

Municipio De Cruillas, Tamaulipas 07 de Septiembre del 2026

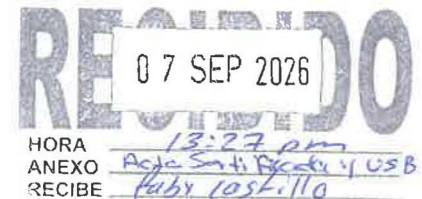
Dependencia: Presidencia Municipal

No. De Oficio: GMC/OP/110/2026

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.-

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



“BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD”

Por medio del presente, y en mi carácter de Presidente Municipal de Cruillas, 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 Cruillas, Tamaulipas.**

El referido proyecto fue aprobado por el Ayuntamiento en sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 03 de Agosto de 2026, según consta en el Acta número 24, específicamente en el punto número 4 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 la Secretaria 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. DIANA VANESSA LEAL LÓPEZ
PRESIDENTA MUNICIPAL
MUNICIPIO DE CRUILLAS, TAMAULIPAS
ADMINISTRACIÓN 2024-2027




LIC. ALMA DORA DE LA FUENTE CONTRERAS
SECRETARIA DEL R. AYUNTAMIENTO DE
CRUILLAS, TAMAULIPAS
ADMINISTRACIÓN 2024-2027



C.c.p Archivo



CERTIFICACIÓN

El que suscribe, en mi carácter de Secretario del R. Ayuntamiento del Municipio de Cruillas, 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 **1225881861G16G** que incluye **2 Archivos PDF** con un tamaño **11.5 MB (12,132,352 bytes)**, y **1 Archivo .DOC** con un tamaño de **48.0 KB (49,152 bytes)**, con un total de **3 archivos** con un tamaño total de **11.6 MB (12,214,272 bytes)** de capacidad utilizada-----

Contiene la información correspondiente al **proyecto de Tablas Unitarias de valores de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal 2027, del Municipio de Cruillas, 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. GMC/OP/110/2026 de fecha 07 de Septiembre del 2026. -----

Se expiden la Presente Certificación para los fines legales y administrativos a que haya lugar, en el **Municipio de Cruillas, Tamaulipas** a los **07 días del mes de Septiembre del 2026. -----**

Atentamente



Lic. Alma Dora de la Fuente Guerrero
Secretaria del R. Ayuntamiento de Cruillas, Tamaulipas
Administración 2024-2027



La que subscribe Secretario del R. Ayuntamiento de Cruillas, Tamaulipas, Lic. Alma Dora de la Fuente Guerrero, por el presente-----

-----**HAGO CONSTAR Y CERTIFICO**-----

Que la presente copia es fiel y exacta tomada de su original que obra en poder y archivo del ente, que consta de Diez (10) fojas utilizadas por un solo lado, que consiste en Acta Ordinaria de Cabildo No. 24 con sus anexos en donde, en su punto número 4, fue aprobado el: “Proyecto de las tablas de los valores unitarios de suelo y construcciones, y coeficientes de incremento y de demerito, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, sububarnos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como los predios rústicos del Municipio de Cruillas, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2027”, del Republicano Ayuntamiento de Cruillas, Tamaulipas, celebrada el día 03 de Agosto del año 2026.

Lo anterior con fundamento en el Artículo 68, fracción IV del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.

Lo que manifiesto tener a la vista y certifico a los 07 días del mes de Septiembre de 2026 en el Municipio de Cruillas, Tamaulipas.

ATENTAMENTE



Lic. Alma Dora De La Fuente Guerrero
Secretaria del R. Ayuntamiento de Cruillas, Tamaulipas.
Administración 2024-2027



PROPUESTA DE TABLAS 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 CRUILLAS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2027.

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 2027, 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

A) TERRENOS

Valores unitarios para Terrenos Urbanos por m² expresados en pesos según su ubicación:

NO. DE MANZANA	USO	VALOR POR M ²
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 ECONÓMICO	\$ 50.00
DE 50. 51. 52. 53. 54. 63. 72. 78. 79. 80. 81. y 82	HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00

COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS.

1.- Demérito o disminución del valor

A) FACTOR DE FRENTE:

Pedios 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:

Pedios 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 m²: 0.70 al terreno restante

Rolando Gonzalez R.
 Carlos Garcia
 ENRIQUE CPZ
 Ekeve
 11a. Moncerrot Contreras B.
 1. Daniel Mont
 August

2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

	Posición	Uso	Factor
1	Esquina hasta 400 m ²	Comercial	1.25
2	En general (no esquina)	Comercial	1.20
3	Esquina hasta 400 m ²	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.

A) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para Tipos de Construcción por m² expresados en pesos:

	DESCRIPCION	VALOR POR M ²
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:

- 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:

	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
1	BUENO	1.00
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.70
4	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 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).

Ma. Moenat Contreras B.
 Carlos García Rolando Gonzalez R.
 EDUARDO
 Sergio H.
 I. Delgado M.

II. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

SEGUN SU UBICACION		
VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA	1.-BUENA	\$ 15.00 por m ²
TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL.	2.-REGULAR	\$ 10.00 por m ²
CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.	3.-MALO	\$ 5.00 por m ²

VALORES UNITARIOS PARA TERRENO SUBURBANO	DE \$ 5.00 A \$ 10.00 por m ²
--	--

III. PREDIOS RÚSTICOS

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 1º de 2 a 4 has. x u.a.	\$ 1,000.00
3520	AGOSTADERO 2º de 4 a 8 has. x u.a.	\$ 900.00
3530	AGOSTADERO 3º de 8 a 16 has. x u.a.	\$ 800.00
3540	AGOSTADERO 4º 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 DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS

A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

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 EROSIÓN:

CODIGO	EROSION	FACTOR
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Severa	0.75

Ma. Mercedes Contreras B.
 Carlos García Rolando González R.
 Ediberto López
 Elvira
 Jorge H.
 David

E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:		
CODIGO	TOPOGRAFIA	FACTOR
1	Semiplana	1.00
2	Inclinada media	0.95
3	Inclinada fuerte	0.80
4	Accidentada	0.75

F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:		
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 2º. 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 3º. 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 Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2026 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

Ma. Moncerat Contreras B.
 Carlos García Rolando González R.
 Edilberto CIPZ
 Glauco
 Jorge H.
 I. García
 J. García