



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

LA LEGISLATURA SESENTA Y CINCO CONSTITUCIONAL DEL CONGRESO 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. 65-382

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 MIGUEL ALEMÁN, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2023.

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 **2023**, 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 Miguel Alemán**, 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 | \$ 400.00 |
| 2 | ZONA HABITACIONAL BUENO | \$ 300.00 |
| 3 | ZONA HABITACIONAL MEDIO | \$ 200.00 |
| 4 | ZONA HABITACIONAL ECONOMICO | \$ 100.00 |
| 5 | ZONA HABITACIONAL POPULAR | \$ 50.00 |
| 6 | ZONA HABITACIONAL PRECARIA | \$ 30.00 |

Para la práctica de valuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el Municipio, se aplicaran los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor catastral de los inmuebles la importancia e influencia de los siguientes elementos;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

- 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.
- e) Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demerito.

**COEFICIENTES DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA
TERRENOS URBANOS**

1.- Demerito o disminución del valor

A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menos de 7 metros lineales

| | |
|----------------------------|------|
| Mayor de 7 metros lineales | 1.00 |
| 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: 0.50

C) FACTOR DE FONDO:

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales:

| | |
|--------------------------------------|------|
| Hasta 40.00 metros lineales | 1.00 |
| De 40.01 a 45.00 metros lineales | 0.90 |
| De 45.01 a 50.00 metros lineales | 0.85 |
| De 50.01 a 60.00 metros lineales | 0.80 |
| De 60.01 metros lineales en adelante | 0.75 |

D) FACTOR DE DESNIVEL:

Predios con pendientes fuertes: Factor de Demerito 0.85

2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana;

| | | |
|------------------------|-------------------------|------|
| Incremento por esquina | Comercial de primera | 1.25 |
| Incremento por esquina | Comercial de segunda | 1.20 |
| Incremento por esquina | Habitacional de primera | 1.15 |
| Incremento por esquina | Habitacional de segunda | 1.10 |



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de construcción por M² expresados en pesos:

| | | |
|----|------------------------|-------------|
| 01 | Construcción muy buena | \$ 2,000.00 |
| 02 | Construcción buena | \$ 1,500.00 |
| 03 | Construcción media | \$ 1,000.00 |
| 04 | Construcción económica | \$ 500.00 |
| 05 | Construcción popular | \$ 300.00 |

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en el Municipio, se aplicaran 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.
- Costo de mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DETERMINARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

| ESTADO DE LA CONSERVACION | FACTOR |
|---------------------------|--------|
| MUY BUENO | 1.20 |
| BUENO | 1.00 |
| REGULAR | 0.85 |
| MALO | 0.70 |
| RUINOSO | 0.30 |

COMERCIAL

Valores unitarios para tipos de construcción por M² expresados en pesos:

| | | |
|----|------------------|-------------|
| 01 | Comercial tipo 1 | \$ 1,200.00 |
| 02 | Comercial tipo 2 | \$ 1,000.00 |
| 03 | Comercial tipo 3 | \$ 800.00 |
| 04 | Comercial tipo 4 | \$ 600.00 |

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones Comerciales ubicadas en el Municipio, se aplicaran los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor de la construcción los factores siguientes:

- Uso Exclusivo para uso comercial.
- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados.
- Zona Homogénea donde se encuentra ubicado el inmueble.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

