



DEPENDENCIA: Presidencia Municipal  
Secretaría del Ayuntamiento  
Oficio: 238/SA/08  
Asunto: El que se indica.  
Cd. Río Bravo, Tamaulipas a 06 de Septiembre del 2010

H. CONGRESO DE ESTADO DE TAMAULIPAS  
Cd. Victoria, Tamaulipas.  
Presente.-



Por medio de la presente, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 74 y 75 de la ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, anexo al presente remitimos a ese Honorable Congreso la Propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones para aplicarse del 1° de Enero al 31 de Diciembre del 2011, previa aprobación de ese órgano legislativo, misma que fue estudiada y propuesta por la Junta Municipal de Catastro, según certificación que adjuntamos y que fue aprobada por este Honorable Ayuntamiento en Sesión Ordinaria No. 035/10/SA celebrada el día 28 de Agosto del presente año, de la cual también anexamos la certificación del acuerdo correspondiente.

Sin otro asunto que atender, y agradeciendo de antemano las atenciones brindadas a la presente, les reiteramos a ese Honorable Cuerpo Legislativo nuestra más atenta y distinguida consideración.

El Secretario del Ayuntamiento

Lic. Eduardo Rene López López



ATENTAMENTE  
"Gobierno Efectivo, No Reelección"  
El C. Presidente Municipal

Ing. Roberto Benet Ramos



**PROPUESTA DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, DURANTE EL EJERCICIO FISCAL DE 2011, EN EL MUNICIPIO DE RIO BRAVO, TAMAULIPAS.**

**ANTECEDENTES Y EXPOSICION DE MOTIVOS**

Ante la diversidad de medios que el Estado utiliza para allegarse fondos, se encuentran los ingresos que derivan de aportaciones económicas efectuadas por los ciudadanos sobre sus propiedades, con el principio constitucional de contribuir a los gastos públicos de una manera proporcional y equitativa, constituyendo una de las principales fuentes de ingresos del Estado. Estos ingresos, señalados en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el inciso a) de la fracción IV, se establecen como la facultad del Estado de percibir las contribuciones, incluyendo las tasas adicionales que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio del valor de los inmuebles, es decir, tal imperativo constitucional opera sobre las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria que corresponden a este Municipio.

Los ingresos municipales son indispensables para financiar el gasto público, que es el principal instrumento para promover el desarrollo económico y social, ya que sirve para incrementar la productividad, generar empleos, y elevar los niveles de vida y bienestar de la población.

Dentro de ese marco, el impuesto predial es el gravamen mas importante y representativo que se tiene como fuente de ingresos propios; las razones para considerarlo así son varias y de muy diversa índole, pues van desde el aspecto meramente recaudatorio, hasta aquel que tiene que ver con el desarrollo social, político y económico del Municipio.

En el presente Gobierno Municipal, hemos retomado el rumbo e importancia recaudatoria que en otros años llegó a representar el impuesto citado, lo cual se debe en parte a la conciencia que nos ha despertado como autoridad hacendaria local, concretizando una serie de acciones, que van desde la actualización de los ordenamientos fiscales y catastrales que inciden sobre la materia, hasta la eficientización del los sistemas y procedimientos administrativos, así como los trabajos técnico-catastrales que se han emprendido, con el firme propósito de ir actualizando lo mejor posible nuestro padrón catastral, que es la base sustentable de nuestro propósito fiscal y recaudatorio.

Por otra parte, es importante señalar que para esta presente administración municipal, la recaudación del impuesto predial representa un bastión importante, pues constituye la



variable con base en la cual se distribuye el Fondo de Fomento Municipal (FFM) del Sistema Federal de Participaciones, de ahí que se busque el mejor de los esfuerzos para obtener la mayor de las participaciones económicas que por esta razón nos correspondan.

Cabe mencionar que los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria se deben de aplicar en estricta conformidad con los principios de: beneficio, capacidad y equidad de pago; aunados a estos, eficiencia, reduciendo costos administrativos y optimizando la recaudación, además de guardar lo establecido y dispuesto en el artículo 31 de nuestra Carta Magna.

Tomando como base valores unitarios y factores preestablecidos, así como la observancia en las operaciones de compra-venta inmobiliaria que cotidianamente se llevan a cabo en el departamento de catastro y considerando los trabajos de revisión inmobiliaria que actualmente se realizan, complementarios al proyecto de verificación física para detección de construcciones omisas o no manifestadas en los distintos sectores de la ciudad, nos está permitiendo llevar a cabo una valuación objetiva, equitativa, determinando de manera homogénea ubicación, densidad de construcción, servicios públicos, vías de comunicación, proximidad con zonas comerciales, escolares, bancos, unidades deportivas, etc., con el objeto de establecer el registro de un padrón actualizado de los inmuebles ubicados en nuestro municipio. En virtud de lo antes referido y considerando la situación socioeconómica preexistente derivada de los fenómenos naturales que se han estado presentando actualmente tales como el huracán Alex, la Junta Municipal de Catastro como órgano auxiliar de colaboración y consulta pública, recomendó y propuso en apoyo a la ciudadanía no hacer ninguna modificación a las tablas de valores unitarios que se aplicarán para el próximo ejercicio fiscal, teniendo como premisa fundamental no afectar la economía de aquellos contribuyentes cuya propiedad inmobiliaria no haya sufrido modificación alguna desde su última valuación catastral.

