



Cd. Victoria, Tamaulipas, a 07 de Septiembre del 2017.

DIPUTADO CARLOS ALBERTO GARCÍA GONZÁLEZ  
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.  
P R E S E N T E.-

GOBIERNO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
CONGRESO DEL ESTADO

08 SEP 2017  
Amparo  
RECIBIDO  
SECRETARIA GENERAL  
OFICINA DE PARTES

Hoja: 102 Anexos: 102 ANEXOS

Los suscritos CP. Oscar de Jesús Almaraz Smer y Lic. Juan Antonio Ortega

Juárez, Presidente Municipal y Secretario del R. Ayuntamiento, respectivamente del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Victoria, Tamaulipas, en uso de las facultades, que a nuestro cargo confieren los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 64 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 49 fracción II, 53 y 54 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas; y 15 fracción IX y 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas; comparecemos en tiempo y forma ante esa Honorable Asamblea Legislativa, para someter a su consideración, la aprobación de la **Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, para el Ejercicio Fiscal del año 2018**, del Municipio de Victoria, Tamaulipas. Se adjunta al presente: documento impreso con la debida Exposición de Motivos, certificación del Acuerdo de Cabildo de la aprobación de la Propuesta de Tablas de Valores referida, y en medio electrónico.

Sin otro particular, le reiteramos la seguridad de nuestra más atenta y distinguida consideración, quedando como siempre a las respetables ordenes de esa Honorable Soberanía.

ATENTAMENTE  
EL PRESIDENTE MUNICIPAL



CP. OSCAR DE JESÚS ALMARAZ SMER

Presidencia Municipal  
Cd. Victoria, Tam  
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

LIC. JUAN ANTONIO ORTEGA JUÁREZ

R. Ayuntamiento de Victoria  
Francisco I. Madero N° 102 Nte, Zona Centro,  
Ciudad Victoria, Tamaulipas C.P. 87000  
Tel. (834) 318.78.00



**PROPUESTA DE TABLAS DE 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 VICTORIA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2018**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

### **Marco Jurídico**

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 15 fracción VIII y IX y 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, es facultad y obligación del Ayuntamiento del Municipio de Victoria, Tamaulipas, elaborar y proponer al Congreso del Estado, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, lo cual por entrañar situaciones jurídicas para los propietarios y detentadores de predios en la jurisdicción territorial del municipio citado, se presenta a través de una Iniciativa de Decreto para los efectos legislativos correspondientes.

En ese sentido, conviene señalar que el 23 de diciembre de 1999 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por medio del cual se declara reformado y adicionado el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. A la fracción IV, inciso c) se le añadió el siguiente párrafo:

***“Los Ayuntamientos en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas locales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos y contribuciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria”.***

La anterior adición representa un cambio sustancial en las atribuciones de las dependencias encargadas de la función catastral e introduce nuevas tareas en la materia para los Ayuntamientos.



En ese mismo contexto, el Artículo Quinto Transitorio del Decreto en cuestión, establece que ***“antes del inicio del ejercicio fiscal del 2002, las Legislaturas de los Estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de esa propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad”***. Esta disposición obliga los Ayuntamientos a establecer valores catastrales equiparables a los valores de mercado.

### **Política fiscal**

En este sentido, si bien la reforma constitucional faculta al Ayuntamiento para proponer a la Legislatura del Estado las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones por mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, y que los mismos deben de ser equiparables a los valores de mercado; sin embargo, atendiendo a la política recaudatoria fijada por el C. Presidente Municipal, de no incrementar los impuestos, ni las tasas de los ya existentes, se presenta una propuesta que contempla básicamente actualizaciones derivado de la creación de nuevas colonias y fraccionamientos, por lo que a fin de transparentar y atender el principio de legalidad, se han incluido a detalle en esta propuesta, se ha optado por mantener los costos unitarios por metro cuadrado aprobados en el ejercicio anterior, con ello evitamos imponer cargas fiscales que lesione la economía de los contribuyentes, sobre todo a grupos sociales menos favorecidos.



## Consideraciones de la propuesta

Bajo tales premisas, se propone la actualización en la propuesta de 9 colonias y 21 fraccionamientos, asignándose el valor unitario correspondiente por metro cuadrado de terreno, tomando como referente a los de igual condición en infraestructura municipal y de plusvalía económica como se describe a continuación:

### Colonias

1. Col. Ampl. Liberal
2. Col. Ayuntamiento II
3. Col. Victoria II,
4. Col. Ampl. Tamaulipas
5. Col. Granja Elvita
6. Col. Ampl. Pepenadores
7. Col. Luisa Montemayor
8. Col. Agustín Esqueda
9. Col. La Montaña

### Fraccionamientos

1. Fracc. Los Prados
2. Fracc. Villas del Carmen
3. Fracc. Las Lomas
4. Fracc. Sierra Platino
5. Fracc. Residencial Santa Fe
6. Fracc. Res. Los Angeles
7. Fracc. Res. Villa montaña
8. Fracc. Pietra Santa (Villa Palermo) ( Villa Toscano)
9. Fracc. Paseo de los Cisnes
10. Fracc. Real de los Olivos



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

11. Fracc. Res. Arboladas
12. Fracc. Res. Los Prados
13. Fracc. Satélite
14. Fracc. Santa Lilia
15. Fracc. Priv. Del Nogalar
16. Fracc. Residencial El Cielo
17. Fracc. Real de Teocaltiche
18. Fracc. Gutiérrez de Lara
19. Condominio El Mezquite
20. Col. Todos por Tamaulipas
21. Col. Familias Fuertes

En relación con lo anterior, tiene el fundamento de su proceder en las previsiones establecidas por los artículos 59, 61 primer párrafo, 62 fracciones IV, 66 y 68, de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

Finalmente, cabe señalar que la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones citada, fue debidamente aprobada por el Honorable Cabildo mediante Sesión Extraordinaria celebrada el 7 de septiembre de los corrientes, por unanimidad de votos de los Ediles presentes.

