

CD. MIER, TAM., A 27 DE AGOSTO DEL 2013.
ASUNTO: EL QUE SE INDICA.
DEPENDENCIA: SECRETARIA.
OFICIO: 362/2012.
EXPEDIENTE: 2012.

DIP. PDTE. OSCAR ALMARAZ SMER
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
CD. VICTORIA, TAM.



Por este conducto nos permitimos informarle que por acuerdo del H. Cabildo, según Acta No. 53 ordinaria del 05 de Agosto del presente, le anexamos la Tabla de valores unitarios de suelo y construcción y los coeficientes de incremento y demerito que servirán de base para determinar el valor catastral, correspondientes al año fiscal 2014.

Esperando encuentren de conformidad lo anterior, y para cualquier comentario al respecto, nos ponemos a sus distinguidas órdenes.

ATENTAMENTE

“SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN”




PROFR. ALBERTO GONZALEZ PEÑA
PRESIDENTE MUNICIPAL




MARÍA SILVIA RAMOS PÉREZ.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.

c.c.p. Archivo

c.c.p. Ing. Damaso H. Anaya Guerrero.-Director de Catastro en el Estado de Tamaulipas.



Mier

GOBIERNO MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO

2011

2013



MIER

PUEBLO MAGNÁNIMO

**PROPUESTA DE TABLAS DE
VALORES UNITARIOS DE SUELO Y
CONSTRUCCIONES Y COEFICIENTES
DE INCREMENTO Y DE MERITO
PARA BIENES URBANOS,
SUBURBANOS Y RUSTICOS PARA EL
AÑO 2014**

DIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL
HIDALGO Y OBREGON S/N
COL. CENTRO C.P. 88390
CD. MIER TAM.
TELS.01(987)9730070/(897)973 0071
FAX. 01(897)973 0951

SEPTIEMBRE DEL 2013



Mier

GOBIERNO MUNICIPAL



1.- PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

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

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENA	\$ 280.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENA	\$ 200.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIA	\$ 130.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONOMICA	\$ 110.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 55.00

CLASIFICACION DE PREDIOS Y SU LOCALIZACION DE ACUERDO A LA UBICACIÓN Y TIPO DE CONSTRUCCION QUE PREDOMINA EN EL AREA HOMOGENEA.

1.- Zonas en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional Buena.

A) NORTE: Calle Rómulo Garza
 SUR: Calle Álvaro Obregón
 ESTE: Calle Allende
 OESTE: Calle Zaragoza

B) NORTE: Calle Álvaro Obregón
 SUR: Calle Mercaderes
 ESTE: Calle Allende
 OESTE: Calle Guerrero

C) NORTE: Calle Mercaderes
 SUR: Ave. Cuauhtémoc
 ESTE: Calle Allende
 OESTE: Calle Eulalio González

Valor por metro cuadrado de terreno \$ 280.00

Valor por metro cuadrado de construcción \$ 2,000.00

2.- Zona en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional Media (alta).



Mier

GOBIERNO MUNICIPAL



A) NORTE: Calle Pedro J. Méndez
SUR: Calle Jiménez
ESTE: Calle Allende
OESTE: Calle Guerrero

B) NORTE: Calle Jiménez
SUR: Calle Rómulo Garza
ESTE: Calle Allende
OESTE: Calle Abasolo

C) NORTE: Calle Álvaro Obregón
SUR: Ave. Mercaderes
ESTE: Calle Guerrero
OESTE: Calle Ocampo

D) NORTE: Calle Mercaderes
SUR: Calle Cuauhtémoc
ESTE: Calle Eulalio González
OESTE: Calle Veracruz

Valor por metro cuadrado de terreno \$200.00

Valor por metro cuadrado de construcción \$1,700.00

3.- Zona en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional Media (baja).

A) NORTE: Calle Eugenio Rodríguez
SUR: Calle J.H. Palacios
ESTE: Calle Terán
OESTE: Calle Allende

B) NORTE: Calle J. H. Palacios
SUR: Ave. Cuauhtémoc
ESTE: Calle 20 de Noviembre
OESTE: Calle Allende

Valor por metro cuadrado de terreno \$130.00

Valor por metro cuadrado de construcción \$ 1,700.00



Tamaulipas
ESTADO FUERTE PARA TODOS



Mier

GOBIERNO MUNICIPAL



4.- Zonas en la cual predomina la construcción clasificada Habitacional Económica.

