

- 5 - ZONA HABITACIONAL MEDIO - UNA DE LAS CALLES COLINDANTES PAVIMENTADA, CORDONES, ALUMBRADO PÚBLICO, TELÉFONO, RED DE AGUA, DRENAJE Y RECOLECCIÓN DE BASURA.
- 6 - ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO , RED DE ELECTRIFICACIÓN, TELÉFONO, RED DE AGUA, DRENAJE Y RECOLECCIÓN DE BASURA.
- 7 - ZONA HABITACIONAL POPULAR , RED DE ELECTRIFICACIÓN, RED DE AGUA POTABLE.
- 8 - ZONA HABITACIONAL BAJO PRECARIA., RED DE ELECTRIFICACIÓN A MAS DE 100 MTS DE DISTANCIA, RED DE AGUA POTABLE.

CORREDORES DE USO COMERCIAL

1.- AV. ABASOLO DESDE SEGUNDO CENTENARIO A LA 250 ANIVERSARIO	\$550.00
2.- AV. 250 ANIVERSARIO DESDE LA ABASOLO HASTA LA FRANCISCO VILLA	\$550.00
3.- AV. PADRE MIER DESDE LA 250 ANIVERSARIO HASTA LA SEGUNDO CENTENARIO	\$550.00
4.- AV. RUIZ CORTINES DESDE LA ABASOLO HASTA LA AV. FUNDADORES	\$550.00
5.- SEGUNDO CENTENARIO DESDE LA CRISTÓBAL COLÓN HASTA LA ABASOLO	\$550.00
6.- AV. ALLENDE DESDE LA 250 ANIVERSARIO HASTA LA JOSÉ DE ESCANDÓN	\$550.00
7.- AV. HIDALGO DESDE LA JOSÉ DE ESCANDÓN HASTA LA PINO SUÁREZ	\$550.00
8.- AV. FUNDADORES O CARRETERA VICTORIA-MATAMOROS DESDE LA IGNACIO RAMÍREZ HASTA ENTRADA A PEMEX	\$550.00

A DEL
ENTO
STAT
CION
2014

S
R
FE

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
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 INFERIORES: FACTOR DE DEMÉRITO 0.50

C).- FACTOR DE FONDO

PREDIOS CON PROFUNDIDAD DE MAS DE 35 METROS LINEALES:

	FACTOR
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

HOJA 3

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:

INCREMENTO POR ESQUINA	COMERCIAL DE PRIMERA	1.25
	COMERCIAL DE SEGUNDA	1.20
	HABITACIONAL PRIMERA	1.15
	HABITACIONAL SEGUNDA	1.10

FACTOR DE INCREMENTO POR ÁREA COMERCIAL:

COMERCIAL DE PRIMERA	0.25
COMERCIAL DE SEGUNDA	0.20

B.- CONSTRUCCIONES

DEL
VALORES UNITARIOS POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN POR M2 EXPRESADOS EN PESOS,
HABITACIONAL

TIPO	CONDICIÓN	VALOR M2
1	DE LUJO	\$2,200.00
2	BUENA	\$1,100.00
3	MEDIANA	\$550.00
4	ECONÓMICA	\$330.00
5	POPULAR	\$220.00
6	BARDAS Y/O CONSTRUCCIONES ESPECIALES.	\$110.00

COMERCIOS Y OFICINAS

TIPO	CONDICIÓN	VALOR M2
11	DE LUJO	\$3,646.00
12	BUENA	\$1,787.00
13	MEDIANA	\$1,485.00
14	ECONÓMICA	\$825.00
15	BARDAS Y/O CONSTRUCCIONES ESPECIALES, ESTACIONAMIENTO.	\$330.00

INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL

TIPO	CONDICIÓN.	VALOR M2
	MAQUILADORA Y/O BODEGA	
21	COMERCIALIZADORA DE GRANOS	\$2,750.00
22	BUENA	\$2,062.00
23	MEDIANA	\$1,512.00
24	ECONÓMICA	\$896.00