Por las razones anteriormente expuestas y en el entendido de que se pretenden establecer criterios justos y equilibrados para la valuación catastral de los predios ubicados en la jurisdicción territorial del Municipio, respetuosamente sometemos a consideración de ese Honorable Congreso para su análisis, revisión, discusión, modificación y aprobación, en su caso, de la siguiente propuesta:



**PROPUESTA DE TABLAS DE 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 VICTORIA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2018.**

**Artículo 1º.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2018**, 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 Victoria**, 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:

SECTOR 1	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN				VALOR \$/m <sup>2</sup>
		N	S	E	O	
	ZONA CENTRO					
	ZH 1	Carrera Torres	Hidalgo	Fco. I Madero (17)	B. Domínguez(23)	1,040
	ZH 2	Carrera Torres	Matamoros	J. B. Tijerina (8)	Fco. I Madero (17)	1,150
	ZH 3	Matamoros	Juárez	J. B. Tijerina (8)	Fco. I Madero (17)	2,100
	ZH 4	Juárez	Bld. P. Balboa	J. B. Tijerina (8)	Fco. I Madero (17) y Pino Suarez (18)	1,040
	ZH 5	Col. San Marcos I, Fracc. Villas de Guadalupe, Col. Simón Bolívar				410
	ZH 6	Hidalgo	Democracia	Fco. I Madero (17)	V. Carranza (22)	870
	ZH 7	Bravo	Democracia	V. Carranza (22)	Vía del FFCC	350



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

	<b>BANDA DE VALOR</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR \$/m<sup>2</sup></b>
	ZH 8	Fracc. Los Fresnos	460
	BV 1	Carrera Torres del 8 al 17	2,070
	BV 2	Carrera Torres del 17 a la vía del ferrocarril	1,380
	BV 3	17 De Carrera Torres a Guerrero	2,070
	BV 4	17 De Guerrero a Juárez	2,530
	BV 5	17 De Juárez a Rosales	2,070
	BV 6	Hidalgo Del 8 Al 17	3,450
	BV 7	Juárez Del 8 al 17 (Lado Sur)	2,070
	BV 8	8 De Carrera Torres a Matamoros	1,840
	BV 9	8 De Matamoros a Blvd. Praxedis Balboa	2,300
	BV 10	9 De Carrera Torres a Matamoros	1,380
	BV 11	9 De Matamoros a Blvd. Praxedis Balboa	2,300

<b>SECTOR 2</b>	<b>ZONA HOMOGÉNEA</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR \$/m<sup>2</sup></b>
	ZH 1	Infonavit Adelitas, Infonavit Fidel Velázquez	520
	ZH 2	Col. Del Periodista, Fracc. Quinta Laura, Mod. Hab. Pedro J. Méndez (Viviendas Populares), parte de la Col. Morelos, parte de Col. Pedro J. Méndez, parte de la Col. San Francisco y parte de la Col. Norberto Treviño Zapata.	640
	ZH 4	Fracc. San José, Fracc. Sierra Gorda, parte Fracc. Quinta Laura y parte de la Col. Norberto Treviño Zapata	1,200
	ZH 5	Col. Pedro J. Méndez, Col. San Francisco, Col. Morelos y Col. Ascensión Gómez	690
	ZH 6	Infonavit Aldama y parte de la Col Ascensión Gómez	460



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

ZH 7	Parte de Col. Ascensión Gómez, Priv. Pemex y parte de Col. Pedro J. Méndez	440
BANDA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/m <sup>2</sup>
BV 1	Blvd. López Mateos del 8 Al 16	1,380
BV 2	Blvd. López Mateos del 16 a la vía del ferrocarril	1,150
BV 3	Calle 16 del Blvd. López Mateos a Carrera Torres	1,150
BV 4	Calle 8 del Blvd. López Mateos a Carrera Torres	1,730
BV 5	Berriozábal del 8 al 22	1,040
BV 6	Carrera Torres del 8 al 17	2,070
BV 7	Carrera Torres del 17 a la vía del ferrocarril	1,380
BV 8	Eje Vial de Blvd. Adolfo López Mateos a Calle Conrado Castillo (Lado Oriente)	640
BV 9	C. Mier y Terán (19) de Blvd. Adolfo López Mateos a Av. Carrera Torres	810

SECTOR 3	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/m <sup>2</sup>
	ZH 1	Col. Rev. Verde, Col. Adolfo López Mateos, Escuadra Norte y Oriente y parte de la Ampliación, Col. Doctores, Col. Burócratas Mpales. y Fracc. Santa María I y II	350
	ZH 3	Fracc. Desarrollo Habitacional Del Norte	800
	ZH 4	Fracc. Hogares Modernos, Col. Morelos y Conj. Habitacional Residencias Selectas	800
	ZH 5	Fracc. Las Palmas y Fracc. Los Arcos	930
	ZH 6	Fracc Residencial Los Milagros	980
BANDA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/m <sup>2</sup>	
BV 1	Av. Nuevo Santander de Blvd. Fidel Velázquez a Av. Familia Rotaria	460	
BV 2	Av. Familia Rotaria de la Av. Nuevo Santander al Blvd. Tamaulipas	520	



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

BV 3	Blvd. Fidel Velázquez (Lado Nte) de Av. Nvo. Santander al Blvd. Tamaulipas	920
BV 4	Blvd. Fidel Velázquez (Lado Sur) de Av. Nuevo Santander al Blvd. Tamaulipas	920
BV 5	C. Berriozábal del Blvd. Tamaulipas a J. de Escandón (Cero)	1,150
BV 6	Av. Nuevo Santander de Blvd. Fidel Velázquez a Carrera Torres (Lado Poniente)	1,040
BV 7	Carrera Torres Del Cero Al 8	1,380
BV 8	Calle 8 del Blvd. Fidel Velázquez a Carrera Torres	1,730

SECTOR 4	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN				VALOR \$/m <sup>2</sup>
		N	S	E	O	
	<b>ZONA CENTRO</b>					
	ZH 1	Carrera Torres	Matamoros	A. Gómez(4)	J.B. Tijerina(8)	920
	ZH 2	Carrera Torres	Blvd. P. Balboa	J. De Escandón(0)	A. Gómez(4)	750
	ZH 3	Fracc Comercial 2000				870
	ZH 4	Col Obrera, Col Hidalgo				410
	ZH 5	Matamoros	Blvd. P. Balboa	A. Gómez(4)	J.B. Tijerina(8)	1,840
	<b>BANDA DE VALOR</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>				<b>VALOR \$/m<sup>2</sup></b>
	BV 1	Av. Nuevo Santander de Carrera Torres a Blvd. Fidel Velázquez (Lado Ote.)				1,040
	BV 2	Carrera Torres del 8 Ceros al 8				1,380
	BV 3	Calle Hidalgo del 4 al 8				2,880
	BV 4	Blvd. Praxedis Balboa del 4 al 8				2,300
	BV 5	Blvd. Fidel Velázquez de Carrera Torres a Rio San Marcos				410
	BV 6	8 De Carrera Torres a Matamoros				1,840
	BV 7	8 De Matamoros a Blvd. Praxedis Balboa				2,300



