



**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. 66-44

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 NUEVO MORELOS, 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. 65-723**, 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 Nuevo Morelos**, 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:

SECTOR 1

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ²
1	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07,14,15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24,25, 26, 27.	27.50
2	08,09,10,11,12,13,28,29,30,31,32, 33,	44.00
3	34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46,47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66.	66.00
4	59, 60, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77.	33.00
5	21, 39, 78, 79,80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93.	22.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

SECTOR 2

ZONA HOMOGÉNEA	MANZANAS	VALOR POR M ²
7	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07,08,09,10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164.	11.00

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.

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de Construcción por m² expresados en pesos:

TIPO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M ²
1	ESPECIAL PRECARIO	100.00
2	ESPECIAL PRECARIO	200.00
3	ESPECIAL ECONÓMICO	300.00
4	ESPECIAL ECONÓMICO	400.00
5	ESPECIAL MEDIO	600.00
6	ESPECIAL SUPERIOR	800.00
7	ESPECIAL SUPERIOR	1,000.00
8	ANTIGUO ECONÓMICO	200.00
9	ANTIGUO ECONÓMICO	400.00
10	ANTIGUO MEDIO	600.00
11	ANTIGUO SUPERIOR	800.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

12	ANTIGUO SUPERIOR	1,000.00
13	MODERNO PRECARIO	700.00
14	MODERNO PRECARIO	800.00
15	MODERNO ECONÓMICO	1,000.00
16	MODERNO ECONÓMICO	1,300.00
17	MODERNO ECONÓMICO	1,500.00
18	MODERNO SUPERIOR	1,700.00
19	MODERNO SUPERIOR	2,000.00

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

ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
NUEVO O MUY BUENO	1.00
BUENO	0.95
REGULAR	0.85
MALO	0.75
RUINOSO	0.50

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 por m² expresados en pesos según su uso.

USO	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M ²
9100	SUBURBANO I	1.65
9200	SUBURBANO II	2.20
9300	SUBURBANO III	3.30
9400	SUBURBANO IV	5.50

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 2.00 A 11.00
--	--

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.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO POR HA.
1210	RÚSTICO DE RIEGO	8,000.00
1211	RÚSTICO DE RIEGO POR GRAVEDAD	10,000.00
1212	RÚSTICO DE RIEGO POR GRAVEDAD	12,000.00
1213	RÚSTICO RIEGO POR GRAVEDAD	15,000.00
1220	RÚSTICO RIEGO POR BOMBEO	6,000.00
1710	RADIO A 2 KM. A LA CARRETERA	5,000.00
1720	CULTIVO GENERAL DE TEMPORAL	3,000.00
1721	CULTIVO GENERAL DE TEMPORAL II	4,000.00
3500	AGOSTADERO	2,500.00
3510	AGOSTADERO	4,000.00
2100	FRUTICULTURA EN CULTIVO	4,000.00
3100	PASTIZAL BAJO RIEGO	8,000.00
3200	PASTIZAL DE TEMPORAL	3,000.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

3510	AGOSTADERO 1ª 2 A 4 HAS. X U. A.	5,000.00
3540	AGOSTADERO 16 A 32 HAS. X U. A.	3,000.00
4200	CERRIL	400.00
4300	MONTE MEDIO	1,000.00
4310	MONTE MEDIO	2,000.00

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
--------------------------------	------



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

Los 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.

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

GUILLERMINA MAGALY DEANDAR ROBINSON

DIPUTADO SECRETARIO

JOSÉ ABDO SCHEKAIBAN ONGAY

DIPUTADA SECRETARIA

ELVIA EGUIA CASTILLO

HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO No. 66-44, 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 NUEVO MORELOS, 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
C I U D A D.-**

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 66-44, 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 Nuevo Morelos, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2025.

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

DIPUTADO SECRETARIO

JOSÉ ABDO SCHEKAIBÁN ONGAY

DIPUTADA SECRETARIA

ELVIA EGUIA CASTILLO

