



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECCION: PRESIDENCIA

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

VILLAGRAN, TAM. 11 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.LUIS JAVIER HERANDEZ JUAREZ, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE VILLAGRAN, 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 VILLAGRAN TAMAULIPAS, PARA EJERCICIO FISCAL 2014.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO FECTIVO NO REELECCION"
EL PRESIDENTE MUNICIPAL



C.LUIS JAVIER HERNANDEZ JUAREZ



Des yon CD.
Cinthia

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO, 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 VILLAGRÁN, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2014.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo, construcciones y coeficientes de incremento y de 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 Villagrán, Tamaulipas, contenidos en las siguientes especificaciones:

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

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

1	ZONA HABITACIONAL BUENO (CENTRO)	\$ 40.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO (COL. AMÉRICO VILLARREAL G.)	\$ 30.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO (BARRIO CUAUHTÉMOC, CERRO)	\$ 10.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR (DE LA CALLE UNO A LA CALLE CUATRO CONLÍMITE AL NORTE CON LA CALLE STA. LUCÍA)	\$ 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 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 1.25
	Comercial de segunda.	1.20
	Habitacional primera.	1.15
	Habitacional segunda.	1.10

D) CONSTRUCCIONES

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

01	CONSTRUCCIÓN MODERNO RESIDENCIAL	\$ 1,000.00
02	CONSTRUCCIÓN MODERNO MEDIA	\$ 750.00
03	CONSTRUCCIÓN MODERNO ECONÓMICO	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN MODERNO CORRIENTE	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN ESPECIAL SUPERIOR	\$ 800.00
06	CONSTRUCCIÓN ESPECIAL MEDIO	\$ 600.00
07	CONSTRUCCIÓN ESPECIAL ECONÓMICO	\$ 400.00
08	CONSTRUCCIÓN ESPECIAL CORRIENTE	\$ 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:

- 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, 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).

II. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M² PARA TERRENO Y CONSTRUCCIÓN, DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES SIGUIENTES:

- GARZA VALDÉZ, GENERAL LUCIO BLANCO,
- JESÚS CARRANZA (SABINITOS), MIGUEL HIDALGO. TERRENO
- ÁLVARO OBREGÓN, BENITO JUÁREZ (ENCINOS) VALOR POR M²
- BRIGIDO MALDONADO, CANDELARIO REYES, \$ 20.00
- CAMPOAMOR, CERRITOS, CONRADO CASTILLO,
- CHARCOS (EL FARO), EL BREVE, EL LIMÓN,
- FRANCISCO VILLA, GUADALUPE VICTORIA, CONSTRUCCIÓN
- GUADALUPE SAN LÁZARO, JESÚS GARCÍA, VALOR POR M²
- JESÚS GONZÁLEZ ORTEGA, JOSÉ MA. MORELOS (SAN JUAN), JUAN \$ 100.00
- RINCÓN, LIBERACIÓN CAMPESINA,
- MAGDALENO AGUILAR, MANUEL ÁVILA CAMACHO,
- MARTE R. GÓMEZ, MÁRTIRES DEL AGRARISMO,
- NICOLÁS FLORES, PASCUAL OROZCO,
- PURÍSIMA FLOREÑA, RACHERÍA JUÁREZ, SAN LAZARO.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO DE SUELO	VALOR UNITARIO POR HECTAREA
AGRICULTURA DE RIEGO	\$ 5,000.00
AGRICULTURA DE TEMPORAL	\$ 2,000.00
PASTIZALES	\$ 1,500.00
AGOSTADERO	\$ 1,000.00
AGOSTADERO DE MALA CALIDAD	\$ 400.00
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:

FACTOR

Bueno	1.15
Regular	1.00
Malo	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSOS:**FACTOR**

	Mínima	1.00
	Moderada	0.0
	Severa	0.
	Extrema	0.

D) TERRENOS CON EROSIÓN:**FACTOR**

	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 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 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.

Artículo 3°. 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.

Reunidos en el local que ocupa la sala de juntas de R. Ayuntamiento, contando con la asistencia de la totalidad de los integrantes del H. Cabildo, se inicia la reunión siendo las 10:40 Am. del día 10 de Septiembre del 2013.

Se les informa al cabildo de la fecha del 3er Informe del Presidente, el cual será el día viernes 13 del presente, el cual será algo sencillo, a las 11:00 hs, para lo cual se les comenta que es necesario nombrar a la comisión que acompañara al presidente en su traslado de su oficina al recinto declarado oficial para este evento nombrando a los cc. Javier Eleazar González Barrera y Ezequiel Estrella Almaguer.

Como siguiente punto se trata el tema del grito de Independencia, mismo que se pone a consideración de H. Cabildo, después del análisis se toma el acuerdo de realizarlo a temprana hora quedando a las 8:00 de la noche.

También se les comenta por parte del presidente que el día lunes 16 a las 9:00hr. se realizará una ceremonia cívica en la plaza de la constitución, a la cual están todos invitados.

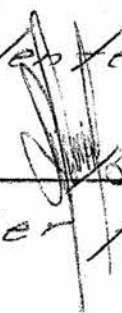
El Regidor Martín Reyes pregunta de los paquetes de Mejoramiento de Vivienda para el Ej. San Lázaro, a lo que el pte. le responde que ya iniciaron con el Ej. Guadalupe que después continuar con el Ej. San Lázaro.

El Regidor Ezequiel Estrella pide la reparación de la compuerta y el canal en el Ej. Ranchería ñerez.

La Sra. Laura Sánchez pide el apoyo para el transporte Escolar a los estudiantes que se trasladan a Luc. porque son pocos niños y no pueden solventar los gastos del camión, presidente les comenta que les va a mandar la Ven blanca que va antes allá mismo.

Se presenta a los A. Integrantes del H. Ayuntamiento de Valores para el Ejercicio Fiscal 2014, la cual de ser analizada. Es Aprobada por unanimidad.

Presidente Municipal


Luis Javier Hernández Juárez

Sindico

per. Regidor


Salvador Cuevas Medina

Salvador Cuevas Medina

Juan A. Lerma

Juan A. Lerma

2º Regidor

3º Regidor


J. Eleazar González B.


Leticia Vargas C

Leticia Vargas

4º Regidor

5º Regidor


Ana Laura Sánchez A.


Martin Reyes

6^o Regidor

~~Benigno J. Herrera~~
Ezequiel Estrella Almaguer.