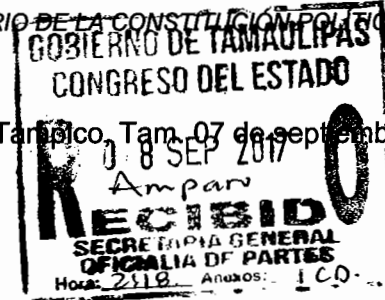


"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y DEL NONAGÉSIMO SEXTO ANIVERSARIO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL"

Heroica Ciudad y Puerto de Tampico, Tam., 07 de septiembre de 2017.

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
CIUDAD VICTORIA, TAMAULIPAS.  
P R E S E N T E.**



El Ayuntamiento de Tampico, en su Sesión Ordinaria número 33, celebrada el día 06 de septiembre de 2017, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 15 fracciones I, VIII, IX y X, 74 y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tuvo a bien aprobar continuar aplicando la misma tabla de valores unitarios de suelo y construcciones y coeficientes de incremento y de mérito que determina el valor catastral de predios urbanos, suburbanos y rústicos vigente sin modificación alguna para el año 2018.

Por lo anterior, respetuosamente solicitamos la autorización y aprobación de la misma y posteriormente se proceda a realizar su debida publicación en el Periódico Oficial del Estado, para que surta los efectos legales correspondientes.

Anexamos para tal efecto los siguientes:

- 1.- Iniciativa de Decreto
- 2.- Certificación del punto número V del Orden del Día, de la Sesión Ordinaria de Cabildo Número 33, celebrada el 06 de septiembre de 2017, mediante la cual se aprobó la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, así como Coeficientes de Incremento y Demérito para el Ejercicio Fiscal 2018.
- 3.- CD que contiene la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, así como Coeficientes de Incremento y Demérito para el Ejercicio Fiscal 2018.

Sin otro particular, les reiteramos a ustedes la seguridad de nuestra más atenta y distinguida consideración.

  
**PROFRA. MA. MAGDALENA PERAZA GUERRA**  
**PRESIDENTA MUNICIPAL.**



  
**LIC. LAURA PATRICIA RAMÍREZ VILLASANA**  
**SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

R. Ayuntamiento de Tampico 2016-2018  
Calle Colón 102 Zona Centro, Tampico, Tamaulipas, México  
Tel. 305-2700 • www.tampico.gob.mx



Heroica Ciudad y Puerto de Tampico, Tam. 07 de septiembre de 2017.

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
CIUDAD VICTORIA, TAMAULIPAS.  
P R E S E N T E.**

PROFRA. MA. MAGDALENA PERAZA GUERRA, Presidenta Municipal de Tampico, Tamaulipas, en uso de las atribuciones que me confiere el artículo 53 del Código Municipal y en apoyo en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 64 fracción IV, 130, 132 fracción IV y 133 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, 3, 4, 49 fracciones XV y XXXII, 53, 55 fracciones IV y VI del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, y

**CONSIDERANDO**

Primero.- Que la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, en sus artículos 15 fracciones I, VIII, IX, 74 y 75, establece que los ayuntamientos deberán presentar al Congreso del Estado las propuestas de Tablas de Valores del año inmediato anterior al que se aplicarán dichos valores, y que las Tablas de Valores tendrán una vigencia del 01 de Enero al 31 de Diciembre del año para el que fueron aprobadas.

Segundo.- Que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo Número 33, celebrada el día 06 de Septiembre de 2017, el Cabildo Municipal tuvo a bien aprobar continuar aplicando la misma Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones y Coeficientes de Incremento y de Mérito que determina el valor catastral de predios urbanos, suburbanos y rústicos vigente sin modificación alguna para el año 2018.

Tercero.- En cumplimiento al acuerdo de cabildo anteriormente descrito, y en su de las facultades que le concede el artículo 53 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, la C. Presidenta Municipal, Profra. Ma. Magdalena Peraza Guerra presenta al Honorable Congreso del Estado la siguiente:

**INICIATIVA DE DECRETO.**

Artículo Primero.- Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año 2018, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos y rústicos del Municipio de Tampico, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

LA SUSCRITA LICENCIADA LAURA PATRICIA RAMÍREZ VILLASANA, SECRETARIA DEL R. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE LA HEROICA CIUDAD Y PUERTO DE TAMPICO, TAM., CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 68 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, -----

-----**CERTIFICA:**-----

---QUE EN EL LIBRO RESPECTIVO EN EL QUE SE ASIENTAN LAS ACTAS DE LAS SESIONES DE CABILDO, SE ENCUENTRA EL ACTA NÚMERO TREINTA Y CINCO, DE LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO TREINTA Y TRES CELEBRADA EL DÍA 06 DE SEPTIEMBRE DE 2017, QUE EN EL PUNTO NÚMERO CINCO DEL ORDEN DEL DÍA TEXTUALMENTE DICE LO SIGUIENTE: -----

--- Para desahogar el **PUNTO NÚMERO CINCO** de la Orden del Día, consistente en: **PROPUESTA PARA DISCUSIÓN Y APROBACIÓN EN SU CASO, DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, ASÍ COMO COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2018.** En uso de la voz la Presidenta Municipal, Profra. Ma. Magdalena Peraza Guerra dijo: Propuesta para discusión y aprobación en su caso, de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, así como Coeficientes de Incremento y Demérito para el Ejercicio Fiscal 2018. Solicito al Tesorero... es lo que vimos de las Tablas de Valores Catastrales que tuvimos la reunión de la Junta Municipal de Catastro donde Ustedes... fue la semana pasada donde tomamos el acuerdo la Junta Municipal, muchos de Ustedes compañeros Regidores y que se aprobó por unanimidad que no hubiera incremento en las Tablas de Valores Catastrales, o sea es el punto que está a discusión creo que no debe haber ya mayor explicación, estuvo bastante comentado en la reunión que tuvimos, los que estén de acuerdo en que así sea sírvanse manifestarlo. Aprobado por unanimidad. Lo aprobó la Junta Catastral que es la primera reunión que tenemos que hacer, la segunda es pasarlo al Cabildo y hoy mismo tenemos que hacerlo llegar al Congreso del Estado... se hace el Acta y mañana a más tardar porque tenemos hasta el día 10 de Septiembre para enviarlo. ---

Tabla de Valores Unitarios 2018

Area Homo.	Clasif.	Descripcion Nombre	Valor Unitario 2018	Frente m	Prof. M	Area m <sup>2</sup> Area	Tipo de Const.	Edo. De Const.	Antig.
1	C3	Zona Centro 1	8000	10	40	400	13	2	60
2	H4	Zona Centro 2	2500	10	40	400	9	2	60
3	H3	Col. Cascajal 1	800	10	15	150	7	2	60
4	C2	Zona Centro 3	2500	10	40	400	12	2	60
5	H4	Zona Centro 4	1245	10	40	400	9	2	60
6	H3	Casa Blanca	750	10	20	200	7	2	60
7	12	Isleta Perez	500	20	48	960	56	3	60
8	13	Astilleros	565	8	20	160	57	2	60
9	H3	Col. Gpe. Victoria	700	10	40	400	7	2	40
10	H2	Col. Gpe. Victoria 2	600	10	30	300	56	2	40
11	H3	Col. Tamaulipas	800	10	40	400	7	2	40
12	H3	Col. Gpe. Mainero	800	10	30	300	7	2	40
13	C2	Macalito	2500	4	8	32	12	2	30
14	E1	Unidad Deportiva	750	100	200	20000	33	1	20
15	H3	Col. Tamaulipas	790	10	30	300	7	2	40
16	H3	Zona Centro 5	1600	10	40	400	7	2	40
17	H3	Col. Del Pueblo	790	10	40	400	7	2	50
18	H3	Col. Volantin	790	10	40	400	7	2	50
19	H3	Margen del Panuco	600	10	25	250	7	2	40
20	H3	Col. Morelos	550	7	22	154	7	2	30



21	H3	Col. Vicente Guerrero	250	10	15	150	7	2	30
22	H3	Ampl. Vicente Guerrero	250	10	25	250	7	2	20
23	H3	Col. Cascajal 2	800	8	30	240	7	2	50
24	H3	Col. Nacional	565	8	25	200	7	2	50
25	E1	Auditorio Mpal.	2300	10	30	300	33	2	30
26	H4	Col. Campbell	1600	10	30	300	9	2	50
27	H4	Col. Angela Peralta	1500	10	30	300	9	2	50
28	H1	Col. Pescadores	340	10	20	200	6	2	20
29	E1	Cementerios	1500	10	25	250	40	2	60
	H4	Col. Altavista	2260	15	30	450	9	1	60
	H3	Col. Altavista 2	2000	100	100	10000	9	2	50
	H1	Col. Chairel	550	15	25	375	6	2	50
	H5	Col. El Aguila	2825	22	45	990	10	1	60
34	H3	R. Fray A. de Olmos 2	500	10	18	180	7	1	20
35	H5	Col. Flores	2825	15	30	450	10	1	40
36	H5	Col. Sierra Morena	2940	12	25	300	10	1	40
37	H5	Col. Monte Alegre	2825	18	30	540	10	1	40
38	H3	Col. Fray A. de Olmos	450	10	18	180	7	2	40
39	H3	Col. Moctezuma	900	10	25	250	7	2	45
40	H3	Col. Americana	1000	15	38	570	7	2	40
41	H3	Col. Anáhuac	600	9	27	243	7	2	35
42	H3	Col. Barandillas	600	9	25	225	7	2	35
43	H3	Col. Tolteca	900	9	30	270	7	2	40
44	H3	Col. Bella Vista	900	8	30	240	7	2	35

