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. 66-1524

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 SAN FERNANDO, 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 San Fernando, 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 INDUSTRIAL Y COMERCIAL	$ 1,155.00
2	ZONA HABITACIONAL O COMERCIAL EXCELENTE	$ 577.00
3	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	$ 462.00
4	ZONA HABITACIONAL BUENO	$ 346.00
5	ZONA HABITACIONAL MEDIO	$ 231.00
6	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	$ 173.00
7	ZONA HABITACIONAL POPULAR	$ 115.00
8	ZONA HABITACIONAL BAJO PRECARIA	$ 58.00

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.

CARACTERÍSTICAS DE PREDIOS URBANOS

1.- Zona industrial y comercial. - Accesos pavimentados y todos los servicios
2.-Zona habitacional o comercial excelente. -Primer cuadro de la ciudad pavimentación, banquetas, cordones, alumbrado público, teléfono, agua, drenaje y recolección de basura
3.- Zona habitacional muy buena. - pavimentación, banquetas, cordones, alumbrado público, teléfono, agua, drenaje y recolección de basura.
4.- Zona habitacional buena. - Pavimentación, banquetas, cordones, alumbrado público, teléfono, agua, drenaje y recolección de basura (falta algún servicio)
5.- Zona habitacional medio. - Una de las calles colindantes pavimentada, cordones, alumbrado público, teléfono, red de agua, drenaje y recolección de basura.
6.- Zona habitacional económico. -, Red de electrificación, teléfono, red de agua, drenaje y recolección de basura.
7.- Zona habitacional popular. - Red de electrificación, red de agua.
8.- Zona habitacional bajo precaria. - Red de electrificación a más de 100mts de distancia, red de agua.

Corredores de uso Comercial.

1.- AV. ABASOLO Desde segundo Centenario a 250 Aniversario.	$ 577.00
2.- AV. 250 ANIVERSARIO Desde la Abasolo hasta la Francisco Villa.	$ 577.00
3.- AV. PADRE MIER Desde el 250 Aniversario hasta el Segundo Centenario.	$ 577.00
4.- AV. RUIZ CORTINES Desde la Abasolo hasta la Av. Fundadores.	$ 577.00
5.-SEGUNDO CENTENARIO Desde la Cristóbal Colón hasta la Abasolo	$ 577.00
6.- AV. ALLENDE Desde la 250 Aniversario hasta la J. de Escandón	$ 577.00
7.- AV. HIDALGO Desde la J. de Escandón hasta la Pino Suarez.	$577.00
8.- AV. FUNDADORES O CARR. VICTORIA-MATAMOROS Desde la Ignacio Ramírez hasta la Calle sin nombre entrada a Pemex	$577.00

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 menor de 7 metros lineales: Factor

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

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	1.25
	Comercial de segunda	1.20
	Habitacional primera	1.15
	Habitacional segunda	1.10

Factor de Incremento por área comercial:

Comercial de primera	0.25
Comercial de segunda	0.20

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

B) CONSTRUCCIONES

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

HABITACIONAL

Tipo	Condición	Valor por m²
1	DE LUJO	$ 2,310.00
2	BUENA	$ 1,155.00
3	MEDIANA	$ 577.00
4	ECONÓMICA	$ 346.00
5	POPULAR	$ 231.00
6	BARDAS Y/O CONSTRUCCIONES ESPECIALES	$ 115.00

COMERCIOS Y OFICINAS

Tipo	Condición	Valor por m²
11	DE LUJO	$ 3,828.00
12	BUENA	$ 1,876.00
13	MEDIANA	$ 1,559.00
14	ECONÓMICA	$ 866.00
15	BARDAS Y/O CONS. ESPECIALES, ESTACIONAMIENTO	$ 346.00

INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL

Tipo	Condición	Valor por m²
21	MAQUILADORA Y/O BODEGA COMERCIALIZADORA DE GRANOS	$ 2,887.00
22	BUENA	$ 2,165.00
23	MEDIANA	$ 1,588.00
24	ECONÓMICA	$ 941.00

ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO

Tipo	Condición	Valor por m²
31	DE LUJO	$ 2,165.00
32	BUENA	$1,010.00

HOTELES

Tipo	Condición	Valor por m²
41	DE LUJO	$ 3,176.00
42	BUENA	$ 2,310.00
43	MEDIANA	$ 1,444.00
44	ECONÓMICA	$ 1,010.00

HOSPITALES

Tipo	Condición	Valor por m²
41	DE LUJO	$ 3,176.00
42	BUENA	$ 2,310.00
43	MEDIANA	$ 1,444.00
44	ECONÓMICA	$ 1,010.00

ESCUELAS

Tipo	Condición	Valor por m²
61	ÚNICO	$ 1,270.00

RELIGIOSO

Tipo	Condición	Valor por m²
61	ÚNICO	$ 1,270.00

CAMPOS CINEGÉTICOS

Tipo	Condición	Valor por m²
	DE LUJO	$ 3,828.00
	BUENA	$ 2,310.00
	MEDIANA	$ 2,165.00
	ECONÓMICA	$ 1,155.00

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 elementos siguientes:

a) Uso, clase 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 DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

TIPO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
1	Bueno	1 00
2	Regular	0 85
3	Malo	0 70
4	Ruinoso	0 30

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

BUENO: Es aquella en que por razones del tiempo en que se efectúo la construcción, 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, 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 uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos 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).

