



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECCION: PRESIDENCIA

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

MENDEZ, 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. PEDRO GARCIA PALACIOS, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE MENDEZ, 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 MENDEZ TAMAULIPAS, PARA EJERCICIO FISCAL 2014.

SIN MAS POR EL MOMENTOS APROVECHO LA OCACION PARA ENVIARLE UN CORDIAL SALUDO.



ATENTAMENTE
"SUFRAGIO FECTIVO NO REELECCION"
EL PRESIDENTE MUNICIPAL

C. PEDRO GARCIA PALACIOS



15:50 2 anexos y 1 CD.
Cinthia

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

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de terrenos y construcciones y los factores de incremento y demérito, para el ejercicio fiscal del año **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 Méndez**, 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	\$ 132.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 121.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 99.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 77.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 55.00
6	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$ 44.00

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

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para **tipos de Construcción** por m² expresados en pesos:

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.	\$ 2,200.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA.	\$ 1,100.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA.	\$ 555.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA.	\$ 330.00
05	CONSTRUCCIÓN BAJA.	\$ 110.00

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:

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

II. PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS SUBURBANOS	DE \$ 10.00 A \$ 15.00 POR M ²
--	---

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES.	BUENO	\$ 20.00
	REGULAR	\$ 15.00
	MALO	\$ 10.00

La tabla de valores unitarios de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano y a las de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
RIEGO	\$ 11,000.00
RIEGO POR BOMBEO	\$ 7,700.00
CULTIVO ANUAL DE TEMPORAL	\$ 4,400.00
PASTIZALES BAJO RIEGO	\$ 5,500.00
PASTIZAL DE TEMPORAL	\$ 3,300.00
PASTIZAL DE ENSALITRADO	\$ 2,200.00
AGOSTADERO DE 2.5 HAS. X U.A.	\$ 2,530.00
AGOSTADERO DE 16.5 HAS. X U.A.	\$ 3,080.00
AGOSTADERO	\$ 2,200.00
FORESTAL EN EXPLOTACIÓN	\$ 660.00
FORESTAL EN DECADENCIA	\$ 550.00
CERRIL	\$ 330.00

**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
	Ejidal
	Posesión

	1.00
	0.60
	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 los sectores, 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 1º de enero del año 2014 y debe publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

ACTA ORDINARIA DE CABILDO

En el municipio de Méndez, estado de Tamaulipas, siendo las once horas con treinta minutos del día veintinueve de junio del año dos mil trece, reunidos en la Teleaula "Benito Juárez" los integrantes del H. Cabildo a efecto de llevar a cabo la presente Sesión Ordinaria.

A continuación el Presidente Municipal, C. Pedro García Palacios plantea el siguiente:

ORDEN DEL DIA

- I. Bienvenida.
- II. Lista de Asistencia y Declaración del Quórum Legal.
- III. Lectura del Acta Anterior.
- IV. Propuesta para dar en Comodato a la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación (SAGARPA) el edificio adquirido al Sr. Arturo Garza Treviño.
- V. Propuesta para ratificar la Tabla de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones y los Coeficientes y de Deméritos del año 2013, para el ejercicio fiscal del año 2014.
- VI. Acuerdo para cambiar las oficinas de Seguridad Pública y Cárcel.
- VII. Propuesta para cambiar el Recinto Oficial de Sesiones de Cabildo.
- VIII. Propuesta para convertir los Sectores a Colonias y asignar nomenclatura a la localidad.
- IX. Asuntos Generales.
- X. Clausura de Sesión.

Una vez sometido a consideración de los miembros del H. Cabildo el anterior orden del día, es aprobado de forma unánime. Como primer punto, el C. Pedro García Palacios da la bienvenida a los presentes, agradeciendo su asistencia.

Para desahogar el segundo punto, el Presidente Municipal autoriza a la Secretaría del R. Ayuntamiento a tomar lista de asistencia, haciendo constar que se encuentran presentes:

C. Pedro García Palacios	Presidente Municipal
Lic. Anabel Olvera Gallegas	Sindico Municipal
CJ. Ramón Rosiles Gómez	Primer Regidor
C. Jacinto Leal Fuentes	Segundo Regidor
C. José Eduardo Rodríguez Garza	Tercer Regidor
C. Anabel Rivera Treviño	Cuarto Regidor



C. David Reyes Calderón

Quinto Regidor

C. José Angel Camarillo Vázquez

Sexto Regidor

Encontrándose reunidos el total de los integrantes del H. Cabildo, el Presidente declara haber quórum legal y serán válidos los acuerdos que se tomen en esta Sesión.

La Secretaria del Ayuntamiento da lectura al Acta Anterior, para así cumplir con el tercer punto del orden del día, posteriormente, es aprobada y firmada de conformidad por quienes en ella intervinieron.

A continuación, se procede a analizar el cuarto punto, el Presidente Municipal realiza la Propuesta ante el H. Cabildo para dar en Comodato a la Secretaria de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación (SAGARPA) el edificio adquirido al Sr. Arturo Garza Treviño, que se encuentra ubicado en las calles Hidalgo s/n, entre Allende y Abasolo de esta Cabecera Municipal, el cual consta de una superficie de 120m² de construcción, por un tiempo de 20 años o mientras exista la oficina en el municipio del Centro de Apoyo al Desarrollo Rural N° IV Méndez.

Después de deliberar, los integrantes del R. Ayuntamiento autorizan por unanimidad de votos la propuesta anteriormente expuesta.

