



V. San Carlos, Tam., a 01 de Septiembre de 2013.

Dependencia: R. Ayuntamiento.  
Sección: Presidencia.  
No. Oficio: 096/2013  
Asunto: Propuesta de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.

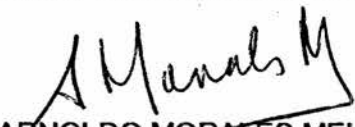
DIP. CARLOS ERNESTO SOLIS GOMEZ.  
Presidente de la Junta de Coordinación Política  
del H. Congreso del Estado.  
Cd. Victoria, Tam.

Por este conducto, me permito remitir al H. Congreso del Estado, con fundamento en la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; al Capítulo III, Artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado; así como las diversas disposiciones de la legislación ordinaria correspondiente, la iniciativa de Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, así como los coeficientes de incremento y de demérito que servirán como base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como los predios rústicos del Municipio de San Carlos, Tam., para el ejercicio fiscal 2014; así mismo las copias certificadas de aprobación por parte de la Junta Municipal de Catastro y por el H. Cabildo 2011 – 2013.

Sin más por el momento me despido de Usted, agradeciendo sus atenciones,



ATENTAMENTE  
"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN"  
EL PRESIDENTE MUNICIPAL

  
ING. ARNOLDO MORALES MELÉNDEZ



c.c.p.- archivo.



Palacio Municipal  
Morelos y Guerrero, Altos. Zona Centro.  
Tel. (835) 328-1060 y Tel./Fax. 32-81061  
C.P. 87730, San Carlos, Tam.  
[Presidenciasancarlos2011@hotmail.com](mailto:Presidenciasancarlos2011@hotmail.com)

## ANEXO No. 1.- TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES

Municipio: San Carlos, Tam.

### I.- PREDIOS URBANOS

#### A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 100.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 80.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 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 de 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 mayor 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 o más	0.75

**D) FACTOR DE DESNIVEL:** Predios con pendientes fuertes: Factor de demérito: 0.85

**E) Factor del terreno resultante:** Predios con superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>: 0.70 al terreno restante.

## 2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

	POSICIÓN	USO	FACTOR
1	Esquina hasta 400 m <sup>2</sup>	Comercial ( en todas las zonas)	1.30
2	En general ( no esquina)	Comercial ( en todas las zonas)	1.25
3	Esquina hasta 100 m <sup>2</sup>	Habitacional Bueno	1.20
4	Esquina hasta 100 m <sup>2</sup>	Habitacional Medio	1.15
5	Esquina hasta 100 m <sup>2</sup>	Habitacional Económico	1.10
6	Esquina hasta 100 m <sup>2</sup>	Habitacional Popular	1.05

El factor de posición será aplicado a los diferentes Terrenos con Uso Comercial, al no definir su valor en zonas, por encontrarse muy dispersos en áreas habitacionales ya definidas.

## B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de Construcción por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

1	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2 500.00
2	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 1 100.00
3	CONSTRUCCIÓN REGULAR	\$ 500.00
4	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	\$ 300.00
5	CONSTRUCCIÓN PRECARIA	\$ 100.00

### DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIONES

**CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.-** Construcciones que cuentan con espacios totalmente diferenciados y especializados por uso, con múltiples áreas complementarias, proyectos de calidad y con detalles especiales:

- Cimentación de mampostería con dalas de desplante y/o zapatas aisladas con contra trabes de liga o zapatas corridas.
- Estructura Techos y entrepisos de concreto armado, maderas terrados, bóvedas y similares.
- Pisos, muros, techos o fachadas recubiertos con loseta de cerámica y elementos pétreos de dimensiones mayores, alfombra, duela ó parquet de calidad, lambrines y plafones con variedad de acabados de madera ó materiales especiales, entrepisos de doble altura ó más, sótanos y diversas escaleras.
- Herrería y en su caso, domos de claros grandes con aluminio y cristales gruesos, carpintería abundante con muebles integrados a la construcción, ebanistería, muebles de baño y accesorios de calidad, cocinas fabricados expofeso.
- Acabados, accesorios y equipo de lujo.
- Herrería y cancelería metálica aluminio y/o maderas de alta calidad, vidrio doble, cristales especiales, espejos y complementarios tales como tinas, hidromasaje, sonido ambiental, aire acondicionado o lavado entre otros.

