>		
30	CUAUHTEMOC	\$ 1,031.00
	LIBERTAD HACIA EL SUR	495.00
	AV. FRANCISCO I. MADERO	6,187.00
	CALLE CONSTITUCION	3,300.00
	CALLE INDEPENDENCIA	2,475.00
	C. NIÑOS HEROES	1,650.00
	AV. LAS AMERICAS	2,475.00
31	FRACCIONAMIENTO 78-80	1,155.00
32	FRACC. RIO BRAVO	1,980.00
	REVOLUCION 6	825.00

<b>SECTOR 6</b>		
32	FRACC. RIO BRAVO	\$ 1,980.00
	AV. FCO. I. MADERO DE ALDAMA A MIGUEL ALEMAN	6,187.00
	AV. FCO. I. MADERO DE MIGUEL ALEMAN A RAYON	4,950.00
	CALLE CONSTITUCION	2,475.00
	CALLE INDEPENDENCIA	2,475.00
	AV. LAS AMERICAS	2,475.00
	AV. MIGUEL ALEMAN	2,475.00
	AV. LAS PALMAS	2,475.00

<b>SECTOR 07</b>		
33	FRACC. RIO BRAVO	\$ 1,980.00
	CALLE MENOR O IGUAL A 9 METROS	1,031.00
	AVE. FCO. I. MADERO DE TLAXCALA A MIGUEL ALEMAN	6,187.00
	AVE. FCO. I. MADERO DE MIGUEL ALEMAN A RAYON	4,950.00
	AV. SONORA	2,100.00
	AV. CUAUHTEMOC	2,100.00

<b>SECTOR 08</b>		
33	FRACC. RIO BRAVO	\$ 1,443.00
	CALLE GUANAJUATO	1,485.00
	AVE. MEXICO	1,732.00
	AV. JESUS MARIA CAVAZOS (BRECHA 112)	1,031.00
34	MORELOS	660.00

N° de colonia	Nombre de la colonia o calle	Valor por m2
<b>SECTOR 09</b>		
33	FRACC. RIO BRAVO	\$ 1,732.00
	CALLE GUANAJUATO	1,732.00
35	AMPLIACION HIJOS DE EJIDATARIOS	330.00
36	SAUTEÑA	412.00
37	HIJOS DE EJIDATARIOS	412.00
	CALLE QUERETARO DE GUANAJUATO A OCTAVA	825.00
47	LAZARO CARDENAS	825.00
	FRACC. MISIONES DEL PUENTE ANZALDUA.	495.00

<b>SECTOR 10</b>		
46	CELANECE	\$ 825.00
47	LAZARO CARDENAS	825.00
48	INDEPENDENCIA	825.00
49	PARAISO	825.00
50	GRACIANO SANCHEZ	825.00
51	ESPERANZA	825.00
52	FUNDADORES	825.00
61	SOLIDARIDAD	495.00
62	LAS AMERICAS	495.00
	CALLE NACIONES UNIDAD DE LA B-114 A LA CALLE ARGENTINA	660.00
63	RIOBRAVENSE	495.00
	CALLE REPUBLICA MEXICANA ENTRE GUANAJUATO Y LIMITE DE COL.	660.00
	CALLE GUANAJUATO	1,237.00
78	FRACCIONAMIENTO DEL VALLE	1,237.00
80	RIVERAS DEL BRAVO	1,237.00
81	FRACC. BRISAS DEL CAMPO	1,237.00
	NUEVO AMANECER	825.00
82	FRACCIONAMIENTO PASEO DEL VALLE	495.00
	FRACC. HACIENDA LAS BRISAS	300.00
	FRACC. HACIENDA LAS BRISAS II	300.00
	FRACC. HACIENDA LAS BRISAS III	300.00
	FRACC. UNIDOS AVANZAMOS	436.00
	PRIVADA DE LINDA VISTA	860.00
	FRACC. PRADERAS DEL SOL	600.00
	FRACC. LAS MARGARITAS	495.00
	FRACC. POPULAR VILLA HERMOSA	495.00
	COL. NUEVO LEON	495.00
	COL. PARAISO NORTE	495.00
	FRACC. POPULAR VISTA HERMOSA	300.00
	COL. SAN BENITO	300.00
	COL. FCO. I MADERO	330.00

