



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

LA SEXAGÉSIMA PRIMERA LEGISLATURA DEL CONGRESO CONSTITUCIONAL 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 DE TAMAULIPAS, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

DECRETO No. LXI-973

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 GONZÁLEZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2014.

**Artículo 1°.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2014**, 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 González**, 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:

ZONA 1	SECTOR 1 ZONA CENTRO	\$ 440.00
ZONA 2	SECTOR 2 SECTOR ORIENTE	\$ 220.00
ZONA 3	SECTOR 3 COLONIA PRAXEDIS BALBOA	\$ 100.00
ZONA 4	SECTOR 4 COLONIA CÉSAR LÓPEZ DE LARA	\$ 110.00
ZONA 5	SECTOR 5 SECTOR PONIENTE	\$ 165.00
ZONA 6	SECTOR 6 AMPLIACIÓN COL. CÉSAR LÓPEZ DE LARA	\$ 50.00
ZONA 7	SECTOR 7 COLONIA INTEGRACIÓN FAMILIAR	\$ 100.00
ZONA 15	SECTOR 1 COLONIA EL HUERTO	\$ 400.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### VILLA MANUEL

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

ZONA 8	SECTOR 1 ZONA CENTRO	\$ 440.00
ZONA 9	SECTOR 2 COLONIA SAN LUISITO Y COLONIA PRIMAVERA	\$ 165.00
ZONA 10	SECTOR 3 COL. LAGUNA	\$ 110.00
ZONA 11	SECTOR 4 COL. AVIACIÓN Y TAMAULIPAS	\$ 110.00
ZONA 12	SECTOR 2 CENTRO PLAZA	\$ 220.00
ZONA 14	SECTOR 1 COLONIA JARDIN Y PILOTO	\$ 220.00

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

##### 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

	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.- Meritos 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:

<b>01</b>	CONSTRUCCION BUENA	\$ 2,200.00
<b>02</b>	CONSTRUCCION MEDIA	\$ 1,650.00
<b>03</b>	CONSTRUCCION POPULAR	\$ 1,500.00
<b>04</b>	CONSTRUCCION MIXTA	\$ 1,000.00
<b>05</b>	CONSTRUCCION PRECARIA	\$ 500.00

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en la zona urbana de la cabecera municipal y de Villa Manuel, 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### 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, aún 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

Valor unitario para terrenos suburbanos colindantes a las colonias aledañas de la zona urbana, en un polígono de 500 metros lineales a su alrededor.	\$ 30.00 por m <sup>2</sup>
--	-----------------------------

### LOCALIDADES ZONA 12

Valores unitarios expresados en pesos por m <sup>2</sup> para <b>terrenos</b> de centros de población de origen ejidal, congregaciones y localidades siguientes: <ul style="list-style-type: none"><li>• FRANCISCO I. MADERO, MAGISCATZIN,</li><li>• GRACIANO SÁNCHEZ, JOSÉ SILVA SÁNCHEZ,</li><li>• POBLADO LÓPEZ RAYÓN, SANTA FE, y</li><li>• EJIDO GONZÁLEZ.</li></ul> Valores unitarios de <b>Construcción</b> por m <sup>2</sup> expresados en pesos: <ul style="list-style-type: none"><li>• MATERIAL \$ 1,500.00 por m<sup>2</sup></li><li>• PRECARIA \$ 500.00 por m<sup>2</sup></li></ul>	Zona 12 \$ 33.00 por m <sup>2</sup>
--	--



**LOCALIDADES ZONA 13**

<p>valores unitarios expresados en pesos por m<sup>2</sup> para <b>terrenos</b> de centros de población de origen ejidal, congregaciones y localidades siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EL MEZQUITAL, EL CENTAURO, SAN FERNANDO,</li> <li>• GUSTAVO A. MADERO, PLAN DE GUADALUPE,</li> <li>• FORTÍN AGRARIO, RANCHERÍAS, GUADALUPE VICTORIA,</li> <li>• NICOLÁS BRAVO, EL PROGRESO, EMILIANO ZAPATA,</li> <li>• AGUILAS DEL BERNAL, VENUSTIANO CARRANZA,</li> <li>• LA GLORIA, LA REFORMA, ADOLFO RUÍZ CORTINEZ,</li> <li>• SAN PEDRO, SAN ANTONIO NOGALAR,</li> <li>• AURELIANO CABALLERO, LOS LAURELES, EL CASCABEL,</li> <li>• ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, NUEVO QUINTERO,</li> <li>• N.C.P. ÚRSULO GÁLVAN II,</li> <li>• GUSTAVO DÍAZ ORDAZ y ADOLFO LÓPEZ MATEOS.</li> </ul> <p>Valores unitarios de <b>Construcción</b> por m<sup>2</sup> expresados en pesos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MATERIAL \$ 1,000.00 por m<sup>2</sup></li> <li>• PRECARIA \$ 500.00 por m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Zona 13 \$ 17.00 por m<sup>2</sup></p>
---	---

**III. PREDIOS RÚSTICOS**

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

Uso del suelo	Valor por ha.
<b>1211</b> Agricultura de riego.	\$ 13,200.00
<b>1710</b> Agricultura de temporal de predios colindantes a las carreteras Tampico-Mante, vía corta a victoria, y González, Tam.	\$ 7,700.00
<b>1720</b> Agricultura de temporal	\$ 5,500.00
<b>3510</b> Agostadero de temporal buena calidad de predios colindantes a las carreteras Tampico-Mante, vía corta a victoria y Manuel-Aldama.	\$ 7,700.00
<b>3520</b> Agostadero de temporal de segunda calidad.	\$ 5,500.00
<b>3530</b> Agostadero de temporal de tercera calidad.	\$ 3,300.00
<b>3540</b> Agostadero de temporal de cuarta calidad.	\$ 2,200.00
<b>4300</b> Terreno cerril.	\$ 1,000.00

**COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS**

		FACTOR
<b>1.- TERRENOS CON UBICACIÓN:</b>		
	Excelente	1.15
	Favorable	1.00
	Regular	0.90
	Desfavorable	0.80
<b>2.- TERRENOS CON ACCESO:</b>		
	Bueno	1.15
	Regular	1.00



	Malo	0.85
--	------	------

**3.- TERRENOS PEDREGOSOS:**

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.65

**4.- TERRENOS CON EROSION:**

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

**5.- TERRENOS CON TOPOGRAFIA:**

	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

**6.- ACCESO A VIAS 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

**7.- TERRENOS SALITROSOS:**

	0.60
--	------

**8.- SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA 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 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**Artículo 3°.-** 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 2014 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**SALÓN DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO  
Cd. Victoria, Tam., a 20 de septiembre del año 2013  
DIPUTADO PRESIDENTE**

**JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ TORRES**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**GRISELDA CARRILLO REYES**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**ROLANDO GONZÁLEZ TEJEDA**

**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 GONZÁLEZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2014.**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Cd. Victoria, Tam., 20 de septiembre del año 2013.

**C. ING. EGIDIO TORRE CANTÚ.  
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 de Tamaulipas, y para los efectos correspondientes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número LXI-973, 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 González, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2014.

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  
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**GRISELDA CARRILLO REYES**

**ROLANDO GONZÁLEZ TEJEDA**