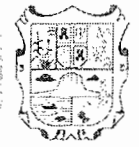




45	H3	Col. Trueba	1000	12	27	324	7	2	45
46	H3	Col. Martock	1200	15	20	300	7	2	45
47	H3	Col. Benito Juárez	800	12	30	360	7	2	40
48	H3	Col. Vergel	1200	10	32	320	7	2	40
49	H3	Fracc. Primavera	1245	10	16	160	7	2	35
50	H3	Fracc. Lag. Carpintero	900	10	25	250	7	2	40
51	H3	Col. Hidalgo	800	10	20	200	7	2	40
52	H3	Col. Primavera	1250	15	30	450	7	2	40
53	H3	Col. Otomí	900	12	20	240	7	2	40
54	H3	Col. Aurora	1500	12	25	300	7	2	45
55	H4	Col. Smith 1	1800	15	35	525	9	1	45
56	H3	Col. Smith 2	1800	9	25	225	7	2	40
57	H3	Col. Vergel 2	1250	10	30	300	7	2	40
58	H3	Col. Primavera	1350	9	30	270	7	2	40
59	H3	Col. Lauro Aguirre	1350	10	18	180	7	2	45
60	C3	Ave. Ejercito 2	3000	25	75	1875	38	1	20
61	R1	Ave. Ejercito 3	1500	25	75	1875	44	2	30
62	H3	Col. Allende	900	8	16	128	7	2	40
63	E1	Col. Allende 2	2500	16	40	640	61	1	3
64	H3	Col. Telegrafistas	450	8	25	200	7	2	50
65	H3	Col. Obrera 1	680	10	30	300	7	2	50
66	H3	Col. Obrera 2	900	10	30	300	7	2	50
67	H4	Col. Guadalupe	2260	15	40	600	9	1	40
68	H4	Col. Minerva	2150	10	30	300	9	1	35



69	H4	Col. La Florida	2500	12	25	300	9	1	25
70	H4	Col. Petrolera	2490	20	35	700	9	1	35
71	H2	Col. Vista Hermosa	1250	8	24	192	8	1	20
72	C3	Ave. Ayuntamiento	3250	10	20	200	25	1	20
73	H2	Col. Tampico	1650	10	20	200	8	1	20
74	E1	Ave. Ejercito 1	2750	40	80	3200	9	1	20
75	H4	DIF	1650	20	50	1000	9	1	20
76	E1	Hospitales	2000	30	60	1800	41	1	30
77	C3	Ave. Ejercito 4	3600	80	200	16000	18	1	5
78	E1	Col. Petrolera 2	2250	130	190	24700	33	1	25
79	12	Diagonal Nte. Sur	1350	100	150	15000	56	2	20
80	R1	R. Col. Tampico 4	1400	20	50	1000	9	1	10
81	H4	Prol. Francita 2	1650	30	60	1800	9	2	5
82	H4	Fracc. Colinas	1650	10	20	200	9	1	5
83	H2	Fracc. Universidad	1450	7	10	70	8	2	20
84	H4	Col. Los Pinos	1500	10	30	300	9	1	25
85	H3	Col. Los Pinos 2	1450	10	30	300	7	2	25
86	C3	Zona Dorada 2	3500	20	60	1200	17	1	25
87	H6	Fracc. Vista Hermosa	3200	17	40	680	10	1	15
88	H5	Col. Lomas de Rosales	2660	10	35	350	10	1	20
89	H4	Col. Linda Vista	1650	10	20	200	9	1	15
90	C3	Ave. Universidad 1	3500	50	150	7500	18	1	15
91	C3	Zona Dorada 3	5500	20	60	1200	27	1	8
92	E1	Fracc. Vista Hermosa 2	2500	75	90	6750	41	1	15



93	R1	R. Lindavista	1200	8	24	192	9	1	5
94	E1	Ave. Universidad 2	2500	25	75	1875	45	1	20
95	H5	Col. Lomas de las Aurora	2940	15	30	450	10	1	15
96	H6	Fracc. Las Villas	3940	18	30	540	11	1	10
97	C3	Zona Dorada 4	3200	50	150	7500	17	1	5
98	H2	Col. Hosp. Regional	1350	8	18	144	8	2	20
99	H3	Col. Diaz Ordaz	1210	11	26	286	7	2	20
100	H3	Col. Universidad Sur	1450	10	24	240	7	2	20
101	E1	C. Universitario UAT	1100	500	1000	500000	45	1	30
102	H5	Fracc. Flamboyanes	3000	15	30	450	10	1	15
103	H1	R. Rancho La Quinta	1100	30	100	3000	9	1	20
104	H1	Zona Dorada 6	2300	25	80	2000	45	1	25
105	H3	Col. Universidad	1240	12	20	240	7	2	20
106	C3	Blvd. A. Lopez Mateos	1500	60	100	6000	57	1	15
107	C3	Zona Dorada 7	2300	20	30	600	57	1	15
108	H3	Col. Aeropuerto	1000	20	40	800	7	2	20
109	C3	Zona Dorada 1	4200	50	100	5000	38	1	20
110	E1	Club Golf Campestre	1100	300	900	270000	33	1	50
111	H6	Fracc. Contry Club	3500	15	25	375	10	1	25
112	C3	Zona Dorada 3	4500	35	100	3500	22	1	25
113	H5	Fracc. Chairel Seccion 33	3000	10	35	350	10	1	15
114	C3	Zona Dorada 4-A	3500	10	35	350	9	1	15
115	C3	Zona Dorada 4-B	3500	30	90	2700	13	1	10
116	E1	La Herradura	1245	30	100	3000	32	2	25





117	H4	Col. El Charro	1750	20	50	1000	9	1	15
118	H3	Fracc. El Ojital	1100	25	40	1000	7	2	15
119	H5	Fracc. AGSA	1200	20	40	800	10	1	1
120	H1	Col. Loma Alta	600	10	20	200	6	2	10
121	H2	Fracc. Diamante	600	5	15	75	8	1	1
122	H1	Col. San Pedro Carrillo Estrada	600	8	25	200	6	2	15
123	H1	Col. Nuevo Amanecer	500	8	15	120	6	2	15
124	E1	Zona Dorada 4-C	3500	15	30	450	10	1	25
125	C3	Zona Dorada 4-D	3500	15	30	450	17	1	10
126	H4	Zona Dorada 5	3000	20	50	1000	29	1	20
127	R1	Quinta Ursula	1650	20	50	1000	9	2	40
128	R1	Res. Villa San Pedro	1130	10	25	250	9	1	5
129	H4	Fracc. Villa San Pedro	1130	10	20	200	9	1	10
130	C2	Zona Dorada 5-A	3000	20	50	1000	57	1	15
131	H2	Fracc. Gema	950	8	16	128	8	2	15
132	H5	Col. Lomas del Chairel 1	2250	15	30	450	10	1	20
133	H5	Col. Lomas del Chairel 2	2000	15	30	450	10	1	20
134	E1	Col. Lomas del Chairel 3	1000	100	150	15000	45	1	20
135	H2	Fracc. Jesus E. Piña 1	900	10	30	300	8	2	20
136	H3	Col. Gonzalo G. Ramirez	900	15	28	420	7	2	20
137	H2	Fracc. Jesus E. Piña 2	900	20	40	800	8	2	20
138	H2	Fracc. Jesus E. Piña 3	900	20	40	800	8	2	20
139	H2	Fracc. Jesus E. Piña 4	900	20	40	800	8	2	20
140	H3	Col. Unidad Modelo	900	8	25	200	7	2	20

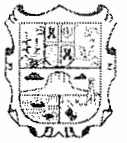
R. Ayuntamiento de Tampico 2016-2018.

Calle Colón 102 Zona Centro, Tampico Tamaulipas, México

Tel. 305-2700 www.tampico.gob.mx



141	H2	Fracc. Jesus E. Piña 5	900	9	16	144	8	2	20
142	H3	Col. Echeverria	750	7	21	147	7	2	20
143	H3	Ampl. Unidad Modelo 1	750	7	22	154	7	2	20
144	H2	Colinas de San Gerardo	850	4	12	48	8	1	2
145	H2	Fracc. Vista Bella	750	6	9	54	8	1	1
146	R1	Reserva Libramiento	400	8	15	120	7	2	5
147	R1	Reserva San Gerardo	400	8	15	120	7	2	5
148	E1	Panteon Jardin	700	250	400	100000	41	2	30
149	E1	Cementerio Tancol	600	100	100	10000	40	2	30
150	R1	Fracc. Puesta del Sol	700	10	35	350	7	2	5
151		Col. Tancol 2	850	100	200	20000	46	1	10
152	R1	Reserva Libramiento 3	300	10	35	350	7	2	5
153	C2	Zona Dorada 5-B	3000	20	50	1000	17	1	5
154	H3	Col. Arenal 1	850	8	20	160	7	2	25
155	H3	Col. La Arboleda	850	10	25	250	7	2	25
156	H3	Col. Arenal 2	850	8	20	160	7	2	25
157	C2	Col. Arenal (Ave. Hidalgo)	2500	20	50	1000	29	1	25
158	H2	Unidad Infonavit	900	20	40	800	7	1	5
159	H4	Fracc. Tancol 33	1250	12	25	300	9	1	20
160	H3	Col. Las Violetas 1	660	8	20	160	6	2	20
161	H3	Col. Las Violetas 2	660	8	20	160	6	2	20
162	E1	Zona Militar	600	100	300	30000	61	1	25
163	H4	Col. Militar	900	10	15	150	9	1	25
164	R1	Res. Entrada Tancol	2000	150	200	30000	12	1	25