Es de señalarse que el Republicano Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Río Bravo, Tamaulipas, con fundamento en los artículos 115 fracciones II párrafo primero y IV párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 133 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas; 44 y 49 fracción II del Código Municipal; 15, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 y 83 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, acordó las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2011.

Por lo anteriormente expuesto, nos permitimos someter a la consideración de esa Honorable Legislatura para su análisis y aprobación en su caso, la siguiente:



**TABLA DE 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 2011.**

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de terrenos y construcciones y los factores de Incremento y Demérito, para el ejercicio fiscal del año 2011, 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:

**SECTOR No. 01**

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m <sup>2</sup>
1	CAMPESTRE	\$ 247.00
2	AMPLIACION OCTAVIO SILVA	\$ 247.00
3	CONSTITUCION	\$ 330.00
4	OCTAVIO SILVA	\$ 330.00
	Calle ALVARO OBREGON 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
	FRACCIONAMIENTO VILLAS DEL ROSARIO	\$ 300.00
	FRACCIONAMIENTO SAN JORGE	\$ 495.00

**SECTOR No. 02**

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m <sup>2</sup>
21	FRACCIONAMIENTO RIO BRAVO	\$ 1,155.00
	Calle Constitución de Colegio Militar a Oriente 6	\$ 2,475.00



Ave. Fco. I. Madero

\$ 4,950.00

SECTOR No. 03

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m2
5	FERROCARRIL No. 4	\$ 247.00
13	FERROCARRIL No. 3	\$ 247.00
14	AGAPITO BARRERA	\$ 330.00
15	AMPLIACION 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. SATELITE	\$ 300.00
18	MANUEL RAMIREZ	\$ 412.00
19	VALLE DE LEONES	\$ 412.00
20	FERROCARRIL No.2	\$ 247.00
21	FRACCIONAMIENTO RIO 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

SECTOR No. 04

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m2
26	AMPLIACION BENITO JUAREZ	\$ 330.00
27	BENITO JUAREZ	\$ 660.00
28	FRACCIONAMIENTO RIO BRAVO	\$ 660.00
	Calle Tlaxcala de Coahuila Norte a Matamoros	\$ 1,443.00
	Ave. Fco. I. Madero	\$ 6,187.00
29	FERROCARRIL CENTRO	\$ 495.00

SECTOR No. 05

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m2
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 RIO BRAVO	\$ 1,980.00
	Revolución 6	\$ 825.00
	Ave. Fco. I. Madero	\$ 6,187.00

SECTOR No. 06

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m2
32	FRACCIONAMIENTO RIO 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

SECTOR No. 07

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m2
33	FRACCIONAMIENTO RIO 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

SECTOR No. 08

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m2
33	FRACCIONAMIENTO RIO BRAVO	\$ 1,443.00
	Calle Guanajuato	\$ 1,485.00
	Ave. México	\$ 1,732.00
34	MORELOS	\$ 660.00

SECTOR No. 09

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m2
33	FRACCIONAMIENTO 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 Querétaro de Guanajuato a Octava	\$ 825.00
47	LAZARO CARDENAS	\$ 825.00
	FRACC. MISSIONES DEL PUENTE ANZALDUA	\$ 495.00

SECTOR No. 10



No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m2
46	CELANESE	\$ 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 Unidas de la B-114 a la Calle Argentina	\$ 660.00
63	RIO 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	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

SECTOR No. 11

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m2
	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	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 RDZ. ALCAINE	\$ 1,237.00
68	FIDEL VELAZQUEZ	\$ 1,237.00
69	INFONAVIT LA PAZ	\$ 1,237.00
76	FRACCIONAMIENTO BUGAMBILIAS	\$ 1,237.00
77	FRACCIONAMIENTO CONQUISTADORES	\$ 1,237.00
	RESTO DEL SECTOR	\$ 825.00
	FRACC. POPULAR VISTA HERMOSA	\$ 300.00
	FRACC. HACIENDA LAS BRISAS	\$ 300.00
	FRACC. ALAMO	\$ 300.00
	FRACC. VALLE DEL MAGISTERIO	\$ 300.00

