



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. 65-20

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 GÓMEZ FARÍAS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022.

**Artículo 1°.** Se ratifican para el ejercicio fiscal del año **2022**, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2021, expedidas por este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas mediante Decreto No. **LXIV-170**, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número **137**, de fecha **12 de noviembre** del año próximo pasado, 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 **Gómez Farías**, 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	LOCALIDAD GÓMEZ FARÍAS	\$80.00
2	POBLADO LOMA ALTA	\$80.00
3	RESTO DE LOCALIDADES DEL MUNICIPIO	\$10.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Para la práctica de la valuación catastral de los terrenos urbanos 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:

- 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 demerito que afecten su valor de mercado.

## **COEFICIENTES DE DEMÉRITOS 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 demerito 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 0.80

**E) FACTOR DE TERRENO RESULTANTE:** predios con superficie mayor de 500 m<sup>2</sup> 0.70 al terreno restante

### **2.- Mérito o incrementos de valor de terreno**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Factor de posición del terreno en la manzana

Incremento por esquina	Comercial de primera	Factor 1.15
	Comercial de segunda	1.05
	Habitacional primera	1.10
	Habitacional segunda	1.05

### **B) CONSTRUCCIONES**

Valores unitarios de construcción por m2 expresados en pesos.

01	LOCALIDAD GOMÉZ FARÍAS	\$500.00
02	LOCALIDAD LOMA ALTA	\$500.00
03	LOCALIDADES RESTO DEL MUNICIPIO	\$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:

- 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 DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
Bueno	0.90
Regular	0.85
Malo	0.70
Ruinoso	0.30

## **II. PREDIOS RÚSTICOS**

**Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:**

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
Riego	\$10,000.00
Temporal	\$5,000.00
Pastizales	\$5,000.00
Agostadero	\$2,500.00
Cerril	\$1,000.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## 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
	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) SITUACION JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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, con relación al artículo 107 del propio Código de la base gravable para los predios rústicos.

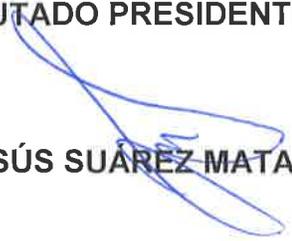
**TRANSITORIO**

**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2022 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 17 de noviembre del año 2021  
DIPUTADO PRESIDENTE**

  
**JESÚS SUÁREZ MATA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

  
**ALEJANDRA CÁRDENAS CASTILLEJOS**

**DIPUTADA SECRETARIA**

  
**IMELDA MARGARITA SANMIGUEL SÁNCHEZ**

**HOJA DE FIRMAS DEL 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 GÓMEZ FARÍAS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022.**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO



Cd. Victoria, Tam., a 17 de noviembre del año 2021.

**C. LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CABEZA DE VACA**  
**GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**  
**PALACIO DE GOBIERNO**  
**CIUDAD.**

Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, párrafo 1 incisos f) e i) de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, y para los efectos correspondientes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número **65-20**, 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 Gómez Farías, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2022.

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

**A T E N T A M E N T E**

**DIPUTADA SECRETARIA**

*[Firma]*  
**ALEJANDRA CÁRDENAS CASTILLEJOS**

**DIPUTADA SECRETARIA**

*[Firma]*  
**IMELDA MARGARITA SANMIGUEL SÁNCHEZ**

