

PROYECTO 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 CASAS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026.

Artículo 1°. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2026, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2025, expedidas por este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas mediante **Decreto No. 66-26**, publicado en el Periódico Oficial del Estado **Anexo al Número 144**, de fecha **28 de noviembre del año 2024**, 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 Casas, 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 MUY BUENO	\$ 150.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 100.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 70.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 40.00

TABLA DE VALORES UNITARIOS APLICABLES A LA ZONA URBANA

Manzana	Loc.	Sector	Norte	Sur	Este	Oeste	Valor por m ² de Construcción
1	1	1	150	150	150	150	\$1,000.00
4	1	1	150	150	150	150	\$1,000.00
15	1	1	150	150	150	150	\$1,000.00
33	1	1	150	150	150	150	\$1,000.00
2	1	1	100	100	100	100	\$500.00

hu

[Handwritten signature]

Isela A. C

[Handwritten signature]

Maura E. TONER
 J.E.
 Esidio Sara Mts
 Ana Isabel Castro Rodríguez

3	1	1	100	100	100	100	\$500.00
5	1	1	100	100	100	100	\$500.00
6	1	1	100	100	100	100	\$500.00
7	1	1	100	100	100	100	\$500.00
8	1	1	100	100	100	100	\$500.00
9	1	1	100	100	100	100	\$500.00
14	1	1	100	100	100	100	\$500.00
16	1	1	100	100	100	100	\$500.00
32	1	1	100	100	100	100	\$500.00
34	1	1	100	100	100	100	\$500.00
49	1	1	100	100	100	100	\$500.00
56	1	1	100	100	100	100	\$500.00
64	1	1	100	100	100	100	\$500.00
171	1	1	70	70	70	70	\$300.00
172	1	1	70	70	70	70	\$300.00
176	1	1	70	70	70	70	\$300.00
175	1	1	70	70	70	70	\$300.00
174	1	1	70	70	70	70	\$300.00
173	1	1	70	70	70	70	\$300.00
39	1	1	70	70	70	70	\$300.00
40	1	1	70	70	70	70	\$300.00
41	1	1	70	70	70	70	\$300.00
42	1	1	70	70	70	70	\$300.00
43	1	1	70	70	70	70	\$300.00
181	1	1	70	70	70	70	\$300.00
38	1	1	70	70	70	70	\$300.00
21	1	1	70	70	70	70	\$300.00
22	1	1	70	70	70	70	\$300.00
23	1	1	70	70	70	70	\$300.00
24	1	1	70	70	70	70	\$300.00
25	1	1	70	70	70	70	\$300.00
182	1	1	70	70	70	70	\$300.00
37	1	1	70	70	70	70	\$300.00
20	1	1	70	70	70	70	\$300.00
10	1	1	70	70	70	70	\$300.00
26	1	1	70	70	70	70	\$300.00
36	1	1	70	70	70	70	\$300.00

