



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

LA SEXAGÉSIMA CUARTA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 58 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL; Y 119 DE LA LEY SOBRE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO INTERNOS DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

**DECRETO No. LXIV-192**

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 SAN NICOLÁS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2021.

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

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$105.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$75.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$30.00

Para la práctica de la evacuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el Municipio, se aplicarán presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor catastral de los inmuebles la importancia e influencia de los siguiente elementos.

- a) Características de los servidores públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- b) Tipo de desarrollo urbano y su estado físico, en el cual deberá considerar el uso actual y potencial del suelo, y la conformidad de los inmuebles edificados, sean habitacionales, comerciales o industriales, así como aquellos de uso diferente.
- c) Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- d) Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- e) Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demerito que afecten su valor de mercado.

**COEFICIENTE DE DEMERITO E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS**

**1.- Demerito o disminución del valor**

**A) FACTOR DE FRENTE:**

Predios con frente menor de 7 metros lineales:

Factor de demérito

	6 metros lineales	0.95
	5 metros lineales	0.90
	4 metros lineales	0.85
	3 metros lineales	0.80
	2 metros lineales	0.70
	1 metro lineal	0.60

B) Predios con frente menor de un metro e interiores:

Factor de demérito 0.50

**C) FACTOR DE FONDO:**

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales:

Factor de demérito

	40 metros lineales	0.90
	45 metros lineales	0.85
	50 metros lineales	0.80
	60 metros lineales	0.75

D) **FACTOR DE DESNIVEL:** Predios con pendientes fuertes: Factor de demérito 0.85

E) **Factor de terreno resultante:** Predios con superficie mayo de 500 m2: 0.70 al terreno restante

**2. Méritos o incrementos de valor de terreno**

Factor de posición del terreno en la manzana:

	POSICION	USO	Factor
1	Esquina hasta 400 m2	Comercial	1.25
2	En General (no esquina)	Comercial	1.20
3	Esquina hasta 400 m2	Habitacional	1.15

El factor de posición será aplicado a los diferentes Terrenos con uso comercial, al no definir su valor unitario en zonas catastrales por encontrarse muy dispersos en áreas habitacionales ya definidas.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**B) CONSTRUCCIONES**

Valores unitarios para tipos de Construcciones por m2 expresados en pesos:

01	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 2,300.00
02	CONTRUCCION BUENA	\$ 1,150.00
03	CONSTRUCCION MEDIA	\$ 575.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 345.00
05	CONSTRUCCION PRECARIA	\$ 115.00

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en el municipio, se aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor de la construcción los factores siguientes.

- a) Uso y calidad de la Construcción
- b) Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- c) Costos de la mano de obra empleada

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPO DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES SE DEMERITAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

	Estado de Conservación	Factor
1	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 razones 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 este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los 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 vidriería.

**MALO.-** Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioro, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos pero continúa siendo habitable, aun 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. CONGREGACIONES Y LOCALIDADES EJIDALES**

Valores unitarios expresados en pesos por m2 para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y	<b>Según su ubicación</b>	
	Bueno	\$15.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

demás localidades.	Regular	\$10.00
	Malo	\$ 7.00

La tabla de valores unitarios para tipos de construcciones previstas para los predios urbanos, se aplicara a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano y a las de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

**III. PREDIOS RÚSTICOS**

**Tabla de valores unitarios expresados en pesos Hectárea:**

Uso	Del suelo	Valor unitario por ha.
1210	Riego	\$ 6,300.00
1720	Temporal	\$ 3,800.00
3000	Pastizales	\$ 3,800.00
3510	Agostadero 1ª. De 2 a 4 has. X u.a.	\$ 1,150.00
3520	Agostadero 2ª. De 4 a 8 has. X u.a.	\$ 1,000.00
3530	Agostadero 3ª. De 8 a 16 has. X u.a.	\$ 875.00
3540	Agostadero 4ª. De 16 a 32 has. X u.a.	\$ 750.00
4200	Forestal	\$ 630.00
4300	Cerril	\$ 290.00

**COEFICIENTE DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS**

**A) TERRENOS CON UBICACIÓN:**

Código	Ubicación	Factor
1	Excelente	1.15
2	Favorable	1.00
3	Regular	0.90
4	Desfavorable	0.80

**B) TERRENOS CON ACCESO:**

Código	Acceso	Factor
1	Bueno	1.15
2	Regular	1.00
3	Malo	0.85

**C) TERRENOS PEDREGOSOS:**

Código	Pedregoso	Factor
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Alta	0.75
4	Excesiva	0.60

**D) TERRENOS CON EROSION:**

Código	Erosión	Factor
1	Mínima	1.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

2	Moderada	0.90
3	Severa	0.75

**E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:**

Código	Topografía	Factor
1	Plana	1.00
2	Accidentada	0.90
3	Inundable	0.85

**F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN:**

Código	Colindantes a	Factor
1	Caminos federales y estatales	1.15
2	Ríos, arroyos, presas y lagunas	1.05
3	Menos de 2.5 km de vías de comunicación	1.05

**G) TERRENOS SALITROSOS:**

Código	Salitroso	Factor
1	Mínima	1.00
2	Moderado	0.80
3	Excesiva	0.60

**H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

Código	Tenencia	Factor
1	Propiedad Privada	1.00
2	Ejidal	0.60
3	Posesión	0.60

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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**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.

**TRANSITORIO**

**ARTÍCULO ÚNICO.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2021 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**SALÓN DE SESIONES DEL CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS**

**Cd. Victoria, Tam., a 22 de octubre del año 2020**

**DIPUTADO PRESIDENTE**

  
**HÉCTOR ESCOBAR SALAZAR**

**DIPUTADO SECRETARIO**

  
**EDMUNDO JOSÉ MARÓN MANZUR**

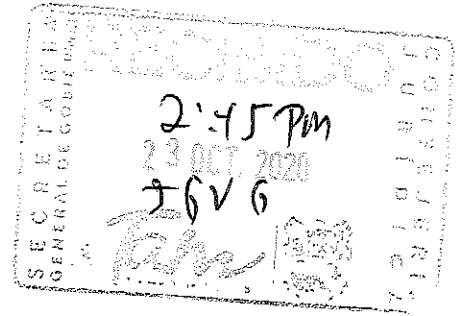
**DIPUTADA SECRETARIA**

  
**MA. OLGA GARZA RODRÍGUEZ**

**HOJA DE FIRMAS DEL 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 SAN NICOLÁS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2021.**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**



Cd. Victoria, Tam., a 22 de octubre del año-2020.

**C. LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CABEZA DE VACA  
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO  
PALACIO DE GOBIERNO  
CIUDAD.**



Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, párrafo 1 incisos f) e i) de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, y para los efectos correspondientes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número LXIV-192, 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 San Nicolás, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2021.

Sin otro particular, nos es grato reiterar a Usted nuestra atenta y distinguida consideración.

**ATENTAMENTE**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**EDMUNDO JOSÉ MARÓN MANZUR**

**MA. OLGA GARZA RODRÍGUEZ**