N° de colonia	Nombre de la colonia o calle	Valor por m2
<b>SECTOR 11</b>		
	AVE. FCO. I. MADERO DE RAYON A TAXCO	\$ 4,125.00
	AVE. FCO. I. MADERO DE TAXCO A CUAUHEMOC	2,475.00
	AVE. FCO. I. MADERO DE CUAUHEMOC 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	MEXICO (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 RODRIGUEZ ALCAINE	1,237.00
68	FIDEL VELAZQUEZ	1,237.00
69	INFONAVIT LA PAZ	1,237.00
76	FRACCIONAMIENTO BUGAMBILIAS	1,237.00
77	FRACCIONAMIENTO CONQUISTADORES	1,237.00
	RESTO DEL SECTOR	825.00
	FRACC. LOS PORTALES	660.00
	FRACC. ALAMO	300.00
	FRACC. CAMPESTRE DEL RIO	300.00
	FRACC. SAN NICOLAS	300.00

<b>SECTOR 12</b>		
	AVE. FCO. I. MADERO DE RAYON A TAXCO	\$ 4,125.00
	AVE. FCO. I. MADERO DE TAXCO A CUAUHEMOC	2,475.00
	AVE. FCO. I. MADERO DE CUAUHEMOC A B. 115 ESTE	1,650.00
	DE LA BRECHA 115 ESTE A BRECHA 116 ESTE	1,237.00
32	FRACCIONAMIENTO RIO BRAVO	1,980.00
40	FRACCIONAMIENTO MEXICO	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	FRACC. LOS PINOS	495.00
57	LUIS ECHEVERRIA	495.00
58	CONDESA	825.00
65	FRACCIONAMIENTO LAS TORRES	1,237.00
66	FRACCIONAMIENTO DEL RIO	1,237.00
	MOD. HABITACIONAL EL SOCORRO 1 Y 2	660.00

Nº de colonia	Nombre de la colonia o calle	Valor por m <sup>2</sup>
<b>SECTOR 13</b>		
9	EMILIO MARTINEZ MANATOU	\$ 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 RAMON	300.00
	FRACC. LOS PORTALES	300.00
	FRACC. POPULAR MARIA ELENA	300.00
	FRACC. POPULAR VILLAS DE GARCIA	300.00
	FRACC. VILLA DE FLORES	300.00

<b>SECTOR 14</b>		
	ZONA INDUSTRIAL	\$ 325.00

**Tabla de Valores 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 unitarios para los terrenos de la zona urbana de Nuevo Progreso.**

No. de colonia	Nombre de la colonia o calle	Valor por m2
	<b>CENTRO</b>	
	<b>AVE. BENITO JUAREZ</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	2062.00

N° de colonia	Nombre de la colonia o calle	Valor por m2
	DE TAMAULIPAS A BAJA CALIFORNIA	\$1237.00
	DE BAJA CALIFORNIA A DURANGO	1031.00
	CALLE TAMPICO	
	ENTRE TAMAULIPAS Y BAJA CALIFORNIA	618.00
	CALLE MATAMOROS AL PONIENTE	495.00
	CALLE COAHUILA ENTRE REYNOSA Y VICTORIA	6375.00
	CALLE SONORA ENTRE REYNOSA Y VICTORIA	6375.00
	CALLE TAMAULIPAS ENTRE REYNOSA Y VICTORIA	4650.00
	CALLE CHIHUAHUA ENTRE REYNOSA Y VICTORIA	4650.00
	CALLE BAJA CALIFORNIA ENTRE MATAMOROS Y VICTORIA	3900.00
	CALLE SONORA ENTRE MATAMOROS Y REYNOSA	1,237.00
	CALLE TAMAULIPAS ENTRE MATAMOROS Y REYNOSA	1237.00
	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 av. Benito Juárez	825.00
	Av. Benito Juárez de baja california a Durango	2062.00
	Av. Benito Juárez de Durango a callejón san Lorenzo	1031.00
	Calle Reynosa de baja california a revolución	2062.00
	Calle Reynosa de revolución a camino san Lorenzo	825.00
	Calle matamoros de baja california a revolución	1237.00
	Calle matamoros de revolución a miguel alemán	825.00
12	AMPLIACION OLVIDO GONZALEZ	247.00
6	SAN LORENZO	495.00
	Av. Benito Juárez	1031.00
	10 DE NOVIEMBRE	825.00
	Av. Benito Juárez	1031.00
	ESTERO	495.00
	MAGISTERIAL	618.00
	MAGICA	618.00
	Calle victoria	2062.00



	AMPLIACION MAGICA	495.00
	EL RASTRO	247.00
	POLICIA	247.00
	DEL PROGRESO	247.00
	MARCELINO BENITEZ	247.00
	FRACCIONAMIENTO VILLA DEL SOL	825.00
	FRACCIONAMIENTO TREVIÑO	600.00
	FRANCISCO I. MADERO	495.00