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

SECTOR 5	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/m <sup>2</sup>
	ZH 1	Parte de la Col. Mainero, parte de la Col. Pedro Sosa, Fracc. La Esperanza y Col. Autenticas Playas	430
	ZH 2	Parte de la Col. Mainero y parte de la Col. Pedro Sosa	340
	ZH 3	Col Horacio Terán, Fracc. Los Balcones y parte de la Col. Pedro Sosa	230
	<b>BANDA DE VALOR</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR \$/m<sup>2</sup></b>
	BV 1	Blvd. López Portillo del 1 al 8	690
	BV 2	Av. De La Unidad y América Española del Blvd. Fidel Velázquez a Av. Del Estudiante	690

SECTOR 6	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/m <sup>2</sup>
	ZH 1	Parte de la Col. Mainero y Col Burócratas Estatales	460
	<b>BANDA DE VALOR</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR \$/m<sup>2</sup></b>
	BV 1	Blvd. Luis Echeverría del 8 al 12	690

SECTOR 7	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/m <sup>2</sup>
	ZH 1	Parte de la Col Las Palmas	180
	ZH 2	Col. Los Pinos y parte de la Col. Las Palmas	230
	ZH 3	Fracc. Hacienda del Santuario	460
	ZH 4	Col El Palmar, Fracc. Balcones del Valle, Col. Ampl. El Palmar y Col Fraternidad	100
	ZH 5	Fracc. Evelyn	600

SECTOR 8	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/m <sup>2</sup>
-------------	-------------------	-------------	----------------------------



**R. AYUNTAMIENTO**  
**2016-2018**

ZH 1	Col. J. Bernardo Gtz de Lara, Col. Unidad Modelo, Col. Bertha del Avellano y Ampliación, Col. Casas Blancas y Ampliación y Col. Vegas de Treto, <b>Fracc. Gutiérrez de Lara</b>	210
ZH 2	Col. Amalia G. de Castillo Ledón, Col. Veteranos de la Revolución, Col. Francisco I. Madero y Ampliación, Col. Manuel A. Ravizé, Col. Enrique Lara y Col. Poder Popular	140
ZH 4	Fracc. Barrio del Bosque I y II	120
<b>BANDA DE VALOR</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR \$/m<sup>2</sup></b>
BV 1	Calle Asentamientos Humanos de Blvd. Guadalupe Victoria a la Calle Ébano	290

<b>SECTOR 9</b>	<b>ZONA HOMOGÉNEA</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR \$/m<sup>2</sup></b>
	ZH 1	Fracc. Zozaya, parte de la Col. Tamatán y Col. Del Maestro (Eta)	350
	ZH 2	Col. Camino Real y parte de la Col. Tamatán	170
	<b>BANDA DE VALOR</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR \$/m<sup>2</sup></b>
	BV 1	Calzada Gral. Luis Caballero de vía del FFCC a C. Rio Frio	460
	BV 2	Calle Rio Frio de Calzada Gral. Luis Caballero a Camino Real a Tula	440

<b>SECTOR 10</b>	<b>ZONA HOMOGÉNEA</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR \$/m<sup>2</sup></b>
	ZH 1	Col. Cuauhtémoc Upysset (Gobierno del Edo.) y Col. Cuauhtémoc (Gobierno del Estado), Col. Cuauhtémoc Américo	120
	ZH 2	Col. América de Juárez	140
	ZH 3	Infonavit Tamatán (Conj. Hab. Luis Echeverría)	230
	ZH 4	Fracc. Las Flores, Col. Del Maestro, Col. 7 de Noviembre y Subdivisión Cofrades	350
	ZH 5	Fracc. Cuauhtémoc ( Inm. Valle de Reynosa)	350



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

ZH 6	Fracc. Luis Quintero, Fracc. Puerta Del Sol, Fracc. Puerta de Tamatán, Fracc. Rincón de Tamatán, Fracc. Jardines de Tamatán, Conj. Hab. Puerta de La Luna, Conj. Hab. Puerta de Cofrades, Ampl. Col Del. Maestro y Fracc. Villa del Prado, Fracc. Puerta de Hierro	290
ZH 7	Col. Américo Villarreal, Col. La Gloria, Col. Ex.- Ej. 7 de Noviembre y Ampliación	190

SECTOR 11	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/m <sup>2</sup>
	ZH 1	Col. Nacozari, Col. Miguel Alemán, Fracc. La Cima (Sub-División Gómez Elizondo), Fracc. Cuauhtémoc, Fracc Mirasierra, Fracc Residencial Panorama, Subdivisión de Cecilia Gojón, Fracc. Mirasierra y Fracc La Cima	370
	ZH 2	Col. Fstse, Conj. Hab. Panorama, U. Hab. Miguel Alemán y parte de la Col. Miguel Alemán	230
	BANDA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/m <sup>2</sup>
	BV 1	Calle 27 De Carrera Torres a Calle Prol. Doblado	460

SECTOR 12	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/m <sup>2</sup>
	ZH 1	Fracc. Nuevo Santander, Fracc. Mi Ranchito y Col. Banrural, Fracc. Privado Jardines del Sauce (Reg. Cond.) <b>Fracc. Santa Lilia, Fracc. Priv. Del Nogalar</b>	260
	ZH 2	Fracc. Imperial	280
	ZH 3	Col. Lázaro Cárdenas, Fracc. La Escondida, Fracc. Los Ébanos, Fracc. Colinas del Mirador, Fracc. Colinas del Parque, parte de la Col. Nacozari y parte del Fracc. Sierra Madre del Sur	290



