



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

LA SEXAGÉSIMA SEGUNDA LEGISLATURA DEL CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 58 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL Y 119 DE LA LEY SOBRE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO INTERNOS DEL CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

DECRETO No. LXII-631

MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, 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 CASAS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2016.

**Artículo 1°.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2016**, 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 Casas**, 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	\$ 150.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 100.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 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 m <sup>2</sup> de Construcción
1	1	1	150	150	150	150	\$ 1000
4	1	1	150	150	150	150	1000
15	1	1	150	150	150	150	1000
33	1	1	150	150	150	150	1000



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

2	1	1	100	100	100	100	\$ 500	
3	1	1	100	100	100	100	500	
5	1	1	100	100	100	100	500	
6	1	1	100	100	100	100	500	
7	1	1	100	100	100	100	500	
8	1	1	100	100	100	100	500	
9	1	1	100	100	100	100	500	
14	1	1	100	100	100	100	500	
16	1	1	100	100	100	100	500	
32	1	1	100	100	100	100	500	
34	1	1	100	100	100	100	500	
49	1	1	100	100	100	100	500	
56	1	1	100	100	100	100	500	
64	1	1	100	100	100	100	500	
171	1	1	70	70	70	70	\$ 300	
172	1	1	70	70	70	70	300	
176	1	1	70	70	70	70	300	
175	1	1	70	70	70	70	300	
174	1	1	70	70	70	70	300	
173	1	1	70	70	70	70	300	
39	1	1	70	70	70	70	300	
40	1	1	70	70	70	70	300	
41	1	1	70	70	70	70	300	
42	1	1	70	70	70	70	300	
43	1	1	70	70	70	70	300	
181	1	1	70	70	70	70	300	
38	1	1	70	70	70	70	300	
21	1	1	70	70	70	70	300	
22	1	1	70	70	70	70	300	
23	1	1	70	70	70	70	300	
24	1	1	70	70	70	70	300	
25	1	1	70	70	70	70	300	
182	1	1	70	70	70	70	300	
37	1	1	70	70	70	70	300	
20	1	1	70	70	70	70	300	
10	1	1	70	70	70	70	300	
26	1	1	70	70	70	70	300	
36	1	1	70	70	70	70	300	
19	1	1	70	70	70	70	300	
11	1	1	70	70	70	70	300	



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**TABLA DE VALORES UNITARIOS APLICABLES A LA ZONA URBANA**

Manzana	Loc.	Sector	Norte	Sur	Este	Oeste	Valor por m <sup>2</sup> de Construcción
27	1	1	70	70	70	70	\$ 300
184	1	1	70	70	70	70	300
35	1	1	70	70	70	70	300
18	1	1	70	70	70	70	300
12	1	1	70	70	70	70	300
28	1	1	70	70	70	70	300
185	1	1	70	70	70	70	300
17	1	1	70	70	70	70	300
13	1	1	70	70	70	70	300
29	1	1	70	70	70	70	300
44	1	1	70	70	70	70	300
31	1	1	70	70	70	70	300
30	1	1	70	70	70	70	300
186	1	1	70	70	70	70	300
191	1	1	70	70	70	70	300
59	1	1	70	70	70	70	300
60	1	1	70	70	70	70	300
61	1	1	70	70	70	70	300
46	1	1	70	70	70	70	300
45	1	1	70	70	70	70	300
196	1	1	70	70	70	70	300
187	1	1	70	70	70	70	300
189	1	1	70	70	70	70	300
48	1	1	70	70	70	70	300
51	1	1	70	70	70	70	300
52	1	1	70	70	70	70	300
57	1	1	70	70	70	70	300
167	1	1	50	50	50	50	100
168	1	1	50	50	50	50	100
169	1	1	50	50	50	50	100
170	1	1	50	50	50	50	100
177	1	1	50	50	50	50	100
178	1	1	50	50	50	50	100
179	1	1	50	50	50	50	100
180	1	1	50	50	50	50	100
193	1	1	50	50	50	50	100
188	1	1	50	50	50	50	100



54	1	1	50	50	50	50	100
55	1	1	50	50	50	50	100
62	1	1	50	50	50	50	100

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 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;
- 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 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:

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 m<sup>2</sup> expresados en pesos:

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.	\$ 2,500.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA.	\$ 1,100.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA.	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA.	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN 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, entre otros).

**II. PREDIOS SUBURBANOS Y LOCALIDADES DE ORIGEN EJIDAL**

VALOR UNITARIO PARA <b>TERRENO</b> SUBURBANO (9300)	\$ 40.00 POR M <sup>2</sup>
VALOR UNITARIO PARA <b>CONSTRUCCIÓN</b> SUBURBANO	\$ 100.00 POR M <sup>2</sup>

VALOR UNITARIO EXPRESADO EN PESOS POR M <sup>2</sup> PARA <b>TERRENOS</b> DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.	VALOR POR M <sup>2</sup> \$ 15.00
VALOR UNITARIO EXPRESADO EN PESOS POR M <sup>2</sup> PARA <b>CONSTRUCCIÓN</b> DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.	VALOR POR M <sup>2</sup> \$ 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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

<b>A) TERRENOS CON UBICACIÓN:</b>		<b>FACTOR</b>
	Excelente	1.15
	Favorable	1.00
	Regular	0.90
	Desfavorable	0.80

<b>B) TERRENOS CON ACCESO:</b>		
	Bueno	1.15
	Regular	1.00
	Malo	0.85

<b>C) TERRENOS PEDREGOSOS:</b>		
	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.65

<b>D) TERRENOS CON EROSIÓN:</b>		
	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

<b>E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:</b>		
	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

<b>F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:</b>		
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

<b>G) TERRENOS SALITROSOS:</b>		
		0.60

<b>H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:</b>		
Propiedad privada		1.00
Ejidal		0.60
Posesión		0.60



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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, 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 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.

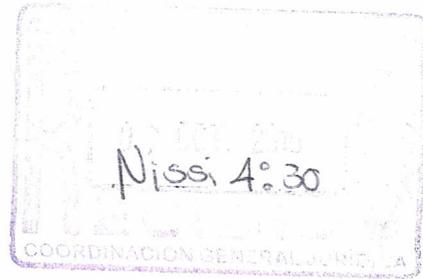
**Artículo 3°.** Cuando existan causas supervinientes relacionadas con los linderos y características de los sectores catastrales, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales sectores se encuentren acordes con la realidad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

## TRANSITORIO

**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2016 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**



Cd. Victoria, Tam., 6 de octubre del año 2015.

**C. ING. EGIDIO TORRE CANTÚ  
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO  
PALACIO DE GOBIERNO  
CIUDAD.**

Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, párrafo 1 incisos f) e i) de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado de Tamaulipas, y para los efectos correspondientes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número LXII-631, mediante el cual se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y coeficientes de incremento y de demérito, 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 Casas, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2016.

Sin otro particular, nos es grato reiterar a Usted nuestra atenta y distinguida consideración.

**ATENTAMENTE**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**ROGELIO ORTIZ MAR**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**LAURA TERESA ZARATE QUEZADA**