GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

LA LEGISLATURA SESENTA Y SEIS CONSTITUCIONAL DEL CONGRESO 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 LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

D E C R E T O No. 66-1491

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 ALDAMA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2027.

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 2027, 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 Aldama, 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:

ZONA 1	CENTRO	$ 285.00
ZONA 2	COLONIAS	$ 171.00
ZONA 3	COLONIAS POPULARES	$ 127.00
ZONA 4	RIVERA DEL RÍO	$ 114.00
ZONA 5	CRECIMIENTOS IRREGULARES	$ 102.00
ZONA 6	RURAL ALTA	$ 29.00
ZONA 7	RURAL PRECARIA	$ 19.00
INDUSTRIAL		
ZONA 8	INDUSTRIA DE PROCESAMIENTO	$ 362.00
ZONA 9	INDUSTRIA DE COMERCIALIZACIÓN	$ 1,183.00
ZONA 10	INDUSTRIA GENERAL	$ 362.00

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:

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
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 0.80

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 1.15
	Comercial de segunda.	1.05
	Habitacional primera.	1.10
	Habitacional segunda.	1.05

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para Tipos de Construcción por m² expresados en pesos:

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	$1,141.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA	$ 862.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA	$ 355.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	$ 216.00
05	CONSTRUCCIÓN POPULAR	$ 146.00
06	CONSTRUCCIÓN COMERCIAL DE ACOPIO	$ 432.00
07	CONSTRUCCIÓN INDUSTRIAL	$ 423.00
08	CONSTRUCCIÓN COMERCIALIZADORA	$ 721.00

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 conservación	Factor
Bueno	0.90
Regular	0.85
Malo	0.70
Ruinoso	0.30

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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, aun 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).

NIVELES DE CONSTRUCCIÓN		Factor
1	1 nivel	1.00
2	2 niveles	1.05
3	3 niveles	1.15

TIEMPO DE CONSTRUCCIÓN		
1	1 a 7 años	1.00
2	8 a 10 años	0.95
3	11 a 14 años	0.90
4	15 años en adelante	0.85

ESTADO DE TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		
1	Acabado total	1.00
2	Acabado parcial	0.95
3	Obra negra	0.85

ESTADO DE DESUSO		
1	Habitada	1.00
2	Deshabitada	0.90

INSTALACIONES ESPECIALES

1	Corrales simples	1.00
2	Caballerizas	1.10
3	Corrales especiales	1.15
4	Bodegas de almacenamiento	1.05

II. PREDIOS SUBURBANOS

De acuerdo a la ubicación con respecto a la cabecera municipal:

Zona norte. uso de suelo 9200	31.00 por m²
Zona sur. uso de suelo 9100	31.00 por m²
Zona oriente y poniente. uso de suelo 9300	31.00 por m²

Valores unitarios expresados en pesos por m² para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

De acuerdo a su ubicación:

Colindantes a caminos federales y estatales	29.00 por m²
Colindantes a vías de comunicación de terracería con acceso ininterrumpido:	22.00 por m²
Con acceso de comunicación interrumpido y de difícil acceso	16.00 por m²

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.
1200 Riego	9,826.00
1211 Rústico de riego	9,826.00
1220 Riego	9,826.00
1700 Riego temporal	7,028.00
1710 Temporal	7,028.00
1720 Rústico temporal	7,028.00
3000 Pastizales praderas	8,431.00
3540 Agostadero	3,513.00
3541 Agostadero de 1ª calidad	3,109.00
4000 Cerril	1,207.00
4200 Cerril	1,207.00

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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:

Minima	1.00
Moderada	0.90
Alta	0.75
Excesiva	0.60

D) TERRENOS CON EROSIÓN:

Mínima	1.00
Moderada	0.90
Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

Semiplana	0.95
Inclinada media	0.90
Inclinada fuerte	0.85
Accidentada	0.75

F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:

Colindantes a caminos federales y estatales	1.10
Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas	1.05
Colindantes a menos de 2.5 Km. de vías de comunicación	1.05
Sin colindantes favorables	1.00

G) TERRENOS SALITROSOS:	0.60
Terrenos no salitrosos	1.00

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 previstos 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 2027 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

SALÓN DE SESIONES DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS
Cd. Victoria, Tam., a 18 de noviembre del año 2026

DIPUTADO PRESIDENTE

ELIPHALETH GÓMEZ LOZANO

DIPUTADO SECRETARIO

FRANCISCO HERNÁNDEZ NIÑO

DIPUTADA SECRETARIA

MARINA EDITH RAMÍREZ ANDRADE

HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO No. 66-1491, 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 ALDAMA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2027.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Cd. Victoria, Tam., a 18 de noviembre del año 2026.

C. DR. AMÉRICO VILLARREAL ANAYA
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
PALACIO DE GOBIERNO
C I U D A D.-

Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, numeral 1, incisos f) e i) de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, y para los efectos conducentes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número **66-1491**, 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 Aldama, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2027.

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

DIPUTADO SECRETARIO — **DIPUTADA SECRETARIA**

FRANCISCO HERNÁNDEZ NIÑO — **MARINA EDITH RAMÍREZ ANDRADE**