



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

LA LEGISLATURA SESENTA Y SEIS 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. 66-38

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 LLERA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025.

Artículo 1º. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2025, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2024, expedidas por este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas mediante **Decreto No. 65-721**, publicado en el Periódico Oficial del Estado **Anexo al Número 138**, de fecha **16 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 Llera**, 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 BUENO | 250.00 |
| 2 | ZONA HABITACIONAL MEDIO | 200.00 |
| 3 | ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO | 150.00 |
| 4 | ZONA HABITACIONAL POPULAR | 100.00 |
| 5 | ZONA HABITACIONAL PRECARIA | 50.00 |

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;



**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, 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 |
| 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 m²: 0.70 al terreno restante



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 m² expresados en pesos:

| | | |
|----|------------------------|----------|
| 01 | CONSTRUCCIÓN MUY BUENA | 1,500.00 |
| 02 | CONSTRUCCIÓN BUENA | 1,000.00 |
| 03 | CONSTRUCCIÓN MEDIA | 500.00 |
| 04 | CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA | 300.00 |
| 05 | CONSTRUCCIÓN POPULAR | 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:

- 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:

| 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 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. (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros).

II. PREDIOS SUBURBANOS

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Valores unitarios para terrenos suburbanos | De 10.00 a 20.00 por m ² |
| Valores unitarios expresados en pesos por m ² para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades. | Valor por m ² De 10.00 a 20.00 |
| Valores unitarios para terrenos suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades con uso turístico. | Valor por m ² De 20.00 a 50.00 |

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 suburbano y a las de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

| Clave | Uso del suelo | Valor unitario por ha. |
|-------|-------------------------------------------|------------------------|
| 1210 | Agricultura riego por gravedad | 10,000.00 |
| 1220 | Agricultura riego por bombeo | 8,000.00 |
| 1900 | Agricultura temporal cultivos permanentes | 5,000.00 |
| 1700 | Agricultura temporal cultivos anuales | 5,000.00 |
| 2000 | Fruticultura riego en explotación | 25,000.00 |
| 2200 | Fruticultura riego en cultivo | 12,500.00 |
| 2300 | Fruticultura riego en decadencia | 10,000.00 |
| 2500 | Fruticultura temporal en explotación | 10,000.00 |
| 2800 | Fruticultura temporal en decadencia | 5,000.00 |
| 2700 | Fruticultura temporal en cultivo | 5,000.00 |
| 3000 | Pastizal cultivado bajo riego | 10,000.00 |
| 3200 | Pastizal cultivado en temporal | 5,000.00 |
| 3500 | Agostadero buena calidad | 2,500.00 |
| 3520 | Agostadero monte bajo plano | 2,000.00 |
| 3530 | Agostadero monte alto | 1,500.00 |
| 3540 | Cerril | 1,000.00 |
| 4000 | Forestal monte alto no comercial | 2,000.00 |
| 4200 | Forestal monte alto en explotación | 3,000.00 |
| 4300 | Forestal en decadencia | 1,500.00 |
| 5000 | Cinegético | 30,000.00 |

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS

A) TERRENOS CON UBICACIÓN: FACTOR

| | | |
|---|--------------|------|
| 1 | Excelente | 1.15 |
| 2 | Favorable | 1.00 |
| 3 | Regular | 0.90 |
| 4 | Desfavorable | 0.80 |

B) TERRENOS CON ACCESO:

| | | |
|---|---------|------|
| 1 | Bueno | 1.15 |
| 2 | Regular | 1.00 |
| 3 | Malo | 0.85 |

C) TERRENOS PEDREGOSOS:

| | | |
|---|----------|------|
| 1 | Mínima | 1.00 |
| 2 | Moderada | 0.90 |
| 3 | Alta | 0.75 |
| 4 | Excesiva | 0.65 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

D) TERRENOS CON EROSIÓN:

| | | |
|---|----------|------|
| 1 | Mínima | 1.00 |
| 2 | Moderada | 0.90 |
| 3 | Severa | 0.75 |

E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

| | | |
|---|------------------|------|
| 1 | Semiplana | 1.00 |
| 2 | Inclinada media | 0.95 |
| 3 | Inclinada fuerte | 0.80 |
| 4 | Accidentada | 0.75 |

F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:

| | | |
|---|--------------------------------------------------------|------|
| 1 | Colindantes a caminos federales y estatales | 1.15 |
| 2 | Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas | 1.10 |
| 3 | 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:

| | | |
|---|-------------------|------|
| 1 | Propiedad privada | 1.00 |
| 2 | Ejidal | 0.60 |
| 3 | 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 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.



**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 2025 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 29 de octubre del año 2024**

DIPUTADA PRESIDENTA

GULLERMINA MAGALY DEANDAR ROBINSON

DIPUTADO SECRETARIO

JOSE ABDO SCHEKAIBAN ONGAY

DIPUTADA SECRETARIA

ELVIA EQUIA CASTILLO

HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO No. 66-38, 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 LLERA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Cd. Victoria, Tam., a 29 de octubre del año 2024

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

Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, numeral 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 conducentes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número **66-38**, 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 Llera, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2025.

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

ATENTAMENTE

DIPUTADO SECRETARIO


JOSÉ ABDO SCHEKAIBAN ONGAY

DIPUTADA SECRETARIA


ELVIA EGUIA CASTILLO