J.E. MONTANA E. TONON

Eridio Lara Mts

Ara Isabel Castro Rodriguez

br

~~Isela A-C~~

Isela A-C

Ara Isabel Castro Rodriguez

19	1	1	70	70	70	70	\$300.00
11	1	1	70	70	70	70	\$300.00

TABLA DE VALORES UNITARIOS APLICABLES A LA ZONA URBANA

Manzana	Loc.	Sector	Norte	Sur	Este	Oeste	Valor por m ² de Construcción
27	1	1	70	70	70	70	\$300.00
184	1	1	70	70	70	70	\$300.00
35	1	1	70	70	70	70	\$300.00
18	1	1	70	70	70	70	\$300.00
12	1	1	70	70	70	70	\$300.00
28	1	1	70	70	70	70	\$300.00
185	1	1	70	70	70	70	\$300.00
17	1	1	70	70	70	70	\$300.00
13	1	1	70	70	70	70	\$300.00
29	1	1	70	70	70	70	\$300.00
44	1	1	70	70	70	70	\$300.00
31	1	1	70	70	70	70	\$300.00
30	1	1	70	70	70	70	\$300.00
186	1	1	70	70	70	70	\$300.00
191	1	1	70	70	70	70	\$300.00
59	1	1	70	70	70	70	\$300.00
60	1	1	70	70	70	70	\$300.00
61	1	1	70	70	70	70	\$300.00
46	1	1	70	70	70	70	\$300.00
45	1	1	70	70	70	70	\$300.00
196	1	1	70	70	70	70	\$300.00
187	1	1	70	70	70	70	\$300.00
189	1	1	70	70	70	70	\$300.00
48	1	1	70	70	70	70	\$300.00
51	1	1	70	70	70	70	\$300.00
52	1	1	70	70	70	70	\$300.00
57	1	1	70	70	70	70	\$300.00
167	1	1	50	50	50	50	\$100.00

er

[Signature]

Isela A-C

[Signature]

Ana Isabel Castro Rodríguez / Esidrio para Urbanización / GO. Municip. E. T. URBANA

168	1	1	50	50	50	50	\$100.00
169	1	1	50	50	50	50	\$100.00
170	1	1	50	50	50	50	\$100.00
177	1	1	50	50	50	50	\$100.00
178	1	1	50	50	50	50	\$100.00
179	1	1	50	50	50	50	\$100.00
180	1	1	50	50	50	50	\$100.00
193	1	1	50	50	50	50	\$100.00
188	1	1	50	50	50	50	\$100.00
54	1	1	50	50	50	50	\$100.00
55	1	1	50	50	50	50	\$100.00
62	1	1	50	50	50	50	\$100.00

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 DÉMERITOS 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
--------------------	------

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Isela A. C. *[Handwritten signature]*

Ana Isabel Cortés Rodríguez
 Esidrio Jara Mts
 JE. MARIC E. TOUCY

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.

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.	\$2,500.00
----	-------------------------	------------

lu ~~_____~~ Isela A. C. *[Signature]*

MARYC E. TOVEN
 [Signature]
 Esidio Lora Mfr
 [Signature]
 Ana L. Cabal Castro Rodriguez
 [Signature]

02	CONSTRUCCIÓN BUENA.	\$1,100.00
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.

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 CONSERVACION	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

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,

an



Isela A. C.



MONTIC E. TOVEY
 Esidie Jara Vltz
 Area Incehu Carlos Rodriguez

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, 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 Y LOCALIDADES DE ORIGEN EJIDAL

VALOR UNITARIO PARA TERRENO SUBURBANO (9300)	\$ 40.00 POR M ²
VALOR UNITARIO PARA CONSTRUCCIÓN SUBURBANO	\$ 100.00 POR M ²
VALOR UNITARIO EXPRESADO EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.	VALOR POR M ² \$15.00
VALOR UNITARIO EXPRESADO EN PESOS POR M ² PARA CONSTRUCCIÓN DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.	VALOR POR M ² \$100.00

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO DEL SUELO	VALOR POR HA.
1220 RIEGO	\$6,000.00
1720 TEMPORAL	\$4,000.00
3000 PASTIZAL	\$3,000.00
3530 AGOSTADERO	\$1,500.00
4200 FORESTAL	\$2,000.00
3540 CERRIL	\$1,000.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS

[Handwritten signatures and marks]

Isela A. C.

MARYELIC E. TONCEN
 Esi dio Jara Mts
 Area Trabes Castro Rodriguez
 Jara Mts

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

Isela A. C

Ana Ischa Castro Rodríguez
 Espidio Lara Mts
 go.
 Mantia e TOUCV

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 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.

TRANSITORIO

ARTÍCULO ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2026 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

em

[Handwritten signature]

Isela A. C

[Handwritten signature]

Yo. MONTAÑA E. TOVE

Eridio Lara Alt

[Handwritten signature]

Ana Lorena Castro Rodriguez