



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. 65-399

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 GUSTAVO DÍAZ ORDAZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2023.

Artículo 1°. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2023, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2022, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. 65-24, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 143, de fecha 1 de diciembre del año próximo pasado, 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 Gustavo Díaz Ordaz, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m² expresados en pesos según su ubicación:

| | | |
|---|-----------------------------|-----------|
| 1 | ZONA HABITACIONAL MUY BUENO | \$ 497.00 |
| 2 | ZONA HABITACIONAL BUENO | \$ 435.00 |
| 3 | ZONA HABITACIONAL MEDIO | \$ 311.00 |
| 4 | ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO | \$ 186.00 |
| 5 | ZONA HABITACIONAL POPULAR | \$ 124.00 |

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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:
0.50

Factor de demérito

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 1.25 |
| | Comercial de segunda. | 1.20 |
| | Habitacional primera. | 1.15 |
| | Habitacional segunda. | 1.10 |

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para **tipos de Construcción** por m² expresados en pesos:

| | | |
|---|------------------------|------------|
| 1 | CONSTRUCCION MUY BUENA | \$2,646.00 |
| 2 | CONSTRUCCION BUENA | \$1,731.00 |
| 3 | CONSTRUCCION MEDIA | \$805.00 |
| 4 | CONSTRUCCION ECONOMICA | \$383.00 |
| 5 | CONSTRUCCION BAJA | \$173.00 |

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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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, esta 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 sus acabados, tales como aplanados, pinturas, lambriones, 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 | VALOR POR M² DE \$23.00 A \$46.00 |
|---|--|

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 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. |
|----------------------|-------------------------------|
| RIEGO | \$9,372.00 |
| TEMPORAL | \$5,871.00 |
| PASTIZAL | \$5,871.00 |
| AGOSTADERO | \$2,933.00 |

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS

A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

| | | |
|--|--------------|------|
| | 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 |



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 TENDENCIA 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 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

HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO No. 65-399, 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 GUSTAVO DÍAZ ORDAZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2023.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Recibí
Ana K. Barrientos
2025
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 **65-399**, 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 Gustavo Díaz Ordaz, Tamaulipas, para el Ejercicio Fiscal del año 2023.

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