



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

LA SEXAGÉSIMA PRIMERA 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:

D E C R E T O No. LXI-964

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 2014.

Artículo 1°. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2014, las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2013, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXI-540, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 137, de fecha 14 de noviembre del año próximo pasado, 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 m² 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

TABLA DE VALORES UNITARIOS APLICABLES A LA ZONA URBANA

Manzana	Loc.	Sector	Norte	Sur	Este	Oeste	Valor por m ² 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
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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Manzana	Loc.	Sector	Norte	Sur	Este	Oeste	Valor por m ² de Construcción
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

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
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



Manzana	Loc.	Sector	Norte	Sur	Este	Oeste	Valor por m ² de Construcción
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 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

	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 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	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:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

- 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 CONSERVACIÓN	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 TERRENO SUBURBANO (9300)	\$ 40.00 POR M ²
VALOR UNITARIO PARA CONSTRUCCIÓN SUBURBANO	\$ 100.00 POR M ²



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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:

Bueno	1.15
Regular	1.00
Malo	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSOS:

Mínima	1.00
Moderada	0.90
Alta	0.75
Excesiva	0.65



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

TRANSITORIO

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2014 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

**SALÓN DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
Cd. Victoria, Tam., a 20 de septiembre del año 2013
DIPUTADO PRESIDENTE**

JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ TORRES

DIPUTADA SECRETARIA

GRISELDA CARRILLO REYES

DIPUTADO SECRETARIO

ROLANDO GONZÁLEZ TEJEDA

HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO 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 2014.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Cd. Victoria, Tam., 20 de septiembre del año 2013.

**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 LXI-964, 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 2014.

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

**A T E N T A M E N T E
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN**

DIPUTADA SECRETARIA

DIPUTADO SECRETARIO

GRISELDA CARRILLO REYES

ROLANDO GONZÁLEZ TEJEDA