



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

LA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA DEL CONGRESO CONSTITUCIONAL 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. LXIII-714**

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 GONZÁLEZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2019.

**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 **2019**, 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 **González**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

**A.- PREDIOS URBANOS  
CD. GONZALEZ, TAM.**

Valores unitarios para terrenos urbanos por M2. Expresados en pesos según su ubicación:

|         |  |          |
|---------|--|----------|
| ZONA 1  | SECTOR 1 ZONA CENTRO   | \$484.00 |
| ZONA 2  | SECTOR 2 ORIENTE COLONIA DOS AMIGOS, COLONIA SUPERACION.     | \$242.00 |
| ZONA 3  | SECTOR 3 COLONIA PRAXEDIS BALBOA                             | \$121.00 |
| ZONA 4  | SECTOR 4 COLONIA CESAR LOPEZ DE LARA                         | \$121.00 |
| ZONA 5  | SECTOR 5 PONIENTE  | \$182.00 |
| ZONA 6  | SECTOR 6 AMPLIACION, COL. CESAR LOPEZ DE LARA                | \$55.00  |
| ZONA 7  | SECTOR 7 COL. INDUSTRIAL E INTEGRACION FAMILIAR Y FUNDADORES | \$110.00 |
| ZONA 15 | SECTOR 1 COL. EL HUERTO                                      | \$440.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**B.- PREDIOS URBANOS  
VILLA MANUEL, TAM.**

Valores unitarios para terrenos urbanos por M2. Expresados en pesos según su ubicación:

|                |   |                 |
|----------------|---|-----------------|
| <b>ZONA 8</b>  | <b>SECTOR 1 ZONA CENTRO</b>                             | <b>\$484.00</b> |
| <b>ZONA 9</b>  | <b>SECTOR 2 COLONIA SAN LUISITO Y COLONIA PRIMAVERA</b> | <b>\$182.00</b> |
| <b>ZONA 10</b> | <b>SECTOR 3 COL. LAGUNA</b>                             | <b>\$121.00</b> |
| <b>ZONA 11</b> | <b>SECTOR 4 COL. AVIACION Y TAMAULIPAS</b>              | <b>\$121.00</b> |
| <b>ZONA 12</b> | <b>SECTOR 2 CENTRO PLAZA</b>                            | <b>\$242.00</b> |
| <b>ZONA 14</b> | <b>SECTOR 1 COLONIA JARDIN Y PILOTO</b>                 | <b>\$242.00</b> |

**C.- CONSTRUCCIONES  
CD. GONZALEZ Y VILLA MANUEL, TAM.**

Valores Unitarios de Construcción por M2. Expresados en pesos.

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| <b>01 CONSTRUCCION BUENA</b>    | <b>\$2,420.00</b> |
| <b>02 CONSTRUCCION MEDIA</b>    | <b>\$1,815.00</b> |
| <b>03 CONSTRUCCION POPULAR</b>  | <b>\$1,650.00</b> |
| <b>04 CONSTRUCCION MIXTA</b>    | <b>\$1,100.00</b> |
| <b>05 CONSTRUCCION PRECARIA</b> | <b>\$550.00</b>   |

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en la cabecera municipal y de Villa Manuel, se aplicara 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 la mano de obra empleada**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES SE DETERMINAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION.**

| Estado de Conservación | Factor |
|------------------------|--------|
| Bueno                  | 1.00   |
| Regular                | 0.85   |
| Malo                   | 0.70   |
| Ruinoso                | 0.30   |

**II. PREDIOS SUBURBANOS:**

|   |                |
|---|----------------|
| Valores unitarios para terrenos suburbanos colindantes a las colonias aledañas de la zona urbana en polígono de 500 metros lineales a su alrededor. | \$33.00 por M2 |
|---|----------------|

**TABLA DE VALORES CATASTRALES**

TABLA DE VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO Y CONSTRUCCION PARA EJIDOS DEL MUNICIPIO DE GONZALEZ, TAMAULIPAS, CON TITULO DE PROPIEDAD CON MEJOR PLUSVALIA EN SU INFRAESTRUCTURA URBANA, PARA SU APLICACIÓN EN EL IMPUESTRO PREDIAL DEL AÑO 2019 (EJIDOS TITULADOS).

| TERRENO |            | CONSTRUCCION |            |
|---------|------------|--------------|------------|
| ZONA 12 | \$37.00 M2 | MATERIAL     | \$1,650.00 |
|         |            | PRECARIA     | \$550.00   |



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### EJIDOS

- FRANCISCO I. MADERO
- MAGISCATZIN
- GRACIANO SANCHEZ
- JOSE SILVA SANCHEZ
- POBLADO LOPEZ RAYON
- SANTA FE
- EJIDO GONZALEZ

### TABLA DE VALORES CATASTRALES

TABLA DE VALORES CATASTRALES UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN PARA LOS EJIDOS DEL MUNICIPIO DE GONZÁLEZ, TAMAULIPAS CON EL TÍTULO DE PROPIEDAD CON BAJA PLUSVALÍA EN INFRAESTRUCTURA URBANA, PARA SU APLICACIÓN EN EL IMPUESTO PREDIAL DEL AÑO 2019 (EJIDOS URBANIZADOS).

|         | TERRENO    |          | CONSTRUCCION |
|---------|------------|----------|--------------|
| ZONA 13 | \$20.00 M2 | MATERIAL | \$1,100.00   |
|         |            | PRECARIA | \$550.00     |

### EJIDOS

- EL MEZQUITAL
- EL CENTAURO
- SAN FERNANDO
- GUSTAVO A. MADERO
- PLAN DE GUADALUPE
- FORTIN AGRARIO
- RANCHERIAS
- GUADALUPE VICTORIA
- NICOLAS BRAVO
- EL PROGRESO
- AGUILAS DEL BERNAL
- VENUSTIANO CARRANZA
- LA GLORIA



