



Tula Tamaulipas

4 años más hacia el 2027



TULA
PUEBLO MÁGICO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
LEGISLATURA 66
OFICIALIA DE PARTES

RECIBIDO
10 SEP 2026

HORA 16:10
ANEXO Propuesta y USB
RECIBE Gabi Castillo

Asunto: Se remite Propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el Ejercicio Fiscal 2027.

Ciudad Tula, Tamaulipas, a 10 de septiembre de 2026.

DIPUTADO HUMBERTO ARMANDO PRIETO HERRERA
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL
HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS
P R E S E N T E.

El que suscribe, QFB. René Lara Cisneros, en mi carácter de Presidente Municipal Constitucional de Tula, Tamaulipas, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115, fracción IV, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el artículo 133, párrafo tercero, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; así como los artículos 49, fracción II, y 107 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, y 72, 73 y 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, por medio del presente ocurro a remitir a esa Soberanía la Propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y de los coeficientes de incremento y de demérito, que servirán de base para la determinación del valor catastral de los predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos de este Municipio, para el ejercicio fiscal del año 2027, misma que se acompaña como anexo al presente oficio.

Al respecto, hago de su conocimiento que la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que por este conducto se remite, fue aprobada por este H. Ayuntamiento en Sesión de Cabildo celebrada el día 25 de agosto de 2026, por lo que, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, la someto a la consideración de ese H. Congreso del Estado, para su análisis, discusión y, en su caso, aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado, a efecto de que surta sus efectos legales a partir del ejercicio fiscal del año 2027.

Se anexa memoria USB con formato editable de la propuesta.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE


QFB. RENÉ LARA CISNEROS

PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE TULA, TAMAULIPAS



PRESIDENCIA MUNICIPAL
TULA, TAMAULIPAS,
H. AYUNTAMIENTO
2024-2027

PROPUESTA DE TABLA DE 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 2027.

El H. Ayuntamiento Constitucional de Tula, Tamaulipas, en ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 49, fracción II, y 107 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, y 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 y 83 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, somete a la consideración del H. Congreso del Estado la siguiente propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2027.

Artículo 1°. Se proponen, para el ejercicio fiscal del año 2027, las siguientes Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, mismos 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 M² expresados en pesos según su ubicación:

No. Zona	Denominación	Ubicación	Calle	Valor por m ²
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 ²
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



Tula Tamaulipas

Reformado por el Decreto 272 del 2014



TULA

PUEBLO MÁGICO

No. Zona	Ubicación	Valor por m ²
2	* Barrios con todos los servicios y con afluencia a la zona centro mayor influencia comercial (alta vista, pila, cantarranas, mora, cerro del aire, cardonal, tijera, peñita, piedras, divisadero, mirador).	\$200.00
	* 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 ²
Cárdenas González	Netzahualcoyotl	Callejón 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 ²
3	* Barrios con servicios de agua y luz. Intermedia dentro de la ciudad.	\$100.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m ²
4	* Barrios con servicio de agua o luz. Periferia de la ciudad.	\$100.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m ²
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 m² no contenidos en esta tabla se asignarán similares por ubicación, red de servicios y topografía.

COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS



Tula Tamaulipas

Comunidad 2021-2024



TULA
PUEBLO MÁGICO

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
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 m², 0.70 al terreno restante.

F) FACTOR POR SUPERFICIE

0 - 300 m ²	1.00
301 - 500 m ²	0.90
501 - 1000 m ²	0.80
1001 - 5000 m ²	0.70
5001 - 10000 m ²	0.60
10001 y más m ²	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:



Tula Tamaulipas

Septiembre del 2011



Incremento por esquina		Factor
	Comercial de primera.	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:

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:

- Uso y calidad de la construcción;
- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- Costo de la mano de obra empleada.

Los valores unitarios para tipos de construcción anteriores se demeritarán de acuerdo a su estado de conservación:



Tula Tamaulipas

Agricultura 2014-2012



TULA
PUEBLO MÁGICO

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.

Regular.- Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o éste 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:	Valor por m ² De \$10.00 a \$15.00
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 \$15.00 a \$25.00
Valores unitarios expresados en pesos por m ² para las construcciones en los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	Valor por m ² De \$100.00 a \$150.00



Tula Tamaulipas

Altitudin: 2721 msnm



TULA
PUEBLO MÁGICO

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

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:



Tula Tamaulipas



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

Los valores unitarios para tipos de construcción previstos 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 la presente



Tula Tamaulipas

Administración 2024-2027



TULA
PUEBLO MÁGICO

propuesta, 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.

TRANSITORIO

ARTÍCULO ÚNICO. La presente Tabla de Valores entrará en vigor el día 1 de enero del año 2027, previa su aprobación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Lo anterior, en cumplimiento a lo aprobado por este H. Ayuntamiento en Sesión de Cabildo celebrada el día 25 de agosto de 2026.

ATENTAMENTE

QFB. RENÉ LARA CISNEROS

PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE TULA, TAMAULIPAS



PRESIDENCIA MUNICIPAL
TULA, TAMAULIPAS,
H. AYUNTAMIENTO
2024-2027