165	E1	Deportivo	700	100	350	35000	33	1	20
166	C2	Ave. R. de Champayan 1	750	40	80	3200	49	1	2
167	H2	Fracc. Los Encinos	850	8	18	144	8	2	20
168	H3	Col. México	850	16	32	512	7	2	25
169	H3	Col. San Antonio	750	15	30	450	7	2	20
170	R1	Ave. R. de Champayán 2	750	10	25	250	7	2	20
171	H2	Col. Insurgentes	750	5	17	85	8	2	20
172	H3	Col. Naranjal	600	15	30	450	7	2	20
173	H3	Col. Tancol	600	10	35	350	7	2	20
174	H3	Col. La Paz	600	10	30	300	7	2	20
175	E1	Estadio Tamaulipas	1750	75	100	7500	33	1	15
176	H4	Col. Estadio	1000	12	25	300	9	1	15
177	H2	Conj. Villa Verde	900	9	20	180	8	2	10
178	E1	CETA	550	100	250	25000	45	1	10
179	E1	Aeropuerto F. J. Mina	900	500	1000	500000	62	1	40
180	H3	Col. J. López Portillo	450	10	20	200	7	2	20
181	E1	Col. J. López Portillo 2	450	10	20	200	44	1	20
182	H3	Col. Revolución Verde	510	10	15	150	7	2	20
183	H3	Col. Unidad del Valle	510	10	30	300	7	2	20
184	H3	Col. Esfuerzo Obrero	550	8	20	160	7	2	20
185	E1	Col. Esfuerzo Obrero 2	550	150	150	22500	44	1	20
186	E1	Campo Fútbol	500	100	150	15000	32	1	20
187	H3	Col. Natividad G. Leal	450	9	16	144	7	2	20
188	E1	Col. Natividad G. Leal 2	450	80	80	6400	44	1	20



189	H2	Las Chacas-Cong. Monza	700	8	12	96	8	1	3
190	R1	Reserva Sagitario	550	50	100	5000	8	1	1
191	E3	Subestación	660	200	1000	200000	61	1	20
192	H3	Col. E. Cárdenas G.	565	10	40	400	7	2	20
193	H1	Col. Solidaridad 1	375	8	24	192	6	2	15
194	H1	Col. Solidaridad 2	375	8	24	192	6	2	15
195	E1	Equipamiento 1	375	40	110	4400	45	1	15
196	E1	Equipamiento 2	375	60	80	4800	45	1	15
197	H1	Col. Solidaridad 3	310	8	24	192	6	2	15
200	H3	Col. F. J. Mina	850	20	30	600	7	2	25
201	H3	Col. Nuevo Progreso	900	10	40	400	7	2	25
202	H3	Col. Laguna la Puerta	750	10	40	400	7	2	20
203	E3	Subestación C.F.E.	660	10	40	400	53	1	20
204	H3	Col. Laguna la Puerta 2	510	10	40	400	7	1	20
205	H3	Col. Villa Hermosa	650	20	40	800	7	2	20
206	H3	Col. Del Bosque	650	10	40	400	7	2	25
207	H3	Col. Las Americas	700	10	30	300	7	2	25
208	H3	CETIS	450	100	150	15000	45	1	25
209	E1	Col. 2 de Junio-Las Torres	600	80	80	6400	52	1	20
210	H3	Col. 2 de Junio	600	10	30	300	7	2	20
211	H1	Col Nuevo Paraiso	600	8	25	200	6	2	20
212	E1	Campos Deportivos	550	50	100	5000	32	1	20
213	H3	Col. P. J. Méndez	600	12	25	30	7	2	20
214	H3	Col. P. J. Méndez 2	600	12	25	300	7	2	20



215	H3	Col. Carmen Romano	680	12	28	336	7	2	20
216	H3	Col. Chapultepec	680	8	25	200	7	2	20
217	H3	Magdaleno Aguilar	700	8	25	200	7	2	20
218	H3	Col. Roma	900	8	30	240	7	2	25
219	H3	Col. Las Torres	700	10	30	300	7	2	25
220	H3	Col. Niños Heroes	800	18	30	540	7	2	25
221	H3	Col. Las Torres	625	10	30	300	7	2	20
222	H3	Col. Niños Heroes 2	700	10	25	250	7	2	20
223	H3	Col. Ampl. Niños Heroes	700	12	22	264	7	2	20
224	H3	Col. Niños Heroes	510	8	25	200	7	2	20
225	H1	Fracc. J. Champayán	375	9	19	171	6	2	20
226	H1	Col. Mirador	373	8	20	160	6	2	20
227	H1	Col. San Francisco Javier	460	10	15	150	6	2	20
228	R1	Rva. San Francisco	300	8	20	160	6	2	20
229	E1	Campo Béisbol	300	100	150	15000	32	2	10
230	H1	Fracc. J. Champayán	310	8	20	160	6	2	15
231	H1	Col. Tierra Alta	250	8	20	160	6	2	15
232	E3	Planta Tierra Alta	250	200	200	40000	56	1	10
233	R1	Rva. Laguna	120	8	25	200	7	2	5
234	H1	Col. L.D. Colosio	225	10	20	200	6	2	5
235	E1	Col. Lomas de Rosales 2	2500	160	200	32000	45	1	20
236	H5	Lomas de Rosales	2490	20	30	600	10	1	20
237	H5	Fracc. Loma Bonita	2490	40	80	3200	9	1	5
238	H3	Col. G. Victoria	660	10	40	400	7	2	40



**Tampico**  
Administración 2016-2018  
*Experiencia que transforma*



**Tam**  
TAMAULIPAS



239	H3	Ampl. U. Modelo 2	700	7	22	154	7	2	20
240	H3	Astilleros De Marina	600	100	350	35000	57	2	30
241	R1	Avenida Universidad 3	1650	10	25	250	8	1	10
242	C2	Universidad - Agua Dulce	2985	10	35	350	13	1	10
243	R1	Ave. Universidad 2	2500	10	20	200	9	1	10
244	H2	Conj. Unidad El Zapotal	1500	8	12	96	8	1	1
245	E1	Feria L. Carpintero	600	100	200	20000	32	1	15
246	H4	Col. Tampico 3	1700	8	20	160	9	1	20
247	H3	Col. Morelos 2	905	20	50	1000	57	2	30
248	E1	Lag. Del Chairel	1100	50	150	7500	33	2	30
249	H3	Zona de Muelles	700	200	300	60000	61	2	40
250	H2	Conj. Hab. Sagrario I	800	4	15	60	8	1	1
251	H2	Conj. Hab. Sagrario II-III	800	4	15	60	8	1	1
252	C2	Ave. De Champayán 3	800	20	60	1200	53	1	3
253	C2	Prol. Francita 1	1350	100	150	15000	56	2	15
254						0			
255	H2	Conj. Hab. Esmeralda	800	8	12	96	8	1	1
256						0			
257						0			
258	H2	Fracc. Tercer Milenium Tancol	750	8	12	96	8	1	1
259	H2	Conj. Hab. Chairel - Tancol	750	4	16	64	8	1	1
260	H2	Conj. Alejandra	800	4	19	76	8	1	1
261	H3	Col. Miradores de la Presa	500	10	20	200	7	1	4
262	C3	Carr. Tampico-Mante	3000	100	200	20000	17	1	5

R. Ayuntamiento de Tampico 2016-2018.

Calle Colón 102 Zona Centro, Tampico Tamaulipas, México

Tel. 305-2700 www.tampico.gob.mx



263	R1	Sistema Lagunario, Rio Tamesí	6	200	200	40000			
264	H3	Col. Nuevo Aeropuerto Sur	800	20	40	800	7	2	20

## CONSTRUCCIONES

Valores unitarios por m2 de los diferentes Tipos de Construcción, expresado en pesos:

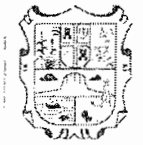
EDIFICACIONES DE MADERA		2018	
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2	
POPULAR	1	800	
ECONÓMICA	2	1350	
MEDIA BUENA	3	1600	
MEDIA BUENA	4	1250	
MUY BUENA	5	3000	
CASA HABITACIÓN			
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2	
POPULAR	6	2000	
ECONÓMICA	7	2800	
INTERÉS SOCIAL	8	3100	
CALIDAD MEDIA	9	4500	
BUENA CALIDAD	10	5800	
MUY BUENA CALIDAD	65	7000	
CALIDAD DE LUJO	11	9000	
COMERCIO			



**Tampico**  
 Administración Pública  
*Experiencia que transforma*



**Tam**  
 TAMAULIPAS



CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	12	3200
MEDIA	13	4200
BUENA	14	6200
MUY BUENA	15	7500

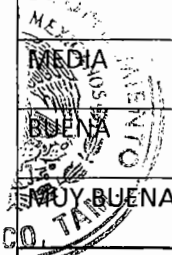
TIENDAS DE AUTOSERVICIO		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	16	3200
MEDIA	17	3800
BUENA	18	4800
MUY BUENA	19	7000

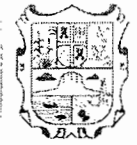
TIENDAS DEPARTAMENTALES		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	20	n.a
MEDIA	21	5000
BUENA	22	7500
MUY BUENA	23	9000

CENTROS COMERCIALES		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	24	4000
MEDIA	25	5000
BUENA	26	7600
MUY BUENA	27	9000



