



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

LA SEXAGÉSIMA SEGUNDA 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. LXII-653

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 2016.

Artículo 1°. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2016, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2015, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXII-288, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 131, de fecha 30 de octubre 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 San Nicolás**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m² expresados en pesos según su ubicación:

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

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 DEMÉRITOS 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

| | | |
|--|--------------------|------|
| | 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 mayor de 500 m² : 0.70 al terreno restante

2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

| | POSICIÓN | USO | Factor |
|---|----------------------------------|--------------|--------|
| 1 | Esquina hasta 400 m ² | Comercial | 1.25 |
| 2 | En general (no esquina) | Comercial | 1.20 |
| 3 | Esquina hasta 400 m ² | Habitacional | 1.15 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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.

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para **tipos de Construcción** por m² expresados en pesos:

| | | |
|-----------|------------------------|-------------|
| 01 | CONSTRUCCIÓN MUY BUENA | \$ 2,300.00 |
| 02 | CONSTRUCCIÓN BUENA. | \$ 1,150.00 |
| 03 | CONSTRUCCIÓN MEDIA. | \$ 575.00 |
| 04 | CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA | \$ 345.00 |
| 05 | CONSTRUCCIÓN 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) Costo de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN 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 |

II. CONGREGACIONES Y LOCALIDADES EJIDALES

| | | |
|--|---------------------------|----------|
| Valores unitarios expresados en pesos por m ² para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades. | según su ubicación | |
| | Bueno | \$ 15.00 |
| | Regular | \$ 10.00 |
| | Malo | \$ 7.00 |

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 los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.



III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por 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 |

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS

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 EROSIÓN:

| Código | Erosión | Factor |
|--------|----------|--------|
| 1 | Mínima | 1.00 |
| 2 | Moderada | 0.90 |
| 3 | Severa | 0.75 |



E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

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

F) ACCESO A VÍAS 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) SITUACIÓN JURÍDICA 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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.

TRANSITORIO

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2016 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 6 de octubre del año 2015.
DIPUTADO PRESIDENTE**

PATRICIO EDGAR KING LÓPEZ

DIPUTADO SECRETARIO

ROGELIO ORTIZ MAR

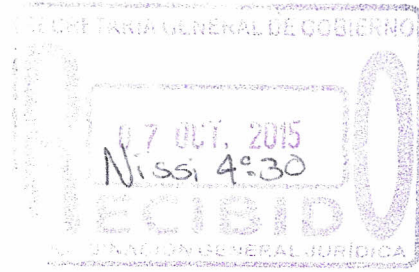
DIPUTADA SECRETARIA

LAURA TERESA ZARATE QUEZADA

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 2016.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**



Cd. Victoria, Tam., 6 de octubre del año 2015.

**C. ING. EGIDIO TORRE CANTÚ
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 LXII-653, 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 2016.

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

ATENTAMENTE

DIPUTADO SECRETARIO

ROGELIO ORTIZ MAR

DIPUTADA SECRETARIA

LAURA TERESA ZARATE QUEZADA