



**SAN NICOLÁS**

GOBIERNO MUNICIPAL  
2018-2021

**Tam**  
TAMAULIPAS



San Nicolás, Tamaulipas a 29 de septiembre del 2021

**DEPENDENCIA:** Presidencia Municipal

**No.** 60/2021

**ASUNTO:** Tabla de Valores Catastrales

**RECIBIDO**

CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS OFICINA DE PARTES

30 SEP. 2021

Hora: 13:00 hrs Anexos: 4 cd.  
votante

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
PALACIO LEGISLATIVO  
CD. VICTORIA, TAM.**

En sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día ocho de septiembre del año dos mil veintiuno, el R. Ayuntamiento de San Nicolás, Tamps con fundamento en lo dispuesto en los Art. 15 fracciones I, VIII, IX y X, 74 y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tuvo a bien aprobar por unanimidad de votos la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el Ejercicio fiscal del año dos mil veintidós.

Anexo al presente oficio certificación del Punto de Orden del día, así como la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año dos mil veintidós, entrega de manera extemporánea.

Por lo que con fundamento en lo dispuesto por los Artículos I, VIII, IX y X, 74 y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, atentamente nos dirigimos a esa Honorable Legislatura, para solicitar respectivamente, el análisis, discusión y aprobación en su caso, de la propuesta de Tabla de Valores unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal dos mil veintidós, y su posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado para que surta los efectos legales correspondientes.

Sin otro en particular hacemos propicia la ocasión para reiterarles las seguridades de nuestra más distinguida consideración.

**ATENTAMENTE**

**LA PRESIDENTA MUNICIPAL**

  
**C. PROPR. SANDRA VERÓNICA BENAVIDES  
CASTELLANOS**  
SAN NICOLÁS, TAM.  
R. AYUNTAMIENTO  
2018-2021  
PRESIDENCIA  
MUNICIPAL

  
**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**  
SAN NICOLÁS, TAM.  
R. AYUNTAMIENTO  
**C. ANTONIO AGUIRRE SANCHEZ**  
**SECRETARIA**



**SAN NICOLÁS**

GOBIERNO MUNICIPAL  
2018-2021



San Nicolás, Tamaulipas a 29 de septiembre del 2021

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
PALACIO LEGISLATIVO  
CD. VICTORIA, TAM.**

**-----EL C. ANTONIO AGUIRRE SANCHEZ SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO  
CONSTITUCIONAL 2018-2021, HACE CONSTAR Y**

**----- C E R T I F I C A -----**

----- QUE EN EL LIBRO DE ACTAS DE HONORABLE CABILDO DE SAN NICOLÁS, TAMAULIPAS., PERIODO CONSTITUCIONAL 2018-2021 SE ENCUENTRA ENTRE OTRAS EL ACTA DE SESIÓN DE CABILDO QUE SE LLEVÒ A CABO EN FORMA ORDINARIA EN FECHA OCHO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO EN LA CUAL SE ACORDO EL SIGUIENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DIA, TEXTUALMENTE DICE LO SIGUIENTE: -----

**----- CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ART. 49 DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS XI DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS; PRESENTACION, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN, LA PROPUESTA DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022.**

----- En uso de la voz la presidenta, C. Profra. Sandra Verónica Benavides Castellanos manifiesta: Con fundamento en lo dispuesto por el Art. 49 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, una vez explicado ampliamente el punto y habiéndose realizado las observaciones correspondientes, se somete a discusión y en su caso aprobación, la Propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio para el Ejercicio Fiscal del año 2022. Siendo aprobado por Unanimidad.

----- SE EXPLIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN CON FUNDAMENTO EN EL ART. 68 FRACCIÓN IV DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, A LOS VEINTINUEVE DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO -----

**----- DOY FE -----**

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

**C. ANTONIO AGUIRRE SANCHEZ**

SAN NICOLÁS, TAM.  
R. AYUNTAMIENTO  
2018-2021

**SECRETARÍA**

Calle Francisco Castellanos No 100 zona centro;  
C.P. 87660, San Nicolás, Tam.



**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 2022**

**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 2022, 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.

- a) Características de los servidores 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 conformidad 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 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	1.80
	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 mayo 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 m2	Comercial	1.25
2	En General (no esquina)	Comercial	1.20
3	Esquina hasta 400 m2	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:

<b>01</b>	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 2,300.00
<b>02</b>	CONTRUCCION BUENA	\$ 1,150.00
<b>03</b>	CONSTRUCCION MEDIA	\$ 575.00
<b>04</b>	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 345.00
<b>05</b>	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.	<b>Según su ubicación</b>	
	Bueno	\$15.00
	Regular	\$10.00
	Malo	\$ 7.00

La tabla de valores unitarios para tipos de construcciones previstas para los predios urbanos, se aplicara 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 aplicara 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.



**SAN NICOLÁS**

GOBIERNO MUNICIPAL  
2018-2021

**Tam**  
TAMAULIPAS



**Artículo 2.-** para la determinación de valor catastral de los predios suburbanos, se aplicara 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 determinara 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 2022 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

### LA PRESIDENTA MUNICIPAL

  
**C. PROFRA. SANDRA VERÓNICA BENAVIDES  
CASTELLANOS**  
SAN NICOLÁS, TAM.  
R. AYUNTAMIENTO  
2018-2021  
PRESIDENCIA  
MUNICIPAL

### EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

  
**C. ANTONIO AGUIRRE SANCHEZ**  
SAN NICOLÁS, TAM.  
R. AYUNTAMIENTO  
2018-2021  
**SECRETARÍA**