<b>ALOJAMIENTO/HOTELES</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	28	4000
MEDIA	29	6500
BUENA	30	9000
MUY BUENA	31	12000
<b>DEPORTE Y RECREACIÓN</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	32	2500
MEDIA	33	4000
BUENA	34	5000
MUY BUENA	35	6500
<b>OFICINAS</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	36	3300
MEDIA	37	4800
BUENA	38	6000
MUY BUENA	39	8000
<b>SALUD</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	40	3800
MEDIA	41	5300
BUENA	42	6800





MUY BUENA	43	8500
<b>EDUCACIÓN Y CULTURA</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	44	2500
MEDIA	45	4000
BUENA	46	5000
MUY BUENA	47	7000
<b>ENTRETENIMIENTO</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	48	3000
MEDIA	49	4250
BUENA	50	5300
MUY BUENA	51	6000
<b>ALMACENES Y ABASTOS</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	52	1800
MEDIA	53	2250
BUENA	54	3300
MUY BUENA	55	4500

<b>INDUSTRIA</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2

ECONÓMICA	56	2250
MEDIA	57	3300
BUENA	58	4500
MUY BUENA	59	5500
<b>COMUNICACIONES Y TRANSPORTES</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	60	3800
MEDIA	61	4975
BUENA	62	6000
MUY BUENA	63	7000
<b>PROVISIONALES</b>		
CLASE	CÓDIGO	
NO CLASIFICAN	64	0



Cuando se conocen las características particulares de las construcciones, se emplean los valores unitarios según el tipo de construcción, que les corresponda, además de aplicar los incrementos por el número de niveles y/o la existencia de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias y/o los deméritos por el estado de conservación, antigüedad y estado de terminación, según corresponda.

Las construcciones de los inmuebles que no tengan los manifiestos con los tipos y características particulares se valorarán catastralmente de acuerdo al valor unitario del tipo de construcción que predomine en el área homogénea en la que se localicen.

Los valores catastrales de las construcciones estarán sujetos a los deméritos que les correspondan por el estado de conservación y la antigüedad que predominan en el área homogénea en la que estén ubicados los inmuebles.

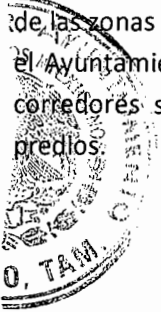
R. Ayuntamiento de Tampico 2016-2018.

Calle Colón 102 Zona Centro, Tampico Tamaulipas, México

Tel. 305-2700 [www.tampico.gob.mx](http://www.tampico.gob.mx)

**Artículo 2°.** Para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en las 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 2018 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

## FACTORES Y COEFICIENTES DE DEMÉRITOS Y DE INCREMENTOS DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAM. PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2018

### 1. INTRODUCCIÓN

El sistema de valuación catastral, que utiliza herramientas computacionales, está concebido para que los valores catastrales resultantes de su aplicación cumplan con los requisitos de que sean proporcionales con relación a la ubicación, servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbanos disponibles, así como al tipo, calidad, antigüedad y estado de conservación de las construcciones y que sean equitativos valorizando de la misma manera a los inmuebles que tengan las mismas características y se encuentren en la misma situación, guardando una relación directa con los valores de mercado, sin superarlos nunca.

El complemento de las tablas de valores unitarios de suelo y de los diferentes tipos de construcciones, es este documento que trata de los factores y coeficientes.

## 2. DE LA VALUACIÓN DEL SUELO

La valuación catastral del suelo se efectuará con base en los valores unitarios por m<sup>2</sup>, aprobados por el H. Congreso del Estado, en los términos de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, aplicando los deméritos e incrementos correspondientes.



### DE LOS INCREMENTOS EN EL VALOR DEL SUELO

#### 2.1.1. FACTOR POR POSICIÓN DEL SUELO DENTRO DE LA MANZANA

1. intermedio = 1.00

2. Esquinero, una sola esquina:

    Uso Habitacional = 1.10, hasta los primeros 400 m<sup>2</sup>

    Uso No Habitacional = 1.20, hasta los primeros 400 m<sup>2</sup>

3. Cabecero, dos esquinas:

    Uso Habitacional = 1.15 hasta los primeros 800 m<sup>2</sup>

    Uso No Habitacional = 1.25 hasta los primeros 800 m<sup>2</sup>

4. Manzanero, tres esquinas:

    Uso Habitacional = 1.15 hasta los primeros 1200 m<sup>2</sup>

    Uso No Habitacional = 1.25 hasta los primeros 1200 m<sup>2</sup>

5. Manzanero, cuatro o más esquinas:

Uso Habitacional = 1.15 hasta los primeros 1600 m<sup>2</sup>

Uso No Habitacional = 1.25 hasta los primeros 1600 m<sup>2</sup>

6. Frentes no contiguos, predios con dos o más frentes, sin que conformen ninguna esquina:

Uso Habitacional = 1.10, hasta los primeros 800 m<sup>2</sup>

Uso No Habitacional = 1,20, hasta los primeros 800 m<sup>2</sup>

El único caso en que se demerita el suelo por su posición dentro de la manzana es el de los predios interiores o enclavados, entonces:

7. Predio Interior = 0.60

Para los efectos de la aplicación de los incrementos por Esquina, se entiende como:

USO HABITACIONAL, además de las casas habitación, a los siguientes usos:

Salud, Educación y Cultura, Deporte y Recreación y eventualmente usos agropecuarios dentro de las áreas urbanas y suburbanas.

USO NO HABITACIONAL, a los siguientes usos del suelo:

Comercial, Tiendas de Departamento, de Autoservicio, Centros Comerciales, Hoteles, Oficinas, Entretenimiento, Almacenamiento y Abasto, Industrial, Comunicaciones y Transportes.

## 2.2 DE LOS DEMÉRITOS EN EL VALOR DEL SUELO

### 2.2.1. FACTOR POR FRENTE

$$\text{Factor} = \sqrt{F/f}$$

En donde:

F = Frente real de suelo y

R. Ayuntamiento de Tampico 2016-2018.

Calle Colón 102 Zona Centro, Tampico Tamaulipas, México

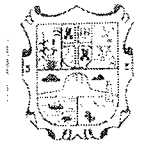
Tel. 305-2700 [www.tampico.gob.mx](http://www.tampico.gob.mx)



**Tampico**  
 Administración 2016-2018  
*Experiencia que transforma*



**Tam**  
 TAMAULIPAS



f = Frente del lote base, cuando se haya determinado previamente dicha dimensión.

El Factor máximo aplicable será de = 0.70

### 2.2.2. FACTOR POR PROFUNDIDAD

$$\text{Factor} = \sqrt{F/P \cdot R}$$

En donde:

F = Frente real de terreno

P = Profundidad real del terreno

R = Relación profundidad/frente del lote tipo

El Factor de demérito máximo aplicable por la relación frente-profundidad de terreno, será de 0.70



### 2.2.3. FACTOR POR IRREGULARIDAD

$$\text{Factor} = \sqrt{A_r/A_t}$$

En donde:

A<sub>r</sub> = Área regular de terreno

A<sub>t</sub> = Área total de terreno

El máximo Factor aplicable será de 0.70

### 2.2.4. FACTOR DE DEMÉRITO POR EXCESO DE ÁREA O DE INCREMENTO, SEGÚN EL ÁREA DEL LOTE BASE PREDOMINANTE

$$\text{Fórmula} = \sqrt{A/A_b}$$



**Tampico**  
 Administración Municipal  
*Experiencia que transforma*



**Tam**  
 TAMAULIPAS



En donde:

A = Superficie de terreno

Ab = Superficie del Lote-Tipo

Si el resultado es  $< 0.75$ , entonces el Factor es de 1.15

Si el resultado es  $> 0.75$ , pero  $\leq 1.25$ , entonces el Factor es de 1.00, por lo tanto no se demerita

Si el resultado es  $> 1.25$ , pero  $< 2.0$ , entonces el Factor es de 0.90

Si el resultado es  $> 2.0$ , pero  $< 3.5$ , entonces el Factor es de 0.80

Si el resultado es  $> 3.5$ , entonces el Factor es de 0.70



#### 2.2.5. FACTOR POR DESNIVEL

Fórmula =  $D/P$

En donde:

D = Desnivel, en metros, entre el nivel del frente del predio y el del fondo del terreno, ya sea ascendente o descendente.

P = Profundidad del terreno, en metros.

Si el resultado es igual o menor a 0.10, entonces no se considera como desnivel

Y por lo tanto no se demerita

Si el resultado es  $> 0.10$  o igual o menor a 0.20, entonces el Factor es de 0.90

Si el resultado es  $> 0.20$  o igual o menor a 0.30, entonces el Factor es de 0.80

Si el resultado es  $> 0.30$  o igual o menor a 0.40, entonces el Factor es de 0.70

Si el resultado es  $> 0.40$  o igual o menor a 0.50, entonces el Factor es de 0.60

Si el resultado es  $> 0.50$ , entonces el Factor es de 0.50

R. Ayuntamiento de Tampico 2016-2018.

Calle Colón 102 Zona Centro, Tampico Tamaulipas, México

Tel. 305-2700 · [www.tampico.gob.mx](http://www.tampico.gob.mx)




Por lo tanto el factor máximo aplicable es de 0.50

Cuando el predio tenga obras materiales para su mejoramiento, tales como muros de contención y terraplenes, terrazas, rampas o escalinatas y el valor de esas mejoras sea igual o superior al valor del demérito que le corresponde por el desnivel, no se aplicará ningún demérito.

Tampoco estarán sujetos al demérito correspondiente, los predios que estén ubicados en áreas con desniveles ascendentes y descendentes, y que por lo tanto se hayan tomado en cuenta esas características topográficas para determinar el valor unitario por metro cuadrado de terreno aplicable a dicha área homogénea o que tengan incluso un valor escénico.

