



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

COMISIONES UNIDAS DE FINANZAS,
PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA
PÚBLICA Y DE ASUNTOS MUNICIPALES.

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

En uso de la facultad que le confieren los artículos 115, fracción IV párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 64, fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; y 15, fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de **San Carlos**, Tamaulipas, mediante oficio número **PM/0026/2025** de fecha **8 de septiembre** del año en curso, presentó la **Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2026**.

Al efecto, quienes integramos las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 35 párrafos numeral 1 y numeral 2 inciso c); 36 inciso c); 43 párrafo 1 incisos e) y g); 45 párrafos numeral 1 y numeral 2; 46 párrafo numeral 1; y 95 párrafos numerales 1, 2, 3 y 4, todos estos de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, sometemos a la consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, el siguiente dictamen conforme al siguiente procedimiento:

Metodología

I. En el apartado denominado “**Antecedentes**”, se señala el trámite del proceso legislativo, desde la fecha de recepción de la **Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones**, y cuyo turno recayó en estas Comisiones Unidas competentes para la formulación del dictamen correspondiente.

II. En el apartado “**Competencia**”, se da cuenta de la atribución que tiene este Poder Legislativo local para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

dispuesto por el artículo 58, fracción I, de la Constitución Política local, que le otorga facultades al Congreso del Estado, para expedir, reformar y derogar las leyes y decretos que regulan el ejercicio del poder público.

De manera similar, se enuncian las disposiciones normativas que determinan la función, facultades y atribuciones de las Comisiones Dictaminadoras.

III. En el apartado **“Objeto de la acción legislativa”**, se expone la finalidad y los alcances de la propuesta en estudio y, se elabora una síntesis del tema que la compone.

IV. En el apartado **“Análisis del contenido de la Propuesta”**, y con el objeto de establecer el análisis de la misma, se realiza una exposición jurídica que fundamenta y motiva la propuesta antes citada, en el presente instrumento parlamentario.

V. En el apartado **“Consideraciones de las Comisiones dictaminadoras”**, los integrantes de estas Comisiones Unidas expresan los razonamientos, argumentos y juicios de valoración de la propuesta en análisis, en los cuales se basa y sustenta el sentido del dictamen.

VI. En el apartado denominado **“Conclusión”**, se propone el resolutivo que estas Comisiones Unidas someten a la consideración del Honorable Pleno Legislativo.

D I C T A M E N

I. Antecedentes.

1. La Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de referencia, fue debidamente recibida en la Oficialía de Partes de este Congreso del Estado en fecha **9 de septiembre** del actual.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

2. La Diputación Permanente del Segundo período de receso, correspondiente al primer año de ejercicio constitucional de la Legislatura 66, en Sesión celebrada el día **11 de septiembre** del actual, recibe la Propuesta precitada y, con fundamento en los artículos 22, párrafo numeral 1, inciso f); 54, párrafo numeral 1; y 58 de la ley que rige el funcionamiento de este Congreso, determina proceder a su estudio y elaboración del dictamen correspondiente.
3. En fecha **7 de octubre** la Presidencia de la Mesa Directiva de la Legislatura 66, dio cuenta al Pleno Legislativo de que recibió oficio número **HCE/PDM/AT-1831** de fecha **30 de septiembre** mediante el cual la Presidencia de la Diputación Permanente de la Legislatura 66, determina turnar los asuntos que quedaron pendientes de dictaminar por las Comisiones, así como por el Pleno Legislativo de la Legislatura anterior; entre los cuales se encuentra la propuesta de Tablas de Valores de Sueldo y Construcciones para el ejercicio fiscal **2026**.
4. En fecha **7 de octubre**, la Presidencia de la Mesa Directiva de la Legislatura 66, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 22, incisos f) e i), de la ley que establece las normas de organización interna del Congreso, acordó turnar la propuesta multicitada a la Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública, y de Asuntos Municipales, mediante sendos oficios número: **SG/AT-006 y SG/AT-005**, recayéndole a la misma el número de expediente legislativo **66-721**, para su estudio y emitir el dictamen correspondiente.

