

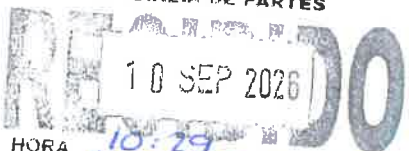


GOBIERNO MUNICIPAL
GVO. DÍAZ ORDAZ
2024- 2027



FRONTERA CHICA
CORAZÓN GRANDE

H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
LEGISLATURA 66
OFICIALIA DE PARTES



HORA
ANEXO
RECIBE

10:29
Propuesta Acta con y USB
Gaby Castillo
original y copia.

Dependencia: Tesorería Municipal.

Expediente: 2024-2027.

Oficio No: TM/MDO/TVC/2026.

Asunto: Tabla de Valores Catastrales para el Ejercicio 2027.

Cd. Gustavo Díaz Ordaz, Tamaulipas. A 08 de Septiembre del 2026.

DIP. HUMBERTO ARMANDO PRIETO HERRERA.

PRESIDENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL H. CONGRESO

DEL ESTADO DE TAMAULIPAS

CD. VICTORIA, TAMAULIPAS.

P R E S E N T E:

En atención a las disposiciones establecidas en el Artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, referente a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y Coeficientes de Incremento y de Demerito para el Ejercicio Fiscal 2027, las cuales presentan cambios respecto a las aprobadas por el Congreso del Estado para el Ejercicio Fiscal 2026, adjunto al presente la siguiente información:

- I. Sobre color Manila que contiene la propuesta y justificación de modificación de la tabla de valores unitarios de suelo y construcciones propuestas para el ejercicio fiscal 2027.
- II. Acta de integración y constitución de la Junta Municipal de Catastro del H. Ayuntamiento de Gustavo Díaz Ordaz y de su sesión de 26 de agosto de 2026, la cual tiene adjunta la base de las 408 operaciones de compraventa de predios urbanos registradas con motivo del pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, utilizada como referente de mercado y los planos de delimitación de las zonas homogéneas y corredores de valor y el dictamen en valuación de 10 de junio de 2026, suscrito por el Ing. Sergio García Ramírez, de Asesores Técnicos del Noreste S.C., clave FIRA del Banco de México 0825.
- III. Acta de la Trigésima Novena Sesión Ordinaria Cabildo No 39, numero de Acta 39/2026/SAYTO, de fecha 02 de Septiembre el 2026, por medio de la cual el H. Cabildo Municipal aprueba y autoriza las Tablas de Valores Unitarios de la junta municipal de catastro para el año 2027.

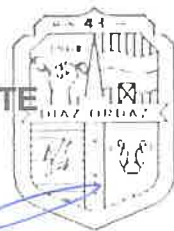
PALACIO MUNICIPAL

Calle Tercera No. 105 Zona Centro Cd. Gustavo Díaz Ordaz, Tam.
C.P. 88400 Tels. 891-938-2417, 891-938-2144, 891-938-2960.

- IV. Dispositivo de Almacenamiento Usb marca Adata Color Negro con Capacidad de Almacenamiento de 32 GB, y en uso 33.8 MB (35,454,976 bytes), la cual contiene la propuesta y justificación de modificación de la tabla de valores unitarios de suelo y construcciones propuestas para el ejercicio fiscal 2027, Acta de integración y constitución de la Junta Municipal de Catastro del H. Ayuntamiento de Gustavo Díaz Ordaz y de su sesión de 26 de agosto de 2026 y Acta de la Trigésima Novena Sesión Ordinaria Cabildo No 39, número de Acta 39/2026/SAYTO, de fecha 02 de Septiembre el 2026, en Archivo Pdf y Documento de las Tablas de Valores en Archivo Word y Pdf.

Dando cumplimiento a lo establecido, me reitero a sus distinguidas consideraciones para cualquier duda o aclaración al respecto.

ATENTAMENTE



GOBIERNO MUNICIPAL
GVO. DÍAZ ORDAZ
2024 - 2027

TESORERIA

C. LUIS EDUARDO RODRIGUEZ RIVERA
TESORERO MUNICIPAL

"BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD"

c.c.p. Dip. Isidro Jesús Vargas Fernández.- Presidente de la Comisión de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública.- Conocimiento.

c.c.p. Lic. Héctor Joel Villegas González.- Secretario General de Gobierno. – Conocimiento

c.c.p. Lic. Armando de la Cruz Alcántar.- Titular del Instituto Registral y Catastral del Estado.- Conocimiento

c.c.p. Archivo.

**TABLA DE VALORES CATASTRALES DEL MUNICIPIO DE GUSTAVO DÍAZ ORDAZ, TAMAULIPAS
PARA EL EJERCICIO 2027**

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 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 Gustavo Díaz Ordaz**, 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 CENTRO COMERCIAL	\$546.70
2	ZONA CENTRO HABITACIONAL	\$478.50
3	ZONA HABITACIONAL	\$342.10
4	ZONA HABITACIONAL COLECTIVO	\$204.60
5	ZONA HABITACIONAL BAJA	\$136.40
6	ZONA HABITACIONAL ESPECIAL DE ORIGEN EJIDAL	\$20.00

CORREDORES DE VALOR DE PREDIOS URBANOS

Corredor	Tramo	2027
1er Corredor, Av. Miguel Hidalgo y Costilla	De calle Benito Juárez a calle Leopoldo Corral	\$546.70

INTEGRACIÓN DE COLONIAS Y SECTORES POR ZONA HOMOGÉNEA

Zona homogénea (valor propuesto)	Colonias y sectores integrados
Zona Centro Comercial (\$546.70)	Área comercial central del Municipio, definida por el 1er Corredor sobre la Av. Miguel Hidalgo y Costilla.
Zona Centro Habitacional (\$478.50)	Francisco I. Madero; Francisco I. Madero Etapa 2; Miguel Hidalgo; Miguel Hidalgo Etapa 2; Josefa Ortiz de Domínguez, hasta calle Sexta y Javier Mina.
Zona Habitacional (\$342.10)	Magisterial; Nuevo San Miguel; Vicente Guerrero; Benito Juárez; Fundadores; Emancipadores; Las Fuentes; Ampliación Las Fuentes; El Agrónomo; Prado Sur.
Zona Habitacional Colectivo (\$204.60)	Fraccionamiento Insurgentes "El Cangrejo"; Unidad Insurgentes "El Bordo"; Conjunto Habitacional Solidaridad; Fraccionamiento Insurgentes "Los Jacalitos"; Ampliación Magisterial.
Zona Habitacional Baja (\$136.40)	Jesús Vega; San Joaquín del Monte; San Vicente del Potrero; Alijadores; Josefa Ortiz de Domínguez, de calle Sexta y Javier Mina al límite del polígono "Zona Rastro".
Zona Habitacional Especial de Origen Ejidal (\$20.00)	Predios urbanos de origen ejidal del Ejido Lucio Blanco, con título individual del Registro Agrario Nacional.

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

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 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: 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:

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	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$2,910.60
2	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$1,904.10
3	CONSTRUCCIÓN MEDIA	\$885.50
4	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$421.30
5	CONSTRUCCIÓN BAJA	\$190.30

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 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.

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 \$25.30 a \$50.60
--	--

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 suburbano y a las zonas homogéneas, a 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	\$10,309.20
TEMPORAL	\$6,458.10
PASTIZAL	\$6,458.10
AGOSTADERO	\$3,226.30

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

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

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 2º. 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 3º. 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 01 de enero del año 2027 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.