



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECCION: PRESIDENCIA

ASUNTO: PROPUESTA DE TABLA DE
VALORES UNITARIOS DE SUELO Y
CONSTRUCCIONES

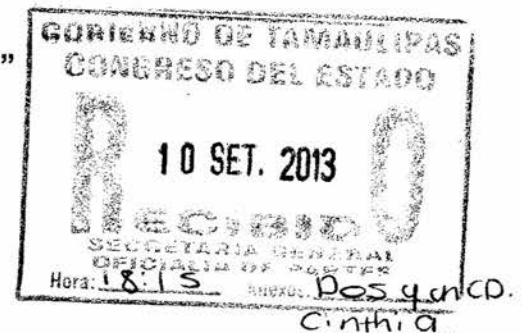
MAINERO, TAM. 10 DE SEPTIEMBRE DE 2013.

LIC. CARLOS ERNESTO SOLIS GOMEZ
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACION POLITICA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
CD. VICTORIA

EL QUE SUSCRIBE C. MARTIN IRINEO TOVAR GONZALEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE MAINERO, ESTADO DE TAMAULIPAS, POR MEDIO DE LA PRESENTE ANEXO LA PROPUESTA DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y LOS COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO QUE SIRVAN DE BASE PARA LA DETERMINACION DE VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACION Y DEMAS LOCALIDADES ASI COMO LOS PREDIOS RUSTICO DEL MUNICIPIO DE MAINERO TAMAULIPAS, PARA EJERCICIO FISCAL 2014.

SIN MAS POR EL MOMENTO APROVECHO LA OCASION PARA ENVIARLE UN CORDIAL SALUDO.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"
EL PRESIDENTE MUNICIPAL
PRESIDENCIA MUNICIPAL
ADMUN. 2011-2013
MAINERO, TAM.
C. MARTIN IRINEO TOVAR GONZALEZ



PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES Y LOS 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 MAINERO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2014.

Artículo 1º. Se ratifican para el ejercicio fiscal 2014 la tabla de valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2014, 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 Mainero**, 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 BUENO \$ 110.00
- 2 ZONA HABITACIONAL MEDIO \$ 90.00
- 3 ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO \$ 60.00
- 4 ZONA HABITACIONAL POPULAR \$ 40.00
- 5 ZONA HABITACIONAL PRECARIA \$ 20.00

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 DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARATERRENOS 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 Comercial de primera. Factor 1.25
- Comercial de segunda. 1.20



Tamaulipas

ESTADO FUERTE PARA TODOS



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. \$ 2,000.00
- 02 CONSTRUCCIÓN BUENA. \$ 1,000.00
- 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 CONSERVACIÓN 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, 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, aún 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. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M² PARA

TERRENOS ALEDAÑOS A LA ZONA URBANA

VALOR POR M²

DE \$ 5.00 A \$ 10.00

VALOR UNITARIO EXPRESADO EN PESOS POR M² PARA TERRENOS

DE LA CONGREGACIÓN DE MAGUEYES Y LAS PUENTES.

Valor unitario de **Construcción** por m² expresados en pesos:

VALOR POR M²

\$ 40.00

VALOR POR M²

\$ 100.00

VALORES UNITARIOS PARA LOCALIDADES EJIDALES POR M²

EJIDO TERRENO CONSTRUCCIÓN

LA GLORIA \$ 20.00 \$ 60.00

EJIDO GUADALUPE MAINERO \$ 20.00 \$ 60.00



Tamaulipas

ESTADO FUERTE PARA TODOS

EJIDO LAS PUENTES \$ 20.00 \$ 60.00
EJIDO EMILIANO ZAPATA \$ 10.00 \$ 50.00
EJIDO JOSÉ MA. PINO SUAREZ \$ 10.00 \$ 50.00
EJIDO CONRADO CASTILLO \$ 10.00 \$ 50.00
EJIDO JOSÉ DELGADO \$ 10.00 \$ 50.00
EJIDO VÁZQUEZ GÓMEZ \$ 10.00 \$ 50.00
EJIDO BELISARIO DOMÍNGUEZ \$ 5.00 \$ 40.00
EJIDO SAN LUIS HIDALGO \$ 5.00 \$ 40.00
EJIDO FRANCISCO I. MADERO \$ 5.00 \$ 40.00
EJIDO BOREAL CENTRAL \$ 5.00 \$ 40.00
EJIDO LA YERBABUENA \$ 5.00 \$ 40.00
EJIDO VENUSTIANO CARRANZA \$ 5.00 \$ 40.00
EJIDO SAN FERNANDO \$ 5.00 \$ 40.00

