



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**LA SEXAGÉSIMA CUARTA LEGISLATURA 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. LXIV-185**

**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 NUEVO MORELOS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2021.**

**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 **2021**, 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 Nuevo Morelos**, 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:

**SECTOR 1**

<b>ZONA HOMOGÉNEA</b>	<b>MANZANAS</b>	<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b>
---------------------------	-----------------	--------------------------------



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

1	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07,14,15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24,25, 26, 27.	\$ 27.50
2	08,09,10,11,12,13,28,29,30,31,32, 33,	\$ 44.00
3	34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46,47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66.	\$ 66.00
4	59, 60, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77.	\$ 33.00
5	21, 39, 78, 79,80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93.	\$ 22.00

**SECTOR 2**

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M <sup>2</sup>
7	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07,08,09,10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164.	\$ 11.00

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;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- 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.

**B) CONSTRUCCIONES**

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

<b>T I P O</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b>
1	ESPECIAL PRECARIO	\$ 100.00
2	ESPECIAL PRECARIO	\$ 200.00
3	ESPECIAL ECONÓMICO	\$ 300.00
4	ESPECIAL ECONÓMICO	\$ 400.00
5	ESPECIAL MEDIO	\$ 600.00
6	ESPECIAL SUPERIOR	\$ 800.00
7	ESPECIAL SUPERIOR	\$ 1,000.00
8	ANTIGUO ECONÓMICO	\$ 200.00
9	ANTIGUO ECONÓMICO	\$ 400.00
10	ANTIGUO MEDIO	\$ 600.00
11	ANTIGUO SUPERIOR	\$ 800.00
12	ANTIGUO SUPERIOR	\$ 1,000.00
13	MODERNO PRECARIO	\$ 700.00
14	MODERNO PRECARIO	\$ 800.00
15	MODERNO ECONÓMICO	\$ 1,000.00
16	MODERNO ECONÓMICO	\$ 1,300.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

17	MODERNO ECONÓMICO	\$ 1,500.00
18	MODERNO SUPERIOR	\$ 1,700.00
19	MODERNO SUPERIOR	\$ 2,000.00

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 TIPO DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
NUEVO O MUY BUENO	1.00
BUENO	0.95
REGULAR	0.85
MALO	0.75
RUINOSO	0.50

**II. PREDIOS SUBURBANOS**

Valores unitarios para **Terrenos Suburbanos por m<sup>2</sup>** expresados en pesos según su USO

USO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M <sup>2</sup>
9100	SUBURBANO I	\$ 1.65
9200	SUBURBANO II	\$ 2.20
9300	SUBURBANO III	\$ 3.30



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

9400	SUBURBANO IV	\$ 5.50
------	--------------	---------

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M <sup>2</sup> PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.	<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b> DE \$ 2.00 A \$ 11.00
--	---

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	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO POR HA.
1210	RÚSTICO DE RIEGO	\$ 8,000.00
1211	RÚSTICO DE RIEGO POR GRAVEDAD	\$ 10,000.00
1212	RÚSTICO DE RIEGO POR GRAVEDAD	\$ 12,000.00
1213	RÚSTICO RIEGO POR GRAVEDAD	\$ 15,000.00
1220	RÚSTICO RIEGO POR BOMBEO	\$ 6,000.00
1710	RADIO A 2 KM. A LA CARRETERA	\$ 5,000.00
1720	CULTIVO GENERAL DE TEMPORAL	\$ 3,000.00
1721	CULTIVO GENERAL DE TEMPORAL II	\$ 4,000.00
3500	AGOSTADERO	\$ 2,500.00
3510	AGOSTADERO	\$ 4,000.00
2100	FRUTICULTURA EN CULTIVO	\$ 4,000.00
3100	PASTIZAL BAJO RIEGO	\$ 8,000.00
3200	PASTIZAL DE TEMPORAL	\$ 3,000.00
3510	AGOSTADERO 1ª 2 A 4 HAS. X U. A.	\$ 5,000.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

3540	AGOSTADERO 16 A 32 HAS. X U. A.	\$ 3,000.00
4200	CERRIL	\$ 400.00
4300	MONTE MEDIO	\$ 1,000.00
4310	MONTE MEDIO	\$ 2,000.00

**COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA  
TERRENOS RÚSTICOS**

<b>A) TERRENOS CON UBICACIÓN:</b>		<b>FACTOR</b>
	Excelente	1.15
	Favorable	1.00
	Regular	0.90
	Desfavorable	0.80

<b>B) TERRENOS CON ACCESO:</b>		
	Bueno	1.15
	Regular	1.00
	Malo	0.85

<b>C) TERRENOS PEDREGOSOS:</b>		
	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.65

<b>D) TERRENOS CON EROSIÓN:</b>		
	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

<b>E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:</b>		
	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

<b>F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:</b>		
	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

<b>G) TERRENOS SALITROSOS:</b>		
		0.60



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**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.

**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 2021 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 22 de octubre del año 2020  
DIPUTADO PRESIDENTE**

  
**HÉCTOR ESCOBAR SALAZAR**

**DIPUTADO SECRETARIO**

  
**EDMUNDO JOSÉ MARÓN MANZUR**

**DIPUTADA SECRETARIA**

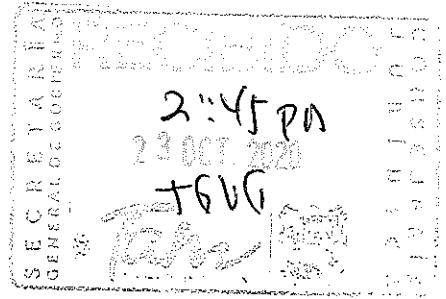
  
**MA. OLGA GARZA RODRÍGUEZ**

HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO 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 NUEVO MORELOS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2021.



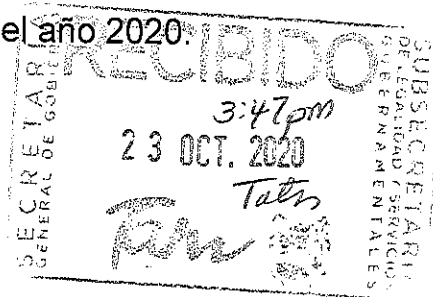


**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**



Cd. Victoria, Tam., a 22 de octubre del año 2020.

**C. LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CABEZA DE VACA  
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO  
PALACIO DE GOBIERNO  
CIUDAD.**



Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, párrafo 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 correspondientes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número LXIV-185, 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 Nuevo Morelos, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2021.

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

**ATENTAMENTE**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**EDMUNDO JOSÉ MARÓN MANZUR**

**MA. OLGA GARZA RODRÍGUEZ**