II. Competencia.

Por ser de estricto derecho, en primer término analizamos lo relativo a la competencia de esta Legislatura para conocer y resolver sobre la propuesta de mérito, debiéndose afirmar que esta Legislatura local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115, fracción IV párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y el correlativo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS PODER LEGISLATIVO

133 párrafo tercero de la Constitución Política local, está facultada para conocer y analizar las propuestas de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, para que los Municipios cuenten con los instrumentos legales que les permitan realizar el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Así también, cabe señalar que este Poder Legislativo local es competente para resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por los artículos 58, fracciones I y LXI, que le otorga facultades al Congreso del Estado, para expedir, reformar y derogar las leyes y Decretos que regulan el ejercicio del poder público, como es el caso que nos ocupa, así como para ejercer las demás facultades conferidas constitucional y legalmente.

De igual forma, las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, son competentes para emitir el presente dictamen, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35 párrafos numeral 1 y numeral 2 inciso c); 36 inciso c); 43 incisos e) y g); 45 párrafos numeral 1 y numeral 2; 46 párrafo numeral 1; y 95 párrafos numerales 1, 2, 3 y 4, y demás relativos aplicables de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas.

III. Objeto de la acción legislativa.

Una vez acreditada la competencia constitucional y legal tanto en el conocimiento del asunto por parte de estos órganos Legislativos, como el análisis y opinión de las Comisiones Unidas que suscriben el presente Dictamen, iniciamos el estudio de fondo de la acción legislativa promovida por el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de **San Carlos**, Tamaulipas, la cual tiene como propósito expedir las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2026**.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS PODER LEGISLATIVO

En efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, es atribución de los Ayuntamientos en materia de catastro, proponer al Congreso del Estado, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, lo cual por entrañar situaciones jurídicas para los propietarios y detentadores de predios en la jurisdicción territorial del municipio citado, se presenta a través de una propuesta que por su naturaleza, en virtud de prever situaciones jurídicas para determinadas personas, es sujeta al trámite legislativo ordinario de una Iniciativa de Decreto para los efectos parlamentarios correspondientes.

IV. Análisis del contenido de la Propuesta.

En principio, es menester destacar que en uso de la facultad que le confieren los artículos 115, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 64, fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, y 15, fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de **San Carlos**, Tamaulipas, mediante oficio número **PM/0026/2025** de fecha **8 de septiembre** del año en curso, presentó la Iniciativa de Decreto mediante el cual se expiden las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante **el ejercicio fiscal del año 2026**.

Asimismo, el Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el artículo 115, fracción IV, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en armonía con el artículo 133, fracción I y párrafo tercero, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, en la **Décima Sesión Ordinaria de Cabildo** celebrada el **1 de agosto** del actual, acordó por **unanimidad** de ediles de los presentes, la citada propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

En ese mismo contexto, los artículos 49, fracción II y 107 del Código Municipal, así como los artículos 15, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 y 83 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, constituyen el marco legal al que se circunscriben las facultades de los Ayuntamientos para iniciar decretos, el establecimiento de la base del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que será el valor catastral que resulte de la aplicación de las Tablas de Valores, así como las competencias en materia catastral para los Ayuntamientos del Estado respectivamente. En este último dispositivo legal antes citado, se explica el sistema de valuación y líneas de trabajo que deberán seguir las autoridades en la materia, así como los procedimientos para la formulación, establecimiento y actualización de los valores unitarios de suelo y construcciones y los factores y coeficientes de demérito o incremento y que sirven de base para la determinación del valor catastral de los predios ubicados en su jurisdicción territorial.

Es necesario precisar, que el valor catastral, observado desde la perspectiva del carácter general de la ley que lo regula, cumple una función plural, ya que dentro de ella se contienen aspectos tan diversos como la elaboración de planes y proyectos socioeconómicos, y la determinación de bases para calcular las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, fraccionamiento de ésta, división, consolidación, traslación, mejora y las que tengan como propósito el cambio del valor de los inmuebles. De ahí que el valor catastral sirva como referencia para la determinación del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que constituye una importante fuente de ingresos para los municipios y que les permite contar con recursos económicos para solventar los gastos propios de su gestión administrativa.

El presente estudio y análisis de la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año **2026**, planteada por el referido Ayuntamiento, implica el despliegue de una de las fases que conforman el proceso legislativo ordinario en el Estado, en este caso, la emisión del dictamen correspondiente para su posterior discusión



GOBIERNO DE TAMAULIPAS PODER LEGISLATIVO

y votación en el Pleno, el cual contiene la opinión de estos órganos dictaminadores en torno a la procedencia de la propuesta que nos ocupa.