ESPECTACULOS Y ENTRETENIMIENTO

TIPO	CONDICIÓN	VALOR M2
31	DE LUJO	\$2,062.00
32	BUENA	\$962.00

HOTELES

TIPO	CONDICIÓN	VALOR M2
41	DE LUJO	\$3,025.00
42	BUENA	\$2,200.00
43	MEDIANA	\$1,375.00
44	ECONÓMICA	\$962.00

HOSPITALES

TIPO	CONDICIÓN	VALOR M2
51	DE LUJO	\$3,025.00
52	BUENA	\$2,200.00
53	MEDIANA	\$1,375.00
54	ECONÓMICA	\$962.00

ESCUELAS

TIPO	CONDICIÓN	VALOR M2
61	ÚNICO	\$1,210.00

RELIGIOSO

TIPO	CONDICIÓN	VALOR M2
71	ÚNICO	\$1,210.00

CAMPOS CINEGÉTICOS

TIPO	CONDICIÓN	VALOR M2
81	DE LUJO	\$3,646.00
82	BUENA	\$2,200.00
83	MEDIANA	\$2,062.00
84	ECONÓMICA	\$1,100.00

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 SIGUIENTES ELEMENTOS;

- A.- USO, CLASE Y CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN,
- B.- COSTO Y CALIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN UTILIZADOS, Y
- C.- COSTO DE LA MANO DE OBRA EMPLEADA



HOJA 5

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DETERMINARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN.

TIPO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
1	BUENO	1.00
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.70
4	RUINOSO	0.30

BUENO ES AQUELLA EN QUE POR RAZONES DEL TIEMPO EN QUE SE EFECTUÓ LA CONSTRUCCIÓN, 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 AFLANADOS, PINTURAS, LAMBRINES, PISOS, 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 USO DESCUIDADO, QUE SE PUEDE APRECIAR POR LA DESTRUCCIÓN PARCIAL DE TODOS 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 FRACATURADOS, PARTES DESTRUIDAS, LOSAS CAÍDAS, ENTRE OTROS).

CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN Y TIPO DE USO.

USO HABITACIONAL: CARACTERÍSTICAS.

- 1.- DE LUJO: CASAS CON ACABADOS EXCELENTES.
- 2.- BUENA: CASAS CON BUENOS ACABADOS
- 3.- MEDIANA: CASAS CON ACABADOS SENCILLOS
- 4.- ECONÓMICA: CASAS DE INTERÉS SOCIAL.
- 5.- POPULAR: CASAS MIXTAS (de material y madera)

USO COMERCIAL:

- 11.- DE LUJO: LOCALES CON ACABADOS EXCELENTES.
- 12.- BUENA: LOCALES CON BUENOS ACABADOS
- 13.- MEDIANA: LOCALES CON ACABADOS SENCILLOS
- 14.- ECONÓMICA: LOCALES DE CONSTRUCCIÓN MIXTA.

USO INDUSTRIAL Y/O BODEGAS COMERCIALIZADORAS DE GRANOS.

- 21.- MAQUILADORA: NAVES INDUSTRIALES Y/O COMERCIALES DE GRANOS.
- 22.- BUENA: BODEGAS O NAVES INDUSTRIALES CON OFICINAS.
- 23.- MEDIANA: BODEGAS O NAVES INDUSTRIALES SIN OFICINAS.
- 24.- ECONÓMICA: LOCALES SENCILLOS.

1.- HABITACIONAL DE LUJO:
(características principales)

Muros de tabique, block de cemento o concreto, techos y entrepisos de concreto o bóveda de ladrillo o de madera tipo americano, pisos de mármol parquet, alfombra o madera, ventanas de madera de buena calidad o de aluminio bien terminados, iluminación profusa con instalación eléctrica oculta y apagadores sensoriales con placas decorativas., baños con muebles de color y azulejo de piso a techo., acabados interiores bien terminados, muros terminados de plástico o de corcho acústico decorativos, pintura de buena calidad, zoclos de madera o del mismo material del piso, algunas molduras o medallones., acabados exteriores bien terminados con pintura de buena calidad., algunos recubrimientos de piedra, ladrillo, mármol, azulejo o similares, herrería de buena calidad, aire acondicionado, control de acceso, espacios abiertos cuidados, como son jardines, albercas y palapas.

2.-HABITACIONAL BUENA:
(características principales)

Muros de tabique, bloques de cemento o concreto, techo y entrepisos de concreto, bóvedas de ladrillo sobre vigas de concreto o de madera tipo americano, piso de mármol, granito, mosaico de buena calidad, o alfombras., ventanas de aluminio, fierro estructural o de madera bien terminados., puertas de madera o fierro estructural., iluminación normal con instalaciones eléctricas ocultas., baños con muebles de color, azulejo de piso a techo., acabados interiores bien terminados con pintura de buena calidad y algunos recubrimientos de piedra, ladrillo decorativos o similares., instalaciones de lujo (aire acondicionado, portón eléctrico, etc.)

