



**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:

**D E C R E T O No. 66-55**

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

**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 **2025**, 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 Tula**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

**I. PREDIOS URBANOS**

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

No. Zona	Denominación	Ubicación	Calle	Valor por m <sup>2</sup>
1	Zona Centro	Al Norte	Damián Carmona	\$ 500.00
		Al Sur	Ramírez Guillen	\$ 500.00
		Al Este	Juárez	\$ 500.00
		Al Oeste	Ocampo a S. Degollado	\$ 500.00

**BANDAS DE VALORES**

Calle	Calle Norte	Calle Sur	Valor por m <sup>2</sup>
Lerdo de Tejada	De Zaragoza	A Ramírez Guillen	\$ 500.00
Hidalgo y Juárez	Damián Carmona	Dr. Millet	\$ 500.00
	Leona Vicario		\$ 500.00
	Aldama		\$ 500.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m <sup>2</sup>
2	* Barrios con todos los servicios y con afluencia a la zona centro mayor influencia comercial (alta vista, pila,	\$ 200.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

	cantarranas mora, cerro del aire, cardonal, tijera, peñita, piedras, divisadero, mirador).	
	* Barrios con todos los servicios y con afluencia a la zona centro. Menor influencia comercial (piedras, trojas).	\$ 150.00

**BANDA DE VALOR**

Calle	Calle Este	Calle Oeste	Valor por m <sup>2</sup>
CÁRDENAS GONZÁLEZ	NETZAHUALCOYOTL	CALLEJON 5	\$ 500.00
EMILIANO ZAPATA			\$ 500.00
CARRETERA NACIONAL 101	ENTRADA A LOS CHARCOS	CAMINO A NAHOLA	\$ 500.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m <sup>2</sup>
3	* BARRIOS CON SERVICIOS DE AGUA Y LUZ. INTERMEDIA DENTRO DE LA CIUDAD	\$ 100.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m <sup>2</sup>
4	* BARRIOS CON SERVICIO DE AGUA O LUZ PERIFERIA DE LA CIUDAD	\$ 100.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m <sup>2</sup>
5	* BARRIOS SIN SERVICIO Y DE DIFÍCIL ACCESO.	\$ 50.00

\* SE LOCALIZAN 20 BARRIOS, DENTRO DE LA CABECERA MUNICIPAL, (LAS PIEDRAS, MARAVILLAS, EL ZACATONAL, BUENA VISTA, LA COMA, LA MORA, CERRO DEL AIRE, INDEPENDENCIA, LA PILA, ALTA VISTA, EL CARDONAL, LA PEÑITA, CANTARRANAS, LA CAMPANA, LAS TINAJAS, EL MIRADOR, EL DIVISADERO, EL JICOTE, SAN LUISITO Y LAS TROJES); POR LO QUE SE TIPIFICAN EN FUNCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN CADA UNO DE ELLOS.

LOS VALORES POR M<sup>2</sup> NO CONTENIDOS EN ESTA TABLA SE ASIGNARÁN SIMILARES POR UBICACIÓN, RED DE SERVICIOS Y TOPOGRAFÍA.

**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

1	6 metros lineales.	0.95
2	5 metros lineales.	0.90
3	4 metros lineales.	0.85



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

4	3 metros lineales.	0.80
5	2 metros lineales.	0.70
6	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 m<sup>2</sup>: 0.70 al terreno restante

**F) FACTOR POR SUPERFICIE**

<b>EN METROS CUADRADOS</b>	0 - 300	1.00
	301 - 500	0.90
	501 - 1000	0.80
	1001 - 5000	0.70
	5001 - 10000	0.60
	10001 - y más	0.50

*Nota: En ningún caso, la aplicación de demérito podrá ser menor de 0.50*

**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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**B) CONSTRUCCIONES**

Valores unitarios para tipos de Construcción por M<sup>2</sup> expresados en pesos:

**CONSTRUCCIONES MODERNAS**

Tipo	Calidad	Valor unitario
01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIANA	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN POPULAR	\$ 200.00

**CONSTRUCCIONES ANTIGUAS**

Tipo	Calidad	Valor unitario
06	ECONÓMICA	\$ 1,000.00
07	MEDIA	\$ 1,500.00
08	MEDIA 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 TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

TIPO	CALIDAD	Factor de demérito
01	BUENO	1.00
02	REGULAR	0.85
03	MALO	0.70
04	RUINOSO	0.30

**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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**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 terreno en áreas colindantes en desarrollo urbano:	<b>valor por m<sup>2</sup></b> De \$ 10.00 a \$ 15.00
Valores unitarios expresados en pesos por m <sup>2</sup> para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	<b>valor por m<sup>2</sup></b> De \$ 15.00 a \$ 25.00
Valores unitarios expresados en pesos por m <sup>2</sup> para las construcciones en los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	<b>valor por m<sup>2</sup></b> De \$ 100.00 a \$ 150.00

**III. PREDIOS RÚSTICOS**

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
RIEGO	\$ 5,000.00
TEMPORAL	\$ 2,500.00
PASTIZALES	\$ 3,000.00
AGOSTADERO	\$ 2,000.00
FORESTAL	\$ 1,000.00
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	1.05

<b>G) TERRENOS SALITROSOS:</b>	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**

Los valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicarán 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 los sectores catastrales, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales sectores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

**T R A N S I T O R I O**

**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 SCHEKAIBÁN ONGAY**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**ELVIA EGUIA CASTILLO**

HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO No. 66-55, 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 TULA, 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 66-55, 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 Tula, 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 SCHEKAIBAN ONGAY**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**ELVIA EGUÍA CASTILLO**