**CONSTRUCCIÓN BUENA.-** Construcciones que cuentan con espacios totalmente diferenciados por uso e inclusión de áreas complementarias; estudio, despacho, sala de

televisión, servicios completos suficientes y servicios accesorios; Cuarto de servicio y patio, dos o más baños y área de lavandería, instalaciones básicas y complementarias completas y suficientes:

- Materiales y procedimientos constructivos de buena calidad y controlados; Proyecto definido funcional y de calidad; Claros medios de 6 metros o más.
- Cimentación de mampostería con dalas de desplantes y/o zapatas corridas ó aisladas de concreto.
- Estructura, techos y/o entrepisos, de loza maciza o aligerada ó loza de acero de claros de hasta 8 metros.
- Pisos de terrazo o parquet de mármol de calidad ó loseta cerámica ó cemento pulido para alfombras, ó parquet de madera tropical de calidad, adoquines.
- Muros aplanados con mezcla y/o yeso o pintura, tirol, pastas, vinílicas, tapiz, maderas, azulejos, mármoles, mezcla de pastas ó cantera.
- Herrería y cancelería metálica, aluminio y/o maderas, vidrio medio, doble, translucidos y especiales.
- Instalaciones completas y especiales integradas a la construcción.

**CONSTRUCCIÓN REGULAR.-** Las construcciones que se distinguen por contar con un proyecto típico bien definido, materiales económicos, con ejecución de mediana calidad, con claros medios de 3.5 metro lineal. Es frecuente que formen casas duplex ó condominios verticales, pueden ser unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

- Cimentación de zapatas corridas ó loza ó plataforma de concreto con refuerzo ligero de acero; Mampostería con dala de repartición de concreto armado.
- Estructura, techos y/o entrepisos de concreto armado ó prefabricados con plancha de concreto ó reticulares.
- Acabados de mediana calidad y bien realizados.
- Pisos de loseta de granito, loseta vidriada ó cerámica regular, muros aplanados con mezcla y/o yeso y pintura, tirol mezcla de pastas.
- Herrería tubular de lámina y/o cancelería tubular de aluminio con perfiles sencillos, vidrio medio, doble, translucidos en el baño.
- Instalaciones completas, hidráulica, sanitaria, eléctrica y de gas.

**CONSTRUCCION ECONÓMICA.-** Las construcciones cuentan con espacios relativamente por usos: sala, comedor, recámara, servicios mínimos completos de cocina y baño.

- Materiales y procedimientos constructivos formales de calidad muy económica, proyecto parcialmente definido.
- Cimentación de mampostería de piedra brasa ó mina y/o zapatas corridas mínimas.
- Estructura, techos y/o entrepisos de concreto armado ocasionalmente con vigas ó polines de madera con claros promedio 3.5 metros lineales.
- Acabados muy sencillos.
- Pisos de loseta, mosaico de pasta, muros aplanados con mezcla y/o yeso y pintura.
- Herrería y cancelería sencilla, vidrios pequeños y delgados.
- Instalaciones mínimas completas, hidráulica, eléctrica y de gas.

**CONSTRUCCIÓN PRECARIA O BAJA.-** Las construcciones tienen algunas de las características denominadas de provisionales, comprenden por lo regular desde cobertizos, cuartos de madera, de adobe prácticamente sin servicios, edificados con materiales regionales, procedimientos constructivos elementales ó inconclusos de baja calidad, sin ningún proyecto, sin acabados o mal realizados.

