



PROPUESTA DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO QUE SERVIRAN DE BASE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES ASI COMO DE LOS PREDIOS RUSTICOS DEL MUNICIPIO DE SAN NICOLAS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025

Artículo 1º. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones y los factores de incremento y de demerito, para el ejercicio fiscal del año 2025, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centro 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 M,EDIO	\$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.

- Características de los servidores públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- 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.
- Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
- 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 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:

	POSICION	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

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 Construcciones** por m² expresados en pesos:

01	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 2,300.00
02	CONSTRUCCION 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.

- Uso y calidad de la Construcción
- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- 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 demás localidades.	Según su ubicación	
	Bueno	\$15.00
	Regular	\$10.00
	Malo	\$ 7.00

La tabla de valores unitarios para tipos de construcciones previstas 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 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
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 rustico. 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.



MUNICIPIO DE
SAN NICOLÁS
2021-2024



Tamaulipas
Gobierno del Estado

Artículo 2.- para la determinación de valor catastral de los predios suburbanos, se aplicará a las construcciones técnicas, así como de nuevos predios productos 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 2025 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

PRESIDENTE MUNICIPAL



[Firma manuscrita]

C. DIANA LETICIA CASTELLANOS DEL

SAN NICOLÁS, TAM. CASTILLO

R. AYUNTAMIENTO

2021-2024

PRESIDENCIA

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



[Firma manuscrita]

C. SANTIAGO LOZOYA MARTINEZ

SAN NICOLÁS, TAM.

R. AYUNTAMIENTO

2021-2024

SECRETARÍA