



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. 65-49

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 VILLAGRÁN, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022.

**Artículo 1º.** 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-198, 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 Villagrán, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas

#### I. PREDIOS URBANOS

##### A) TERRENOS

Valores unitarios para Terrenos Urbanos por m<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

<b>1</b>	ZONA HABITACIONAL BUENO ( CENTRO )	\$ 40.00
<b>2</b>	ZONA HABITACIONAL MEDIO (COL. AMÉRICO VILLARREAL G.)	\$ 30.00
<b>3</b>	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO ( BARRIO CUAUHTÉMOC, CERRO )	\$ 10.00
<b>4</b>	ZONA HABITACIONAL POPULAR. (DE LA CALLE UNO A LA CALLE CUATRO CON LÍMITE AL NORTE CON LA CALLE STA. LUCÍA )	\$ 20.00

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**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 m<sup>2</sup>: 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 m<sup>2</sup> expresados en pesos:

01	CONSTRUCCIÓN MODERNO RESIDENCIAL	\$ 1,000.00
02	CONSTRUCCIÓN MODERNO MEDIA	\$ 750.00
03	CONSTRUCCIÓN MODERNO ECONÓMICO	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN MODERNO CORRIENTE	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN ESPECIAL SUPERIOR	\$ 800.00
06	CONSTRUCCIÓN ESPECIAL MEDIO	\$ 600.00
07	CONSTRUCCIÓN ESPECIAL ECONÓMICO	\$ 400.00
08	CONSTRUCCIÓN ESPECIAL CORRIENTE	\$ 200.00

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:

- 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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, 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 éste ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos sus acabados, tales como aplanados, pinturas, lambrines, 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).



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## II. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M<sup>2</sup>  
PARA TERRENO Y CONSTRUCCIÓN, DE CENTROS DE  
POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y  
DEMÁS LOCALIDADES SIGUIENTES :

- GARZA VALDEZ, GENERAL LUCIO BLANCO,
- JESÚS CARRANZA (SABINITOS), MIGUEL HIDALGO.
- ÁLVARO OBREGÓN, BENITO JUÁREZ ( ENCINOS )
- BRIGIDO MALDONADO, CANDELARIO REYES,
- CAMPOAMOR, CERRITOS, CONRADO CASTILLO,
- CHARCOS ( EL FARO ), EL BREVE, EL LIMÓN,
- FRANCISCO VILLA, GUADALUPE VICTORIA,
- GUADALUPE SAN LÁZARO, JESÚS GARCÍA,
- JESÚS GONZÁLEZ ORTEGA, JOSÉ MA. MORELOS ( SAN JUAN ), JUAN RINCÓN, LIBERACIÓN CAMPESINA,
- MAGDALENO AGUILAR, MANUEL ÁVILA CAMACHO,
- MARTE R. GÓMEZ, MÁRTIRES DEL AGRARISMO,
- NICOLÁS FLORES, PASCUAL OROZCO,
- PURÍSIMA FLOREÑA, RACHERÍA JUÁREZ, SAN LÁZARO.

**TERRENO  
VALOR POR M<sup>2</sup>  
\$ 20.00**

**CONSTRUCCIÓN  
VALOR POR M<sup>2</sup>  
\$ 100.00**

## III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
AGRICULTURA DE RIEGO	\$ 5,000.00
AGRICULTURA DE TEMPORAL	\$ 2,000.00
PASTIZALES	\$ 1,500.00
AGOSTADERO	\$ 1,000.00
AGOSTADERO DE MALA CALIDAD	\$ 400.00
CERRIL	\$ 300.00



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) SITUACIÓN 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, 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 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 VILLAGRÁN, 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 **65-49**, 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 Villagrán, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2022.

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

ATENTAMENTE

DIPUTADA SECRETARIA

ALEJANDRA CÁRDENAS CASTILLEJOS

DIPUTADA SECRETARIA

IMELDA MARGARITA SANMIGUEL SÁNCHEZ

