



González
GOBIERNO MUNICIPAL
Se Transforma 2024-2027

González, Tamaulipas, a viernes 09 de septiembre de 2026.
DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL
Número de Oficio PM-0145/Ene-Dic/2026.

ASUNTO: Presentación de la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el **Ejercicio Fiscal 2027**.

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
P R E S E N T E.**

El suscrito, Dr. Miguel Alejandro Zuñiga Rodríguez, en mi carácter de Presidente Municipal Constitucional de González, Tamaulipas, y en ejercicio de las facultades que me confieren el artículo 115, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el artículo 133 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas; así como los artículos aplicables de la Ley de Catastro y la Ley de Gobierno Municipal vigentes en la entidad; me dirijo respetuosamente a esta Soberanía para exponer:

Que en cumplimiento a las disposiciones legales aplicables, y previo dictamen y aprobación por el H. Ayuntamiento del Municipio de González, Tamaulipas en su Sesión Ordinaria Número **010/2026** de fecha 07 de septiembre de 2026, vengo por medio del presente oficio a **PRESENTAR formalmente la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones**, que servirán de base para la determinación del valor catastral de los predios urbanos, suburbanos y rústicos de este Municipio de González, Tamaulipas para el **Ejercicio Fiscal del año 2027**.

Para tal efecto, se adjunta al presente la siguiente documentación en físico y formato digital (USB)

- **Copia certificada del Acta de Cabildo** donde consta la aprobación de la citada propuesta por el Ayuntamiento.
- **Documento técnico integrado de las Tablas de Valores** Unitarios de Suelo y de Construcción propiamente dicho.

Sin otro particular por el momento, reitero a Ustedes la seguridad de mi consideración distinguida y respetuosa.

ATENTAMENTE

**DR. MIGUEL ALEJANDRO ZÚÑIGA RODRÍGUEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL DE GONZÁLEZ TAMAULIPAS**



**PRESIDENCIA
MUNICIPAL**

c.c.p. Archivo.



González
GOBIERNO MUNICIPAL
Se Transforma 2024-2027

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 **2027**, 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 MUNICIPIO DE GONZÁLEZ

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 SUPERACIÓN.	\$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 AMPLIACIÓN, COL. CESAR LOPEZ DE LARA	\$55.00
ZONA 7	SECTOR 7 COL. INDUSTRIAL E INTEGRACIÓN FAMILIAR Y FUNDADORES	\$110.00
ZONA 15	SECTOR 1 COL. EL HUERTO	\$440.00

B.- PREDIOS URBANOS VILLA MANUEL, TAM.

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

ZONA 8	SECTOR 1 ZONA CENTRO	\$484.00
ZONA 9	SECTOR 2 COLONIA SAN LUISITO Y COLONIA PRIMAVERA	\$182.00
ZONA 10	SECTOR 3 COL. LAGUNA	\$121.00
ZONA 11	SECTOR 4 COL. AVIACIÓN Y TAMAULIPAS	\$121.00
ZONA 12	SECTOR 2 CENTRO PLAZA	\$242.00
ZONA 14	SECTOR 1 COLONIA JARDIN Y PILOTO	\$242.00

C.- CONSTRUCCIONES CD. GONZÁLEZ Y VILLA MANUEL, TAM.

Valores Unitarios de Construcción por M². Expresados en pesos.

01 CONSTRUCCION BUENA	\$2,420.00
02 CONSTRUCCION MEDIA	\$1,815.00
03 CONSTRUCCION POPULAR	\$1,650.00
04 CONSTRUCCION MIXTA	\$1,100.00
05 CONSTRUCCION PRECARIA	\$550.00



González
GOBIERNO MUNICIPAL
Se Transforma 2024-2027

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.

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

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 razones 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 este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, alambrones, 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. (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros).

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 CONSTRUCCIÓN PARA EJIDOS DEL MUNICIPIO DE GONZÁLEZ, TAMAULIPAS, CON TITULO DE PROPIEDAD CON MEJOR PLUSVALÍA EN SU INFRAESTRUCTURA URBANA, PARA SU APLICACIÓN EN EL IMPUESTO PREDIAL DEL AÑO 2027 (EJIDOS TITULADOS).



González
GOBIERNO MUNICIPAL
Se Transforma 2024-2027

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

EJIDOS

- FRANCISCO I. MADERO
- MAGISCATZIN
- GRACIANO SÁNCHEZ
- JOSÉ SILVA SÁNCHEZ
- POBLADO LÓPEZ RAYON
- SANTA FE
- EJIDO GONZÁLEZ

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 2027 (EJIDOS URBANIZADOS).

ZONA 13	TERRENO	CONSTRUCCION	
	\$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
- RANCHERÍAS
- GUADALUPE VICTORIA
- NICOLAS BRAVO
- EL PROGRESO
- AGUILAS DEL BERNAL
- VENUSTIANO CARRANZA
- LA GLORIA
- 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 DÍAZ ORDAZ
- ADOLFO LÓPEZ MATEOS

COEFICIENTE DE DEMERITO DE INCREMENTO PARA LOS TERRENOS URBANOS

Demerito o disminución del valor



González
GOBIERNO MUNICIPAL
Se Transforma 2024-2027

1).- Factor de frente:

Pedios con frente menor de 7 metros lineales: Factor 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

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

2).- Factor de fondo: Pedios 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: Pedios con pendientes fuertes: Factor demerito 0.85

Factor de terreno resultante: Pedios con superficie mayor de 500 m² 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:

- Características de los servicios públicos, infraestructuras y equipamiento urbano.
- 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 aquello de uso diferente.
- Condiciones socioeconómicas de los habitantes
- Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del municipio
- Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demerito que afecten su valor de mercado.

D. PREDIOS RÚSTICOS



González
GOBIERNO MUNICIPAL
Se Transforma 2024-2027

TABLA DE VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR HECTÁREA PARA EL MUNICIPIO DE GONZÁLEZ, TAM.

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 Aldama, 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

EXCELENTE	1.15
FAVORABLE	1.00
REGULAR	0.90
DESFAVORABLE	0.80

COEFICIENTE DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS.

1.- TERRENOS CON UBICACIÓN:

2.- TERRENOS CON ACCESO:

BUENO	1.15
REGULAR	1.00
MALO	0.85

3.- TERRENOS PEDREGOSOS:

MINIMA	1.00
MODERADA	0.90
ALTA	0.75
EXCESIVA	0.65

4.- TERRENOS CON EROSIÓN:

MINIMA	1.00
MODERADA	0.90
SEVERA	0.75

5.- TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

SEMIPLAN	1.00
INCLINADA MEDIA	0.95
INCLINADA FUERTE	0.80



González
GOBIERNO MUNICIPAL
Se Transforma 2024-2027

ACCIDENTADA	0.75
-------------	------

6.- 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

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

8.- SITUACIONES JURÍDICAS 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.