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

ZH 4	Fracc. Villa Alpina, Fracc. Fuego Nuevo, Fracc. Lomas de Santander, Fracc. Sierra Madre del Sur, Fracc. Upysset, parte del Fracc. Sierra Madre, parte del Fracc. Sierra Ventana y parte de la Col. Lázaro Cárdenas	280	
ZH 5	Parte del Fracc. Sierra Madre, Fracc. Ampl Sierra Madre y Subdivisión de Guadalupe Longoria	380	
ZH 6	Col. Junta Local de Caminos (Col. Caminera) y Col. Ampl. Lázaro Cárdenas	410	
ZH 7	Col. Tecnológico y Col. Jardín Norte	180	
ZH 8	Parte del Fracc. Sierra Ventana, Fracc Cumbres y Fracc. Cumbres Norte	120	
BANDA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/m <sup>2</sup>	
BV 1	Blvd. Emilio Portes Gil de Av. Lázaro Cárdenas a Edificio Tiempo Nuevo	460	
BV 2	C Juan José de la Garza de C. Olivia Ramírez a C. División del Golfo (vía del FFCC.)	460	
BV 3	Calle 27 De Calle Olivia Ramírez a Carrera Torres	460	
BV 4	Eje Vial De la Calle Molango a la Av. Carrera Torres (Lado Pte)	370	
SECTOR 13	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/m <sup>2</sup>
	ZH 1	Col. Libertad y Ampliación, Col. Burócratas Mpaes. II y parte de la Col. La Presa	180
	ZH 2	Col. Enrique Cárdenas González, Col. López Portillo, Col. Tránsito, parte de la Col. Libertad y parte del Fracc. Industrial	280
	ZH 3	Fracc. Praderas, Fracc. Framboyanes, Fracc. Lomas de Calamaco y Fracc. San Marcos	260
	ZH 4	Col. Industrial y Ampliación, Fracc. Colinas del Valle, Col. Libertad II (CTM Fidel Velázquez), Colinas de San Roberto, Fracc Agua Fria I y II y Fracc La Montaña I, II y III	350
BANDA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/m <sup>2</sup>	
BV 1	Blvd. Emilio Portes Gil de Av. Lázaro Cárdenas a C. Manzano	460	
BV 2	Av. Zefer no Fajardo del Libramiento Naciones Unidas al Blvd. Emilio Portes Gil	460	



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

BV 3	C. División del Golfo de Av. Las Américas a Libramiento Naciones Unidas	290
BV 4	Libramiento Naciones Unidas de vía del ferrocarril a la Av. Zeferino Fajardo	230
BV 5	Libramiento Naciones Unidas de Av. Zeferino Fajardo al entronque con el Blvd. Emilio Portes Gil	140

SECTOR 14	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/m <sup>2</sup>
	ZH 1	Fracc. Arboledas, Fracc. Villa Real, Fracc. Las Américas y Ampliación	670
	ZH 2	Fracc. Privado de Villa Real	1,200
	ZH 3	Fracc. Valle Escondido, Fracc. Monte Alto	930
	ZH 4	Parte del Fracc. Valle de Aguayo, Fracc Villa Jardín y parte de la Col. Norberto Treviño Zapata	800
	ZH 5	Col. Treviño Zapata, Col. Magisterial, Parte Del Fracc. Valle de Aguayo y Priv. Canteras	580
	ZH 6	Fovissste (Unidad Hab. Pedro J. Méndez), Unidad H. Fco. I. Madero y parte de la Col. Norberto Treviño Zapata,	460
	ZH 7	Fracc. Santa Martha	350
	ZH 8	Fracc. San Luisito, Fracc. Las Misiones, Fracc. Hacienda Del Bosque, Fracc. Paseo de Las Américas, Fracc. Los Ángeles y Fracc. San Carlos, Fracc. Santo Tomás	410
	ZH 9	Col. México, Fracc. México y Fracc. Las Torres	230
	ZH 10	Fracc. Naciones Unidas y Fracc. Naciones Unidas Sur	350
	ZH 11	Fracc. Ampl. Villa Real y Fracc. Petroleros	410
	ZH 12	Fracc. Del Sutspet	180



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

ZH 13	Fracc. Residencial Las Torres	290
ZH 14	Fracc. Los Almendros, Subdivisión Rosa María Filizola Vda. de Y	520
ZH 15	Fracc. Privado San Ángel	1,350
ZH 16	Fracc. Valle de Aguayo de la Calle Cesar López de Lara al Blvd. Adolfo López Mateos y de la Calle Cristóbal Colon (9) a la Calle Matías S. Canales (12)	800
ZH 17	Fracc. Los Almendros Privada Residencial	575
ZH 18	Conj. Hab. Las Rosas, Conj. Hab. Rincón de los Almendros	700
BANDA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
BV 1	Blvd. López Mateos del 8 al 16	1,380
BV 2	Blvd. López Mateos del 16 a la vía del FFCC	1,150
BV 3	Blvd. Tamaulipas del Libramiento Naciones Unidas al Blvd. López Mateos	1,150
BV 4	(Camino a los Charcos de Abajo) del Libramiento Naciones Unidas a Calle Arturo Olivares	180
BV 5	Calle 16 Del Libr. Naciones Unidas Al Blvd. López Mateos	1,040
BV 6	Eje Vial del Libramiento Naciones Unidas al Blvd. Adolfo López Mateos	580

SECTOR 15	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	ZH 1	Unidad Hab. Jardín, Fracc. Jardín	350
	ZH 2	Fracc. Campestre y Ampliación, Fracc. Privanzas I	930
	ZH 3	Col. Mariano Matamoros y Col. Ignacio Zaragoza	180



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

ZH 4	Fracc. Teocaltiche, Fracc. Aztlán, Fracc. Vista Azul, Fracc. Azteca, Fracc. Villas Del Bosque, Fracc. Montes Altos, Fracc. La Florida, Fracc. Nueva Aurora, Fracc. Pedregal Campestre, Fracc. San Alberto, Fracc. Las Alamedas, Fracc. Bugambilias, Fracc. Itace, Fracc. Valle Oriente y Fracc. Vista Azul II	350
ZH 5	Col. Ampl. López Mateos y Col. Las Alazanas	230
ZH 6	Fracc. Las Huertas	670
ZH 7	Fracc. Residencial Cabañas, Fracc. Jardines de San José	690
ZH 8	Fracc. Los Naranjos, Fracc. Residencial Club Campestre	1,200
ZH 9	Fracc. Agrónomos	180
ZH 10	Fracc. Residencial Del Valle, Fracc. Del Sol, Subdivisión, <b>Fracc. Residencial El Cielo, Fracc. Real de Teocaltiche.</b>	530
ZH 11	Manzana 740 Del Sector	290
ZH 12	Fracc. Privado Residencial La Misión	1,350
ZH 13	Fracc. Valle Esmeralda	600
ZH 14	Condominio Bosques Campestre	600
ZH 15	Fracc. Privanzas II y Fracc. Las Villas	1,050
ZH 16	Vista Verde	450
ZH 17	Fracc. Royal Country	850
ZH 18	Fracc. Privada San Miguel	500
ZH 20	Fracc. Villa Oriente 2ª Etapa	650
ZH 21	Fracc. Villa Verde (Reg. Condominio)	650
ZH 22	Fracc. Residencial Los Arcángeles (Reg. Condominio)	1,350