Características de construcción y tipo de uso

USO HABITACIONAL CARACTERÍSTICAS
1 De lujo. - Casas con acabados excelentes
2 Buena.- Casas con buenos acabados
3 Mediana.- Casas con acabados sencillos
4 Económica.-Casas de interés social
5 Popular.- Casas mixtas (de material y madera)

USO COMERCIAL
11 De lujo.- Locales con acabados excelentes
12 Buena.- Locales con buenos acabados
13 Mediana.- Locales con acabados sencillos
14 Económica.- Locales de construcción mixta

USO INDUSTRIAL Y/O BODEGAS COMERCIALIZADORA DE GRANOS
21 Maquiladora.- Naves industriales y/o comercializadoras de granos
22 Buena.- Bodegas o naves industriales con oficinas
23 Mediana.- Bodegas o naves industriales sin oficinas
24 Económica.- Locales sencillos

1.- Habitacional de lujo:(Características Principales)
Muros de tabique, block de cemento o concreto; Techos y entrepisos de concreto o bóveda de ladrillo o de madera tipo Americano; Pisos de mármol parquet, alfombra o madera; Ventanas de madera de buena calidad o de aluminio bien terminadas; Iluminación profusa con instalación eléctrica oculta y apagadores sensoriales con placas decorativas; Baños con muebles de color y azulejo de piso a techo; Acabados interiores bien terminados, muros laminados de plástico o de corcho acústico decorativos, pintura de buena calidad, zoclos de madera o del mismo material del piso, algunas molduras o medallones; Acabados exteriores bien terminados con pintura de buena calidad, algunos recubrimientos de piedra ladrillo o mármol, azulejo o similares, herrería de buena calidad; aire acondicionado, control de acceso, Espacios abiertos cuidados, como son jardines, albercas, palapas.

2.- Habitacional buena:(Características Principales)
Muros de tabique, bloques de cemento o concreto; Techo y entrepisos de concreto, bóvedas de ladrillo sobre vigas de concreto o de madera tipo americano; Piso de mármol, granito, mosaico de buena calidad o alfombrados; Ventanas de aluminio fierro estructural o de madera bien terminado; Puertas de madera o fierro estructural; Iluminación normal con instalación eléctrica oculta; Baños con muebles de color, azulejo de piso a techo; Acabados interiores bien terminados con pintura de buena calidad y algunos recubrimientos de piedra, ladrillo decorativo o similares; Instalaciones de lujo (aire acondicionado, portón eléctrico, etc.)

3.- Habitacional mediana:(Características Principales)
Muros de bloques de cemento o ladrillo; Techos y entrepisos de concreto o madera; Pisos de mosaico o terrazo; Ventanas de fierro estructural o de aluminio prefabricadas; Puertas de madera o de fierro; Iluminación normal con instalaciones eléctricas ocultas; Baños con muebles blancos o de color con lambrines de azulejo; Acabados interiores con yeso o algún material plástico; Acabados exteriores con aplanados de mezcla bien pintados, tiroleado rústico con ladrillo decorativo

4.-Habitacional económica:(Características Principales)
Cimentación de mampostería; Techos de material de concreto sin acabado, de lámina o de madera; Muros de bloque sin acabado o con enjarres de mezcla. con pintura; También muros de madera regularmente pintados; Instalaciones eléctricas ocultas o en la mayoría de los casos visibles; Pisos de cemento o mosaico; Puertas y ventanas de fierro con cristales; Acabados exteriores con aplanados de mezcla o sin ella.

5.- Habitacional popular:(Características Principales)
No tienen cimentación; Techos de madera, Lámina o cartón; Muros de Tabique sobre puestos láminas de cartón o barrotes; Pisos de cemento o tierra apisonada; Puertas y ventanas de madera o fierro con cristales o cubiertas por plástico; Instalaciones eléctricas visibles; Con uno o más servicios.

