

Municipio de Casas, Tamaulipas, a 08 de septiembre de 2026

Dependencia: Presidencia Municipal

Número de oficio: MCT/PM/150/2026

Asunto: Remisión del Proyecto de Tablas de Valores

Catastrales 2027

DIP. LUCERO DEOSDADY MARTÍNEZ LÓPEZ
PRESIDENTA DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE DEL
HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
P R E S E N T E.-



“BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD”

Por medio del presente, y en mi carácter de Presidente Municipal de Casas, Tamaulipas, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 53, 54 y 55 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, me permito remitir, en forma impresa y en medio magnético USB, el **Proyecto de Tablas Unitarias de Valores de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal 2027 del Municipio de Casas, Tamaulipas.**

El referido proyecto fue aprobado por el Ayuntamiento en sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el día 12 de agosto de 2026, según consta en el Acta número 25, específicamente en el punto número 3 del orden del día.

Lo anterior se realiza en cumplimiento de lo establecido en los artículos **15, fracciones VIII y IX, y 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas**, para los efectos legales y legislativos conducentes.

El presente oficio es refrendado por el Secretario del Ayuntamiento, de conformidad con los artículos **54 y 68, fracción V, del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.**

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para reiterarle la seguridad de mi atenta y distinguida consideración.



ATENTAMENTE


Lic. Jorge Humberto Hinojosa García
Presidente Municipal
R. AYUNTAMIENTO
2024 - 2027
Municipio De Casas, Tamaulipas
Administración 2024-2027
PRESIDENCIA
MUNICIPAL
c.c.p Archivo




C. Fermín Torres Escobar
Secretario Del R. Ayuntamiento
Municipio De Casas, Tamaulipas
Administración 2024-2027
SECRETARIO
DEL AYUNTAMIENTO
2024 - 2027





HECHOS QUE TRANSFORMAN

CERTIFICACIÓN

Número: CS223/2026

El que suscribe, en mi carácter de secretario del R. Ayuntamiento del Municipio de Casas, Tamaulipas, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 67 y 68 Fracción IV, del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, que me otorga competencia material para certificar documentación oficial.

HAGO CONSTAR Y CERTIFICO

Que los archivos y documentos contenidos en el dispositivo de almacenamiento electrónico conocido como **USB**, marca **ADATA**, color **BLANCO CON CELESTE**, con capacidad de **16 GB**, número de identificación **1225881861 G16G** que incluye **1 Archivo PDF** con un tamaño **1.01 MB (1,064,960 bytes)** y **1 Archivo DOC** con un tamaño **48.0 KB (49,152 bytes)** con un total de **2** archivos con un tamaño total de **1.06 MB (1,114,112 bytes)** de capacidad utilizada

Contiene la información correspondiente al **Remisión del Proyecto de Tablas de Valores Catastrales 2027, del Municipio de Casas, Tamaulipas.**

Concuerdan fiel y exactamente con la información y documentación original que se tuvo a la vista, que obra en poder de la entidad y que son remitidos mediante oficio No. MCT/PM/150/2026 de fecha 08 de septiembre del 2026.

Se expiden la Presente Certificación para los fines legales y administrativos a que haya lugar, en el **Municipio de Casas, Tamaulipas a los 08 días del mes de septiembre del 2026.**

Atentamente

C. FERMIN TORRES ESCOBAR.

CASAS, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2024 - 2027
SECRETARIO
DEL AYUNTAMIENTO

El secretario del R. Ayuntamiento de Casas, Tamaulipas.

Administración 2024-2027



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 2027.

Artículo 1°. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año **2027**, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2026, expedidas por este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas mediante **Decreto No. 66-488**, publicado en el Periódico Oficial del Estado **Tomo CL, Extraordinario Número 47**, de fecha **03 de noviembre 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 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

Tranquil E. Toral

0000005



CASAS, TAM.
AYUNTAMIENTO
2024 - 2027

SECRETARIO
AYUNTAMIENTO

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

MARCIO E. TOUVER

0000006
Isela A C

Handwritten notes and signatures on the right margin, including "Código para..." and "Código para..."

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



CASAS, TAM.
AYUNTAMIENTO
2024 - 2027

SECRETARIO
AYUNTAMIENTO

Mauricio E. Tovar

[Handwritten signature]

00000007

Isela A. C

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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:

- Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- 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;
- Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio; y,
- 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
--------------------	------



CASAS, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2024 - 2027
SECRETARIO
DEL AYUNTAMIENTO

Mónica E. TOVAR

0000008
Isela A C

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.



CASAS, TAM.
AYUNTAMIENTO
2024 - 2027

SECRETARIO
AYUNTAMIENTO

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

MONTA E. TOUCH

Isela A C

Evidio para Rts
 5m baf opis
 1000009

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,



ASAS, TAM.
YUNTAMIENTO
2024 - 2027
SECRETARIO
YUNTAMIENTO

MARCIA E. TOVAR

[Firma]

0000010

Isela A C

[Firma]
[Firma]
14/11/24
Código para Mts

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 signature]

[Handwritten signature]

MAURICIO E. TOUCO

00000111
Isela A C



CASAS, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2024 - 2027
SECRETARIO
EL AYUNTAMIENTO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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



CASAS, TAM.
AYUNTAMIENTO
2024 - 2027

SECRETARIO
AYUNTAMIENTO

MAURICIO E. TOVAR Isela A C

ye. 0000012

Edilio Forquiles

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 2027 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



CASAS, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2024 - 2027
SECRETARIO
EL AYUNTAMIENTO

[Firma manuscrita]

MAURICIO E. TOUCO

[Firma manuscrita]

0000013

Isela A C

[Firmas y anotaciones manuscritas en el margen derecho]

Certificación número: CS218/2026

El que suscribe, en mi carácter de Secretario del Ayuntamiento de Casas, Tamaulipas, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 68, fracción IV, del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, que me otorgan competencia material para certificar documentación oficial.

-----C E R T I F I C O-----

Que el documento que consta de **13 fojas (trece) útiles en copias fotostáticas**, por un solo lado, concuerda **fiel y exactamente** con el Acta de la Vigésima Quinta Sesión Extraordinaria de Cabildo que en su Tercer Punto trata lo relativo a la **Aprobación de las tablas de 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 2027, de fecha doce de agosto de dos mil veintiséis, **misma que se tuvo a la vista y obra en poder de la entidad.**

Se expide la presente certificación para los fines legales y administrativos a que haya lugar, en Villa de Casas, Tamaulipas, a los veintisiete días del mes de agosto del año dos mil veintiséis.



C. FERMÍN TORRES ESCOBAR

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE CASAS, TAMAULIPAS



CASAS, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2024 - 2027
SECRETARIO
DEL AYUNTAMIENTO

C.c.p.- Archivo.

