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. 66-1502

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 GONZÁLEZ, 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 González, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

A.- PREDIOS URBANOS MUNICIPIO DE GONZÁLEZ

Valores unitarios para terrenos urbanos por M². Expresados en pesos según su ubicación:

ZONA 1	SECTOR 1 ZONA CENTRO	$508.00
ZONA 2	SECTOR 2 ORIENTE COLONIA DOS AMIGOS, COLONIA SUPERACIÓN.	$254.00
ZONA 3	SECTOR 3 COLONIA PRAXEDIS BALBOA	$127.00
ZONA 4	SECTOR 4 COLONIA CÉSAR LÓPEZ DE LARA	$127.00
ZONA 5	SECTOR 5 PONIENTE	$191.00
ZONA 6	SECTOR 6 AMPLIACIÓN. COL. CÉSAR LÓPEZ DE LARA	$58.00
ZONA 7	SECTOR 7 COL. INDUSTRIAL E INTEGRACIÓN FAMILIAR Y FUNDADORES	$115.00
ZONA 15	SECTOR 1 COL. EL HUERTO	$462.00

B.- PREDIOS URBANOS VILLA MANUEL, TAM.

Valores unitarios para terrenos urbanos por M². Expresados en pesos según su ubicación:

ZONA 8	SECTOR 1 ZONA CENTRO	$508.00
ZONA 9	SECTOR 2 COLONIA SAN LUISITO Y COLONIA PRIMAVERA	$191.00
ZONA 10	SECTOR 3 COL. LAGUNA	$127.00
ZONA 11	SECTOR 4 COL. AVIACIÓN Y TAMAULIPAS	$127.00
ZONA 12	SECTOR 2 CENTRO PLAZA	$254.00
ZONA 14	SECTOR 1 COLONIA JARDÍN Y PILOTO	$254.00

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

C.- CONSTRUCCIONES CD. GONZÁLEZ Y VILLA MANUEL, TAM.

Valores Unitarios de Construcción por M². Expresados en pesos.

01 CONSTRUCCIÓN BUENA	$2,541.00
02 CONSTRUCCIÓN MEDIA	$1,906.00
03 CONSTRUCCIÓN POPULAR	$1,732.00
04 CONSTRUCCIÓN MIXTA	$1,155.00
05 CONSTRUCCIÓN PRECARIA	$577.00

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en la cabecera municipal y de Villa Manuel, se aplicará 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.
c) Costo de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES SE DETERMINAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN.

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 razones 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 este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, alambrones, pisos y 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 de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos, 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).

II. PREDIOS SUBURBANOS:

Valores unitarios para terrenos suburbanos colindantes a las colonias aledañas de la zona urbana en polígono de 500 metros lineales a su alrededor.	$35.00 por M²

TABLA DE VALORES CATASTRALES

TABLA DE VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN PARA EJIDOS DEL MUNICIPIO DE GONZÁLEZ, TAMAULIPAS, CON TITULO DE PROPIEDAD CON MEJOR PLUSVALÍA EN SU INFRAESTRUCTURA URBANA, PARA SU APLICACIÓN EN EL IMPUESTO PREDIAL DEL AÑO 2027 (EJIDOS TITULADOS).

	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	
ZONA 12	$39.00 M²	MATERIAL	$1,732.00
		PRECARIA	$577.00

EJIDOS

- FRANCISCO I. MADERO
- MAGISCATZIN
- GRACIANO SÁNCHEZ
- JOSÉ SILVA SÁNCHEZ
- POBLADO LÓPEZ RAYÓN
- SANTA FE
- EJIDO GONZÁLEZ

TABLA DE VALORES CATASTRALES

TABLA DE VALORES CATASTRALES UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN PARA LOS EJIDOS DEL MUNICIPIO DE GONZÁLEZ, TAMAULIPAS CON EL TÍTULO DE PROPIEDAD CON BAJA PLUSVALÍA EN INFRAESTRUCTURA URBANA, PARA SU APLICACIÓN EN EL IMPUESTO PREDIAL DEL AÑO 2027 (EJIDOS URBANIZADOS).