### 3. DE LA VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES



Para determinar el valor catastral de las construcciones asentadas en los predios se aplicará el Valor Unitario por m<sup>2</sup>, aprobado para el Tipo de Construcción que le corresponda, multiplicado por el número de metros cuadrados construidos, con lo que se obtiene el valor total de la construcción.

Para efectos del cálculo de la superficie o área construida se tomarán en cuenta todas las superficies cubiertas, tales como cocheras, aleros y otros usos, aun cuando no cuenten con muros, sino sólo con estructura, pisos y techos.

En los predios, con construcciones, se clasificará el tipo de construcción predominante, así como la antigüedad, el estado de conservación y el estado de terminación.

Se podrán distinguir y clasificar distintos volúmenes de construcción, siempre y cuando presenten características diferentes que hagan variar notoriamente su valor o se trate de volúmenes de uso y clase perfectamente bien diferenciados. Es importante tomar en cuenta el porcentaje que representan los volúmenes de construcción distintos a los predominantes, de tal manera que resulten superior al 20% de la superficie de la construcción predominante, de otra manera se considerará como área total construida, al tipo de construcción que predomina en el inmueble.

Se consideran Provisionales sin valor a las que están construidas con madera, lámina de cartón, lámina galvanizada o bajareque o sobre todo de materiales de desecho.

#### 3.1. DE LOS DEMÉRITOS EN EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

##### 3.1.1. FACTOR DE DEMÉRITO POR ANTIGÜEDAD

FA = VuR/VT

En donde:

VuR = Vida útil remanente

VT = Vida útil total

Vida útil remanente = Vida útil total – Antigüedad de la construcción

### VIDA ÚTIL TOTAL SEGÚN CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Muy Buena = 100 años

Buena = 90 años

Media = 80 años

Económica = 70 años

Interés Social = 70 años

Poblara = 60 años

### 3.1.2. FACTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

1. Bueno = 0.95

2. Regular = 0.80

3. Malo = 0.60

4. Ruinas, habitable y reparable = 0.40

5. Ruinas, reparable a un alto costo = 0.20

6. Ruinas, para demoler, sin valor = 0.00

### 3.1.3. FACTOR POR ESTADO DE TERMINACIÓN DE OBRA

OBRA NEGRA                      FACTOR 0.60

INTERMEDIO                      FACTOR 0.80

R. Ayuntamiento de Tampico 2016-2018.

Calle Colón 102 Zona Centro, Tampico Tamaulipas, México

Tel. 305-2700    www.tampico.gob.mx

AVANZADO/TERMINADO FACTOR 1.00

### 3.2 DE LOS INCREMENTOS EN EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

#### 3.2.1. POR EL NÚMERO DE NIVELES O PISOS

De uno a dos niveles = 1.00

De tres a cinco niveles = 1.10

De seis a diez niveles = 1.18

De once a 15 niveles = 1.24

Más de 15 niveles = 1.30

Las alturas mayores a los 3.20 metros, se deben de considerar como niveles mayores de un piso para los efectos de la Codificación del número de niveles o pisos y para la correspondiente Valuación Catastral, excepto en las construcciones industriales y de almacenamiento.

#### 3.2.2. POR INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Quando los inmuebles sean de uso diferentes al habitacional y cuenten con Instalaciones Especiales, se incrementará en un 10%.

Quando los inmuebles sean de uso diferentes al habitacional y cuenten con Elementos Accesorios, se incrementará en un 10%.

Quando los inmuebles sean de uso diferentes al habitacional y cuenten con Obras Complementarias, se incrementará en un 10%.

Quando los inmuebles cuenten con más de uno de los conceptos descritos, los incrementos se sumarán, por lo tanto se puede alcanzar hasta un 30% de valor adicional al que se haya obtenido en la valuación catastral de las construcciones.

Tabla de Valores Unitarios 2018

Area Hom.	Clasif.	Descripcion Nombre	Valor Unitario 2018	Frente m	Prof. M	Area m <sup>2</sup> Area	Tipo de Const.	Edo. De Const.	Antig.
1	C3	Zona Centro 1	8000	10	40	400	13	2	60
2	H4	Zona Centro 2	2500	10	40	400	9	2	60
3	H3	Col. Cascajal 1	800	10	15	150	7	2	60
4	C2	Zona Centro 3	2500	10	40	400	12	2	60
5	H4	Zona Centro 4	1245	10	40	400	9	2	60
6	H3	Casa Blanca	750	10	20	200	7	2	60
7	12	Isleta Perez	500	20	48	960	56	3	60
8	13	Astilleros	565	8	20	160	57	2	60
9	H3	Col. Gpe. Victoria	700	10	40	400	7	2	40
10	H2	Col. Gpe. Victoria 2	600	10	30	300	56	2	40
11	H3	Col. Tamaulipas	800	10	40	400	7	2	40
12	H3	Col. Gpe. Mainero	800	10	30	300	7	2	40
13	C2	Macalito	2500	4	8	32	12	2	30
14	E1	Unidad Deportiva	750	100	200	20000	33	1	20
15	H3	Col. Tamaulipas	790	10	30	300	7	2	40
16	H3	Zona Centro 5	1600	10	40	400	7	2	40
17	H3	Col. Del Pueblo	790	10	40	400	7	2	50
18	H3	Col. Volantin	790	10	40	400	7	2	50
19	H3	Margen del Panuco	600	10	25	250	7	2	40
20	H3	Col. Morelos	550	7	22	154	7	2	30
21	H3	Col. Vicente Guerrero	250	10	15	150	7	2	30
22	H3	Ampl. Vicente Guerrero	250	10	25	250	7	2	20
23	H3	Col. Cascajal 2	800	8	30	240	7	2	50
24	H3	Col. Nacional	565	8	25	200	7	2	50
25	E1	Auditorio Mpal.	2300	10	30	300	33	2	30
26	H4	Col. Campbell	1600	10	30	300	9	2	50
27	H4	Col. Angela Peralta	1500	10	30	300	9	2	50
28	H1	Col. Pescadores	340	10	20	200	6	2	20
29	E1	Cementerios	1500	10	25	250	40	2	60
30	H4	Col. Altavista	2260	15	30	450	9	1	60
31	E3	Col. Altavista 2	2000	100	100	10000	9	2	50
32	H1	Col. Chairel	550	15	25	375	6	2	50
33	H5	Col. El Aguila	2825	22	45	990	10	1	60
34	H3	R. Fray A. de Olmos 2	500	10	18	180	7	1	20
35	H5	Col. Flores	2825	15	30	450	10	1	40
36	H5	Col. Sierra Morena	2940	12	25	300	10	1	40
37	H5	Col. Monte Alegre	2825	18	30	540	10	1	40

38	H3	Col. Fray A. de Olmos	450	10	18	180	7	2	40
39	H3	Col. Moctezuma	900	10	25	250	7	2	45
40	H3	Col. Americana	1000	15	38	570	7	2	40
41	H3	Col. Anáhuac	600	9	27	243	7	2	35
42	H3	Col. Barandillas	600	9	25	225	7	2	35
43	H3	Col. Tolteca	900	9	30	270	7	2	40
44	H3	Col. Bella Vista	900	8	30	240	7	2	35
45	H3	Col. Trueba	1000	12	27	324	7	2	45
46	H3	Col. Martock	1200	15	20	300	7	2	45
47	H3	Col. Benito Juárez	800	12	30	360	7	2	40
48	H3	Col. Vergel	1200	10	32	320	7	2	40
49	H3	Fracc. Primavera	1245	10	16	160	7	2	35
50	H3	Fracc. Lag. Carpintero	900	10	25	250	7	2	40
51	H3	Col. Hidalgo	800	10	20	200	7	2	40
52	H3	Col. Primavera	1250	15	30	450	7	2	40
53	H3	Col. Otomí	900	12	20	240	7	2	40
54	H3	Col. Aurora	1500	12	25	300	7	2	45
55	H4	Col. Smith 1	1800	15	35	525	9	1	45
56	H3	Col. Smith 2	1800	9	25	225	7	2	40
57	H3	Col. Vergel 2	1250	10	30	300	7	2	40
58	H3	Col. Primavera	1350	9	30	270	7	2	40
59	H3	Col. Lauro Aguirre	1350	10	18	180	7	2	45
60	C3	Ave. Ejercito 2	3000	25	75	1875	38	1	20
61	R1	Ave. Ejercito 3	1500	25	75	1875	44	2	30
62	H3	Col. Allende	900	8	16	128	7	2	40
63	E1	Col. Allende 2	2500	16	40	640	61	1	3
64	H3	Col. Telegrafistas	450	8	25	200	7	2	50
65	H3	Col. Obrera 1	680	10	30	300	7	2	50
66	H3	Col. Obrera 2	900	10	30	300	7	2	50
67	H4	Col. Guadalupe	2260	15	40	600	9	1	40
68	H4	Col. Minerva	2150	10	30	300	9	1	35
69	H4	Col. La Florida	2500	12	25	300	9	1	25
70	H4	Col. Petrolera	2490	20	35	700	9	1	35
71	H2	Col. Vista Hermosa	1250	8	24	192	8	1	20
72	C3	Ave. Ayuntamiento	3250	10	20	200	25	1	20
73	H2	Col. Tampico	1650	10	20	200	8	1	20
74	E1	Ave. Ejercito 1	2750	40	80	3200	9	1	20
75	H4	DIF	1650	20	50	1000	9	1	20
76	E1	Hospitales	2000	30	60	1800	41	1	30
77	C3	Ave. Ejercito 4	3600	80	200	16000	18	1	5
78	E1	Col. Petrolera 2	2250	130	190	24700	33	1	25