- Cimentación de mampostería de piedra brasa ó mina con ó sin dala de repartición.
- Techos predominantemente de láminas metálicas, cartón, asbesto ó similares.
- Muros de tabique ó bloque ligero.
- Pisos de cemento escobillado ó pulido.
- Herrería y cancelería de fierro estructural.
- Instalaciones mínimas incompletas y/o visibles: hidráulica y eléctrica.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

	<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	<b>FACTOR:</b>
1	BUENO	1.00
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.70
4	RUINOSO	0.30

## DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONTRUCCIONES

**BUENO.-** Es aquella en que por razones del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado.

**REGULAR.-** Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento ó este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, alambres, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y especiales en sus elementos complementarios tales como herrería, carpintería y vidriería.

**MALO.-** Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioro, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos 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.

## II.- PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS DE LOS EJIDOS

CLAVE:	DESCRIPCIÓN:	VALOR POR M2
9100	TERRENO SUBURBANO	\$ 30.00
9200	TERRENO SUBURBANO	\$20.00
9300	TERRENO SUBURBANO	\$ 15.00

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M2 PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES	BUENO: \$ 15.00 REGULAR: \$ 10.00 MALO: \$ 5.00
---	---

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 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:

CLAVE:	USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
1210	RIEGO	\$ 5 500.00
1720	TEMPORAL	\$ 3 000.00
3000	PASTIZALES	\$ 2 500.00
5000	CINEGÉTICO	\$ 8 000.00
3510	AGOSTADERO 1ª. de 2 a 4 has. x u.a.	\$ 1 000.00
3520	AGOSTADERO 2ª. de 4 a 8 has. x u.a.	\$ 900.00
3530	AGOSTADERO 3ª. de 8 a 16 has. x u.a.	\$ 800.00
3540	AGOSTADERO 4ª. de 16 a 32 has. x u.a.	\$ 700.00
4000	FORESTAL monte alto	\$ 550.00
4200	FORESTAL	\$ 500.00
4300	CERRIL	\$ 400.00

#### 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 VIAS 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

<b>G) TERRENOS SALITROSOS:</b>	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 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.



EL PRESIDENTE MUNICIPAL

*Arnoldo Morales Meléndez*  
**ING. ARNOLDO MORALES MELÉNDEZ**



EL SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

2011-2013  
 R. AYUNTAMIENTO  
 MUNICIPIO DE  
 SAN CARLOS, TAM.  
 SECRETARÍA

*José Luis Charles de la Rosa*  
**PROFR. JOSÉ LUIS CHARLES DE LA ROSA**

2011-2013  
 R. AYUNTAMIENTO  
 MUNICIPIO DE  
 SAN CARLOS, TAM.  
 PRESIDENCIA MUNICIPAL

28ª. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 2011 – 2013

DEL MUNICIPIO DE SAN CARLOS, TAM.

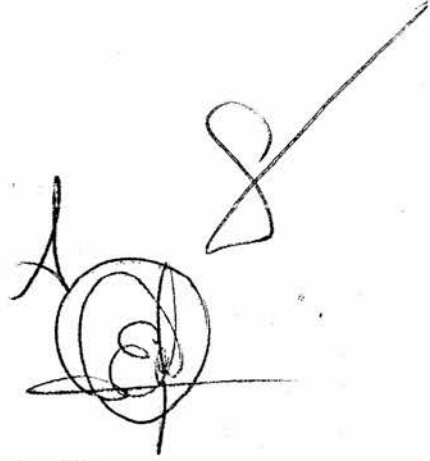
Siendo las catorce horas del día quince de agosto del año dos mil trece, reunidos en la sala de cabildo, el Presidente Municipal, el Síndico, los Regidores y el Secretario del R. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento al Artículo 42 del Código Municipal Vigente para el Estado de Tamaulipas y realizar la Vigésima Octava Sesión Ordinaria, misma que se regirá por el siguiente orden del día:

- 1.- Bienvenida.
- 2.- Pase de lista.
- 3.- Instalación Legal de la Sesión.
- 4.- Lectura y aprobación del Acta de la Vigésima Séptima Sesión Ordinaria de Cabildo.
- 5.- Asuntos Específicos.
- 6.- Asuntos Generales.
- 7.- Clausura de la Sesión.