**VALORES UNITARIOS DE TERRENO URBANO POR M²
POR ZONA HOMOGENEA**

LOCALIDAD 1

| ZONA HOMOGENEA | NUMERO COLONIA | DENOMINACION | VALOR POR M ² |
|----------------|----------------|----------------------------------|--------------------------|
| 1 | 000 | CENTRO | \$ 400.00 |
| 1 | 051 | AMPLIACION VILLA DEL MAR | \$ 400.00 |
| 1 | 032 | JARDINES DE SAN GERMAN | \$ 400.00 |
| 1 | 037 | JARDINES DE SAN GERMAN 4º SECTOR | \$ 400.00 |
| 1 | 033 | MEZQUITAL DEL RIO | \$ 400.00 |
| 1 | 038 | SAN PEDRO | \$ 400.00 |
| 1 | 028 | VILLA DEL MAR | \$ 400.00 |
| 1 | 055 | NARANJOS | \$ 400.00 |
| 1 | 057 | SANTA FE | \$ 400.00 |
| ----- | | | |
| 2 | 003 | BARRERA | \$ 300.00 |
| 2 | 024 | RODRIGUEZ | \$ 300.00 |
| 2 | 008 | EDUCACION | \$ 300.00 |
| 2 | 053 | AMPLIACION BARRERA | \$ 300.00 |
| 2 | 012 | HERCILIA | \$ 300.00 |
| ----- | | | |
| 3 | 052 | AMPLIACION LUCHA SOCIAL | \$ 200.00 |
| 3 | 054 | AMPLIACION RIO BRAVO | \$ 200.00 |
| 3 | 007 | CRISTOBAL COLON | \$ 200.00 |
| 3 | 029 | DEL NORTE | \$ 200.00 |
| 3 | 013 | INDEPENDENCIA | \$ 200.00 |
| 3 | 020 | LUCHA SOCIAL | \$ 200.00 |
| 3 | 023 | PLAN DE GUADALUPE | \$ 200.00 |
| 3 | 036 | RIO BRAVO | \$ 200.00 |
| 3 | 025 | SABINITOS | \$ 200.00 |
| 3 | 019 | LINDAVISTA | \$ 200.00 |
| 3 | 035 | I.T.A.V.U | \$ 200.00 |
| 3 | 021 | NIÑOS HEROES | \$ 200.00 |
| 3 | 002 | ARGUELLO | \$ 200.00 |
| 3 | 009 | ELECTRICISTAS | \$ 200.00 |
| 3 | 011 | GUADALUPE | \$ 200.00 |
| 3 | 018 | LIC. ADOLFO LOPEZ MATEOS | \$ 200.00 |
| 3 | 026 | SOLIDARIDAD | \$ 200.00 |
| 3 | 027 | UNIDAD REVOLUCIONARIA | \$ 200.00 |
| ----- | | | |
| 4 | 031 | JARDIN | \$ 100.00 |
| 4 | 004 | BENITO JUAREZ | \$ 100.00 |
| 4 | 043 | MIRADOR | \$ 100.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | | | |
|--------------------|-----|---------------------------------|-----------|
| 4 | 010 | GOMEZ | \$ 100.00 |
| 4 | 042 | TAMAULIPAS | \$ 100.00 |
| 4 | 014 | ARBOLEDA (INFONAVIT) | \$ 100.00 |
| 4 | 010 | MEZQUITAL DEL NORTE (INFONAVIT) | \$ 100.00 |
| 4 | 017 | RINCONADA (INFONAVIT) | \$ 100.00 |
| 4 | 034 | NUEVO AMANECER | \$ 100.00 |
| 4 | 022 | NUEVO SANTANDER | \$ 100.00 |
| 4 | 049 | PLAMAR | \$ 100.00 |
| 4 | 056 | MONTEBELLO | \$ 100.00 |
| 4 | 060 | LOS PRESIDENTES | \$ 100.00 |
| LOCALIDAD 1 | | | |
| 5 | 005 | BUENOS AIRES | \$ 50.00 |
| 5 | 058 | CANTERA | \$ 50.00 |
| 5 | 059 | LOMAS DE LAS FLORES | \$ 50.00 |
| 5 | 062 | CENTENARIO DE LA REVOLUCION | \$ 50.00 |

LOCALIDAD 2

| ZONA HOMOGENEA | NUMERO COLONIA | DENOMINACION | VALOR POR M ² |
|--------------------|----------------|---------------------------------|--------------------------|
| 3 | 045 | LOS GUERRA (PRIMER SECTOR) | \$ 200.00 |
| 3 | 050 | LOS GUERRA (SEGUNDO SECTOR) | \$ 200.00 |
| 3 | 039 | SANTA LUISA | \$ 200.00 |
| 3 | 001 | AMERICO VILLARREAL | \$ 200.00 |
| LOCALIDAD 2 | | | |
| 4 | 030 | INDUSTRIAL (INFONAVIT) | \$ 100.00 |
| 4 | 041 | INDUSTRIAL PONIENTE (INFONAVIT) | \$ 100.00 |
| 4 | 015 | LAS TORRES (INFONAVIT) | \$ 100.00 |
| 4 | 061 | UNIDOS AVANZAMOS | \$ 100.00 |
| 4 | 006 | BUROCRATAS | \$ 100.00 |

LOCALIDAD 3

| ZONA HOMOGENEA | NUMERO COLONIA | DENOMINACION | VALOR POR M ² |
|----------------|----------------|--------------|--------------------------|
| 5 | 047 | ARCABUZ | \$ 50.00 |

