

DEPENDENCIA: Presidencia Municipal
SECCION: Secretaria
FECHA: 08/09/2009
No. DE OFICIO: 511/2009
ASUNTO: Remisión..

DIP. MARTHA GUEVARA DE LA ROSA
PRESIDENTA DEL CONGRESO
CD. VICTORIA, TAMPS.
PRESENTE:

Por medio de este me dirijo a usted de la manera mas atenta para remitir la propuesta de la **Tabla de Valores Unitarios de Catastro**, del ejercicio fiscal de 2010, para valoración y/o aprobación.

Sin otro particular por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo, reiterándole mi mas distinguida consideración.



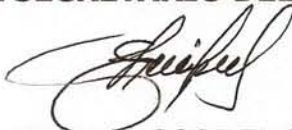
2008 - 2010
R. AYUNTAMIENTO
MIQUIHUANA, TAM.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION"
EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL



C. JAVIER REYNA JARAMILLO

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



C. FELIPE ESCOBEDO VARGAS

J.R.J./F.E.V.*sHoKeY



ACTA NO. 2

EN LA VILLA DE MIQUIHUANA, ESTADO DE TAMAULIPAS SIENDO LAS 10:00 HORAS DEL DIA 2 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2009, SE REUNIERON EN EL LUGAR QUE OACUPA LA SALA DE JUNTAS DEL R. AYUNTAMIENTO DE ESTE LUGAR, SE LLEVO A CABO LA REUNION PARA INTEGRAR LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO BAJO LA PRESENCIA DE LOS CC. JAVIER REYNA JARAMILLO PRESIDENTE MUNICIPAL, J. GUADALUPE RODRIGUEZ GAMEZ TESORERO MUNICIPAL, FELIPE ESCOBEDO VARGAS SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO, GREGORIO SEGURA RODRIGUEZ SINDICO MUNICIPAL, JOSE LUIS LUMBRERAS BECERRA DIRECTOR DE DESARROLLO SOCIAL, NICOLAS TOVAR BARRON DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS, ING. CARLOS HUGO ROSAS GONZALEZ DIRECTOR DE CATASTRO.

BAJO EL SIGUIENTE ORDEN DEL DIA

- 1.- LISTA DE ASISTENCIA
- 2.- PRESENTACION DE AUTORIDADES
- 3.- EL PRESIDENTE MUNICIPAL TOMO LA PALABRA PARA DAR A CONOCER COMO SE INTEGRA LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO Y LAS ATRIBUCIONES DE CADA INTEGRANTE.
- 4.- SE INTEGRO DE LA SIGUIENTE MANERA LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO Y ESTUBO DE ACUERDO CON LA DECISION DE CABILDO DE SEGUIR CON LOS MISMOS VALORES DE APLICACION EN EL 2009.

ATENTAMENTE



PRESIDENTE DE LA JUNTA DE CATASTRO

C. JAVIER REYNA JARAMILLO

SECRETARIO DE ACTAS Y ACUERDOS

C. FELIPE ESCOBEDO VARGAS

DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS

C. NICOLAS TOVAR BARRON

VICEPRESIDENTE

C. J. GUADALUPE RODRIGUEZ GAMEZ

PRIMER SINDICO MUNICIPAL

C. GREGORIO SEGURA RODRIGUEZ

DIRECTOR DE DESARROLLO SOCIAL

C. JOSE LUIS LUMBRERAS BECERRA

DIRECTOR DE CATASTRO

C. ING. CARLOS HUGO ROSAS GONZALEZ.

TABLA DE VALORES UNITARIOS

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para **terrenos urbanos** por m2 expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL BUENA	\$ 100.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 80.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 40.00

Para la práctica de la valuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el Municipio, se aplicaran 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.



2008 - 2010
R. AYUNTAMIENTO
MIQUIHUANA, TAM.

COEFICIENTES DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1.- Demerito o disminución del valor

A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menor de 7 metros lineales: Factor de demerito

	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 demerito 0.50

C) FACTOR DE FONDO:

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales: Factor de demerito

	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 demerito 0.80

E) Factor de terreno resultante: Predios con superficie mayor de 500 m2: 0.70 al terreno restante.

2.- meritos 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



2008 - 2010
R. AYUNTAMIENTO
MIQUIHUANA, TAM.

B) CONSTRUCCIONES

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

01	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCION BUENA	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCION MEDIA	\$ 500.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 300.00
05	CONSTRUCCION POPULAR	\$ 100.00

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones urbanas en el municipio, se aplicaran los siguientes 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 PARA TIPO DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

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

II. PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS PARA TERRENO SUBURBANO	De \$ 3.00 a \$5.00 POR M2
--	----------------------------

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M2 PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACION Y DEMAS LOCALIDADES.	BUENO	\$ 20.00
	REGULAR	\$ 15.00
	MALO	\$ 10.00



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

III. PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por hectárea:

USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
RIEGO	\$ 5,000.00
TEMPORAL	\$ 3,000.00
PASTIZALES	\$ 3,000.00
AGOSTADERO DE PRIMERA	\$ 1,500.00
AGOSTADERO DE SEGUNDA	\$ 1,000.00
FORESTAL	\$ 500.00
CERRIL	\$ 300.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS.

A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

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:

Minima	1.00
Moderada	0.90
Alta	0.75
Excesiva	0.60

D) TERRENOS CON EROSION:

Minima	1.00
Moderada	0.90
Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

Semiplana	0.95
Inclinada media	0.90
Inclinada fuerte	0.85
Accidentada	0.75



F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN:

Colindantes a caminos federales y estatales	1.10
Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas	1.05
Colindantes a menos de 2.5 km. De vías de comunicación	1.05

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 rustico. 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 productos de fraccionamientos o subdivisión de los existentes y en general los que no queden comprendidos en este decreto, el ayuntamiento determinara valores catastrales provisionales como lo establece la ley de catastro para el estado de Tamaulipas.