*Armando  
Hely Ortiz*

*Fernando Boniego Pdz*

*Daniel Mancilla de la F*



**PRIMER PUNTO: Bienvenida.**

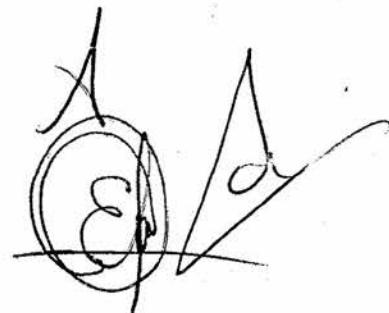

- El Secretario del R. Ayuntamiento, Profr. José Luis Charles de la Rosa, da la bienvenida a los integrantes del cabildo a esta sesión ordinaria y desea que los acuerdos que se tomen sean para el beneficio de la población del Municipio de San Carlos, Tam.

Agotado el Primer punto del orden del día se realiza el acostumbrado pase de lista.

**SEGUNDO PUNTO: Pase de lista.**

- 1.- Ing. Arnoldo Morales Meléndez. Presidente Municipal. Presente.
- 2.- C. Baldemar Ornelas López. Síndico Municipal. Presente.
- 3.- C. Ma. Magdalena Gómez Pérez. Primera Regidora. Presente.
- 4.- C. Rolando Selvera Aguilar. Segundo Regidor. Presente.
- 5.- C. Silvia Reyes Limas. Tercera Regidora. Presente.

*Arnoldo Morales Meléndez*  
*Héctor Ortiz* fernando Borrego Rdz  
Daniel Mancilla de la F.



6.- C. Daniel Mancilla de la Fuente. Cuarto Regidor. Presente.

7.- C. Aurelio Hernández Ortiz. Quinto Regidor. Presente.

*Jesús Borrego Rdz*


8.- C. Jesús Borrego Rodríguez. Sexto Regidor. Presente.

9.- Profr. José Luis Charles de la Rosa, Secretario del R. Ayuntamiento. Presente.

TERCER PUNTO: Instalación Legal de la Vigésima Octava Sesión Ordinaria de Cabildo.

El Presidente Municipal, ING. ARNOLDO MORALES MELÉNDEZ, declara:

Siendo las catorce horas con quince minutos del día quince de agosto del año dos mil trece y estando presente la totalidad del cabildo, se declara legalmente instalada esta Vigésima Octava Sesión Ordinaria de Cabildo del Municipio de San Carlos, Tam.



*Aurelio  
Hdz Ortiz*

A

Daniel Mancilla de la F



CUARTO PUNTO: Lectura y Aprobación del Acta de la Vigésima Séptima Sesión ordinaria de Cabildo.

Se procedió a dar lectura al Acta de la Vigésima Séptima Sesión Ordinaria de Cabildo y una vez leída, analizada y discutida se solicitó la aprobación de los integrantes del cabildo 2011 – 2013 del Municipio de San Carlos, Tam., siendo ésta aprobada por mayoría.

QUINTO PUNTO: Asuntos Específicos.

En uso de la palabra el ING. ARNOLDO MORALES MELÉNDEZ, Presidente Municipal y a la vez Presidente de la Junta Municipal de Catastro, informa al cabildo que con fundamento en los artículos 1º., fracción X y XI; 10 fracción V, 15 fracción I, VII y VIII y IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, mismos que establecen la necesidad de formular las iniciativas de propuestas de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones así como los coeficientes de demérito o incremento, para el ejercicio fiscal 2014, mismas que se analizarán, revisarán y aprobarán por el H. Cabildo y el Congreso del Estado, por lo que cede el uso de la palabra al C. ING. GADIEL GOVEA MARTÍNEZ, Director de Catastro, quien procede a efectuar un análisis estadístico de la situación que prevalece en la mayoría de los predios urbanos, suburbanos y rústicos del

*Aracelio*  
*Hdy Ortiz*  
Daniel Mancilla de la F

*Fernando Bonifacio R. G.*  
*G. G. G.*



municipio, dando a conocer el número de contribuyentes registrados, el tipo de predio que se detenta y el porcentaje de contribuyentes que han cumplido con sus responsabilidades. Posteriormente da a lectura a lo expuesto en el Anexo No. 1.- "Tabla de valores unitarios de suelo y construcciones para el Ejercicio Fiscal, 2014", misma que fue sometida a discusión y consideración para que una vez analizada solicitar su autorización, siendo ésta aprobada por mayoría de votos.

