



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

LA LEGISLATURA SESENTA Y CINCO 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:

DECRETO No. 65-385

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 PADILLA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2023.

**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 **2023**, 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 Padilla**, 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:

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 170.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 150.00
3	ZONA HABITACIONAL TURÍSTICA	\$ 150.00
4	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 110.00
5	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 57.00
6	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 50.00

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:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- 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:  
0.85

Factor de demérito

**E) FACTOR DE TERRENO RESULTANTE:** Predios con superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>:  
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 1.25
	Comercial de segunda.	1.20
	Habitacional primera.	1.15
	Habitacional segunda.	1.10



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## B) CONSTRUCCIONES

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

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 1,130.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN POPULAR	\$ 200.00

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	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 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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).

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

Valores unitarios para terrenos rústicos aledaños a la zona urbana	<b>valor por m<sup>2</sup></b> De \$ 5.00 a \$ 10.00
--	---

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 rústico aledaño a la zona urbana.

Valores unitarios expresados en pesos por m <sup>2</sup> para terrenos y de construcción, para las localidades ejidales según su ubicación	<b>valor por m<sup>2</sup></b> <b>Terreno:</b> de \$ 15.00 a \$ 50.00 <b>Construcción:</b> de \$ 200.00 a \$ 300.00
--	---

**III. PREDIOS RÚSTICOS**

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

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
Riego	\$ 12,000.00
Temporal	\$ 7,000.00
Pastizales	\$ 5,000.00
Agostadero	\$ 3,000.00
Fruticultura / perenes	\$ 25,000.00
Forestal	\$ 3,000.00
Cerril	\$ 800.00

**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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**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) 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 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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 2023 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 11 de octubre del año 2022  
DIPUTADA PRESIDENTA**

  
**ALEJANDRA CÁRDENAS CASTILLEJOS**

**DIPUTADA SECRETARIA**

  
**MYRNA EDITH FLORES CANTÚ**

**DIPUTADO SECRETARIO**

  
**JUAN OVIDIO GARCÍA GARCÍA**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

Recibí  
*[Firma]*  
Ana N. Barrientos  
20115  
11/10/22

Cd. Victoria, Tam., a 11 de octubre del año 2022.

**DR. AMÉRICO VILLARREAL ANAYA**  
**GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**  
**PALACIO DE GOBIERNO**  
**CIUDAD.**

Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, párrafo 1 incisos a), f) e i) de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, para los efectos legales conducentes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número **65-385**, mediante el cual se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año 2023, 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 Padilla, Tamaulipas

Sin otro particular, nos es grato reiterar a Usted nuestra atenta y distinguida consideración.

**ATENTAMENTE**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**MYRNA EDITH FLORES CANTÚ**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**JUAN OVIDIO GARCÍA GARCÍA**