



GOBIERNO MUNICIPAL DE  
**SAN NICOLAS**

T A M A U L I P A S

**OFICIO: MSNT/160/2008**

**ASUNTO: Tabla de Valores**

San Nicolás, Tam., A 08 de Septiembre del 2008



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

En sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día dos de Septiembre del año dos mil ocho, el Ayuntamiento de San Nicolás, Tamaulipas, 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 por unanimidad de votos la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año dos mil nueve.

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

Por lo que 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, atentamente nos dirigimos a esa Honorable Legislatura, para solicitar respectivamente, el análisis, discusión y aprobación en su caso, de la propuesta de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año dos mil nueve, y su posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado para que surta los efectos legales correspondientes.

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

**PRESIDENTE MUNICIPAL**  
"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION"  
2008 - 2010  
R. AYUNTAMIENTO  
SAN NICOLAS, TAM  
C. DANIEL ANTONIO CASANOVA LOSOYA



**SECRETARÍO DEL AYUNTAMIENTO**  
2008 - 2010  
R. AYUNTAMIENTO  
SAN NICOLAS, TAM  
C. JUAN CARLOS RESENDEZ DE LA FUENTE  
SECRETARÍA

San Nicolás, Tam., a 08 de Septiembre de 2008.

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

-----**EL C. JUAN CARLOS RESENDEZ DE LA FUENTE SECRETARIO  
DEL R. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL 2008 – 2010, HACE CONSTAR  
Y -----**

-----**CERTIFICA**-----

-----**QUE EN EL LIBRO DE ACTAS DEL HONORABLE CABILDO DE SAN  
NICOLAS, TAM., PERÍODO CONSTITUCIONAL 2008-2010 SE ENCUENTRA  
ENTRE OTRAS EL ACTA DE SESIÓN DE CABILDO QUE SE LLEVÒ A CABO  
EN FORMA EXTRAORDINARIA EN FECHA DOS DE SEPTIEMBRE DE DOS  
MIL OCHO, EN LA CUAL SE ACORDÒ EL SIGUIENTE PUNTO DEL ORDEN  
DEL DÍA, TEXTUALMENTE DICE LO SIGUIENTE:-----**

----- **CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 49  
FRACCIÓN XI DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE  
TAMAULIPAS; PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y EN SU CASO  
APROBACIÓN, LA PROPUESTA DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE  
SUELO Y CONSTRUCCIONES PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO  
2009.-**

-----*En uso de la voz el, el presidente, C. Daniel Antonio Casanova Losoyaa  
manifiesta: Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 49 fracción XI 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 Construcciones del Municipio para el  
ejercicio fiscal del año 2009. Siendo aprobado por Unanimidad.*

-----**SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN CON FUNDAMENTO EN  
LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 68 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL  
ESTADO DE TAMAULIPAS, A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE  
DE DOS MIL OCHO. -----**

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



**PRESENTAMENTE**  
**"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"**  
R. AYUNTAMIENTO  
SAN NICOLAS, TAM.  
**C. JUAN CARLOS RESENDEZ DE LA FUENTE**  
SECRETARÍA

En **SAN NICOLAS**  
**Avanzamos**

Calle Francisco Castellanos No. 100 Zona Centro;  
C.P. 87660, San Nicolás, Tam.  
Tels. 834 30-5-10-80 Oficina en Cd. Victoria, Tam.  
[www.sannicolas.gob.mx](http://www.sannicolas.gob.mx)

**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 2009.**

**Artículo 1°.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones y los factores de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2009**, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades así como de los predios rústicos del **Municipio de San Nicolás**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

## I. PREDIOS URBANOS

### A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 80.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 60.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 40.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 20.00

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:

- Características de los servicios 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 uniformidad 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 demérito, que afecten su valor de mercado.

## COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

### 1.- Demérito o disminución del valor

#### A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menor de 7 metros lineales:

	Factor de demérito
6 metros lineales.	0.95
5 metros lineales.	0.90
4 metros lineales.	0.85
3 metros lineales.	0.80
2 metros lineales.	0.70
1 metro lineal.	0.60

**B) Predios con frente menor de un metro e interiores:** Factor de demérito 0.50

**C) FACTOR DE FONDO:**

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales: Factor de demérito

	40 metros lineales.	0.90
	45 metros lineales.	0.85
	50 metros lineales.	0.80
	60 metros lineales.	0.75

**D) FACTOR DE DESNIVEL:** Predios con pendientes fuertes: Factor de demérito 0.85

**E) Factor de terreno resultante:** Predios con superficie mayor de 500 m<sup>2</sup> : 0.70 al terreno restante

**2.- Méritos o incrementos de valor de terreno**

Factor de posición del terreno en la manzana:

	POSICIÓN	USO	Factor
1	Esquina hasta 400 m <sup>2</sup>	Comercial	1.25
2	En general (no esquina)	Comercial	1.20
3	Esquina hasta 400 m <sup>2</sup>	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 Construcción por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA.	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA.	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN PRECARIA	\$ 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:

- Uso y calidad de la construcción;
- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- Costo de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

	Estado de conservación	Factor
1	Bueno	1.00
2	Regular	0.85
3	Malo	0.70
4	Ruinoso	0.30



## II. CONGREGACIONES Y LOCALIDADES EJIDALES

Valores unitarios expresados en pesos por m <sup>2</sup> para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.	<b>según su ubicación</b>	
	Bueno	\$ 12.00
	Regular	\$ 8.00
	Malo	\$ 5.00

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano y a las de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

## III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso	del suelo	Valor unitario por ha.
1210	Riego	\$ 5,000.00
1720	Temporal	\$ 3,000.00
3000	Pastizales	\$ 3,000.00
3510	Agostadero 1 <sup>a</sup> de 2 a 4 has. x u.a.	\$ 900.00
3520	Agostadero 2 <sup>a</sup> de 4 a 8 has. x u.a.	\$ 800.00
3530	Agostadero 3 <sup>a</sup> de 8 a 16 has. x u.a.	\$ 700.00
3540	Agostadero 4 <sup>a</sup> de 16 a 32 has. x u.a.	\$ 600.00
4200	Forestal	\$ 500.00
4300	Cerril	\$ 200.00

## COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS.

### A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

Código	Ubicación	Factor
1	Excelente	1.15
2	Favorable	1.00
3	Regular	0.90
4	Desfavorable	0.80

### B) TERRENOS CON ACCESO:

Código	Acceso	Factor
1	Bueno	1.15
2	Regular	1.00
3	Malo	0.85

### C) TERRENOS PEDREGOSOS:

Código	Pedregoso	Factor
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Alta	0.75
4	Excesiva	0.60

### D) TERRENOS CON EROSIÓN:

Código	Erosión	Factor
1	Mínima	1.00

2	Moderada	0.90
3	Severa	0.75

**E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:**

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

**F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:**

Código	Colindantes a	Factor
1	Caminos federales y estatales	1.15
2	Ríos, arroyos, presas y lagunas	1.05
3	Menos de 2.5 Km. de vías de comunicación	1.05

**G) TERRENOS SALITROSOS:**

Código	Salitroso	Factor
1	Mínima	1.00
2	Moderado	0.80
3	Excesiva	0.60

**H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

Código	Tenencia	Factor
1	Propiedad Privada	1.00
2	Ejidal	0.60
3	Posesión	0.60

Los valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rústico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el artículo 105, fracción VI del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con el artículo 107 del propio Código de la base gravable para los predios rústicos.

**Artículo 2º.** Para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en localidades sin estudio técnico, así como de nuevos predios producto del fraccionamiento o subdivisión de los existentes y en general los que no queden comprendidos en este Decreto, el Ayuntamiento determinará valores catastrales provisionales como lo establece la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

**TRANSITORIO**

**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1º de enero del año 2009 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**PRESIDENTE MUNICIPAL  
R. AYUNTAMIENTO  
SAN NICOLAS, TAM.  
PRESIDENCIA  
C. DANIEL ANTONIO CASANOVA LOSOYA**



**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
2008 - 2010  
R. AYUNTAMIENTO  
SAN NICOLAS, TAM.  
SECRETARÍA  
C. JUAN SEBASTIÁN ENDEZ DE LA FUENTE**