

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 CASAS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025

Artículo 1º. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y dedemérito, para el Ejercicio Fiscal del año **2025**, que servirán de base para la determinación del valor catastral depredios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, asícomo de los predios rústicos del Municipio de Casas, 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	\$ 150.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 100.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 70.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 40.00

TABLA DE VALORES UNITARIOS APLICABLES A LA ZONA URBANA

Manzana	Loc.	Sector	Norte	Sur	Este	Oeste	Valor por m² de Construcción
1	1	1	150	150	150	150	1000.00
4	1	1	150	150	150	150	1000.00
15	1	1	150	150	150	150	1000.00
33	1	1	150	150	150	150	1000.00
2	1	1	100	100	100	100	500.00
3	1	1	100	100	100	100	500.00
5	1	1	100	100	100	100	500.00
6	1	1	100	100	100	100	500.00
7	1	1	100	100	100	100	500.00
8	1	1	100	100	100	100	500.00
9	1	1	100	100	100	100	500.00
14	1	1	100	100	100	100	500.00
16	1	1	100	100	100	100	500.00
32	1	1	100	100	100	100	500.00
34	1	1	100	100	100	100	500.00
49	1	1	100	100	100	100	500.00
56	1	1	100	100	100	100	500.00
64	1	1	100	100	100	100	500.00
171	1	1	70	70	70	70	300.00

172	1	1	70	70	70	70	300.00
176	1	1	70	70	70	70	300.00
175	1	1	70	70	70	70	300.00
174	1	1	70	70	70	70	300.00
173	1	1	70	70	70	70	300.00
39	1	1	70	70	70	70	300.00
40	1	1	70	70	70	70	300.00
41	1	1	70	70	70	70	300.00
42	1	1	70	70	70	70	300.00
43	1	1	70	70	70	70	300.00
181	1	1	70	70	70	70	300.00
38	1	1	70	70	70	70	300.00
21	1	1	70	70	70	70	300.00
22	1	1	70	70	70	70	300.00
23	1	1	70	70	70	70	300.00
24	1	1	70	70	70	70	300.00
25	1	1	70	70	70	70	300.00
182	1	1	70	70	70	70	300.00
37	1	1	70	70	70	70	300.00
20	1	1	70	70	70	70	300.00
10	1	1	70	70	70	70	300.00
26	1	1	70	70	70	70	300.00
36	1	1	70	70	70	70	300.00
19	1	1	70	70	70	70	300.00
11	1	1	70	70	70	70	300.00

TABLA DE VALORES UNITARIOS APLICABLES A LA ZONA URBANA

Manzana	Loc.	Sector	Norte	Sur	Este	Oeste	Valor por m ² de Construcción
27	1	1	70	70	70	70	300.00
184	1	1	70	70	70	70	300.00
35	1	1	70	70	70	70	300.00
18	1	1	70	70	70	70	300.00
12	1	1	70	70	70	70	300.00
28	1	1	70	70	70	70	300.00
185	1	1	70	70	70	70	300.00
17	1	1	70	70	70	70	300.00
13	1	1	70	70	70	70	300.00
29	1	1	70	70	70	70	300.00
44	1	1	70	70	70	70	300.00
31	1	1	70	70	70	70	300.00
30	1	1	70	70	70	70	300.00
186	1	1	70	70	70	70	300.00
191	1	1	70	70	70	70	300.00
59	1	1	70	70	70	70	300.00
60	1	1	70	70	70	70	300.00
61	1	1	70	70	70	70	300.00
46	1	1	70	70	70	70	300.00
45	1	1	70	70	70	70	300.00
196	1	1	70	70	70	70	300.00
187	1	1	70	70	70	70	300.00
189	1	1	70	70	70	70	300.00
48	1	1	70	70	70	70	300.00
51	1	1	70	70	70	70	300.00
52	1	1	70	70	70	70	300.00
57	1	1	70	70	70	70	300.00
167	1	1	50	50	50	50	100.00
168	1	1	50	50	50	50	100.00
169	1	1	50	50	50	50	100.00

170	1	1	50	50	50	50	100.00
177	1	1	50	50	50	50	100.00
178	1	1	50	50	50	50	100.00
179	1	1	50	50	50	50	100.00
180	1	1	50	50	50	50	100.00
193	1	1	50	50	50	50	100.00
188	1	1	50	50	50	50	100.00
54	1	1	50	50	50	50	100.00
55	1	1	50	50	50	50	100.00
62	1	1	50	50	50	50	100.00

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 considerarse 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 DÉMERITOS 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 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 m² expresados en pesos:

01	CONSTRUCCION MUY BUENA.	\$ 2,500.00
02	CONSTRUCCION BUENA.	\$ 1,100.00
03	CONSTRUCCION MEDIA.	\$ 500.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA.	\$ 300.00
05	CONSTRUCCION POPULAR.	\$ 100.00

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

El factor por estado de conservación demerita el valor de las construcciones considerando el nivel de deterioro que presenta la edificación, en relación con el mantenimiento que se le ha proporcionado a fin de conservarla lo más parecida posible a su estado original.

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

BUENO: Es aquella en que por razón del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado. Está en perfectas condiciones para realizar la función del uso que le corresponde y su calidad o clase a la que pertenece.

REGULAR: Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o éste ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos sus acabados, tales como aplanados, pinturas, lambrines, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas, especiales y en sus elementos complementarios, tales como herrería, carpintería, vidriería.

MALO: Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioros, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de algunos de sus elementos constructivos, instalaciones, acabados y complementos, pero continúa siendo habitable, aún 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. (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entretos).

II. PREDIOS SUBURBANOS Y LOCALIDADES DE ORIGEN EJIDAL

VALOR UNITARIO PARA TERRENO SUBURBANO (9300)	\$ 40.00 POR M ²
VALOR UNITARIO PARA CONSTRUCCION SUBURBANO	\$ 100.00 POR M ²
VALOR UNITARIO EXPRESADO EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.	VALOR POR M ² \$ 15.00
VALOR UNITARIO EXPRESADO EN PESOS POR M ² PARA CONSTRUCCIÓN DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.	VALOR POR M ² \$ 100.00

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO DEL SUELO	VALOR POR HA.
1220 RIEGO	\$ 6,000.00
1720 TEMPORAL	\$ 4,000.00
3000 PASTIZAL	\$ 3,000.00
3530 AGOSTADERO	\$ 1,500.00
4200 FORESTAL	\$ 2,000.00
3540 CERRIL	\$ 1,000.00

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:

Buena	1.15
Regular	1.00
Mala	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

G) TERRENOS SALITROSOS:

	0.60
--	------

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
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.

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.

Artículo 3°. Cuando existan causas supervinientes relacionadas con los linderos y características de los sectores catastrales, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales sectores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

TRANSITORIO

Artículo Único. El presente decreto entrará en vigor el día 1 de enero del 2025 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



PRESIDENTE MUNICIPAL

CASAS, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2021-2024

M. OLGA HERNÁNDEZ ÁVALOS
PRESIDENCIA

M. Olga Hernández Ávalos



SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

CASAS, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2021-2024

C. ALFREDO HERNÁNDEZ ÁVALOS
SECRETARÍA

C. Alfredo Hernández Ávalos