Ahora bien, del análisis a la propuesta en comento, puede advertirse que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de **San Carlos** Tamaulipas, determinó **no modificar** la estructura descriptiva, factores y coeficientes de mérito y de demérito o incremento, **ni incrementar** los valores unitarios de suelo y construcciones que regirá a partir del **1 de enero del año 2026**, al efecto, cabe señalar que la propuesta de Tablas de Valores Unitarios, fue debidamente aprobada por el Cabildo, tal y como se advierte de las constancias que acompañan a la propuesta, misma que coincide en sus términos con los valores unitarios contenidos en la del ejercicio fiscal **2025**.

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal **2026**, con el instrumento jurídico básico para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de su circunscripción territorial, cuidando no lesionar la economía de los contribuyentes, ni afectar los índices de recaudación del municipio.

V. Consideraciones de las Comisiones Unidas dictaminadoras.

PRIMERA.- Estas Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, son competentes para dictaminar la presente Propuesta, en términos de los artículos citados en el apartado de "**COMPETENCIA**", por lo que se encuentran plenamente facultadas y en condiciones de dictaminar en la materia correspondiente.

SEGUNDA.- Como ha quedado expuesto en el cuerpo del presente dictamen, la acción legislativa que nos ocupa atiende el propósito de expedir las Tablas de Valores Unitarios de



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante **el ejercicio fiscal del año 2026**.

TERCERA.- Cabe mencionar, que para quienes emitimos la presente determinación, no pasa por desapercibido el hecho de que la ubicación de un determinado inmueble en una delimitación geográfica concreta establecida por la autoridad administrativa municipal, tiene una finalidad instrumental en relación con la asignación del valor que tiene el metro cuadrado de suelo o de construcción para dicho bien, por lo que para efectos de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria vigentes en el Estado, lo relevante deriva, por una parte, de la ubicación del inmueble en el territorio y, por otra, de la correspondencia debida entre el valor que el legislador atribuye a los metros cuadrados de suelo o construcción contenidos en las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, mismo que servirá de base para el cálculo de los tributos sobre la propiedad inmobiliaria.

CUARTA.- Al mismo tiempo, no es inadvertido de las Comisiones Unidas que suscribimos el presente Dictamen, que el Ayuntamiento de referencia presentó la propuesta de mérito en tiempo y forma, de conformidad con la disposición establecida por el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, circunstancia que hace constar el respeto pleno en la observancia de esta ley por parte de esa Administración Municipal.

QUINTA.- Finalmente, estos órganos dictaminadores, considera en lo general y en lo particular procedente la acción legislativa planteada por el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de **San Carlos**, Tamaulipas, toda vez que el espíritu que debe motivar al Legislador, en estos casos, es el de coadyuvar con los Ayuntamientos del Estado en la búsqueda de mecanismos para el fortalecimiento de la recaudación Municipal, con la visión primordial de que éstos puedan prestar con mayor eficiencia los servicios públicos que los ciudadanos del Municipio merecen y, al mismo tiempo, cumplir con la obligatoriedad de velar por los principios doctrinales de proporcionalidad y equidad que rigen en materia tributaria,



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

recayendo entonces en este Poder Legislativo, la atribución de autorizar las contribuciones municipales.

VI. Conclusión

Por las razones anteriormente expuestas y en el entendido de que se pretenden establecer criterios justos y equilibrados para la valuación catastral de los predios ubicados en la jurisdicción territorial del Municipio referido, y toda vez que ha sido determinado el criterio de los integrantes de éstas Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, con relación al objeto planteado, estimamos como oportuna, necesaria y pertinente declarar procedente la acción legislativa sometida a nuestra consideración, por lo que respetuosamente sometemos a la justa consideración de la Honorable Asamblea Legislativa para su discusión y, aprobación en su caso, el siguiente dictamen con proyecto de:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 SAN CARLOS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026.