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

BANDA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
BV 1	Blvd. Tamaulipas del Lib Naciones Unidas al Blvd. López Mateos	1,150
BV 2	Av. Familia Rotaria de Blvd. Tamaulipas a Av. José Sulaimán Chagnón	690
BV 3	Av. José Sulaimán Chagnón de Av. Familia Rotaria a la Calle Artículo 16	290
BV 4	Av. Tenochtitlán de Av. Fam. Rotaria a Av. Del Valle	580

SECTOR 16	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	ZH 1	Parte de la Col. Benito Juárez, Col. 16 de Septiembre, parte de la Col. Sagitario, Col. José de Escandón, Col. Emiliano Zapata y parte de la Col. Portes Gil	190
	ZH 2	Col. Reforma, Col. Emilio Portes Gil, Col. Nuevas Playas y Ampliación, Col. Satélite, Col. Buenavista, Col. Pepenadores, Col. Vicente Guerrero, Fracc. Insurgentes, Col Corregidora, Col. Liberal, parte de la Col. Sagitario, Col. Ayuntamiento, Col. Magdaleno Aguilar, parte de la Col. Independencia y parte de la Col Victoria, Col. Matías Hinojosa, <b>Fracc. Satélite, Ampl.Liberal, Ayuntamiento II, Victoria II, Ampl.Tamaulipas.</b>	140
	ZH3	<b>Col.Granja Elvita, Ampl. Pepenadores</b>	70
	ZH 4	Col. Tamaulipas, parte de la Col. Independencia, Col. Victoria, parte de la Col. Benito Juárez y parte de la Col Ayuntamiento	350
	ZH 5	Fracc. Valle Dorado	350
BANDA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>	
BV 1	Av. Nuevo Santander De C Jovita Leal De Aguilera A Blvd. Fidel Velázquez, lado sur	460	
BV 2	Av. 16 De Septiembre De Av. 20 De Noviembre Al Blvd. Fidel Velázquez, ambos lados	460	



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

BV 3	Blvd. Fidel Velázquez De Av. Nuevo Santander A Av. 16 De Septiembre , lado este	460
BV 4	Blvd. Fidel Velázquez De Av. 16 De Septiembre A Rio San Marcos, lado este	410
BV 5	Av. Carlos Adrian Avilés Bertolucci (antes Av. La Paz) De La Calle Sarita Peña De Camargo A C Vía Láctea, ambos lados	290
BV 6	Av. Carlos Adrian Avilés Bertolucci (antes Av. La Paz) de la Calle Vía Láctea a Blvd. Praxédis Balboa, ambos lados	230

SECTOR 17	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	ZH 1	Col. Moderna y Col. Servidor Público, <b>Col. Luisa Montemayor.</b>	120
	ZH 2	Col. Lindavista y Ampliación (Col. Diana Laura Riojas de Colosio)	70
	ZH 3	Col. Primavera, Col. Horacio Terán, Col. 2 de Abril y Col. Promotores de Educación en Tamaulipas, Col. Camino Nuevo, <b>Condominio Mezquite</b>	140
	ZH 4	Fracc. Huertas del Río, Fracc. Las Palomas, Fracc. Riberas del Río y Fracc. Alta Vista y Fracc. Mediterráneo, <b>Fracc. Todos por Tamaulipas</b>	270
	ZH 6	Fracc. Unidos Avanzamos, <b>Fracc.Familias Fuertes</b>	200

SECTOR 18	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	ZH 1	Col La Gloria, Col Vista Hermosa, Col Francisco Villa, Col Pedro J. Méndez, y Col Huerta de San Javier, Col Chapultepec y Ampliaciones, Subdivisión de García Travesi, Fracc. Las Fuentes y Col. Pedro José Méndez II	120
	ZH 2	Fracc. Integración Familiar, Fracc. Noria de los Ángeles, Fracc. Privada Canteras, Fracc. Paseo de los Olivos I, II, III y IV, Fracc. Loma Bonita, y Fracc. Villas del Carmen y Fracc. Loma Real, <b>Fracc. Los Padros</b>	290
	ZH 3	Fracc, Chapultepec, Fracc. Viento Huasteco, Fracc. Rincón de las Montañas	270



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

ZH 4	Fracc. Lomas Verdes, <b>Fracc. Villas del Carmen</b>	300
ZH 5	Fracc. Bambú	350

SECTOR 19	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	ZH 1	Col. Sop Y Parte De La Col. Pedro Sosa	350
	ZH 2	Col. Ampl. Pedro Sosa (La Loma), Col. Ignacio Allende, Col. Las Brisas, Col. Nuevo Tamaulipas, Fracc. Rinconada Las Haciendas, Col. 12 de Septiembre, Fracc. Constituyentes y Col. Loma Alta II, <b>Las Lomas</b>	150
	ZH 3	C.P. Ej. Loma Alta, Col. Esfuerzo Popular y Ampliación y Col. Loma Alta, Col. Unión Democrática	70
	ZH 4	Fracc. Lomas de Guadalupe, Fracc. Residencial La Quinta y Fracc. Misión del Palmar I y II	290
	BANDA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	BV 1	Av. América Española Del Camino Al Ej. Loma Alta al entronque con la Av. De La Unidad	690

SECTOR 23	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	ZH 1	Col. San Marcos y Ampliación y Col. San Marcos III	110
	ZH 2	Col. Altas Cumbres Y Ampliación	70

SECTOR 24	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	ZH 1	Col. Estudiantil, Col. Luis Echeverría, Col. Tamatán Y Col. Simón Torres	180
	ZH 2	Col. Ampl. Echeverría, Col. Ampl. Estudiantil, Col. Ampl. Tamatán, Col. Rosalinda Guerrero, Tomás Yarrington y Bethel	60

SECTOR 25	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	ZH 1	Col. Alta Vista, Col. Álvaro Obregón, Col. Vista Hermosa, Col. Alta Vista I y II, sec. 3 <sup>a</sup> . Sec. Sierra del Sol y Fracc. Rincón de la Sierra, Col. Alta Vista	60



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

		Sector 4	
	ZH 2	Col. La Esperanza y Ampliación, Col. Alberto Carrera Torres y Ampl. Simón Torres	100
	ZH 3	Fracc. El Tamatán	300
	ZH 4	Fracc. Vergel De La Sierra, <b>Fracc. Sierra Platino</b>	450