	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	
ZONA 13	$21.00 M²	MATERIAL	$1,155.00
		PRECARIA	$577.00

EJIDOS

- EL MEZQUITAL
- EL CENTAURO
- SAN FERNANDO
- GUSTAVO A. MADERO
- PLAN DE GUADALUPE
- FORTÍN AGRARIO
- RANCHERIAS
- GUADALUPE VICTORIA
- NICOLAS BRAVO
- EL PROGRESO
- AGUILAS DEL BERNAL
- VENUSTIANO CARRANZA
- LA GLORIA
- LA REFORMA
- ADOLFO RUIZ CORTINEZ
- SAN PEDRO
- SAN ANTONIO NOGALAR
- AURELIANO CABALLERO
- LOS LAURELES
- EL CASCABEL
- ATIZAPÁN DE ZARAGOZA
- N.C.P. URSULO GALVAN
- NUEVO QUINTERO
- GUSTAVO DÍAZ ORDAZ
- ADOLFO LÓPEZ MATEOS

COEFICIENTE DE DEMÉRITO DE INCREMENTO PARA LOS TERRENOS URBANOS

Demérito o disminución del valor

1).- 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

Predios con frente de un metro e interiores: Factor de demérito.

2).- 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

3).- Factor de desnivel: Predios con pendientes fuertes: Factor demérito 0.85

Factor de terreno resultante: Predios con superficie mayor de 500 m² 0.70 al terreno restante. Deméritos e incrementos del valor de terreno.

Factor de posesión del terreno en la manzana:

Incremento por esquina	Comercial de primera	Factor 0.25
	Comercial de segunda	0.20
	Habitacional primera	0.15
	Habitacional segunda	0.10

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, infraestructuras 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 aquello de uso diferente.
c) Condiciones socioeconómicas de los habitantes.
d) Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del municipio.
e) Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demérito que afecten su valor de mercado.

D. PREDIOS RÚSTICOS

TABLA DE VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR HECTÁREA PARA EL MUNICIPIO DE GONZÁLEZ, TAM.

USO DE SUELO	Valor por hectárea
1211 Agricultura de riego	$15,225.00
1710 Agricultura de temporal de predios colindantes con las carreteras Tampico – Mante, Vía corta a Victoria y Aldama, Tam.	$8,925.00
1720 Agricultura de temporal	$6,405.00
3510 Agostadero de temporal de buena calidad de predios colindantes a las carreteras Tampico – Mante, Vía corta a Victoria y Manuel - Aldama	$8,925.00
3520 Agostadero de temporal de segunda calidad	$6,405.00
3530 Agostadero de temporal de tercera calidad	$3,811.00
3540 Agostadero de temporal de cuarta calidad	$2,541.00
4300 Terreno Cerril	$1,155.00

COEFICIENTE DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS.

1.- TERRENOS CON UBICACIÓN:

EXCELENTE	1.15
FAVORABLE	1.00
REGULAR	0.90
DESFAVORABLE	0.80

2.- TERRENOS CON ACCESO:

BUENO	1.15
REGULAR	1.00
MALO	0.85

3.- TERRENOS PEDREGOSOS:

MINIMA	1.00
MODERADA	0.90
ALTA	0.75
EXCESIVA	0.65

4.- TERRENOS CON EROSIÓN:

MINIMA	1.00
MODERADA	0.90
SEVERA	0.75

5.- TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

SEMIPLAN	1.00
INCLINADA MEDIA	0.95

INCLINADA FUERTE	0.80
ACCIDENTADA	0.75

6.- 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

7.- TERRENOS SALITROSOS	0.60

8.- SITUACIONES JURÍDICAS DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

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 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 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 dia 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. 66-1502, 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 GONZÁLEZ, 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 **66-1502**, 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 González, 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**