FRACC. CAMPESTRE DEL RIO	\$ 300.00
FRACC. SAN NICOLAS	\$ 300.00
FRACC. VILLA HERMOSA	\$ 495.00
FRACC. PRADERAS DEL SUR	\$ 660.00

SECTOR No. 12

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m2
	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 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	FRACCIONAMIENTO 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

SECTOR No. 13

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m2
9	EMILIO MARTINEZ 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 RAMON	\$ 300.00
	FRACC. LOS PORTALES	\$ 300.00
	FRACC. POPULAR MARIA ELENA	\$ 300.00
	FRACC. POPULAR VILLA DE GARCIA	\$ 300.00
	FRACC. VILLA DE FLORES	\$ 300.00

SECTOR No. 14

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m2
	ZONA INDUSTRIAL	\$ 325.00



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

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

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 m2
1	CENTRO	
	AVE. BENITO JUAREZ	
	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
	CALLE REYNOSA	
	Del bordo a Tamaulipas	\$ 4,125.00
	De Tamaulipas a Revolución	\$ 3,300.00
	CALLE VICTORIA	
	De Coahuila a Tamaulipas	\$ 2,062.00
	De Tamaulipas a Baja California	\$ 1,237.00
	De Baja California a Durango	\$ 1,031.00
	CALLE TAMPICO	
	Entre Tamaulipas y Baja California	\$ 618.00
	CALLE MATAMOROS AL PONIENTE	\$ 495.00
	CALLE COAHUILA ENTRE REYNOSA Y VICTORIA	\$ 6,375.00
	CALLE SONORA ENTRE REYNOSA Y VICTORIA	\$ 6,375.00
	CALLE TAMAULIPAS ENTRE REYNOSA Y VICTORIA	\$ 4,650.00



	CALLE CHIHUAHUA ENTRE REYNOSA Y VICTORIA	\$ 4,650.00
	CALLE BAJA CALIFORNIA ENTRE MATAMOROS Y VICTORIA	\$ 3,900.00
	CALLE SONORA ENTRE MATAMOROS Y REYNOSA	\$ 1,237.00
	CALLE TAMAULIPAS ENTRE MATAMOROS Y REYNOSA	\$ 1,237.00
	CALLE CHIHUAHUA ENTRE MATAMOROS Y REYNOSA	\$ 1,237.00
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	POLICIA	\$ 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 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 CONSTRUCCION

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>ESPECTACULOS Y ENTRETENIMIENTO:</b>		
31	De lujoso a bueno	1.55
32	De regular a mala	0.80
<b>HOTELES Y HOSPITALES:</b>		
41	De lujo	2.25
42	Buena	1.60
43	Mediana	1.00
44	Económica	0.75
<b>ANTIGUAS:</b>		
51	Buena	0.55
52	Regular	0.40



ESCUELAS:	61	Escuelas	1.00
RELIGIOSO:	71	Religioso	1.00
GUBERNAMENTAL:	81	Gubernamental	1.00

#### CLASIFICACION Y DESCRIPCION DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO HABITACIONAL	CARACTERISTICAS
1 DE LUJO	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Muros de ladrillos o bloques, acabados de lujo o recubierto con piedras o ladrillos decorativos.</li> <li>* Techos de material o tejas, así como de madera tipo americano, regularmente de claros grandes.</li> <li>* Ventanas de aluminio de primera, cristales ahumados con rejas finas.</li> <li>* Puertas de madera fina y chapas de lujo.</li> <li>* Pisos de cerámica de 30 a 50 cm., mármol o similar. Generalmente estas construcciones tienen más de 300 m2 y sus terrenos son de 400 a 500 m2 mínimo.</li> </ul>
2 BUENA	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Muros de ladrillos o bloques, acabados de lujo o primera, recubiertos con fachada o ladrillos decorativos.</li> <li>* Techos de material o tejas, así como de madera tipo americano, regularmente claros medianos.</li> <li>* Ventanas de aluminio de primera con cristal ahumado o claro con rejas medianas.</li> <li>* Puertas de maderas finas y chapas de lujo o regulares.</li> <li>* Pisos de cerámica de 30 cm., generalmente estas construcciones tienen entre 150 a 300 m2 y sus terrenos son de hasta 300 m2.</li> </ul>
3 MEDIANA	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Muros de ladrillos o bloques, acabados de enjarre de mezcla con pintura.</li> <li>* Techos de material o de madera con papel ruberoide, regularmente claros chicos o medianos.</li> <li>* Ventanas de aluminio prefabricadas, económicas con cristales claros.</li> <li>* Puertas de madera de pino o metálicas y chapas regulares.</li> <li>* Pisos de cerámica de 20 cm. o pasta, generalmente estas construcciones tienen entre 100 y 150 m2 y sus terrenos son de hasta 200 m2.</li> </ul>
4 ECONOMICA	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Muros de bloques, acabados de enjarre de mezcla con pintura.</li> <li>* Techos de material de madera con papel ruberoide o lámina,</li> </ul>



- 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 estas construcciones tienen entre 40 y 100 m2 y sus terrenos son de hasta 150 m2.
- 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 mts2 y sus terrenos son de hasta 100 m2.
- 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 m2.

