



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECCION: ADMINISTRATIVA
No. DE OFICIO: OF109/09
ASUNTO: PROPUESTA DE TABLA DE
VALORES CATASTRALES.

Nueva Ciudad Guerrero, Tamaulipas, a 08 de agosto de 2009.

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
Cd. Victoria, Tam.
Presente.-

Por este conducto hacemos entrega de la Propuesta de Tabla de Valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y demerito para la determinación del valor catastral para el ejercicio fiscal del año 2010 para el municipio de Guerrero, Tam.

Para dar cumplimiento de Ley hacemos entrega en forma digital e impreso de dicho documento.

ATENTAMENTE
“SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION”



Lic. Olga Juliana Elizondo Guerra



C.P. Jorge Alberto Treviño de Leon

c.c.p./Archivo



PROPUESTA DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES Y LOS COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2010.

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por M² expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 200.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 150.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 100.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR.	\$ 50.00
5	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$ 10.00
6	ZONA INDUSTRIAL Y COMERCIAL	\$ 400.00

COEFICIENTES DE DEMÉRITOS 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

	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	FACTOR
Comercial de primera.	0.25
Comercial de segunda.	0.20
Habitacional primera.	0.15
Habitacional segunda.	0.10



Vicente Guerrero y Ruiz Cortines S/N. C.P. 88370
 Tels: (897) 976-03-70 y 976-01-14
 Fax: 976-04-94
 Nva. Cd. Guerrero, Tam.
 Correo Electrónico: presguerrero@hotmail.com

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios de **Construcción** por M² expresados en pesos:

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA.	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA.	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA.	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN POPULAR	\$ 200.00
06	CONSTRUCCIÓN PRECARIA	\$ 100.00
07	CONSTRUCCION DE LUJO	\$ 4,000.00

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 DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

VALORES UNITARIOS DE TERRENO URBANO POR M2 POR ZONA HOMOGNEA

LOCALIDAD 1

CABECERA MUNICIPAL						
MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA BUENA						

5	19	53	74	115	2J	IJFV
6	22	54	75	116	4B	IJFVI
7	23	55	81	136	8JFIII	IJFVII
8	24	56	82	137	A	XH
9	25	57	83	138	B	XI
12	26	58	100	12B	C	XJ
13	27	65	101	12C	D	XK
14	28	66	102	12D	E	XP
15	29	67	103	12E	IJFI	XR
16	50	68	107	12JFI	IJFII	XS
17	51	69	108	12JFII	IJFIII	Z10
18	52	73	111	1JFIX	IJFIV	

CABECERA MUNICIPAL
MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA MEDIA

10	40	49	106	36A	H	XT
11	41	70	10JFI	6BUR	I	Z2
20	42	72	10JFII	70A	IFIV	Z2A
32	43	80	10JFIII	7BUR	IFV	Z2A1
35	44	84	12A	8JFI	IJFVIII	
36	45	85	20A	8JFII	XG	
38	47	86	29A	9JFII	XL	
39	48	104	35A	G	XQ	

CABECERA MUNICIPAL
MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA ECONOMICA

2	77	32A	4A	76A	IFIII	XF
3	78	33A	4BUR	76B	IIA	XM
4	79	38A	5BUR	77A	IIB	XMA
21	102A	39A	5J	78A	IIC	XN
33	102B	3A	5JA	79A	IX	XNA
34	102C	40A	62A	80A	JA	XO
37	12A1	41A	63A	81A	XB	
63	1A	42A	6J	IA	XC	
71	29B	43A	6JA	IB	XD	
76	2A	44A	70B	IFII	XE	

CABECERA MUNICIPAL
MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA POPULAR

8	16B	43B	A2	M	Z3A	Z7A
9	21A	4J	A2A	XA	Z3B	Z7C
10	30A	4JA	A3	XB	Z3C	Z8
12	37A	5JB	A3A	XNA1	Z4	Z8A
13	37B	6JB	A4A	XNA2	Z4A	Z8B
14	37C	6JC	IC	XPA	Z4B	Z8C
30	37D	6JD	IF	XPB	Z4C	Z9
62	37E	6JE	IF134	XPC	Z5	Z9A
87	38B	6JF	IFA	XU	Z5A	Z9B
109	38C	6JG	IFI	XV	Z5B	
110	39B	6JH	IFIIA	XW	Z6	
109A	40B	6JI	K	XY	Z6A	
12A2	41B	A1	L	XYA	Z6B	
15B	42B	A1A	LL	Z3	Z7	

LOCALIDAD 2

SAN IGNACIO	ZONA HABITACIONAL POPULAR
-------------	---------------------------

LOCALIDAD 3

LA LAJILLA	ZONA HABITACIONAL PRECARIA
------------	----------------------------

LOCALIDAD 4

SAN RAFAEL DE LAS TORTILLAS	ZONA HABITACIONAL PRECARIA
-----------------------------	----------------------------

II. PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M2 PARA TERRENOS

SUBURBANO I	\$ 20.00
SUBURBANO II	\$ 10.00

Se considera predios suburbanos I los predios rústicos que se encuentren dentro del fondo legal entre la carretera ribereña y la cabecera municipal, y los predios suburbanos II son los que se encuentran dentro del fondo legal y no cuentan acceso a la carretera ribereña.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO DEL SUELO	VALOR POR HA.
RADIO DE 200 M. COLINDANTES A CARRETERA CON DESARROLLO	\$ 20,000.00
RIEGO	\$ 8,000.00
TEMPORAL	\$ 5,000.00
PASTIZAL	\$ 5,000.00
CINEGETICO PRIMERA	\$ 3,000.00
CINEGETICO SEGUNDA	\$ 2,500.00
AGOSTADERO	\$ 2,000.00
CERRIL	\$ 500.00

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:

	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:

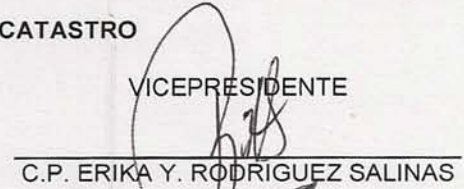
PROPIEDAD PRIVADA.	1.00
EJIDAL	0.60
POSESIÓN	0.60

LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO

PRESIDENTE


LIC. OLGA JULIANA ELIZONDO G.

VICEPRESIDENTE


C.P. ERIKA Y. RODRIGUEZ SALINAS

SINDICO MUNICIPAL


PROFRA. MARTHA E. GONZALEZ C.

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO


ING. MARTIN EDUARDO CARVAJAL BARRERA

COORDINADOR DEL PROGRAMA
UNIDOS AVANZAMOS MAS


LIC. RUBEN TREVINO DE LEON.

ENLACE MUNICIPAL
DEL ITAVU


C. ANA LAURA TAMEZ GARZA

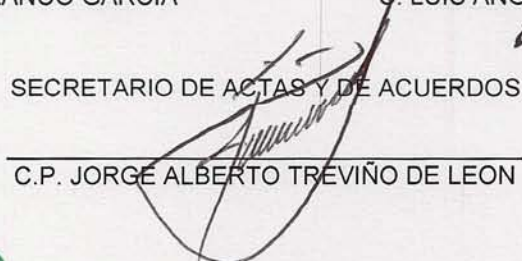
DIRECTOR MUNICIPAL DE PREDIAL


C. FRANCISCO POLANCO GARCIA

SECRETARIO TECNICO


Q. LUIS ANGEL PEREZ HINOJOSA

SECRETARIO DE ACTAS Y DE ACUERDOS


C.P. JORGE ALBERTO TREVINO DE LEON