3.-HABITACIONAL MEDIANA:
(características principales)

Muros de bloques de cemento o ladrillo., techos y entrepisos de concreto o madera., pisos de mosaico o terrazo., ventanas de fierro estructural o de aluminio prefabricadas., puertas de madera o de fierro., iluminación normal con instalaciones eléctricas ocultas., baños con muebles blancos o de color con lambrines de azulejos., acabados interiores con yeso o algún material plástico., acabados exteriores con aplanados de mezcla bien pintados, tiroleado rústico con ladrillo decorativo.

4.- HABITACIONAL ECONÓMICA:
(características principales)

Cimentación de mampostería., techos de material de concreto sin acabado, de lámina o de madera., muros de bloque sin acabado o con enjarres de mezcla, con pintura., también muros de madera regularmente pintados., instalaciones eléctricas ocultas o en la mayoría de los casos visibles., pisos de cemento o mosaico., puertas y ventanas de fierro con cristales., acabados exteriores con aplanados de mezcla o sin ella.

5.-HABITACIONAL POPULAR:
(características principales)

No tiene cimentación., techos de madera, lámina o cartón., muros de tabique sobre puestos, láminas de cartón o barrotes., pisos de cemento o tierra apisonada., puertas y ventanas de madera o fierro con cristales o cubiertas con plástico., instalaciones eléctricas visibles., con uno o mas servicios básicos.



HOJA 7

COMERCIOS Y OFICINAS.

- 11.- DE LUJO: Locales con acabados excelentes
 12.- BUENA: Locales con buenos acabados
 13.- MEDIANA: Locales con acabados sencillos
 14.- ECONÓMICA: Locales de construcción mixta.

11.- COMERCIO DE LUJO

(características principales)

Materiales de buena calidad controlados y de primera., elementos estructurales con castillos, cerramientos, trabes y columnas., cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón, muros de block y ladrillo., techos de losa azotea con molduras., aplanados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz., pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras y mármol., instalaciones ocultas y diversificadas., divisiones interiores de elementos artificiales con terminados de madera, tapiz o conglomerados., pisos con terminados a base de loseta, piedras artificiales o alfombras., equipos especiales como son de seguridad, clima central, etc.

12.- COMERCIO BUENO

(características principales)

Elementos estructurales a base de castillos y cerramientos., cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, radaje de block relleno y dala de desplante de concreto armado., muros de ladrillo o block., techos de losa de concreto, sólidos o aligerados., aplanados de yeso y mezcla considerando base de materiales artificiales., acabados medios con texturas y pintura vinílicas o esmalte., edificaciones con proyectos definidos o funcionales de calidad.

13.- COMERCIO MEDIO

(características principales)

Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo y block relleno., muros de carga de ladrillo, block y adobe, etc., techos de terrado., lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa., aplanados de yeso o mezcla acabada.

14.- COMERCIO ECONÓMICO

(características principales)

Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo y block relleno., muros de carga de ladrillo, block y adobe., techos de láminas galvanizadas., lámina de asbesto o losa., aplanados de yeso o mezcla sin acabado y pintura o cal directa, instalaciones mínimas, iluminación y saneamiento.

INDUSTRIAL:**21.- MAQUILADORA**

(características principales)

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad, cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados., muros de block de paneles de concreto o láminas sobre estructuras., trabes de concreto, lámina galvanizada o asbesto, con aislamiento térmico., acabados interiores y exteriores bien aplanados con mezcla o yeso bien pintados., pisos de cemento pulido, mosaico., instalaciones eléctricas entubadas ocultas., tienen instalaciones especiales como calefacción central, refrigeración, equipos contra incendios.

22.- INDUSTRIAL O BODEGA COMERCIALIZADORA

(características principales)

Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles, iluminación natural y artificial básica, techos de lámina., instalaciones básicas muy generales., edificaciones con proyectos someros y repetitivos.



23 - INDUSTRIAL MEDIANA O BODEGA COMERCIALIZADORA
(características principales)

Cimentación sólida con elementos estructurales de apoyo combinados., techos de láminas diversas., instalaciones de todo tipo visibles., pisos de concreto antiderrapante.

24 - INDUSTRIAL ECONÓMICA O BODEGA COMERCIALIZADORA
(características principales)

Cimentación con zapatas aisladas., estructura metálica, columnas y techumbre de láminas., muros de block de concreto con tres o dos lados abiertos., piso de cemento pulido o tierra apisonada., instalaciones eléctricas visibles.