79	12	Diagonal Nte. Sur	1350	100	150	15000	56	2	20
80	R1	R. Col. Tampico 4	1400	20	50	1000	9	1	10
81	H4	Prol. Francita 2	1650	30	60	1800	9	2	5
82	H4	Fracc. Colinas	1650	10	20	200	9	1	5
83	H2	Fracc. Universidad	1450	7	10	70	8	2	20
84	H4	Col. Los Pinos	1500	10	30	300	9	1	25
85	H3	Col. Los Pinos 2	1450	10	30	300	7	2	25
86	C3	Zona Dorada 2	3500	20	60	1200	17	1	25
87	H6	Fracc. Vista Hermosa	3200	17	40	680	10	1	15
88	H5	Col. Lomas de Rosales	2660	10	35	350	10	1	20
89	H4	Col. Linda Vista	1650	10	20	200	9	1	15
90	C3	Ave. Universidad 1	3500	50	150	7500	18	1	15
91	C3	Zona Dorada 3	5500	20	60	1200	27	1	8
92	E1	Fracc. Vista Hermosa 2	2500	75	90	6750	41	1	15
93	R1	R. Lindavista	1200	8	24	192	9	1	5
94	E1	Ave. Universidad 2	2500	25	75	1875	45	1	20
95	H5	Col. Lomas de las Aurora	2940	15	30	450	10	1	15
96	H6	Fracc. Las Villas	3940	18	30	540	11	1	10
97	C3	Zona Dorada 4	3200	50	150	7500	17	1	5
98	H2	Col. Hosp. Regional	1350	8	18	144	8	2	20
99	H3	Col. Diaz Ordaz	1210	11	26	286	7	2	20
100	H3	Col. Universidad Sur	1450	10	24	240	7	2	20
101	E1	C. Universitario UAT	1100	500	1000	500000	45	1	30
102	H5	Fracc. Flamboyanes	3000	15	30	450	10	1	15
103	R1	R. Rancho La Quinta	1100	30	100	3000	9	1	20
104	E1	Zona Dorada 6	2300	25	80	2000	45	1	25
105	H3	Col. Universidad	1240	12	20	240	7	2	20
106	C3	Blvd. A. Lopez Mateos	1500	60	100	6000	57	1	15
107	C3	Zona Dorada 7	2300	20	30	600	57	1	15
108	H3	Col. Aeropuerto	1000	20	40	800	7	2	20
109	C3	Zona Dorada 1	4200	50	100	5000	38	1	20
110	E1	Club Golf Campestre	1100	300	900	270000	33	1	50
111	H6	Fracc. Contry Club	3500	15	25	375	10	1	25
112	C3	Zona Dorada 3	4500	35	100	3500	22	1	25
113	H5	Fracc. Chairel Seccion 33	3000	10	35	350	10	1	15
114	C3	Zona Dorada 4-A	3500	10	35	350	9	1	15
115	C3	Zona Dorada 4-B	3500	30	90	2700	13	1	10
116	E1	La Herradura	1245	30	100	3000	32	2	25
117	H4	Col. El Charro	1750	20	50	1000	9	1	15
118	H3	Fracc. El Ojital	1100	25	40	1000	7	2	15
119	H5	Fracc. AGSA	1200	20	40	800	10	1	1

120	H1	Col. Loma Alta	600	10	20	200	6	2	10
121	H2	Fracc. Diamante	600	5	15	75	8	1	1
122	H1	Col. San Pedro Carrillo Estrada	600	8	25	200	6	2	15
123	H1	Col. Nuevo Amanecer	500	8	15	120	6	2	15
124	E1	Zona Dorada 4-C	3500	15	30	450	10	1	25
125	C3	Zona Dorada 4-D	3500	15	30	450	17	1	10
126	H4	Zona Dorada 5	3000	20	50	1000	29	1	20
127	R1	Quinta Ursula	1650	20	50	1000	9	2	40
128	R1	Res. Villa San Pedro	1130	10	25	250	9	1	5
129	H4	Fracc. Villa San Pedro	1130	10	20	200	9	1	10
130	C2	Zona Dorada 5-A	3000	20	50	1000	57	1	15
131	H2	Fracc. Gema	950	8	16	128	8	2	15
132	H5	Col. Lomas del Chairel 1	2250	15	30	450	10	1	20
133	H5	Col. Lomas del Chairel 2	2000	15	30	450	10	1	20
134	E1	Col. Lomas del Chairel 3	1000	100	150	15000	45	1	20
135	H2	Fracc. Jesus E. Piña 1	900	10	30	300	8	2	20
136	H3	Col. Gonzalo G. Ramirez	900	15	28	420	7	2	20
137	H2	Fracc. Jesus E. Piña 2	900	20	40	800	8	2	20
138	H2	Fracc. Jesus E. Piña 3	900	20	40	800	8	2	20
139	H2	Fracc. Jesus E. Piña 4	900	20	40	800	8	2	20
140	H3	Col. Unidad Modelo	900	8	25	200	7	2	20
141	H2	Fracc. Jesus E. Piña 5	900	9	16	144	8	2	20
142	H3	Col. Echeverria	750	7	21	147	7	2	20
143	H3	Ampl. Unidad Modelo 1	750	7	22	154	7	2	20
144	H2	Colinas de San Gerardo	850	4	12	48	8	1	2
145	H2	Fracc. Vista Bella	750	6	9	54	8	1	1
146	R1	Reserva Libramiento	400	8	15	120	7	2	5
147	R1	Reserva San Gerardo	400	8	15	120	7	2	5
148	E1	Panteon Jardin	700	250	400	100000	41	2	30
149	E1	Cementerio Tancol	600	100	100	10000	40	2	30
150	R1	Fracc. Puesta del Sol	700	10	35	350	7	2	5
151	E1	Col. Tancol 2	850	100	200	20000	46	1	10
152	R1	Reserva Libramiento 3	300	10	35	350	7	2	5
153	C2	Zona Dorada 5-B	3000	20	50	1000	17	1	5
154	H3	Col. Arenal 1	850	8	20	160	7	2	25
155	H3	Col. La Arboleda	850	10	25	250	7	2	25
156	H3	Col. Arenal 2	850	8	20	160	7	2	25
157	C2	Col. Arenal (Ave. Hidalgo)	2500	20	50	1000	29	1	25
158	H2	Unidad Infonavit	900	20	40	800	7	1	5
159	H4	Fracc. Tancol 33	1250	12	25	300	9	1	20
160	H3	Col. Las Violetas 1	660	8	20	160	6	2	20

161	H3	Col. Las Violetas 2	660	8	20	160	6	2	20
162	E1	Zona Militar	600	100	300	30000	61	1	25
163	H4	Col. Militar	900	10	15	150	9	1	25
164	R1	Res. Entrada Tancol	2000	150	200	30000	12	1	25
165	E1	Deportivo	700	100	350	35000	33	1	20
166	C2	Ave. R. de Champayan 1	750	40	80	3200	49	1	2
167	H2	Fracc. Los Encinos	850	8	18	144	8	2	20
168	H3	Col. México	850	16	32	512	7	2	25
169	H3	Col. San Antonio	750	15	30	450	7	2	20
170	R1	Ave. R. de Champayán 2	750	10	25	250	7	2	20
171	H2	Col. Insurgentes	750	5	17	85	8	2	20
172	H3	Col. Naranjal	600	15	30	450	7	2	20
173	H3	Col. Tancol	600	10	35	350	7	2	20
174	H3	Col. La Paz	600	10	30	300	7	2	20
175	E1	Estadio Tamaulipas	1750	75	100	7500	33	1	15
176	H4	Col. Estadio	1000	12	25	300	9	1	15
177	H2	Conj. Villa Verde	900	9	20	180	8	2	10
178	E1	CETA	550	100	250	25000	45	1	10
179	E1	Aeropuerto F. J. Mina	900	500	1000	500000	62	1	40
180	H3	Col. J. López Portillo	450	10	20	200	7	2	20
181	E1	Col. J. López Portillo 2	450	10	20	200	44	1	20
182	H3	Col. Revolución Verde	510	10	15	150	7	2	20
183	H3	Col. Unidad del Valle	510	10	30	300	7	2	20
184	H3	Col. Esfuerzo Obrero	550	8	20	160	7	2	20
185	E1	Col. Esfuerzo Obrero 2	550	150	150	22500	44	1	20
186	E1	Campo Fútbol	500	100	150	15000	32	1	20
187	H3	Col. Natividad G. Leal	450	9	16	144	7	2	20
188	E1	Col. Natividad G. Leal 2	450	80	80	6400	44	1	20
189	H2	Las Chacas-Cong. Monza	700	8	12	96	8	1	3
190	R1	Reserva Sagitario	550	50	100	5000	8	1	1
191	E3	Subestación	660	200	1000	200000	61	1	20
192	H3	Col. E. Cárdenas G.	565	10	40	400	7	2	20
193	H1	Col. Solidaridad 1	375	8	24	192	6	2	15
194	H1	Col. Solidaridad 2	375	8	24	192	6	2	15
195	E1	Equipamiento 1	375	40	110	4400	45	1	15
196	E1	Equipamiento 2	375	60	80	4800	45	1	15
197	H1	Col. Solidaridad 3	310	8	24	192	6	2	15
200	H3	Col. F. J. Mina	850	20	30	600	7	2	25
201	H3	Col. Nuevo Progreso	900	10	40	400	7	2	25
202	H3	Col. Laguna la Puerta	750	10	40	400	7	2	20
203	E3	Subestación C.F.E.	660	10	40	400	53	1	20