TIPO COMERCIO Y OFICINAS

CARACTERISTICAS

- 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 ECONOMICA
- \* 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	CARACTERISTICAS
21 DE LUJO	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Muros de bloques, de paneles de concreto o con estructura metálica y de lámina.</li> <li>♦ Techumbres de lámina sobre estructuras metálicas con grandes claros y aislamientos térmicos.</li> <li>♦ Cancelería de aluminio y vidrio de cualquier tipo.</li> <li>♦ Acabados de primera en oficinas.</li> <li>♦ Amplias áreas de estacionamiento.</li> </ul>
22 BUENA	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Muros de bloques o con estructuras metálicas o lámina.</li> <li>♦ Techumbres de lámina sobre estructuras metálicas con claros medianos de 15 a 20 mts.</li> <li>♦ Cancelería de aluminio y vidrios de cualquier tipo.</li> <li>♦ Pisos de concreto.</li> <li>♦ Acabados de primera en oficinas.</li> <li>♦ Áreas limitadas de estacionamiento.</li> </ul>
23 MEDIANA	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Muros de bloques o con estructuras metálicas o lámina.</li> <li>♦ Techumbres de lámina sobre estructuras metálicas o madera con claros menores a 15 mts.</li> <li>♦ Pisos de concreto.</li> </ul>
24 ECONOMICA	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Muros de bloques, láminas o maderas. Muros parciales o sin ellos.</li> </ul>

TIPO ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	CARACTERISTICAS
31 DE LUJO A BUENA	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Muros de bloques de paneles de concreto con acabados de lujo.</li> <li>♦ Techumbre de lámina, generalmente con estructuras de concreto o metálicas y grandes claros.</li> <li>♦ Pisos de cerámica, plafones o mármol.</li> <li>♦ Estacionamiento propio.</li> </ul>
32 REGULAR A MALA	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Muros de bloques con acabados buenos.</li> <li>♦ Techumbre de lámina, generalmente con dos estructuras de concreto o de lámina y grandes claros.</li> <li>♦ Pisos de cerámica, plafones, mosaico o cemento.</li> <li>♦ Los pisos son desde ladrillos especiales hasta mosaicos de pasta antigua.</li> </ul>

TIPO HOTELES Y HOSPITALES	CARACTERISTICAS
41 DE LUJO	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Edificios de más de dos pisos, con estructuras generalmente de concreto (sistema de columnas y vigas) y muros de bloques.</li> <li>♦ Recubrimiento con materiales finos que generalmente disminuyen la necesidad de mantenimiento en fachadas. Materiales decorativos como cantera entre otros.</li> <li>♦ Pisos de cerámica fina, mármol o para tráfico intenso.</li> <li>♦ Estos edificios cuentan con un número de elementos y accesorios que lo sitúan por encima del promedio de edificios</li> </ul>



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.
- ♦ Encubrimiento 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 ECONOMICA

- ♦ 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	CARACTERISTICAS
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><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><li>♦ Techos planos, vigas de madera y cubiertas de madera. Algunos han sido restaurados o reconstruidos cambiando sus techos por losas de concreto.</li><li>♦ Recubrimientos con materiales muy comunes, como enjarres de mezcla o pintura vinílica o texturizados económicos, pisos de cerámica, así como mármoles (medida comercial) o pisos de granzón.</li><li>♦ 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.</li><li>♦ Techumbres de lámina de cualquier tipo sobre estructuras metálicas o de madera y claros pequeños.</li></ul>
52 REGULAR	<ul style="list-style-type: none"><li>♦ Estos Edificios se localizan en la zona antigua de la ciudad y</li></ul>



53 MALA

- 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, contruidos 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.
- Estos edificios se localizan en la zona antigua de la ciudad. Fueron contruidos 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	CARACTERISTICAS
61 UNICO	

  

TIPO RELIGIOSO	CARACTERISTICAS
71 UNICO	

  

TIPO GUBERNAMENTAL	CARACTERISTICAS
81 UNICO	

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

#### DESCRIPCION DEL ESTADO DE CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

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

**REGULAR:** Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o éste ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos sus acabados, tales como aplanados, pinturas, alambrones, 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 RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

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

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

### TRANSITORIO

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1º de enero del año 2011 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

Cd. Río Bravo, Tamaulipas a 28 de Agosto del 2010.

"SUFFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. EDUARDO RENE LOPEZ LOPEZ

ING. ROBERTO BENET RAMOS