44 - HOTELES Y ALOJAMIENTOS ECONÓMICOS
(características principales)

Edificación habitacional de hasta cinco niveles., construidas en conjuntos., se edifican a partir de un diseño arquitectónico y urbano, estos cuentan con dos o cuatro departamentos por nivel., losa de cimentación de concreto armado o zapatas corridas en ambos sentidos de concreto armado., muros de carga de: block o tabique de barro rojo recocido en acabados común o aparente, concreto armado y escalera de concreto armado o acero estructural de concreto armado de 10 cm de espesor en entrepisos y azoteas., coladas sobre cimbra de acabado aparente, cemento pulido (en color o natural), loseta acrílica y/o pasta., aplanados mortero cemento., arena y/o texturizados., pintura vinílica económica y, lambrines de azulejo económico y/o acrílico en baño y cocinas., instalación eléctrica oculta a través de tubos tipo conduit de pvc., descargas sanitarias de muebles y bajantes de aguas negras de tubería de pvc en diversos diámetros., muebles sanitarios de tipo económico.

II.- PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS

HUMANOS DE LOS EJIDOS.

VALOR UNITARIO PARA TERRENOS SUBURBANOS \$ 22.00 POR M2

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M2, APLICABLE A TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES, COLONIAS AGRÍCOLAS Y DEMÁS LOCALIDADES, SEGÚN SU UBICACIÓN:

SECTOR UNO

EJIDOS Y COLONIAS AGRÍCOLAS	VALOR POR M2
1 LAS NORIAS	\$22.00
2 LA JOYA	\$22.00
3 SAN VICENTE	\$22.00
4 GENERAL FRANCISCO VILLA	\$22.00
5 AMPLIACIÓN LA LOMA	\$22.00
6 EMILIANO ZAPATA	\$22.00
7 SAN GILBERTO	\$22.00
8 JOSÉ SILVA SÁNCHEZ	\$22.00
9 AMPLIACIÓN VERGELES	\$22.00
10 SAN ANTONIO	\$22.00
11 ALFREDO V BONFIL	\$22.00
12 SAN GERMAN	\$22.00
13 SANTA TERESA	\$22.00
14 COLONIA AGRÍCOLA GENERAL FRANCISCO GONZÁLEZ VILLARREAL	\$22.00



VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M2, APLICABLE A TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES, COLONIAS AGRÍCOLAS Y DEMÁS LOCALIDADES, SEGÚN SU UBICACIÓN:

HOJA 9

SECTOR UNO

15 CARRETA II	\$22.00
16 AGUILA AZTECA	\$22.00
17 BENITO JUÁREZ	\$22.00
18 20 DE NOVIEMBRE	\$22.00
19 02 DE JUNIO	\$22.00
20 LOS VERGELES	\$22.00
21 PALO SOLO	\$22.00
22 PASTORES	\$22.00
23 SANTA RITA	\$22.00
24 NUEVO TLAXCALA	\$22.00
25 DIVISIÓN DEL NORTE	\$22.00
26 LAGUNA DE SAN JUAN	\$22.00

SECTOR DOS
EJIDOS Y COLONIA AGRÍCOLAS

VALOR POR M2

1 PLAN DEL ALAZÁN	\$19.00
2 SAN LORENZO	\$19.00
3 PALOS BLANCOS	\$19.00
4 GUADALUPE VICTORIA EL NORTEÑO	\$19.00
5 REFORMA AGRARIA	\$19.00
6 COLONIA AGRÍCOLA ENRIQUE CÁRDENAS	\$19.00
7 CARRETA I	\$19.00
8 LA LOMA	\$19.00
9 FRANCISCO J MUJICA	\$19.00
10 VICENTE GUERRERO	\$19.00
11 JUAN ANTONIO	\$19.00
12 MIGUEL HIDALGO I	\$19.00
13 NUEVO SAN FERNANDO	\$19.00
14 EMILIO PORTES GIL	\$19.00
15 NUEVO SAN FRANCISCO	\$19.00