Referente al quinto punto, el Presidente Municipal plantea la Propuesta para Ratificar la Tabla de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones y los Coeficientes y de Deméritos del año 2013 para el ejercicio fiscal del año 2014, la cual se anexa a la presente Acta.

Una vez examinada la propuesta, es aprobada de forma unánime por los miembros del H. Cabildo en los términos de su presentación.

Enseguida se procede a analizar el sexto punto, Acuerdo para cambiar las oficinas de Seguridad Pública y Cárcel, por lo que el C. Pedro García Palacios plantea la posibilidad de cambiar dichas oficinas y Cárcel, por cuestiones de seguridad, al antiguo edificio de la Cruz Roja, ubicado en calle Abasolo s/n, entre calle Morelos y carr. Méndez - China, N.L.

Todos los integrantes del R. Ayuntamiento están de acuerdo en separar del Palacio Municipal las oficinas de Seguridad Pública y Cárcel, para que se habiliten en el edificio que propone el Presidente Municipal.

Hace uso de la voz el Presidente Municipal para dar paso al séptimo punto, solicita al H. Cabildo cambiar el Recinto Oficial de Sesiones de Cabildo Tele Auka "Benito Juárez" al nuevo edificio en el Palacio Municipal, ubicado en calle Hidalgo y Allende s/n, el cual propone que se llame "Marcelino Serna" en honor al primer Presidente Municipal.

Se toma el acuerdo que a partir del 29 de Junio del año en curso, el Recinto Oficial de Sesiones de Cabildo se declara Salón "Marcelino Serna" ubicado en el edificio del Palacio Municipal en calle Hidalgo y Allende s/n, lo anterior, por unanimidad de votos de los integrantes del R. Ayuntamiento.

Concerniente al octavo punto, el C. Pedro García Palacios realiza la Propuesta para convertir los Sectores a Colonias y asignar nomenclatura a la localidad, de esta manera se tendría más organizada la Cabecera Municipal.

Después de deliberar los miembros del H. Cabildo llegan al siguiente acuerdo: nombrar al Sector 1, Zona Centro Col. La Laja; al Sector 2, Col. Ernesto Rodríguez Garza; al Sector 3, Col. Deportiva; y al Sector 4, Col. La Loma. De igual manera, en Catastro la nomenclatura será conforme al sector, a la manzana y al número de lote; con esto, se iniciaría con la manzana 1, Lote 1, Sector 1, y así sucesivamente hasta el sector 4. Asimismo, se autoriza mandar un oficio a todos los habitantes de la Cabecera Municipal para notificar la dirección actualizada para que procedan a realizar sus respectivos trámites.

Relativo al noveno punto, Asuntos Generales, los integrantes de R. Ayuntamiento toman el acuerdo de designar el nombre del Auditorio Municipal, el cual se llamará "C. Pedro García Palacios", para darle la distinción por las gestiones realizadas durante la Administración.

Toma la palabra el Regidor Jacinto Leal Fuentes para preguntar al Presidente Municipal sobre los apoyos de la sequía en el sector ganadero. Responde el C. Pedro García Palacios que hay que levantar un censo de los ganaderos que fueron afectados, para solicitar los apoyos a Desarrollo Rural. El Regidor José Ángel Camarillo Vázquez propone que se realicen fotocopias al Libro de Actas para que sean entregadas a cada uno de los miembros del Cabildo, en el entendido que no

se hará mal uso de las mismas.

La anterior propuesta es aprobada de manera unánime por los integrantes del R. Ayuntamiento.

No habiendo otro asunto que tratar, se da por terminada la Sesión, siendo las catorce horas con quince minutos del mismo día de su inicio, firmando de conformidad por quienes en ella intervinieron. Day fe

ATENTAMENTE
"Sufragio Efectivo y No Reelección"

C. Pedro García Palacio
Presidente Municipal



Pedro García

Lic. Anabel Olvera Gallegos
Síndico Municipal

Anabel Olvera

C. J. Ramón Rosiles Góñez
Primer Regidor

J. Rosiles Góñez

C. Jacinto Leal Fuentes
Segundo Regidor

Jacinto Leal Fuentes

C. José Eduardo Rodríguez Garza
Tercer Regidor

José E. Rodríguez

C. Anabel Rivera Treviño
Cuarto Regidor

Anabel Rivera T.

C. David Reyes Calderón
Quinto Regidor

David Reyes

C. José Ángel Camarillo Vázquez
Sexto Regidor

J. Ángel Camarillo

Lic. Ana Lilia García Polanco
Secretaria del R. Ayuntamiento

Ana Lilia García

CERTIFICACIÓN:

----- La suscrita C. Ana Lilia García Polanco, Secretaria del H. Ayuntamiento del Municipio de Méndez, Estado de Tamaulipas, con las facultades que le confieren los artículos 68, fracción IV, del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, hacer constar y -----

----- **C E R T I F I C A** -----

Que el presente documento que consta de cuatro fojas, útil por un solo lado, es una copia fiel y exacta sacada del Libro No. 1 de Actas de Sesiones de Cabildo del Republicano Ayuntamiento de Méndez, Tamaulipas. -----

Se extiende la presente certificación en Méndez, Tamaulipas; a los doce días del mes de agosto del año dos mil trece. -----

ATENTAMENTE

LA SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE MENDEZ, TAMAULIPAS

PERIODO 2011-2013

LIC. ANA LILIA GARCIA POLANCO