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO DEL SUELO VALOR POR HA.

RIEGO \$ 8,000.00
TEMPORAL \$ 5,000.00
PASTIZAL \$ 3,000.00
AGOSTADERO \$ 2,000.00
FORESTAL \$ 550.00
CERRIL \$ 300.00

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

Los valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicarán a las



Tamaulipas

ESTADO FUERTE PARA TODOS



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.

TRANSITORIO

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2014 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

Acta 32 ordinaria

En el mes de mayo ramaditas del día miércoles 15 de mayo del 2013 a las 9:00 AM del día en curso

Reunidos en el salón de juntas, ubicada dentro de las instalaciones que ocupa la presidencia municipal en Av. Luis Echeverría 45 de mayo s/n de la cabecera municipal
Reunidos los C.C.

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Martin Lino Javier Gonzalez | Presidente Municipal |
| Manuel Briceño Lopez | Sindico Municipal |
| Raquel Sanchez Rodriguez | 1er Regidor |
| Alvaro Luna Torres | 2do Regidor |
| Santiago Luna Puente | 3er Regidor |
| Wendy Lirabeth Irma Guerra | 4to Regidor |
| Martina Gaura Cervantes | 5to Regidor |
| Daniela Edith Hernandez Udalobos | 6to Regidor |

Como primer punto:

se lleva a cabo el pase de lista a los integrantes del H. Ayuntamiento

Como siguiente punto:

El presidente municipal le solicita al secretario del Ayuntamiento le de lectura al acta anterior para su aprobación

Acuerdos

El presidente municipal da a conocer que se acercan las campañas políticas por lo que da a conocer, para los integrantes y trabajadores de esta Administración no pueden hacer proselitismo en horario de trabajo ni en vehículos oficiales de lunes a viernes de 8:00 AM a 3:00 PM, después de este horario pueden acompañar a su simpatizante, quedando aprobado dicho acuerdo.

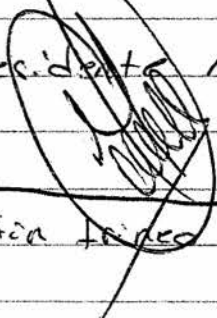
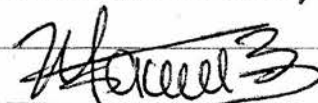
Se ratifica la tabla de valores unitarios de terrenos y construcciones y los coeficientes y de demeritos del año 2013 para el ejercicio Fiscal 2014 la cual se anexa a la presente acta

no habiendo otro asunto que tratar se da por firmada de la reunion de cabildo siendo las 10:00 del mismo día y mes de mayo 2013

Firman

Presidente municipal

Sindico municipal

Martina Inés Torres González & Manuel Briceño Lopez

Secretario del Ayuntamiento

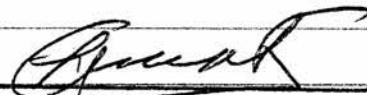


Carlos Alberto Briceño Estrada

1^{er} Requirido

2^{do} Requirido

Roguel Sanchez R.


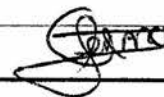


C. Roguel Sanchez Rodriguez

C. Alvaro Luna Torres

3^{er} Requirido

4^{to} Requirido

C. Santiago Luna Puelte

C. Wendy L. Leana Guerra

5^{to} Requirido

6^{to} Requirido

Martina Gaona C.

Daniela E Hdz V.

C. Martina Gaona Cervantes

C. Daniela E Hernandez Villalobos