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. 66-1514

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, ASÍ COMO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE MIGUEL ALEMÁN, 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 Miguel Alemán, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para Terrenos Urbanos por M^2 expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	$ 420.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENO	$ 315.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIO	$ 210.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	$ 105.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	$ 52.00
6	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	$ 31.00

Para la práctica de valuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el Municipio, se aplicaran 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.
e) Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demérito.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1.- Demérito o disminución del valor

A) FACTOR DE FRENTE: Predios con frente menos de 7 metros lineales

Mayor de 7 metros lineales	1.00
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: 0.50

C) FACTOR DE FONDO: Predios con profundidad de más de 35 metros lineales:

Hasta 40.00 metros lineales	1.00
De 40.01 a 45.00 metros lineales	0.90
De 45.01 a 50.00 metros lineales	0.85
De 50.01 a 60.00 metros lineales	0.80
De 60.01 metros lineales en adelante	0.75

D) FACTOR DE DESNIVEL: Predios con pendientes fuertes: Factor de Demérito 0.85

2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana;

Incremento por esquina	Comercial de primera	1.25
Incremento por esquina	Comercial de segunda	1.20
Incremento por esquina	Habitacional de primera	1.15
Incremento por esquina	Habitacional de segunda	1.10

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de construcción por M^2 expresados en pesos:

01	Construcción muy buena	$ 2,100.00
02	Construcción buena	$ 1,575.00
03	Construcción media	$ 1,050.00

04	Construcción económica	$ 525.00
05	Construcción popular	$ 315.00

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.
c) Costo de mano de obra empleada.

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

ESTADO DE LA CONSERVACIÓN	FACTOR
NUEVO O MUY BUENO	1.20
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

NUEVO O MUY BUENO.- Es aquella construcción con menos de seis meses de creación y que está en perfectas condiciones para realizar la función del uso que le corresponde.

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).

COMERCIAL.- Valores unitarios para tipos de construcción por M² expresados en pesos:

01	Comercial tipo 1	$ 1,260.00
02	Comercial tipo 2	$ 1,050.00
03	Comercial tipo 3	$ 840.00
04	Comercial tipo 4	$ 630.00

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones Comerciales ubicadas en el Municipio, se aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor de la construcción los factores siguientes:

Uso exclusivo para uso comercial.
Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados.
Zona Homogénea donde se encuentra ubicado el inmueble

VALORES UNITARIOS DE TERRENO URBANO POR M² POR ZONA HOMOGÉNEA

LOCALIDAD 1

ZONA HOMOGÉNEA	NÚMERO COLONIA	DENOMINACIÓN	VALOR POR M²
1	000	CENTRO	$ 420.00
1	051	AMPLIACIÓN VILLA DEL MAR	$ 420.00
1	032	JARDINES DE SAN GERMÁN	$ 420.00
1	037	JARDINES DE SAN GERMÁN 4º SECTOR	$ 420.00
1	033	MEZQUITAL DEL RIO	$ 420.00
1	038	SAN PEDRO	$ 420.00
1	028	VILLA DEL MAR	$ 420.00
1	055	NARANJOS	$ 420.00
1	057	SANTA FE	$ 420.00
2	003	BARRERA	$ 315.00
2	024	RODRÍGUEZ	$ 315.00
2	008	EDUCACIÓN	$ 315.00
2	053	AMPLIACIÓN BARRERA	$ 315.00
2	012	HERCILIA	$ 315.00
3	052	AMPLIACIÓN LUCHA SOCIAL	$ 210.00
3	054	AMPLIACIÓN RÍO BRAVO	$ 210.00
3	007	CRISTÓBAL COLÓN	$ 210.00
3	029	DEL NORTE	$ 210.00

3	013	INDEPENDENCIA	$ 210.00
3	020	LUCHA SOCIAL	$ 210.00
3	023	PLAN DE GUADALUPE	$ 210.00
3	036	RIO BRAVO	$ 210.00
3	025	SABINITOS	$ 210.00
3	019	LINDAVISTA	$ 210.00
3	035	I.T.A.V.U	$ 210.00
3	021	NIÑOS HÉROES	$ 210.00
3	002	ARGUELLO	$ 210.00
3	009	ELECTRICISTAS	$ 210.00
3	011	GUADALUPE	$ 210.00
3	018	LIC. ADOLFO LÓPEZ MATEOS	$ 210.00
3	026	SOLIDARIDAD	$ 210.00
3	027	UNIDAD REVOLUCIONARIA	$ 210.00
4	031	JARDÍN	$ 105.00
4	004	BENITO JUÁREZ	$ 105.00
4	043	MIRADOR	$ 105.00
4	010	GÓMEZ	$ 105.00
4	042	TAMAULIPAS	$ 105.00
4	014	ARBOLEDA (INFONAVIT)	$ 105.00
4	010	MEZQUITAL DEL NORTE (INFONAVIT)	$ 105.00
4	017	RINCONADA (INFONAVIT)	$ 105.00
4	034	NUEVO AMANECER	$ 105.00
4	022	NUEVO SANTANDER	$ 105.00
4	049	PLAMAR	$ 105.00
4	056	MONTEBELLO	$ 105.00
4	060	LOS PRESIDENTES	$ 105.00
5	005	BUENOS AIRES	$ 52.00
5	058	CANTERA	$ 52.00
5	059	LOMAS DE LAS FLORES	$ 52.00
5	062	CENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN	$ 52.00