A) NORTE: Calle Pedro J. Méndez
SUR: Calle Jiménez
ESTE: Calle Guerrero
OESTE: Calle Matamoros

B) NORTE: Calle Jiménez
SUR: Calle Rómulo Garza
ESTE: Calle Abasolo
OESTE: Calle Aldama

C) NORTE: Calle Rómulo Garza
SUR: Calle Álvaro Obregón
ESTE: Calle Zaragoza
OESTE: Calle Aldama

D) NORTE: Calle Álvaro Obregón
SUR: Calle Mercaderes
ESTE: Calle Ocampo
OESTE: Calle Veracruz

E) NORTE: Calle Pedro J. Méndez
SUR: Calle Eugenio Rodríguez
ESTE: Calle Terán
OESTE: Calle Allende

Valor por metro cuadrado de terreno \$ 110.00

Valor por metro cuadrado de construcción \$1,200.0

5.- Zona en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional Popular.

A) NORTE: Calle Pedro J. Méndez
SUR: Calle Eugenio Rodríguez
ESTE: Calle Matamoros
OESTE: Calle Aldama



Mier

GOBIERNO MUNICIPAL



B) NORTE: Calle Eugenio Rodríguez
SUR: Calle Álvaro Obregón
ESTE: Calle Aldama
OESTE: Calle Veracruz

C) NORTE: Calle Pedro J. Méndez
SUR: Calle J. H. Palacios
ESTE: Calle Lucio Blanco
OESTE: Calle Terán

Valor por metro cuadrado de terreno \$ 55.00

Valor por metro cuadrado de construcción \$1,200.00

Valores unitarios de terreno y construcción para los predios ubicados en:

A) FRACCIONAMIENTO VILLAS DEL CANTARO:

- Terreno \$ 55.00 por metro cuadrado.
- **Construcción \$ 2,000.00 por metro cuadrado.**

El motivo por el cual proponemos este cambio es porque la cantidad por la que se están valorando resulta alta y hay inconformidad por parte de la ciudadanía.

B) FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE PRESA LAS BLANCAS

- **Terreno \$ 140.00 por metro cuadrado.**
- **Construcción \$ 2,500.00 por metro cuadrado.**

Se considera que este es un valor justo para esta clase de terreno, ya que aun no cuentan con todos los servicios, además que a los propietarios de los lotes comprendidos en esta zona muestran inconformidad.

- **Al expedir el Avalúo Catastral para escrituración por primera vez de algunos de estos lotes se considerará un valor de \$ 55.00 por metro cuadrado.**

En comparación al valor vigente no es mucha la diferencia mas sin embargo el municipio tiene un poco más de ingreso.

C) COLONIA LAS TORRES:

- Terreno \$ 55.00 por metro cuadrado.
- Construcción \$1,200.00 por metro cuadrado

COEFICIENTES DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1.- Demerito o disminuci3n 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:
0.50

Factor de demérito

C) FACTOR DE FONDO: Predios con profundidad de más de 35 metros lineales:

40 metros lineales	Factor	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:

Tipo	HABITACIONAL	Valor por m2
01	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 3,000.00
02	CONSTRUCCION BUENA	\$ 2,000.00
03	CONSTRUCCION MEDIA	\$ 1,700.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 1,200.00
05	CONSTRUCCION POPULAR O ANTIGUA	\$ 500.00

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en el Municipio, se aplicaran 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 CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE A CUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

Estado de conservación	Factor
Bueno	1.00
Regular	0.85
Malo	0.70
Ruinoso	0.30

II.- PREDIOS SUBURBANOS

<p>Valores unitarios para terrenos suburbanos</p> <p>Localización: Terrenos colindantes con la zona urbana, sin servicios públicos, susceptibles de urbanización, de acuerdo a las distancias y su ubicación en relación con la zona suburbana.</p>	De \$ 20.00 a \$ 50.00 por m2
---	-------------------------------

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicara a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano.

**Mier**

GOBIERNO MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO

2011 2013

MIER
PUEBLO MAGNÁNIMO**III.- PREDIOS RUSTICOS**

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
Riego	\$ 8,000.00
Temporal	\$ 5,000.00
Pastizales	\$ 5,000.00
Agostadero	\$ 2,000.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS**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 EROSION:

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75



Mier

GOBIERNO MUNICIPAL



F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACION:

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:

G) TERRENOS SALITROSOS:	0.60
-------------------------	------

H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicara a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rústico. Se exceptuaran 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.