LOCALIDAD 4

| ZONA HOMOGENEA | NUMERO COLONIA | DENOMINACION | VALOR POR M ² |
|----------------|----------------|--------------|--------------------------|
| 4 | 046 | LOS ANGELES | \$ 100.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

LOCALIDAD 5

| ZONA HOMOGENEA | NUMERO COLONIA | DENOMINACION | VALOR POR M ² |
|----------------|----------------|---------------------|--------------------------|
| 4 | 048 | GURADADOS DE ARRIBA | \$ 100.00 |

II. PREDIOS SUBURBANOS

| USO DE SUELO | DESCRIPCION | VALOR POR M ² |
|--------------|---------------|--------------------------|
| 9400 | CAMPESTRE A A | \$ 80.00 |
| 9300 | CAMPESTRE I | \$ 60.00 |
| 9200 | CAMPESTRE II | \$ 50.00 |
| 9100 | CAMPESTRE III | \$ 30.00 |
| 9075 | CAMPESTRE IV | \$ 20.00 |
| 9050 | CAMPESTRE V | \$ 10.00 |
| 9025 | CAMPESTRE VI | \$ 5.00 |

CAMPESTRE III

| USO DE SUELO | NUMERO | DENOMINACION | VALOR POR M ² |
|--------------|--------|---------------------|--------------------------|
| 9100 | 001 | SECTOR LAS AMERICAS | \$ 30.00 |
| 9100 | 002 | CAMPESTRE | \$ 30.00 |
| 9100 | 004 | PREDIO SAN CARLOS | \$ 30.00 |

CAMPESTRE IV

| USO DE SUELO | NUMERO | DENOMINACION | VALOR POR M ² |
|--------------|--------|--------------|--------------------------|
| 9075 | 003 | DON JULIO | \$ 20.00 |

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicara a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano y a las de las zonas homogéneas y demás localidades.

III. PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por hectáreas:

| TIPO | DESCRIPCION | VALOR POR M ² |
|------|-------------|--------------------------|
| 1210 | RIEGO | \$ 8,000.00 |
| 1720 | TEMPORAL | \$ 5,000.00 |
| 1700 | PASTIZALES | \$ 5,000.00 |
| 3540 | AGOSTADERO | \$ 3,000.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

**COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA
TERRENOS RUSTICOS.**

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:

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

D) TERRENOS CON EROSION:

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

E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

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

F) ACCESOS A VIAS DE COMUNICACIÓN:

| | |
|--|------|
| PROXIMIDAD A MANCHA O ZONA URBANA (3 KM.) | 1.20 |
| 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 VIAS DE COMUNICACIÓN | 1.05 |
| OTROS | 1.00 |

G) TERRENOS SALITROSOS:

| | |
|-----------|------|
| SALITROSO | 0.60 |
|-----------|------|

H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

| | |
|-------------------|------|
| PROPIEDAD PRIVADA | 1.00 |
| EJIDAL | 0.60 |
| POSESION | 0.60 |



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

I) SUPERFICIE RESULTANTE:

| | |
|--|------|
| PREDIOS DE 0-00-01 A 100-00-00 HECTAREAS | 1.00 |
| PREDIOS DE 100-00-01 A 150-00-00 HECTAREAS | 0.75 |
| PREDIOS DE 150-00-01 HECTAREAS EN ADELANTE | 0.50 |

Para aplicar el factor del inciso anterior, deberá solicitar el contribuyente una actualización de su manifiesto de propiedad.

Los valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicarán 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 los sectores catastrales, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales sectores 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 2023 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 11 de octubre del año 2022
DIPUTADA PRESIDENTA**

ALEJANDRA CÁRDENAS CASTILLEJOS

DIPUTADA SECRETARIA

MYRNA EDITH FLORES CANTÚ

DIPUTADO SECRETARIO

JUAN OVIDIO GARCÍA GARCÍA

HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO No. 65-382, 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 MIGUEL ALEMÁN, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2023.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Recibí
Ana K. Barrientos
20:15
11/10/22

Cd. Victoria, Tam., a 11 de octubre del año 2022.

DR. AMÉRICO VILLARREAL ANAYA
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
PALACIO DE GOBIERNO
CIUDAD.

Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, párrafo 1 incisos a), f) e i) de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, para los efectos legales conducentes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número **65-382**, mediante el cual se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año 2023, 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 Miguel Alemán, Tamaulipas.

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

ATENTAMENTE

DIPUTADA SECRETARIA

MYRNA EDITH FLORES CANTÚ

DIPUTADO SECRETARIO

JUAN OVIDIO GARCÍA GARCÍA