SECTOR TRES
EJIDOS, POBLADOS Y COLONIAS AGRÍCOLAS

VALOR POR M2

1 EL BARRANCÓN	\$16.00
2 CARBONERA NORTE	\$16.00
3 CARBONERA SUR	\$16.00
4 PUNTA DE ALAMBRE	\$16.00
5 CARVAJAL	\$16.00
6 PUNTA DE PIEDRA	\$16.00
7 POBLACIÓN MEDIA LUNA	\$16.00
8 16 DE NOVIEMBRE	\$16.00
9 ADOLFO RUIZ CORTINES	\$16.00
10 06 DE ENERO	\$16.00

IA DEL
NIENTO
VEDO TAM.
TUCIONAL
2027

SECTOR TRES
EJIDOS, POBLADOS Y COLONIAS AGRÍCOLAS

VALOR POR M2

11 COLONIA AGRÍCOLA HORACIO TERÁN	\$16.00
12 LAS PALMAS I	\$16.00
13 LAS PALMAS II	\$16.00
14 SAN ISIDRO DEL SUR	\$16.00
15 GUADALUPE VICTORIA	\$16.00
16 RINCONADA	\$16.00
17 PRÁXEDIS BALBOA	\$16.00
18 SANTA GERTRUDIS	\$16.00
19 EL CORTINEÑO	\$16.00
20 PUERTO LOS ÉBANOS	\$16.00
21 EL PAREDEÑO	\$16.00
22 COLONIA AGRÍCOLA SIMÓN BOLIVAR	\$16.00
23 LAVADEROS	\$16.00
24 FLORIDA DEL SUR	\$16.00
25 FLORIDA DEL NORTE	\$16.00
26 MIGUEL HIDALGO II (LA ROSA)	\$16.00
27 NUEVO SAN FERNANDO DEL NORTE	\$16.00
28 FELIPE CARRILLO PUERTO	\$16.00
29 JOSÉ MARÍA MORELOS	\$16.00
30 SAN FRANCISCO	\$16.00
31 LAS ESCOBAS	\$16.00
32 PASO HONDO	\$16.00
33 EL CAZANALEÑO	\$16.00
34 EL ZACATAL	\$16.00
35 EL GRULLO	\$16.00
36 SANTA CRUZ	\$16.00
37 SAN ISIDRO DEL NORTE	\$16.00
38 SAN RAFAEL	\$16.00



LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PREVISTA PARA LOS PREDIOS URBANOS, SE APLICARÁ A LAS CONSTRUCCIONES EDIFICADAS EN EL SUELO O TERRENO SUBURBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES, COLONIAS AGRÍCOLAS Y DEMÁS LOCALIDADES.

III. PREDIOS RÚSTICOS.

TABLA DE VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR HECTÁREA

USO DE SUELO	VALOR POR HECTÁREA
PREDIO RÚSTICO DE USO INDUSTRIAL, COMERCIAL O DE PROCESAMIENTO	\$137,500.00
RIEGO	\$8,800.00
TEMPORAL	\$5,500.00
PASTIZAL Y FORESTAL	\$5,500.00
AGOSTADERO DE PRIMERA	\$2,750.00
AGOSTADERO DE SEGUNDA	\$1,650.00
AGOSTADERO DE TERCERA	\$1,100.00
CERRIL	\$1,100.00

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	FACTOR
BUENO	1.15
REGULAR	1.00
MALO	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSOS	FACTOR
MÍNIMA	1.00
MODERADA	0.90
ALTA	0.75
EXCESIVA	0.65

D) TERRENOS CON EROSIÓN:	FACTOR
MÍNIMA	1.00
MODERADA	0.90
SEVERA	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA	FACTOR
SEMIPLANA	1.00
INCLINADA MEDIA	0.95
INCLINADA FUERTE	0.80
ACCIDENTADA	0.75

F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN	FACTOR
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	FACTOR
PROPIEDAD PRIVADA	1.00
EJIDAL	0.60
POSESIÓN	0.60

IA DEL
 NIEN TO
 2027

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN PREVISTA PARA LOS PREDIOS URBANOS, SE APLICARÁN A LAS CONSTRUCCIONES EDIFICADAS EN EL SUELO O TERRENO RÚSTICO., SE EXCEPTÚAN LAS CONSTRUCCIONES ENUNCIADAS EN EL ARTÍCULO 105, FRACC VI DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 107 DEL PROPIO CÓDIGO DE LAS BASE GRAVABLE DE LOS PREDIOS RUSTICOS

ARTÍCULO 1.- 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 DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.

ARTÍCULO 2.- 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 CONDUCTENTE, 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 01 DE ENERO DEL AÑO 2026 Y DEBERÁ PUBLICARSE EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO.