204	H3	Col. Laguna la Puerta 2	510	10	40	400	7	1	20
205	H3	Col. Villa Hermosa	650	20	40	800	7	2	20
206	H3	Col. Del Bosque	650	10	40	400	7	2	25
207	H3	Col. Las Americas	700	10	30	300	7	2	25
208	H3	CETIS	450	100	150	15000	45	1	25
209	E1	Col. 2 de Junio-Las Torres	600	80	80	6400	52	1	20
210	H3	Col. 2 de Junio	600	10	30	300	7	2	20
211	H1	Col Nuevo Paraiso	600	8	25	200	6	2	20
212	E1	Campos Deportivos	550	50	100	5000	32	1	20
213	H3	Col. P. J. Méndez	600	12	25	30	7	2	20
214	H3	Col. P. J. Méndez 2	600	12	25	300	7	2	20
215	H3	Col. Carmen Romano	680	12	28	336	7	2	20
216	H3	Col. Chapultepec	680	8	25	200	7	2	20
217	H3	Magdaleno Aguilar	700	8	25	200	7	2	20
218	H3	Col. Roma	900	8	30	240	7	2	25
219	H3	Col. Las Torres	700	10	30	300	7	2	25
220	H3	Col. Niños Heroes	800	18	30	540	7	2	25
221	H3	Col. Las Torres	625	10	30	300	7	2	20
222	H3	Col. Niños Heroes 2	700	10	25	250	7	2	20
223	H3	Col. Ampl. Niños Heroes	700	12	22	264	7	2	20
224	H3	Col. Niños Heroes	510	8	25	200	7	2	20
225	H1	Fracc. J. Champayán	375	9	19	171	6	2	20
226	H1	Col. Mirador	373	8	20	160	6	2	20
227	H1	Col. San Francisco Javier	460	10	15	150	6	2	20
228	R1	Rva. San Francisco	300	8	20	160	6	2	20
229	E1	Campo Béisbol	300	100	150	15000	32	2	10
230	H1	Fracc. J. Champayán	310	8	20	160	6	2	15
231	H1	Col. Tierra Alta	250	8	20	160	6	2	15
232	E3	Planta Tierra Alta	250	200	200	40000	56	1	10
233	R1	Rva. Laguna	120	8	25	200	7	2	5
234	H1	Col. L.D. Colosio	225	10	20	200	6	2	5
235	E1	Col. Lomas de Rosales 2	2500	160	200	32000	45	1	20
236	H5	Lomas de Rosales	2490	20	30	600	10	1	20
237	H5	Fracc. Loma Bonita	2490	40	80	3200	9	1	5
238	H3	Col. G. Victoria	660	10	40	400	7	2	40
239	H3	Ampl. U. Modelo 2	700	7	22	154	7	2	20
240	H3	Astilleros De Marina	600	100	350	35000	57	2	30
241	R1	Avenida Universidad 3	1650	10	25	250	8	1	10
242	C2	Universidad - Agua Dulce	2985	10	35	350	13	1	10
243	R1	Ave. Universidad 2	2500	10	20	200	9	1	10
244	H2	Conj. Unidad El Zapotal	1500	8	12	96	8	1	1

245	E1	Feria L. Carpintero	600	100	200	20000	32	1	15
246	H4	Col. Tampico 3	1700	8	20	160	9	1	20
247	H3	Col. Morelos 2	905	20	50	1000	57	2	30
248	E1	Lag. Del Chairel	1100	50	150	7500	33	2	30
249	H3	Zona de Muelles	700	200	300	60000	61	2	40
250	H2	Conj. Hab. Sagrario I	800	4	15	60	8	1	1
251	H2	Conj. Hab. Sagrario II-III	800	4	15	60	8	1	1
252	C2	Ave. De Champayán 3	800	20	60	1200	53	1	3
253	C2	Prol. Francita 1	1350	100	150	15000	56	2	15
254						0			
255	H2	Conj. Hab. Esmeralda	800	8	12	96	8	1	1
256						0			
257						0			
258	H2	Fracc. Tercer Milenium Tancol	750	8	12	96	8	1	1
259	H2	Conj. Hab. Chairel - Tancol	750	4	16	64	8	1	1
260	H2	Conj. Alejandra	800	4	19	76	8	1	1
261	H3	Col. Miradores de la Presa	500	10	20	200	7	1	4
262	C3	Carr. Tampico-Mante	3000	100	200	20000	17	1	5
263	R1	Sistema Lagunario, Rio Tamesí	6	200	200	40000			
264	H3	Col. Nuevo Aeropuerto Sur	800	20	40	800	7	2	20

### CONSTRUCCIONES

Valores unitarios por m2 de los diferentes Tipos de Construcción, expresado en pesos:

EDIFICACIONES DE MADERA		2018	
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2	
POPULAR	1	800	
ECONÓMICA	2	1350	
MEDIA	3	1600	
MEDIA BUENA	4	1250	
MUY BUENA	5	3000	
CASA HABITACIÓN			
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2	
POPULAR	6	2000	
ECONÓMICA	7	2800	
INTERÉS SOCIAL	8	3100	
CALIDAD MEDIA	9	4500	
BUENA CALIDAD	10	5800	

MUY BUENA CALIDAD	65	7000
CALIDAD DE LUJO	11	9000
<b>COMERCIO</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	12	3200
MEDIA	13	4200
BUENA	14	6200
MUY BUENA	15	7500
<b>TIENDAS DE AUTOSERVICIO</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	16	3200
MEDIA	17	3800
BUENA	18	4800
MUY BUENA	19	7000
<b>TIENDAS DEPARTAMENTALES</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	20	n.a
MEDIA	21	5000
BUENA	22	7500
MUY BUENA	23	9000
<b>CENTROS COMERCIALES</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	24	4000
MEDIA	25	5000
BUENA	26	7600
MUY BUENA	27	9000

<b>ALOJAMIENTO/HOTELES</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	28	4000
MEDIA	29	6500
BUENA	30	9000
MUY BUENA	31	12000
<b>DEPORTE Y RECREACIÓN</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	32	2500
MEDIA	33	4000
BUENA	34	5000

MUY BUENA	35	6500
<b>OFICINAS</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	36	3300
MEDIA	37	4800
BUENA	38	6000
MUY BUENA	39	8000
<b>SALUD</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	40	3800
MEDIA	41	5300
BUENA	42	6800
MUY BUENA	43	8500
<b>EDUCACIÓN Y CULTURA</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	44	2500
MEDIA	45	4000
BUENA	46	5000
MUY BUENA	47	7000
<b>ENTRETENIMIENTO</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	48	3000
MEDIA	49	4250
BUENA	50	5300
MUY BUENA	51	6000
<b>ALMACENES Y ABASTOS</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	52	1800
MEDIA	53	2250
BUENA	54	3300
MUY BUENA	55	4500

<b>INDUSTRIA</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	56	2250
MEDIA	57	3300

BUENA	58	4500
MUY BUENA	59	5500
<b>COMUNICACIONES Y TRANSPORTES</b>		
CLASE	CÓDIGO	Valor unitario por m2
ECONÓMICA	60	3800
MEDIA	61	4975
BUENA	62	6000
MUY BUENA	63	7000
<b>PROVISIONALES</b>		
CLASE	CÓDIGO	
NO CLASIFICAN	64	0

Cuando se conocen las características particulares de las construcciones, se emplean los valores unitarios según el tipo de construcción, que les corresponda, además de aplicar los incrementos por el número de niveles y/o la existencia de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias y/o los deméritos por el estado de conservación, antigüedad y estado de terminación, según corresponda.

Las construcciones de los inmuebles que no tengan los manifiestos con los tipos y características particulares se valuarán catastralmente de acuerdo al valor unitario del tipo de construcción que predomine en el área homogénea en la que se localicen.

Los valores catastrales de las construcciones estarán sujetos a los deméritos que les correspondan por el estado de conservación y la antigüedad que predominan en el área homogénea en la que estén ubicados los inmuebles.

**Artículo 2°.** Para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en las 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 2018 y deberá

publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

## **FACTORES Y COEFICIENTES DE DEMÉRITOS Y DE INCREMENTOS DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAM. PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2018**

### **1.INTRODUCCIÓN**

El sistema de valuación catastral, que utiliza herramientas computacionales, está concebido para que los valores catastrales resultantes de su aplicación cumplan con los requisitos de que sean proporcionales con relación a la ubicación, servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbanos disponibles, así como al tipo, calidad, antigüedad y estado de conservación de las construcciones y que sean equitativos valorizando de la misma manera a los inmuebles que tengan las mismas características y se encuentren en la misma situación, guardando una relación directa con los valores de mercado, sin superarlos nunca.

El complemento de las tablas de valores unitarios de suelo y de los diferentes tipos de construcciones, es este documento que trata de los factores y coeficientes.

### **2. DE LA VALUACIÓN DEL SUELO**

La valuación catastral del suelo se efectuará con base en los valores unitarios por m<sup>2</sup>, aprobados por el H. Congreso del Estado, en los términos de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, aplicando los deméritos e incrementos correspondientes.