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 **2026**, 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 Carlos**, 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 HABITACIONAL MUY BUENO	100.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	80.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	20.00

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 mayor 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 o más.	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:

	Posición	Uso	Factor
1	Esquina hasta 400 m ²	Comercial (en todas las zonas)	1.30
2	En general (no esquina)	Comercial (en todas las zonas)	1.25
3	Esquina hasta 100 m ²	Habitacional Bueno	1.20
4	Esquina hasta 100 m ²	Habitacional Medio	1.15
5	Esquina hasta 100 m ²	Habitacional Económico	1.10
6	Esquina hasta 100 m ²	Habitacional Popular	1.05

El Factor de posición será aplicado a los diferentes Terrenos con Uso Comercial, al no definir su valor en zonas, por encontrarse muy dispersos en áreas habitacionales ya definidas.

B) CONSTRUCCIONES

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

1	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.	2,500.00
2	CONSTRUCCIÓN BUENA.	1,100.00
3	CONSTRUCCIÓN REGULAR.	500.00
4	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA.	300.00
5	CONSTRUCCIÓN PRECARIA.	100.00

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.- Construcciones que cuentan con espacios totalmente diferenciados y especializados por uso, con múltiples áreas complementarias, proyectos de calidad y con detalles especiales:

- Cimentación de Mampostería con dalas de desplante y/o zapatas aisladas con contra trabes de liga o zapatas corridas.
- Estructura Techos y entrepisos de concreto armado, maderas terrados, bóvedas y similares.
- Pisos, muros, techos o fachadas recubiertos de loseta de cerámica y elementos pétreos de dimensiones mayores, alfombra duela o parquet de calidad, lambrines y plafones con variedad de acabados de madera o materiales especiales, entrepisos de doble altura o más, sótanos y diversas escaleras.
- Herrería y en su caso, domos de claros grandes con aluminio y cristales gruesos, carpintería abundante con muebles integrados a la construcción ebanistería, muebles de baño y accesorios de calidad, cocinas fabricados exprofeso.
- Acabados, accesorios y equipo de lujo.
- Herrería y cancelaría metálica aluminio y/o maderas de alta calidad, vidrio doble, cristales especiales, espejos y complementarios tales como tinas, hidromasaje, sonido ambiental, aire acondicionado o lavado entre otros.

CONSTRUCCIÓN BUENA.- Construcciones que cuentan con espacios totalmente diferenciados por uso e inclusión de áreas complementarias; estudio, despacho, sala de televisión, servicios completos suficientes y servicios accesorios; cuarto de servicio y patio, dos o más baños y área de lavandería, instalaciones básicas y complementarias completas y suficientes:

- Materiales y procedimientos constructivos de buena calidad y controlados; proyecto definido funcional y de calidad; claros medios de 6 metros o más.
- Cimentación de mampostería con dalas de desplantes y/o zapatas corridas o aisladas de concreto.
- Estructura, techos y/o entrepisos, de loza maciza o aligerada o loza de acero de claros de hasta 8 metros.
- Pisos de terrazo o parquet de mármol de calidad o loseta cerámica o cemento pulido para alfombras, o parquet de madera tropical de calidad, adoquines.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS PODER LEGISLATIVO

- Muros aplanados con mezcla y/o yeso o pintura, tirol, pastas, vinílicas, tapiz, maderas, azulejos, mármoles, mezcla de pastas o cantera.
- Herrería y cancelería metálica, aluminio y/o maderas, vidrio medio, doble, translucidos y especiales.
- Instalaciones completas y especiales integradas a la construcción.

CONSTRUCCIÓN REGULAR.- Las construcciones se distinguen por contar con un proyecto típico bien definido, materiales económicos, con ejecución de mediana calidad, con claros medios de 3.5 metro lineal. Es frecuente que formen casas dúplex o condominios verticales, pueden ser unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

- Cimentación de zapatas corridas o loza o plataforma de concreto con refuerzo ligero de acero; mampostería con dala de repartición de concreto armado.
- Estructura, techos y/o entre pisos de concreto armado ó prefabricados con plancha de concreto o reticulares.
- Acabados de mediana calidad y bien realizados.
- Pisos de loseta de granito, loseta vidriada o cerámica regular, muros aplanados con mezcla y/o yeso y pintura, tirol mezcla de pastas.
- Herrería tubular de lámina y/o calecería tubular de aluminio con perfiles sencillos vidrio medio doble, translucidos en baño.
- Instalaciones completas; hidráulica, sanitaria eléctrica y de gas.

CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA.- Las Construcciones cuentan con espacios relativamente por usos: sala, comedor, recámara, servicios mínimos completos de cocina y baño.

- Materiales y procedimientos constructivos formales de calidad muy económica, proyecto parcialmente definido.
- Cimentación de mampostería de piedra brasa o mina y/o zapatas corridas mínimas.
- Estructura techos y/o entrepisos de concreto armado ocasionalmente con vigas o polines de madera con claros promedio 3.5 metros lineales.
- Acabados muy sencillos.
- Pisos de loseta, mosaico de pasta, muros aplanados con mezcla y/o yeso y pintura.
- Herrería y cancelería sencilla, vidrios pequeños y delgados.
- Instalaciones mínimas completas, hidráulica, eléctrica y de gas

CONSTRUCCIÓN PRECARIA O BAJA.- Las construcciones tienen algunas de las características denominadas de provisionales, comprenden por lo regular desde cobertizos, cuartos de madera, de adobe prácticamente sin servicios, edificados con materiales regionales, procedimientos constructivos elementales o inconclusos de baja calidad sin ningún proyecto, sin acabados o mal realizados.

- Cimentación de mampostería de piedra brasa o mina con o sin dala de repartición.
- Techos predominantemente de láminas metálicas, cartón, asbesto o similares.
- Muros de tabique o bloque ligero.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

- Pisos de cemento escobillado o pulido.
- Herrería y cancelería de fierro estructural.
- Instalaciones mínimas incompletas y/o visibles: hidráulica y eléctrica.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
1	BUENO	1.00
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.70
4	RUINOSO	0.30

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

BUENO.- Es aquella en que por razones del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado.

REGULAR.- Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o éste ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, alambres, pisos y 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 de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos 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.

II. PREDIOS SUBURBANOS,
LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS DE LOS EJIDOS

CLAVE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M ²
9100	TERRENO SUBURBANO	30.00
9200	TERRENO SUBURBANO	20.00
9300	TERRENO SUBURBANO	15.00

VALORES UNITARIOS	EXPRESADOS	BUENO	15.00
EN PESOS	PARA	REGULAR	10.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.	MALO	5.00
--	------	------

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:

CLAVE	USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
1210	RIEGO	5,500.00
1720	TEMPORAL	3,000.00
3000	PASTIZALES	2,500.00
5000	CINEGÉTICO	8,000.00
3510	AGOSTADERO 1ª de 2 a 4 has. x u. a.	1,000.00

3520	AGOSTADERO 2ª de 4 a 8 has. x u. a.	900.00
3530	AGOSTADERO 3ª de 8 a 16 has. x u. a.	800.00
3540	AGOSTADERO 4ª de 16 a 32 has. x u. a.	700.00
4000	FORESTAL monte alto	550.00
4200	FORESTAL	500.00
4300	CERRIL	400.00

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:

Mínima	1.00
--------	------



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 rios, 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.

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 2026 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

COMISIONES UNIDAS DE FINANZAS,
PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA
PÚBLICA Y DE ASUNTOS MUNICIPALES.

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los siete días del mes de octubre del año dos mil veinticinco.

COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Dip. Isidro Jesús Vargas Fernández Presidente			
Dip. Guillermina Magaly Deandar Robinson Secretaria			
Dip. Úrsula Patricia Salazar Mojica Vocal			
Dip. Claudio Alberto De Leija Hinojosa Vocal			
Dip. Eliphaleth Gómez Lozano Vocal			
Dip. Marina Edith Ramírez Andrade Vocal			
Dip. Juan Carlos Zertuche Romero Vocal			



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

COMISIONES UNIDAS DE FINANZAS,
PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA
PÚBLICA Y DE ASUNTOS MUNICIPALES.

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los siete días del mes de octubre del año dos mil veinticinco.

COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Dip. Úrsula Patricia Salazar Mojica Presidenta			
Dip. Víctor Manuel García Fuentes Secretario			
Dip. Marco Antonio Gallegos Galván Vocal			
Dip. Lucero Deosdady Martínez López Vocal			
Dip. Judith Katalyna Méndez Cepeda Vocal			
Dip. Vicente Javier Verastegui Ostos Vocal			
Dip. Juan Carlos Zertuche Romero Vocal			