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- LA REFORMA
- ADOLFO RUIZ CORTINEZ
- SAN PEDRO
- SAN ANTONIO NOGALAR
- AURELIANO CABALLERO
- LOS LAURELES
- EL CASCABEL
- ATIZAPAN DE ZARAGOZA
- N.C.P. URSULO GALVAN
- NUEVO QUINTERO
- GUSTAVO DIAZ ORDAZ
- ADOLFO LOPEZ MATEOS

**GONZALEZ, TAMAULIPAS**

**COEFICIENTE DE DEMERITO DE INCREMENTO PARA LOS TERRENOS URBANOS**

Demerito o disminución del valor

**1).- Factor de frente:**

Predios con frente menor de 7 metros lineales de demerito

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

Predios con frente de un metro e interiores: Factor de demerito.

**2).- Factor de fondo:** Predios con profundidad de más de: 35 metros lineales: factor de demerito

|                    |      |
|--------------------|------|
| 40 metros lineales | 0.90 |
| 45 metros lineales | 0.85 |
| 50 metros lineales | 0.80 |
| 60 metros lineales | 0.75 |

**3).- Factor de desnivel:** Predios con pendientes fuertes:

Factor demerito 0.85



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Factor de terreno resultante: Predios con superficie mayor de 500 m<sup>2</sup> 0.70 al terreno restante.

Deméritos e incrementos del valor de terreno.

**Factor de posesión del terreno en la manzana:**

|                        |                      |             |
|------------------------|----------------------|-------------|
| Incremento por esquina | Comercial de primera | Factor 0.25 |
|                        | Comercial de segunda | 0.20        |
|                        | Habitacional primera | 0.15        |
|                        | Habitacional segunda | 0.10        |

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, infraestructuras y equipamiento urbano.
- b) Tipo de desarrollo urbano y su estado físico, en el cual deberá considerarse el uso actual y potencial del suelo y la uniformidad de los inmuebles edificados, sean habitacionales, comerciales o industriales, así como aquello 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 que afecten su valor de mercado.

**D. PREDIOS RUSTICOS**

TABLA DE VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR HECTAREA. PARA EL MUNICIPIO DE GONZALEZ, TAM.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

| USO DE SUELO   | Valor por hectárea |
|--|--------------------|
| 1211 Agricultura de riego  | \$14,500.00        |
| 1710 Agricultura de temporal de predios colindantes con las carreteras Tampico – Mante, Vía corta a Victoria y Alama, Tam.                   | \$8,500.00         |
| 1720 Agricultura de temporal   | \$6,100.00         |
| 3510 Agostadero de temporal de buena calidad de predios colindantes a las carreteras Tampico – Mante, Vía corta a Victoria y Manuel - Aldama | \$8,500.00         |
| 3520 Agostadero de temporal de segunda calidad   | \$6,100.00         |
| 3530 Agostadero de temporal de tercera calidad   | \$3,630.00         |
| 3540 Agostadero de temporal de cuarta calidad  | \$2,420.00         |
| 4300 Terreno Cerril  | \$1,100.00         |

#### COEFICIENTE DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS.

##### 1.- TERRENOS CON UBICACIÓN:

|              |      |
|--------------|------|
| EXCELENTE    | 1.15 |
| FAVORABLE    | 1.00 |
| REGULAR      | 0.90 |
| DESFAVORABLE | 0.80 |

##### 2.- TERRENOS CON ACCESO:

|         |      |
|---------|------|
| BUENO   | 1.15 |
| REGULAR | 1.00 |
| MALO    | 0.85 |



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

3.- TERRENOS PEDREGOSOS:

|          |      |
|----------|------|
| MINIMA   | 1.00 |
| MODERADA | 0.90 |
| ALTA     | 0.75 |
| EXCESIVA | 0.65 |

4.- TERRENOS CON EROSION:

|          |      |
|----------|------|
| MINIMA   | 1.00 |
| MODERADA | 0.90 |
| SEVERA   | 0.75 |

5.- TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

|                  |      |
|------------------|------|
| SEMIPLANA        | 1.00 |
| INCLINADA MEDIA  | 0.95 |
| INCLINADA FUERTE | 0.80 |
| ACCIDENTADA      | 0.75 |

6.- ACCESO A VIAS 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 |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| 7.- TERRENOS SALITROSOS | 0.60 |
|-------------------------|------|





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

8.- SITUACIONES JURIDICAS DE LA TENENCIA 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.

**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 2019 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 15 de diciembre del año 2018  
DIPUTADA PRESIDENTA**

  
**TERESA AGUILAR GUTIÉRREZ**

  
**DIPUTADO SECRETARIO**

**JOSÉ CIRO HERNÁNDEZ ARTEAGA**

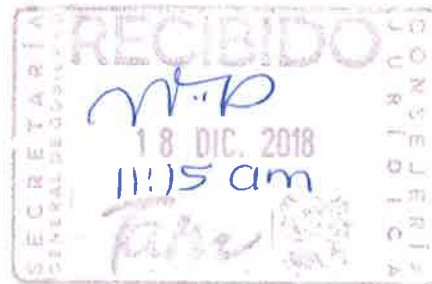
  
**DIPUTADA SECRETARIA**

**COPITZI YESENIA HERNÁNDEZ GARCÍA**

**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 GONZÁLEZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2019.**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**



Cd. Victoria, Tam., a 15 de diciembre del año 2018.

**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 LXIII-714, 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 González, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2019.

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

**ATENTAMENTE**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**JOSÉ CIRO HERNÁNDEZ ARTEAGA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**COPITZI YESENIA HERNÁNDEZ GARCÍA**