#### **2.1 DE LOS INCREMENTOS EN EL VALOR DEL SUELO**

##### **2.1.1. FACTOR POR POSICIÓN DEL SUELO DENTRO DE LA MANZANA**

1. intermedio = 1.00

2. Esquinero, una sola esquina:

Uso Habitacional = 1.10, hasta los primeros 400 m<sup>2</sup>

Uso No Habitacional = 1.20, hasta los primeros 400 m<sup>2</sup>

3. Cabecero, dos esquinas:

Uso Habitacional = 1.15 hasta los primeros 800 m<sup>2</sup>

Uso No Habitacional = 1.25 hasta los primeros 800 m<sup>2</sup>

4. Manzanero, tres esquinas:

Uso Habitacional = 1.15 hasta los primeros 1200 m<sup>2</sup>

Uso No Habitacional = 1.25 hasta los primeros 1200 m<sup>2</sup>

5. Manzanero, cuatro o más esquinas:

Uso Habitacional = 1.15 hasta los primeros 1600 m<sup>2</sup>

Uso No Habitacional = 1.25 hasta los primeros 1600 m<sup>2</sup>

6. Frentes no contiguos, predios con dos o más frentes , sin que conformen ninguna esquina:

Uso Habitacional = 1.10, hasta los primeros 800 m<sup>2</sup>

Uso No Habitacional = 1,20, hasta los primeros 800 m<sup>2</sup>

El único caso en que se demerita el suelo por su posición dentro de la manzana es el de los predios interiores o enclavados, entonces:

Si el resultado es  $> 0.75$ , pero  $\leq 1.25$ , entonces el Factor es de 1.00, por lo tanto no se demerita

Si el resultado es  $> 1.25$ , pero  $< 2.0$ , entonces el Factor es de 0.90

Si el resultado es  $> 2.0$ , pero  $< 3.5$ , entonces el Factor es de 0.80

Si el resultado es  $> 3.5$ , entonces el Factor es de 0.70

#### 2.2.5. FACTOR POR DESNIVEL

Fórmula =  $D/P$

En donde:

D = Desnivel, en metros, entre el nivel del frente del predio y el del fondo del terreno, ya sea ascendente o descendente.

P = Profundidad del terreno, en metros.

Si el resultado es igual o menor a 0.10, entonces no se considera como desnivel  
Y por lo tanto no se demerita

Si el resultado es  $> 0.10$  o igual o menor a 0.20, entonces el Factor es de 0.90

Si el resultado es  $> 0.20$  o igual o menor a 0.30, entonces el Factor es de 0.80

Si el resultado es  $> 0.30$  o igual o menor a 0.40, entonces el Factor es de 0.70

Si el resultado es  $> 0.40$  o igual o menor a 0.50, entonces el Factor es de 0.60

Si el resultado es  $> 0.50$ , entonces el Factor es de 0.50

Por lo tanto el factor máximo aplicable es de 0.50

Cuando el predio tenga obras materiales para su mejoramiento, tales como muros de contención y terraplenes, terrazas, rampas o escalinatas y el valor de esas mejoras sea igual o superior al valor del demérito que le corresponde por el desnivel, no se aplicará ningún demérito.

Tampoco estarán sujetos al demérito correspondiente, los predios que estén ubicados en áreas con desniveles ascendentes y descendentes, y que por lo tanto se hayan tomado en cuenta esas características topográficas para determinar el valor unitario por metro cuadrado de terreno aplicable a dicha área homogénea o que tengan incluso un valor escénico.

### 3. DE LA VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Para determinar el valor catastral de las construcciones asentadas en los predios se aplicará el Valor Unitario por  $m^2$ , aprobado para el Tipo de Construcción que le corresponda, multiplicado por el número de metros cuadrados construidos, con lo que se obtiene el valor total de la construcción.

Para efectos del cálculo de la superficie o área construida se tomarán en cuenta todas las superficies cubiertas, tales como cocheras, aleros y otros usos, aun cuando no cuenten con muros, sino sólo con estructura, pisos y techos.

En los predios, con construcciones, se clasificará el tipo de construcción predominante, así como la antigüedad, el estado de conservación y el estado de terminación.

Se podrán distinguir y clasificar distintos volúmenes de construcción, siempre y cuando presenten características diferentes que hagan variar notoriamente su valor o se trate de volúmenes de uso

y clase perfectamente bien diferenciados. Es importante tomar en cuenta el porcentaje que representan los volúmenes de construcción distintos a los predominantes, de tal manera que resulten superior al 20% de la superficie de la construcción predominante, de otra manera se considerará como área total construida, al tipo de construcción que predomina en el inmueble.

Se consideran Provisionales sin valor a las que están construidas con madera, lámina de cartón, lámina galvanizada o bajareque o sobre todo de materiales de desecho.

### 3.1. DE LOS DEMÉRITOS EN EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

#### 3.1.1. FACTOR DE DEMÉRITO POR ANTIGÜEDAD

$$FA = VuR/VT$$

En donde:

VuR = Vida útil remanente

VT = Vida útil total

Vida útil remanente = Vida útil total – Antigüedad de la construcción

#### VIDA ÚTIL TOTAL SEGÚN CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Muy Buena = 100 años

Buena = 90 años

Media = 80 años

Económica = 70 años

Interés Social = 70 años

Popular = 60 años

#### 3.1.2. FACTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

1. Bueno = 0.95

2. Regular = 0.80

3. Malo = 0.60

4. Ruinas, habitable y reparable = 0.40

5. Ruinas, reparable a un alto costo = 0.20

6. Ruinas, para demoler, sin valor = 0.00

#### 3.1.3. FACTOR POR ESTADO DE TERMINACIÓN DE OBRA

OBRA NEGRA                      FACTOR 0.60

INTERMEDIO                      FACTOR 0.80

AVANZADO/TERMINADO              FACTOR 1.00

### 3.2 DE LOS INCREMENTOS EN EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

#### 3.2.1. POR EL NÚMERO DE NIVELES O PISOS

De uno a dos niveles = 1.00

De tres a cinco niveles = 1.10

De seis a diez niveles = 1.18



De once a 15 niveles	=	1.24
Más de 15 niveles	=	1.30

Las alturas mayores a los 3.20 metros, se deben de considerar como niveles mayores de un piso para los efectos de la Codificación del número de niveles o pisos y para la correspondiente Valuación Catastral, excepto en las construcciones industriales y de almacenamiento.

### 3.2.2. POR INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Cuando los inmuebles sean de uso diferentes al habitacional y cuenten con Instalaciones Especiales, se incrementará en un 10%.

Cuando los inmuebles sean de uso diferentes al habitacional y cuenten con Elementos Accesorios, se incrementará en un 10%.

Cuando los inmuebles sean de uso diferentes al habitacional y cuenten con Obras Complementarias, se incrementará en un 10%.

Cuando los inmuebles cuenten con más de uno de los conceptos descritos, los incrementos se sumarán, por lo tanto se puede alcanzar hasta un 30% de valor adicional al que se haya obtenido en la valuación catastral de las construcciones.

## 4. DE LOS PREDIOS BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Para los efectos catastrales cada departamento, vivienda, casa o local, se registrará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, tanto del suelo, como de las construcciones.

Los condominios son edificaciones constituidas por diferentes pisos, departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, pertenecientes a distintos propietarios, cada uno de estos tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los elementos y áreas comunes del inmueble.

El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de la propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto.

Son objetos de propiedad común, los siguientes:

El terreno, sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores, estacionamientos de uso general y proporcional para vehículos, los locales dedicados a la administración, portería y alojamiento del portero y de los vigilantes.

Además los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes, las obras, las instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso y disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribuciones de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas.

Y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, ornato, de recepción o reunión social y de otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada condominio; los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general y cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o se establezcan con tal carácter en el Reglamento del Condominio o en la Escritura Constitutiva.

Los derechos de cada condueño en los bienes comunes son inseparables de su propiedad individual.

Los Condominios se clasifican en tres tipos de acuerdo con su configuración:

**Condominios Verticales:** Son los que están constituidos por diferentes niveles, pisos, o plantas y que cuenta con uno o más departamentos, viviendas o locales comerciales por nivel.

**Condominios Horizontales:** Son aquellos cuyos departamentos, viviendas o locales comerciales están ordenados en sentido horizontal, en un nivel.

**Condominios Mixtos:** Son aquellos que presentan una combinación de los anteriores.

El área de terreno, que deberá de manifestarse y registrarse en el Padrón Catastral, es la que incluya, tanto el área exclusiva individual, como el área común que corresponde a cada condómino.

El área de construcción, que deberá manifestarse y registrarse en el Padrón Catastral, es la que incluya, tanto el área exclusiva individual, como el área común que corresponde a cada condómino.

Las áreas comunes, tanto del terreno, como de las construcciones, deberán de ser las que aparecen en la Escritura Constitutiva, para que junto con las áreas exclusivas conformen el total de las áreas de terreno y construcción, para proceder a obtener el valor catastral de cada condominio individual controlado catastralmente con su clave catastral.

Los deméritos o incrementos que pudiesen corresponderle al suelo, se calcularán de acuerdo a las características geométricas y físicas correspondientes al lote en el que se ubican los condominios individuales, ya sean estos horizontales, verticales o mixtos, los resultados se aplicarán a cada uno de los condóminos.

Los deméritos o incrementos para las áreas construidas se aplicarán de una manera particular a cada uno de los condominios individuales, salvo el número de niveles, que será el número de pisos o niveles de los edificios, en los que se localicen los departamentos habitacionales, oficinas o comercios, en su caso.

Todas las dudas e interpretaciones sobre los factores y coeficientes de demérito y de incremento, serán resueltas por la autoridad catastral municipal.



**Tampico**  
Administración 2016-2018  
*Experiencia que transforma*



3369

**Tam**  
TAMAULIPAS



TRANSITORIO ÚNICO.- Este decreto entrará en vigor el día hábil siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

  
PROFRA. MA. MAGDALENA PERAZA GUERRA  
PRESIDENTA MUNICIPAL.



  
LIC. LAURA PATRICIA RAMÍREZ VILLASANA  
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

