



MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO 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 MÉNDEZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026

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 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 del municipio de Méndez, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas específicas.

I.- PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m^2 expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$120.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$110.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$90.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$70.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$50.00
6	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$40.00

Para la práctica de la evaluación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el municipio se aplicarán presentes valores unitarios en cuenta para la determinación del valor catastral de los inmuebles la importancia e influencia de los siguientes elementos.

- a) Características de los servidores 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 conformidad de los inmuebles edificados, sean habitaciones, comerciales o industriales, así como aquellos de uso diferente
- c) Condiciones socioeconómicas de los habitantes
- d) Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y de desarrollo urbano del municipio, y
- e) Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demérito que efectúan su valor de mercado.

COEFICIENTE DE DEMERITO E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1.- Demerito 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 mayo de 500 m²: 0.70 al terreno restante.

2. Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

	POSICION	USO	Factor
1	Incremento por esquina	Comercial de primera	1.25
2		Comercial de segunda	1.20
3		Habitacional primera	1.15
		Habitacional segunda	1.10

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para **tipos de Construcciones** por m² expresados en pesos:

01	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 2,000.00
02	CONTRUCCION BUENA	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCION MEDIA	\$ 500.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 300.00
05	CONSTRUCCION BAJA	\$ 100.00

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:

- Uso y calidad de la Construcción
- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- Costos de la mano de obra empleada

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPO DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES SE DEMERITAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

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 origen.

	Estado de Conservación	Factor
1	BUENO	1.00
2	REGULAR	0.95
3	MALO	0.85
4	RUINOSO	0.75



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.

II. PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS SUBURBANOS	DE \$5.00 A \$10.00 POR M ²						
VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES.	<table> <tr> <td>BUENO</td> <td>\$20.00</td> </tr> <tr> <td>REGULAR</td> <td>\$15.00</td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td>\$10.00</td> </tr> </table>	BUENO	\$20.00	REGULAR	\$15.00	MALO	\$10.00
BUENO	\$20.00						
REGULAR	\$15.00						
MALO	\$10.00						

La tabla de valores unitarios de construcciones previstas 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 Hectárea:

USO DEL SUELO	Valor unitario por ha.
RIEGO	\$ 10,000.00
RIEGO POR BOMBEO	\$ 7,000.00
CULTIVO ANUAL DE TEMPORADA	\$ 4,000.00
PASTIZALES BAJO RIEGO	\$ 5,000.00
PASTIZAL DE TEMPORADA	\$ 3,000.00
PASTIZAL DE ENSALITRADO	\$ 2,000.00
AGOSTADERO DE 2.5 HAS. X U.A.	\$ 2,300.00
AGOSTADERO DE 16.5 HAS. X U.	\$ 2,800.00
AGOSTADERO	\$ 2,000.00
FORESTAL EN EXPLOTACION	\$ 600.00
FORESTAL EN DECADENCIA	\$ 500.00
CERRIL	\$ 300.00



COEFICIENTE DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS

A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

Código	Ubicación	Factor
1	Excelente	1.15
2	Favorable	1.00
3	Regular	0.90
4	Desfavorable	0.80

B) TERRENOS CON ACCESO:

Código	Acceso	Factor
1	Bueno	1.15
2	Regular	1.00
3	Malo	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSOS:

Código	Pedregoso	Factor
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Alta	0.75
4	Excesiva	0.65

D) TERRENOS CON EROSION:

Código	Erosión	Factor
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

Código	Topografía	Factor
1	Semiplana	1.00
2	Inclinada media	0.90
3	Inclinada fuerte	0.85
4	Accidentada	0.75

F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN:

Código	Colindantes a	Factor
1	Colindantes a caminos federales y estatales	1.15
2	Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas	1.10
3	Colindancias a menos de 2.5 km de vías de comunicación	1.05

G) TERRENOS SALITROSOS:

0.60



H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Código	Tenencia	Factor
1	Propiedad Privada	1.00
2	Ejidal	0.60
3	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 rustico. 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 de valor catastral de los predios suburbanos, se aplicará a las construcciones técnicas, así como de nuevos predios productos 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 de la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales sectores se encuentran acordes con la realidad de valor de mercado y ubicación de los predios.

TRANSITORIO

Artículo Único. El presente decreto entrará en vigor el día 1 de enero del 2026 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

PRESIDENTE MUNICIPAL

JUAN MENDOZA FUERTE



SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

EDGAR DE JESUS ESCOBEDO YAÑEZ