LOCALIDAD 2

ZONA HOMOGÉNEA	NÚMERO COLONIA	DENOMINACIÓN	VALOR POR M^2
3	045	LOS GUERRA (PRIMER SECTOR)	$ 210.00
3	050	LOS GUERRA (SEGUNDO SECTOR)	$ 210.00
3	039	SANTA LUISA	$ 210.00
3	001	AMÉRICO VILLARREAL	$ 210.00
4	030	INDUSTRIAL (INFONAVIT)	$ 105.00
4	041	INDUSTRIAL PONIENTE (INFONAVIT)	$ 105.00
4	015	LAS TORRES (INFONAVIT)	$ 105.00

4	061	UNIDOS AVANZAMOS	$ 105.00
4	006	BURÓCRATAS	$ 105.00

LOCALIDAD 3

ZONA HOMOGÉNEA	NÚMERO COLONIA	DENOMINACIÓN	VALOR POR M²
5	047	ARCABUZ	$ 52.00

LOCALIDAD 4

ZONA HOMOGÉNEA	NÚMERO COLONIA	DENOMINACIÓN	VALOR POR M²
4	046	LOS ÁNGELES	$ 105.00

LOCALIDAD 5

ZONA HOMOGÉNEA	NÚMERO COLONIA	DENOMINACIÓN	VALOR POR M²
4	048	GUARDADOS DE ARRIBA	$ 105.00

II. PREDIOS SUBURBANOS

USO DE SUELO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M²
9400	CAMPESTRE A A	$ 84.00
9300	CAMPESTRE I	$ 63.00
9200	CAMPESTRE II	$ 52.00
9100	CAMPESTRE III **	$ 31.00
9075	CAMPESTRE IV **	$ 21.00
9050	CAMPESTRE V	$ 10.00
9025	CAMPESTRE VI	$ 5.00

CAMPESTRE III

USO DE SUELO	NÚMERO	DENOMINACIÓN	VALOR POR M²
9100	001	SECTOR LAS AMÉRICAS	$ 31.00
9100	002	CAMPESTRE	$ 31.00
9100	004	PREDIO SAN CARLOS	$ 31.00

CAMPESTRE IV

USO DE SUELO	NÚMERO	DENOMINACIÓN	VALOR POR M²
9075	003	DON JULIO	$ 21.00

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 las zonas homogéneas y demás localidades.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por hectáreas:

TIPO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M²
1210	RIEGO	$ 8,400.00
1720	TEMPORAL	$ 5,250.00
1700	PASTIZALES	$ 5,250.00
3540	AGOSTADERO	$ 3,150.00

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

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) ACCESOS A VÍAS DE COMUNICACIÓN:

PROXIMIDAD A MANCHA O ZONA URBANA (3 KM.)	1.20
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
OTROS	1.00

G) TERRENOS SALITROSOS:	**0.60**

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

PROPIEDAD PRIVADA	1.00
EJIDAL	0.60
POSESIÓN	0.60

I) SUPERFICIE RESULTANTE:

PREDIOS DE 0-00-01 A 100-00-00 HECTÁREAS	1.00
PREDIOS DE 100-00-01 A 150-00-00 HECTÁREAS	0.75
PREDIOS DE 150-00-01 HECTÁREAS EN ADELANTE	0.50

Para aplicar el factor del inciso anterior, deberá solicitar el contribuyente una actualización de su manifiesto de propiedad.

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 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. 66-1514, 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 DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, ASÍ COMO DE LOS PREDIOS RUSTICOS DEL MUNICIPIO DE MIGUEL ALEMÁN, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2027.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

19:00 Diana Ruiz

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 **66-1514**, 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, así como de los predios rústicos del Municipio de Miguel Alemán, 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**

PODER LEGISLATIVO ESTADOS UNIDOS MEXICANOS TAMAULIPAS SECRETARIA

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