



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

LA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA DEL CONGRESO CONSTITUCIONAL 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 DE TAMAULIPAS, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

DECRETO No. LXIII-28

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 CAMARGO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2017.

**Artículo 1°.** Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2017, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2016, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXII-630, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 139, de fecha 19 de noviembre del año próximo pasado, 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 Camargo**, 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	\$ 400.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 340.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIA	\$ 240.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 120.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 75.00
6	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$ 40.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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

- a) Características de los servicios 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 uniformidad 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,
- e) Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demérito, que afecten su valor de mercado.

**COEFICIENTES DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA  
TERRENOS URBANOS**

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

**A) FACTOR DE FRENTE:**

Predios con frente menor de 7 metros lineales:		Factor de demérito
	Mayor de 7 metros	1.00
	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
	Hasta 40.0 metros lineales	1.00
	De 40.0 a 45.0 metros lineales.	0.90
	De 45.01 a 50.0 metros lineales.	0.85
	De 50.01 a 60.0 metros lineales.	0.80
	De 60.01 metros lineales. en adelante	0.75

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

**E) Factor de terreno resultante:** Predios con superficie mayor de 500 m<sup>2</sup> : 0.70 al terreno restante.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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

**Factor de posición** del terreno en la manzana:

Incremento por esquina	Comercial de primera.	Factor 1.25
	Comercial de segunda.	1.20
	Habitacional primera.	1.15
	Habitacional segunda.	1.10

**B) CONSTRUCCIONES**

Valores unitarios para **Tipos de Construcción** por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

<b>1</b>	ZONA HABITACIONAL MUY BUENA	\$ 2,400.00
<b>2</b>	ZONA HABITACIONAL BUENA	\$ 1,200.00
<b>3</b>	ZONA HABITACIONAL MEDIA	\$ 600.00
<b>4</b>	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICA	\$ 360.00
<b>5</b>	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 120.00
<b>6</b>	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$ 60.00

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) Costo de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
Bueno	1.00
Regular	0.85
Malo	0.75
Ruinoso	0.30

**Valores unitarios de terrenos por m<sup>2</sup> zona homogénea**

Sector	Valor
Zona centro comercial	\$ 400.00
Zona centro habitacional	\$ 340.00
Orillas de la ciudad	\$ 240.00
COLONIAS	
Col. Residencial los Ángeles	\$ 240.00
Col. Cuauhtémoc	\$ 240.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Col. Nuevo Camargo (infonavit)	\$ 240.00
Col. Ampliación Gonzaleño	\$ 75.00
Col. Behula	\$ 120.00
Col. Obrera	\$ 120.00
Col. López Mateos	\$ 75.00
Col. La Misión	\$ 75.00
Col. Benito Garza Barrera	\$ 75.00
Col. El Sauz	\$ 75.00
Col. Las Flores	\$ 75.00
<b>Comunidades</b>	
Comales (centro)	\$ 120.00
Comales (no centro)	\$ 75.00
Pob. San Francisco	\$ 40.00
Pob. Puertecitos	\$ 40.00
Pob. El Tepehuaje	\$ 40.00
Pob. Los López y Nvo. Cadillo	\$ 40.00
Pob. Villanueva	\$ 40.00
Pob. Rancherías	\$ 40.00
Pob. Los Fresnos	\$ 40.00
Pob. Guardados de Abajo	\$ 40.00
Pob. El Azúcar	\$ 40.00
Pob. La Estación	\$ 40.00
Pob. Santa Rosalía	\$ 40.00
Pob. Cong. Ochoa	\$ 40.00
Pob. Santa Gertrudis	\$ 40.00
Ej. Camargo (estradeño)	\$ 40.00
Rancho Primavera	\$ 40.00
Pob. El Alto	\$ 40.00
Ej. Gonzaleño	\$ 40.00
Rancho Puertecitos	\$ 40.00

- En construcciones utilizadas para uso comercial se le aplicará un factor de incremento de 1.25
- En construcciones utilizadas para uso industrial se le aplicará un factor de incremento de 2.50

## II. PREDIOS SUBURBANOS

Valores unitarios para terreno suburbano o industrial	De \$ 20.00 a \$ 40.00 por m <sup>2</sup>
---	---

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano y a las de las zonas homogéneas y demás localidades.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
Riego	\$ 10,000.00
Temporal	\$ 6,000.00
Pastizales	\$ 6,000.00
Agostadero	\$ 2,500.00

### COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS

#### A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

FACTOR

	Excelente	1.15
	Favorable	1.00
	Regular	0.90
	Desfavorable	0.80

#### B) TERRENOS CON ACCESO:

	Bueno	1.15
	Regular	1.00
	Malo	0.85

#### C) TERRENOS PEDREGOSOS:

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.65

#### D) TERRENOS CON EROSIÓN:

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

#### E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

#### F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:

	Colindantes a caminos federales y estatales.	1.15
	Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas	1.10
	Colindantes a menos de 2.5 Km. de vías de comunicación	1.05
	Otros	1.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

<b>G) TERRENOS SALITROSOS:</b>	0.60
--------------------------------	------

**H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60
Terreno de agostadero con superficie mayor de 100.00 hectáreas	0.50 por el excedente

La tabla de 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 1 de enero del año 2017 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**SALÓN DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.  
Cd. Victoria, Tam., a 25 de octubre del año 2016.  
DIPUTADO PRESIDENTE**

**GLAFIRO SALINAS MENDIOLA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**TERESA AGUILAR GUTIÉRREZ**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**IRMA AMELIA GARCÍA VELASCO**

**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 CAMARGO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2017.**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**



Cd. Victoria, Tam., a 25 de octubre del año 2016.

**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 de Tamaulipas, y para los efectos correspondientes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número LXIII-28, 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 Camargo, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2017.

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

**ATENTAMENTE**



**DIPUTADA SECRETARIA**

**TERESA AGUILAR GUTIÉRREZ**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**IRMA AMELIA GARCÍA VELASCO**