SECTOR 27	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	ZH 1	Col Nuevo Santander, Col. Nuevo Amanecer y Col. Solidaridad, Col. Niños Héroes, Col. Nueva Era, Fracc. Upysset II (Fracc. Alborada), Col. Unidad Sindical, Col Mariano Matamoros (Ote.), Col. Manuel Cavazos Lerma, Col. Ampl. Nuevo Amanecer, Fracc. Barrio de Pajaritos (todos los sectores)	120
	ZH 2	Fracc. La Paz y parte de Col. Satélite	180
	ZH 3	Col. Liberal, Col. Azteca ( y margen del río) y Col. Área Pajaritos	70
	ZH 4	C.P. Ej. Guadalupe Victoria	100
	ZH 5	Fracc. Canaco, Fracc. Valle del Magisterio, Fracc. La Joya	120
	BANDA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	BV 1	Av. Nuevo Santander de C. Jovita Leal de Aguilera a Av. La Paz (lado Sur Este)	460
	BV 2	Av. José Sulaimán Chagnón de la Av. La Paz a Calle Niños Héroes (lado Sur Este)	290
	BV 3	Av. La Paz de Av. José Sulaimán Chagnón a la Calle Sarita Peña de Camargo, (ambos lados)	290

SECTOR 28	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	ZH 1	Fracc. Granjas Campestres, Fracc. Hacienda Santa María Y Fracc. Residencial Campestre Janambres	230



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

ZH 2	Col. Lilia Zozaya	100
ZH 3	Condominio San Gabriel	350
ZH 4	Fracc. Puerta De Hierro y Ampl.	1,350
ZH 5	Fracc. Colibrí	1,050
ZH 6	Fracc. Santa Regina y Fracc. Los Alamos, <b>Fracc. Residencial Santa Fe.</b>	350

SECTOR 31	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	ZH 1	Fracc. Santa Bárbara (de la Garza Montoto) y Fracc. Santa Laura, Fracc. Privada El Secreto (Reg. Cond.)	800
	ZH 2	Parte de la Col. Oralia Guerra de Villarreal (al Norte del Libramiento Naciones Unidas)	100
	ZH 3	Manzana 15 del Sector	290
	ZH 4	Fracc. Cristales, Fracc. Misión San Agustín, Fracc. Los Laureles, Fracc. Privadas de la Salle, Fracc. Residencial los Lagos, Fracc. Residencial Pietra Santa y Fracc. Montemayor, <b>Fracc. Res. Los Angeles, Fracc. Res. Villa montaña</b>	900
	ZH 5	Fracc. Residencial Verona	900
	ZH 6	Fracc. Camino Real	450

SECTOR 32	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	ZH 1	Col. Estrella y Ampliación I y II, Col. La Presita, Col. Empleados de CORETT	100
	ZH 2	Col. Montealto, Col. Vamos Tamaulipas I, II, III, IV y V oriente, Conj. Hab. Enfermeras, Col. Barrio Cañon de la Peregrina A, B y C, y Pob. La Presa I	50
	ZH 3	Fracc. Villas del Pedregal, Fracc. Privada San Ignacio I y II, Fracc. Rincón del Valle I y II y Fracc. Rincón del Valle Elite	350
	ZH 4	Conj. Hab. Sierra Vista	200



R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018

	ZH 5	Fracc. Las Alamedas	300
	<b>BANDA DE VALOR</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR \$/M<sup>2</sup></b>
	BV 1	Libramiento Naciones Unidas de Vía del Ferrocarril a la Av. Zeferino Fajardo	230
	BV 2	Libramiento Naciones Unidas, de Av. Zeferino Fajardo a calle Gral Antonio Canales Rosillo (lado poniente)	140

<b>SECTOR 33</b>	<b>ZONA HOMOGÉNEA</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR \$/M<sup>2</sup></b>
	ZH 1	Col. Lucio Blanco, Col. Luis Donald Colosio, Col. El Mirador, Col. Emilio Caballero, Col. Zeferino Fajardo Luna, <b>Col Agustin Esqueda, Col La montaña</b>	110
	ZH 2	<b>Fracc. Pietra Santa (Villa Palermo) ( Villa Toscano)</b>	<b>900</b>

<b>SECTOR 34</b>	<b>ZONA HOMOGÉNEA</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR \$/M<sup>2</sup></b>
	ZH 1	Parque Industrial Nuevo Santander (Sur)	60

<b>SECTOR 35</b>	<b>ZONA HOMOGÉNEA</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR \$/M<sup>2</sup></b>
	ZH 1	Parque Industrial Nuevo Santander (Norte) y II, Parque Científico y Tecnológico	60

<b>SECTOR 37</b>	<b>ZONA HOMOGÉNEA</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR \$/M<sup>2</sup></b>
	ZH 1	Fracc. Campestre Los Olivos I, II Y III Etapa, Fracc. La Rioja	60
	ZH 4	Fracc. Cerrada Los Olivos y II	200
	ZH 5	Fracc. La Herradura	290
	ZH 7	Fracc. Residencial Los Canarias, Fracc. Los Mirlos, Fracc. El Cardenal, <b>Fracc. Paseo de los Cisnes, Fracc. Real de los Olivos.</b>	350



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

SECTOR 40	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	ZH 1	Fracc. Marte R. Gómez, Fracc. Marte R. Gómez Amp. Sur y Fracc. Marte R. Gómez Ampl. Norte, Fracc. Res. Arboladas, Fracc. Res. Prados.	150

LOCALIDAD 6	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	ZH 1	Zona Urbana De El Ejido Benito Juárez Y Ejido El Olivo	50

LOCALIDAD 7	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
	ZH 1	COL. TIERRA MÍA	46

LOCALIDAD 2 A LA 9	ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN	VALOR \$/M <sup>2</sup>
		Zonas Urbanas De Todos Los Ejidos Del Municipio De Victoria, Excepto Ej. Benito Juárez Y Ej. El Olivo, Col. Ex Hacienda la Presa	35

SECTORES 13, 32, 33	BANDA DE VALOR		VALOR \$/M <sup>2</sup>
	LIBRAMIENTO NACIONES UNIDAS DE VÍA DE FERROCARRIL A LA AV. ZEFERINO FAJARDO		200
	LIBRAMIENTO NACIONES UNIDAS DE AV. ZEFERINO FAJARDO AL ENTRONQUE CON BLVD. EMILIO PORTES GIL		120

SECTORES 12, 13 Y 14	BANDA DE VALOR		VALOR \$/M <sup>2</sup>
	BLVD. ADOLFO LOPEZ MATEOS DE LA CALLE JESÚS ELÍAS PIÑA AL EJE VIAL LADO NORTE Y SUR		600
	BLVD. EMILIO PORTES GIL DEL EJE VIAL A LA AV. LAS TORRES LADO NORTE Y SUR		200

Para la práctica de la valuación catastral de los terrenos ubicados en el Municipio, se aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para 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.