**FACTORES DE MERITO O INCREMENTO DE VALOR PARA TERRENOS URBANOS.**

**FACTORES POR TIPO DE TERRENO.**

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

**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
HABITACIONAL:		
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
COMERCIOS Y OFICINAS:		
11	De lujo	2.70
12	Buena	1.35
13	Mediana	1.10
14	Económica	0.65
INDUSTRIAL:		
21	Maquiladora	1.05
22	Buena	0.65
23	Mediana	0.50
24	Económica	0.40
ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO:		
31	De lujoso a bueno	1.55
32	De regular a mala	0.80
HOTELES Y HOSPITALES:		
41	De lujo	2.25
42	Buena	1.60
43	Mediana	1.00
44	Económica	0.75

Tipo	Condición	Factor
<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>GOBIERNAMENTAL:</b>		
81	Gubernamental	1.00

### CLASIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

#### TIPO HABITACIONAL:

#### CARACTERÍSTICAS

- |   |         |  |
|---|---------|--|
| 1 | DE LUJO | <p>* Muros de ladrillos o bloques, acabados de lujo o recubierto con piedras o ladrillos decorativos.</p> <p>*Techos de material o tejas, así como de madera tipo americano, regularmente de claros grandes.</p> <p>* Ventanas de aluminio de primera, cristales ahumados con rejillas finas.</p> <p>* Puertas de madera fina y chapas de lujo.</p> <p>* 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.</p> |
| 2 | BUENA   | <p>* Muros de ladrillos o bloques, acabados de lujo o primera, recubiertos con fachada o ladrillos decorativos.</p> <p>* Techos de material o tejas, así como de madera tipo americano, regularmente claros medianos.</p> <p>* Ventanas de aluminio de primera con cristal ahumado o claro</p>   |

- 
- 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.
  - \* 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.
  - \* 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.

- 14
- 
- 24 ECONÓMICA
- \* Techumbres de lámina sobre estructuras metálicas o madera con claros menores a 15 mts.
  - \* Pisos de concreto.
  - \* Muros de bloques, láminas o maderas. Muros parciales o sin ellos.

**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 REGULARA 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.

- 42 BUENA
  - \* Edificio de dos pisos por lo regular, con estructuras generalmente de concreto y muros de bloques.
  - \* Recubrimiento con materiales más comunes o cerámicas económicas (azulejos o fachaletas).
  - \* Pisos de cerámica, mármoles (medida comercial), para tráfico intenso.
  - \* Estos edificios cuentan con un número limitado de elementos y accesorios que lo sitúan por encima del promedio de edificios similares. Estacionamiento limitado.
- 43 MEDIANA
  - \* Edificio de dos pisos (promedio), con estructuras generalmente de concreto y muros de bloques.
  - \* Recubrimiento de materiales muy comunes como son enjarre de mezcla y pintura vinílica o texturizados económicos.
  - \* Pisos de cerámica, mármol (medida comercial) o granzón.
  - \* Estos edificios cuentan con un número mínimo de elementos y accesorios. Estacionamiento muy limitado y no existe como anexo al mismo inmueble.
- 44 ECONÓMICA
  - \* 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.

**TIPO ANTIGUAS:**

**CARACTERÍSTICAS**

- 51 BUENA
  - \* Estas construcciones se localizan por lo general en la zona antigua de la ciudad. Son de uno o dos pisos principalmente-
  - \* Sus muros no cuentan con elementos estructurales de concreto, son de ladrillo (tabique) en la mayor parte de ellos, no cuentan con recubrimiento alguno. El espesor de los muros es de 40 a 60 cm. y su altura de 4 a 5 mts. por piso. La mayoría de ellos cuentan con elementos decorativos contruidos con ladrillo, combinando el acomodo de éstos sacándolos a diferentes niveles.
  - \* Techos planos, vigas de madera y cubiertas de madera.



Algunos han sido restaurados o reconstruidos cambiando sus techos por losas de concreto.

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

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

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

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

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

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

\* Pisos de cemento, cemento pulido o ladrillos especiales

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

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

\* Los techos pueden ser de vigas de madera o cubiertas de

madera y en algunos casos con techos de madera o lámina, en sustitución de algunos techos que en su principio fueron de paja.

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

**TIPO ESCUELAS:**

61 ÚNICO

CARACTERÍSTICAS

**TIPO RELIGIOSO:**

71 ÚNICO

CARACTERÍSTICAS

**TIPO GUBERNAMENTAL:**

81 ÚNICO

CARACTERÍSTICAS

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

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

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

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

Tipo	Estado de Conservación	Factor
1	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. Está en

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

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

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

RUINOSO: Es aquella en la cual la construcción por su estado de conservación representa un riesgo grave y no es recomendable su habitabilidad. (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros).

## II. PREDIOS 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 urbanos expresados en pesos por

Hectárea:

	Tipo de Terreno	Valor por
	Hectárea	
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

---

**Artículo 2º.** 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 3º.** 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.