Comercios y oficinas
11 De lujo - Locales con acabados excelentes
12 Buena - Locales con buenos acabados

13 Mediana.- Locales con acabados sencillos
14 Económica.- Locales de construcción mixta

11.- Comercio de lujo:(Características Principales)
Materiales de buena calidad controlados y de primera,
Elementos estructurales con castillos, cerramientos trabes y columnas; Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón; Muros de block y ladrillo; Techos de losa azotea con molduras; Aplanados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz; Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras y mármol; Instalaciones ocultas y diversificadas; Divisiones internas de elementos artificiales con terminados de madera, tapiz o conglomerados; Pisos con terminados a base de loseta, piedras artificiales o alfombras; Equipos especiales como son de seguridad, clima central etc.

12.- Comercio bueno:(Características Principales)
Elementos Estructurales a base de castillos y cerramientos;
Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado; muros de ladrillo o block; techos de losa de concreto, sólidas o aligeradas; aplanados de yeso y mezcla regeado o base de materiales artificiales; acabados medios con texturas y pintura vinílicas o esmalte; edificaciones con proyectos definidos o funcionales y de calidad.

13.- Comercio medio:(Características Principales)
Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo y block relleno; Muros de carga de ladrillo, block o adobe; Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa; Aplanados de yeso o mezcla acabados discretos y pintura o cal directas; Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento.

14.- Comercio económico:(Características Principales)
Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo y block relleno; Muros de carga de ladrillo, block y adobe; Techos de láminas galvanizadas, lámina de asbesto o loza aplanados de yeso o mezcla sin acabado y pintura o cal directa instalaciones mínimas; Iluminación y saneamiento

INDUSTRIAL

21.-Maquiladora (Características Principales)
Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad, cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados; Muros de block de paneles de concreto o láminas sobre estructuras; Trabes de concreto, lámina galvanizada o asbesto, con aislamiento térmico; Acabados interiores y exteriores bien aplanados con mezcla o yeso bien pintados; Pisos de cemento pulido, mosaico; Instalaciones eléctricas entubadas ocultas; Tienen instalaciones especiales como calefacción central, refrigeración, equipos contra incendios.

22.- Industrial o bodega comercializadora: Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles Iluminación natural y artificial y básica; Techos de láminas Instalaciones básicas muy generales; Edificaciones con proyectos someros y repetitivos.

23.- Industrial mediana o bodega comercializadora: (Características Principales)
Cimentación sólida con elementos estructurales de apoyo combinados; techos de láminas diversas; Instalaciones de todo tipo visibles; Pisos de concreto antiderrapante.

24.- Industrial económica o bodega comercializadora: (Características Principales)
Cimentación con zapatas aisladas; Estructura metálica, columnas y techumbre de láminas; Muros de block de concreto con tres o dos lados abiertos; Piso de cemento pulido o tierra apisonada; Instalaciones eléctricas visibles.

44.- Hoteles y alojamientos económicos (Características Principales)
Edificación habitacional de hasta cinco niveles, construidas en conjuntos, Se edifican a partir de un diseño arquitectónico y urbano, estos cuentan con dos o cuatro departamentos por nivel; Losa de cimentación de concreto armado o zapatas corridas en ambos sentidos de concreto armado; Muros de carga de: block o tabique de barro rojo recocido en acabados común o aparente, concreto armado y escalera de concreto armado o acero estructural. De concreto armado de 10 cm de espesor en entrepisos y azoteas. Coladas sobre cimbra de acabado aparente Cemento pulido (en color o natural), loseta acrílica y/o pasta. Aplanados: mortero cemento: arena y/o texturizados; Pintura: vinílica económica y, lambrines de: azulejo económico y/o acrílico en baño y cocinas. Instalación eléctrica oculta a través de tubos tipo conduit de pvc. Descargas sanitarias de muebles y bajantes de aguas negras de tubería de pvc en diversos diámetros, muebles sanitarios de tipo económico.

II. PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

Valor unitario para terrenos suburbanos	$ 23.00 por m^2

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M^2, APLICABLE A TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES, COLONIAS AGRÍCOLAS Y DEMÁS LOCALIDADES, SEGÚN SU UBICACIÓN.

SECTOR UNO		
	EJIDOS Y COLONIAS AGRICOLAS	Valor por m^2
1	LAS NORIAS	$23.00
2	LA JOYA	$23.00
3	SAN VICENTE	$23.00
4	GENERAL FRANCISCO VILLA	$23.00
5	AMPLIACIÓN LA LOMA	$23.00
6	EMILIANO ZAPATA	$23.00
7	SAN GILBERTO	$23.00

