

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
PRESENTE:**

En sesión Ordinaria de Cabildo Número 22 celebrada el día 3 de septiembre del año dos mil doce, el Ayuntamiento de Cruillas, Tamaulipas, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 15 fracciones I, VIII, IX y X, 74 y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tuvo a bien aprobar por unanimidad de votos la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año dos mil trece.

Anexo al presente, oficio certificación del Punto de Orden del día, así como la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año dos mil trece.

Por lo que con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 15 fracciones I, VIII, IX y X, 74 Y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, atentamente nos dirigimos al Honorable Congreso del Estado, solicitando su análisis, discusión y aprobación en su caso, y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal del año dos mil doce, para que surtan los efectos legales correspondientes.

Sin otro particular, hacemos propicia la ocasión para reiterarles las seguridades de nuestra más alta y distinguida consideración.

**ATENTAMENTE  
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"**

**EL PRESIDENTE MUNICIPAL**

  
**C. HÉCTOR VARGAS SALDIVAR**

**EL SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO**

  
**C. SILVERIO SOTO GARZA**



**2011-2013  
R. AYUNTAMIENTO  
CRUILLAS TAM.  
PRESIDENCIA**

10740

-2-

19/09/12

El Suscrito C. Silverio Soto Garza Secretario del R. Ayuntamiento de Cruillas, Tamaulipas por medio de la presente,

===== **HACE CONSTAR Y CERTIFICA** =====

Que en el Acta de la sesión Ordinaria de Cabildo del R. Ayuntamiento 2011 - 2013, celebrada el día 3 de septiembre del 2012, registrándose con el número 22, dentro del orden del día de la misma, se asentó el siguiente acuerdo: “el C. HÉCTOR VARGAS SALDIVAR, Presidente Municipal propone al H. Cabildo que la tabla de valores catastrales que se está aplicando en el presente año 2012 en el Municipio de Cruillas, continúe sin cambios para el próximo año 2013, y que sirva como base para determinar el impuesto predial del próximo año”, lo cual fue aprobado por unanimidad.

Se extiende la presente para usos y fines legales a que haya lugar, en Cruillas, Tamaulipas a los siete días del mes de Septiembre del dos mil doce

El Secretario del R. Ayuntamiento

  
C. Silverio Soto Garza



2011-2013  
R. AYUNTAMIENTO  
CRUILLAS TAM.  
PRESIDENCIA

## DECRETO No.

**MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO, QUE SERVIRAN DE BASE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES, ASI COMO DE LOS PREDIOS RUSTICOS DEL MUNICIPIO DE CRUILLAS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2013.**

**Artículo 1º.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2013**, 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 Cruillas**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

### I. PREDIOS URBANOS

#### 1. TERRENOS

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

##### NO. DE MANZANA USO VALOR POR M<sup>2</sup>

DE 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14,  
20, 21, 22, 23, 33, 34, 35, 36, 44, 45, 46 y 47 HABITACIONAL MEDIO \$ 70.00

DE 13, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31,  
32, 37, 42, 43, 48, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 67,  
68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, y 77

HABITACIONAL ECONOMICO \$ 50.00

DE 50, 51, 52, 53, 54, 63, 72, 78, 79, 80, 81, y 82 HABITACIONAL ECONOMICO \$ 50.00

#### COEFICIENTES DE DEMERITOS 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

A partir de 40 metros lineales. 0.90

45 metros lineales. 0.85

50 metros lineales. 0.80

60 metros lineales o más. 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

##### 2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

**Factor de posición** del terreno en la manzana:

###### Posición Uso Factor

1 Esquina hasta 400 m<sup>2</sup> Comercial 1.25

2 En general ( no esquina ) Comercial 1.20

3 Esquina hasta 400 m<sup>2</sup> Habitacional 1.15

El factor de posición será aplicado a los diferentes terrenos con uso comercial, al no definir su valor en zonas, por encontrarse muy dispersos en áreas habitacionales ya definidas.

#### B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para **Tipos de Construcción** por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

##### DESCRIPCION VALOR POR M<sup>2</sup>

1 CONSTRUCCION MUY BUENA \$ 2,500.00

2 CONSTRUCCION BUENA \$ 1,100.00

3 CONSTRUCCION REGULAR \$ 500.00

4 CONSTRUCCION ECONOMICA \$ 300.00

5 CONSTRUCCION PRECARIA \$ 200.00

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 CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

**ESTADO DE CONSERVACION FACTOR**

- 1 BUENO 1.00
- 2 REGULAR 0.85
- 3 MALO 0.70
- 4 RUINOSO 0.30

## **II. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS**

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M<sup>2</sup> PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES.

**SEGUN SU UBICACION**

- 1.- BUENA \$ 15.00 por m<sup>2</sup>
- 2.- REGULAR \$ 10.00 por m<sup>2</sup>
- 3.- MALO \$ 5.00 por m<sup>2</sup>

VALORES UNITARIOS PARA TERRENO SUBURBANO DE \$ 5.00 A \$ 10.00 por m<sup>2</sup>

## **III. PREDIOS RUSTICOS**

**Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:**

**USO DESCRIPCION VALOR POR HA.**

- 1210 RIEGO \$ 5,500.00
- 1720 TEMPORAL \$ 3,000.00
- 3000 PASTIZALES \$ 3,000.00
- 3510 AGOSTADERO 1ª de 2 a 4 has. x u.a. \$ 1,000.00
- 3520 AGOSTADERO 2ª de 4 a 8 has. x u.a. \$ 900.00
- 3530 AGOSTADERO 3ª de 8 a 16 has. x u.a. \$ 800.00
- 3540 AGOSTADERO 4ª de 16 a 32 has. x u.a. \$ 700.00
- 4000 FORESTAL monte alto \$ 550.00
- 4200 FORESTAL \$ 500.00
- 4300 CERRIL \$ 400.00

## **COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS**

### **A) TERRENOS CON UBICACION:**

**CODIGO UBICACION FACTOR**

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

### **B) TERRENOS CON ACCESO:**

**CODIGO ACCESO FACTOR**

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

### **C) TERRENOS PEDREGOSOS:**

**CODIGO PEDREGOSO FACTOR**

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

### **D) TERRENOS CON EROSION:**

**CODIGO EROSION FACTOR**

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

### **E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:**

**CODIGO TOPOGRAFIA FACTOR**

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

### **F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACION:**

**CODIGO COLINDANTES A FACTOR**

- 1 Caminos federales y estatales 1.15

- 2 Ríos, arroyos, presas y lagunas 1.10
- 3 Menos de 2.5 Km. de vías de comunicación 1.05

**G) TERRENOS SALITROSOS:**

**CODIGO SALITROSO FACTOR**

- 1 Mínima 1.00
- 2 Moderada 0.80
- 3 Excesiva 0.60

**H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

**CODIGO TENENCIA FACTOR**

- 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 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 Unico.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1° de enero del año 2013 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.