Para las colonias de nueva creación o no incluidas en las tablas anteriores, los valores unitarios de terreno se darán en el Departamento de Catastro Municipal a solicitud de la parte interesada.

## B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de Construcción por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

### CONSTRUCCIONES ESPECIALES

Tipo	Calidad	Valor Unitario por m <sup>2</sup>
1	CORRIENTE	\$ 500.00
2	CORRIENTE-ECONOMICO	850.00
3	ECONOMICO	1,050.00
4	ECONOMICO-MEDIO	1,300.00
5	MEDIO	1,450.00
6	MEDIO-SUPERIOR	1,800.00
7	SUPERIOR	2,550.00

### CONSTRUCCIONES ANTIGUAS

Tipo	Calidad	Valor Unitario por m <sup>2</sup>
8	ECONOMICO	\$ 1,200.00
9	ECONOMICO-MEDIO	1,600.00
10	MEDIO	1,900.00
11	MEDIO-SUPERIOR	2,150.00
12	SUPERIOR	2,450.00

### CONSTRUCCIONES MODERNAS

Tipo	Calidad	Valor Unitario por m <sup>2</sup>
13	CORRIENTE	\$ 1,500.00
14	CORRIENTE-ECONOMICO	1,700.00
15	ECONOMICO	1,900.00
16	ECONOMICO-MEDIO	2,450.00
17	MEDIO	2,600.00
18	MEDIO-SUPERIOR	2,800.00
19	SUPERIOR	3,500.00
20	SUPERIOR DE LUJO	4,000.00
21	DE LUJO EXCELENTE	4,500.00

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

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
NUEVO O MUY BUENO	1.00
BUENO	0.95
REGULAR	0.85
MALO	0.75
RUINOSO	0.50

LOS VALORES UNITARIOS DE TERRENOS URBANOS SE



**DEMERITARÁN O DISMINUIRÁN POR:**

**1.- SUPERFICIES DE TERRENO:**

**COMERCIALES:**

SUPERFICIE	FACTOR DE DEMERITO
HASTA 300 M <sup>2</sup>	1.00
DE 301 A 500 M <sup>2</sup>	0.90
DE 501 A 800 M <sup>2</sup>	0.80
DE 801 A 1500 M <sup>2</sup>	0.70
DE 1501 A 2200 M <sup>2</sup>	0.60
DE 2201 M <sup>2</sup> A MAS	0.50

**HABITACIONALES:**

SUPERFICIE	FACTOR DE DEMERITO
HASTA 500 M <sup>2</sup>	1.00
DE 501 A 750 M <sup>2</sup>	0.90
DE 751 A 1000 M <sup>2</sup>	0.80
DE 1001 A 2000 M <sup>2</sup>	0.70
DE 2001 A 4000 M <sup>2</sup>	0.60
DE 4001 M <sup>2</sup> O MAS	0.50

**2.- POR EXCESO DE FONDO:**

- 2.1.** EN DONDE EXISTA LOTE TIPO O PREDOMINANTE, A LA SUPERFICIE QUE EXCEDA DE LA DEL LOTE TIPO, SE LE APLICARÁ UN FACTOR DE 0.70, Y
- 2.2.** EN DONDE NO EXISTA LOTE TIPO SE APLICARÁ EL MISMO FACTOR DE 0.70 A LA SUPERFICIE CORRESPONDIENTE A UNA PROFUNDIDAD MAYOR DE 40.00 M

**3.- POR DESNIVEL O PENDIENTE:**

SE APLICARÁN LOS SIGUIENTES FACTORES:

% PENDIENTE	FACTOR
0 A 10%	1.00
10 A 20%	0.90
20 A 30%	0.80
30 A 40%	0.70
40 A 50%	0.60
50% O MÁS	0.50

EN NINGÚN CASO Y POR NINGÚN CONCEPTO EL DEMÉRITO DEL VALOR UNITARIO DE UN LOTE PODRÁ SER MAYOR AL 50%.

**MERITOS, PREMIOS O INCREMENTOS DE VALOR DE TERRENO**

**POR UBICACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA:**

	Factores Zona Habitacional	Factores Zona Comercial
LOTE INTERMEDIO	1.00	1.00
LOTE ESQUINERO (2 FRENTES)	1.15	1.20
LOTE INTERMEDIO CON 2 FRENTES	1.10	1.15
LOTE INTERMEDIO CON 3 FRENTES	1.15	1.20
LOTE CABECERO (3 FRENTES)	1.25	1.35



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

LOTE MANZANERO (DE 3 FRENTES)	1.25	1.35
LOTE MANZANERO (DE 4 FRENTES)	1.30	1.40
LOTE INTERIOR	0.50	0.55

**NOTA:** SE CONSIDERA LOTE INTERIOR AQUEL QUE NO TENGA ACCESO A LA VÍA PÚBLICA, O QUE TENIÉNDOLO, ÉSTE SEA MENOR A 2.50 M. DE ANCHO.