8	JOSÉ SILVA SÁNCHEZ	$23.00
9	AMPLIACIÓN VERGELES	$23.00
10	SAN ANTONIO	$23.00
11	ALFREDO V. BONFIL	$23.00
12	SAN GERMAN	$23.00
13	SANTA TERESA	$23.00
14	COLONIA AGRÍCOLA GENERAL FRANCISCO GONZÁLEZ VILLARREAL	$23.00
15	CARRETA II	$23.00
16	ÁGUILA AZTECA	$23.00
17	BENITO JUÁREZ	$23.00
18	20 DE NOVIEMBRE	$23.00
19	02 DE JUNIO	$23.00
20	LOS VERGELES	$23.00
21	PALO SOLO	$23.00
22	PASTORES	$23.00
23	SANTA RITA	$23.00
24	NUEVO TLAXCALA	$23.00
25	DIVISIÓN DEL NORTE	$23.00
26	LAGUNA DE SAN JUAN	$23.00

SECTOR DOS		
	EJIDOS Y COLONIAS AGRÍCOLAS	Valor por m²
1	PLAN DEL ALAZÁN	$20.00
2	SAN LORENZO	$20.00
3	PALOS BLANCOS	$20.00
4	GUADALUPE VICTORIA EL NORTEÑO	$20.00
5	REFORMA AGRARIA	$20.00
6	COLONIA AGRÍCOLA ENRIQUE CÁRDENAS	$20.00
7	CARRETA I	$20.00
8	LA LOMA	$20.00
9	FRANCISCO J. MUJICA	$20.00
10	VICENTE GUERRERO	$20.00
11	JUAN ANTONIO	$20.00
12	MIGUEL HIDALGO I	$20.00
13	NUEVO SAN FERNANDO	$20.00
14	EMILIO PORTES GIL	$20.00
15	NUEVO SAN FRANCISCO	$20.00

SECTOR TRES		
	EJIDOS, POBLADOS Y COLONIAS AGRÍCOLAS	Valor por m²
1	EL BARRANCON	$17.00
2	CARBONERA NORTE	$17.00
3	CARBONERA SUR	$17.00

4	PUNTA DE ALAMBRE	$17.00
5	CARVAJAL	$17.00
6	PUNTA DE PIEDRA	$17.00
7	POBLACIÓN MEDIA LUNA	$17.00
8	16 DE NOVIEMBRE	$17.00
9	ADOLFO RUIZ CORTINEZ	$17.00
10	06 DE ENERO	$17.00
11	COLONIA AGRÍCOLA HORACIO TERÁN	$17.00
12	LAS PALMAS I	$17.00
13	LAS PALMAS II	$17.00
14	SAN ISIDRO DEL SUR	$17.00
15	GUADALUPE VICTORIA	$17.00
16	RINCONADA	$17.00
17	PRÁXEDES BALBOA	$17.00
18	SANTA GERTRUDIS	$17.00
19	EL CORTINEÑO	$17.00
20	PUERTO LOS ÉBANOS	$17.00
21	EL PAREDEÑO	$17.00
22	COLONIA AGRÍCOLA SIMÓN BOLÍVAR	$17.00
23	LAVADEROS	$17.00
24	FLORIDA DEL SUR	$17.00
25	FLORIDA DEL NORTE	$17.00
26	MIGUEL HIDALGO II (LA ROSA)	$17.00
27	NUEVO SAN FERNANDO DEL NORTE (LA MESA)	$17.00
28	FELIPE CARRILLO PUERTO	$17.00
29	JOSÉ MARÍA MORELOS	$17.00
30	SAN FRANCISCO	$17.00
31	LAS ESCOBAS	$17.00
32	PASO HONDO	$17.00
33	EL CAZANALEÑO	$17.00
34	EL ZACATAL	$17.00
35	EL GRULLO	$17.00
36	SANTA CRUZ	$17.00
37	SAN ISIDRO DEL NORTE	$17.00
38	SAN RAFAEL	$17.00

La tabla de valores unitarios de construcción prevista para los predios urbanos se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano, de los centros de población de origen Ejidal, Congregaciones. Colonias Agrícolas y demás localidades.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor por ha.
Predio Rústico de uso Industrial, Comercial y de Procesamiento	$ 144,375.00
Riego	$ 9,240.00
Temporal	$ 5,775.00
Pastizal y forestal	$ 5,775.00
Agostadero de primera	$ 2,887.00
Agostadero de segunda	$ 1,732.00
Agostadero de tercera	$ 1,155.00
Cerril	$ 1,155.00

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:

MINIMA	1.00
MODERADA	0.90
ALTA	0.75
EXCESIVA	0.65

D) TERRENOS CON EROSIÓN:

MINIMA	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.

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. 66-1524, 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 SAN FERNANDO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2027.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

19:00
Diana R.

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 **66-1524**, 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 San Fernando, 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

PODER LEGISLATIVO ESTADOS UNIDOS MEXICANOS TAMAULIPAS SECRETARIA