**II. PREDIOS SUBURBANOS**

<b>Tipo</b>	<b>Ubicación</b>	<b>Valor Unitario por m<sup>2</sup></b>
9000	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ EN LOS SECTORES 34, 37 Y 40, A PARTIR DE 1 KM. HACIA AFUERA DEL LIBRAMIENTO NACIONES UNIDAS</li></ul>	\$ 6.00
9100	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ EN LOS SECTORES 24, 25, 28, 31, 32 Y 33, A PARTIR DE 1 KM. HACIA AFUERA DEL LIBRAMIENTO NACIONES UNIDAS</li><li>▪ EN LOS SECTORES 28 Y 31, A MÁS DE 1 KM. A AMBOS LADOS DE LAS CARRETERAS A MONTERREY Y A MATAMOROS</li></ul>	12.00
9200	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ EN LOS SECTORES 34, 37 Y 40, HASTA 1 KM. HACIA AFUERA DEL LIBRAMIENTO NACIONES UNIDAS</li><li>▪ EN EL SECTOR 19, DENTRO DE LA MANCHA URBANA, AL SUR DE LA VÍA DEL FFCC. A TAMPICO</li></ul>	23.00
9300	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ EN LOS SECTORES 24, 25, 32 Y 33, HASTA 1 KM. HACIA AFUERA DEL LIBRAMIENTO NACIONES UNIDAS</li><li>▪ EN LOS SECTORES 28, 31 Y 37, A AMBOS LADOS DE LAS CARRETERAS A MONTERREY Y A MATAMOROS, ENTRE 500 Y 1000 M.</li><li>▪ EN LOS SECTORES 17, 18 Y 27, HASTA 1 KM. HACIA ADENTRO DEL LIBRAMIENTO NACIONES UNIDAS</li></ul>	35.00
9400	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ EN LOS SECTORES 28, 31 Y 37, 500 M. A AMBOS LADOS DE LAS CARRETERAS A MONTERREY Y A MATAMOROS, HASTA EL LÍMITE DEL SECTOR</li></ul>	46.00
9500	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ EN LOS SECTORES 17, 18 Y 27, A PARTIR DE 1 KM. HACIA ADENTRO, DEL LIBRAMIENTO NACIONES UNIDAS</li><li>▪ EN EL SECTOR 19, DENTRO DE LA MANCHA URBANA, AL NORTE DE LA VÍA DEL FFCC. A TAMPICO</li></ul>	60.00
9600	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ EN LOS SECTORES 7, 12 Y 13, DENTRO DE LA MANCHA URBANA</li></ul>	70.00
9700	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ EN LOS SECTORES 02, 10 Y 11, DENTRO DE LA MANCHA URBANA</li><li>▪ EN LOS SECTORES 28 Y 31, HASTA 1 KM. HACIA AFUERA DEL LIBRAMIENTO NACIONES UNIDAS</li></ul>	80.00
9800	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ EN LOS SECTORES 14 Y 15, DENTRO DE LA MANCHA URBANA, COLINDANDO CON EL LIBRAMIENTO NACIONES UNIDAS</li><li>▪ EN EL SECTOR 27, DENTRO DE LA MANCHA URBANA, HASTA</li></ul>	95.00



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

	1KM. AL ESTE DE LA CARRETERA A MATAMOROS	
9900	▪ EN LOS SECTORES 3, 14 Y 15, DENTRO DE LA MANCHA URBANA	120.00

Los valores unitarios de **terrenos Suburbanos** se demeritarán por superficies de la siguiente forma:

SUPERFICIE	FACTOR
HASTA 30,000 M <sup>2</sup>	1.00
DE 30,001 A 50,000 M <sup>2</sup>	0.90
DE 50,001 A 100,000 M <sup>2</sup>	0.75
DE 100,001 A 200,000 M <sup>2</sup>	0.60
DE 200,001 A 500,000 M <sup>2</sup>	0.45
DE 500,001 M <sup>2</sup> O MÁS	0.30

Para las zonas de nueva creación o no incluidas en la tabla anterior, los valores unitarios se darán en el Departamento de Catastro Municipal a solicitud de la parte interesada.

La tabla de valores unitarios para de tipos de construcción, prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano.

**III. PREDIOS RUSTICOS**

**Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:**

CLAVE DE USO DEL SUELO	USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
1710	AGRICULTURA DE RIEGO	\$ 20,000.00
1720	AGRICULTURA DE TEMPORAL	6,000.00
2100	FRUTICULTURA DE RIEGO EN CULTIVO	12,500.00
2200	FRUTICULTURA DE RIEGO EN PRODUCCION	30,000.00
2300	FRUTICULTURA DE RIEGO EN DECADENCIA	7,500.00
2600	FRUTICULTURA DE TEMPORAL EN CULTIVO	7,500.00
2700	FRUTICULTURA DE TEMPORAL EN PRODUCCION	15,000.00
2800	FRUTICULTURA DE TEMPORAL EN DECADENCIA	5,000.00
3200	PASTIZAL CULTIVADO DE TEMPORAL	9,000.00
3520	AGOSTADERO COEFICIENTE DE 8 A 16 HAS. X U.G.	6,000.00
3540	AGOSTADERO COEFICIENTE DE 16 A 32 HAS. X U.G.	3,000.00
4200	MONTE MEDIO Y ALTO	1,250.00
4300	MONTE CERRIL	800.00
4900	CERRIL	400.00

**FACTORES DE INCREMENTO Y DISMINUCIÓN DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS.**

**A) POR UBICACIÓN:**

UBICACIÓN	FACTOR
Colindante a zona suburbana	1.20
Próximos o cercanos a zona suburbana	1.00
Intermedios entre cercanos y alejados	0.90
Distantes o alejados a la zona suburbana	0.80



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

**B) POR ACCESO:**

<b>TIPO DE ACCESO</b>	<b>FACTOR</b>
Óptimo	1.20
Fácil	1.00
Regular	0.80
Difícil	0.70

**C) POR TOPOGRAFIA:**

<b>TIPO DE TOPOGRAFIA</b>	<b>FACTOR</b>
Nivelado	1.20
Plano	1.00
Ligeramente accidentada	0.90
Medianamente accidentada	0.80
Fuertemente accidentada	0.60

**D) POR COLINDANCIA A VIAS DE COMUNICACIÓN Y CUERPOS DE AGUA:**

<b>COLINDANCIA</b>	<b>FACTOR</b>
Colindantes a carreteras federales y/o estatales	1.20
Colindantes a caminos de terracería	1.00
Ubicados a más de 2.5 Km. de carreteras federales y/o estatales	0.90
Ubicados a más de 2.5 Km. de caminos de terracería	0.80
Colindantes a ríos, arroyos, presas y manantiales (todo tiempo)	1.10

Para los usos y ubicaciones de la tabla anterior, los valores unitarios se darán en el Departamento de Catastro Municipal a solicitud de la parte interesada.

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 rústico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el artículo 105, fracción V1 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.

La presente tabla de valores unitarios de terreno y construcciones, con los factores de demérito y de incremento, servirá de base para determinar el valor pericial de los bienes inmuebles, para los efectos del artículo 127 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas y artículo 15, fracción XX, de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

**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



**R. AYUNTAMIENTO  
2016-2018**

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 las zonas homogéneas o de los corredores de valor, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales zonas y corredores 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 2018 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.