**ANEXO No. 1.- TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES**

**Municipio: San Carlos, Tam.**

**I.- PREDIOS URBANOS**

**A) TERRENOS**

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

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 100.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 80.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 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.

*Amalia*  
*Holy Ortiz*  
*Daniel Mancilla*  
*Jesús Barrero Rdz*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

## COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

### 1.- Demérito o disminución de 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 mayor 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 o más	0.75

D) FACTOR DE DESNIVEL: Predios con pendientes fuertes: Factor de demérito: 0.85

E) Factor del terreno resultante: Predios con superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>: 0.70 al terreno restante.

*Aracelio  
Hdez Ortega*

*Jesus Borrero Rdz*

*Daniel Mancilla de la F*

*[Handwritten signature]*

## 2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

	POSICIÓN	USO	FACTOR
1	Esquina hasta 400 m2	Comercial ( en todas las zonas)	1.30
2	En general ( no esquina)	Comercial ( en todas las zonas)	1.25
3	Esquina hasta 100 m2	Habitacional Bueno	1.20
4	Esquina hasta 100 m2	Habitacional Medio	1.15
5	Esquina hasta 100 m2	Habitacional Económico	1.10
6	Esquina hasta 100 m2	Habitacional Popular	1.05

El factor de posición será aplicado a los diferentes Terrenos con Uso Comercial, al no definir su valor en zonas, por encontrarse muy dispersos en áreas habitacionales ya definidas.

### B) CONSTRUCCIONES

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

1	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2 500.00
2	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 1 100.00
3	CONSTRUCCIÓN REGULAR	\$ 500.00
4	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	\$ 300.00
5	CONSTRUCCIÓN PRECARIA	\$ 100.00

### DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIONES

**CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.-** Construcciones que cuentan con espacios totalmente diferenciados y especializados por uso, con múltiples áreas complementarias, proyectos de calidad y con detalles especiales:

- Cimentación de mampostería con dalas de desplante y/o zapatas aisladas con contra trabes de liga o zapatas corridas.
- Estructura Techos y entrepisos de concreto armado, maderas terrados, bóvedas y similares.
- Pisos, muros, techos o fachadas recubiertos con loseta de cerámica y elementos pétreos de dimensiones mayores, alfombra, duela ó parquet de calidad, lambrines

*suellio*  
*Holy Ortiz*  
 Daniel Mancilla de la F.

*Jesús Barrera Páez*

*J A*

*(E)*



y plafones con variedad de acabados de madera ó materiales especiales, entrepisos de doble altura ó más, sótanos y diversas escaleras.

- Herrería y en su caso, domos de claros grandes con aluminio y cristales gruesos, carpintería abundante con muebles integrados a la construcción, ebanistería, muebles de baño y accesorios de calidad, cocinas fabricados exprofeso.
- Acabados, accesorios y equipo de lujo.
- Herrería y cancelería metálica aluminio y/o maderas de alta calidad, vidrio doble, cristales especiales, espejos y complementarios tales como tinas, hidromasaje, sonido ambiental, aire acondicionado o lavado entre otros.

**CONSTRUCCIÓN BUENA.-** Construcciones que cuentan con espacios totalmente diferenciados por uso e inclusión de áreas complementarias; estudio, despacho, sala de televisión, servicios completos suficientes y servicios accesorios; Cuarto de servicio y patio, dos o más baños y área de lavandería, instalaciones básicas y complementarias completas y suficientes:

- Materiales y procedimientos constructivos de buena calidad y controlados; Proyecto definido funcional y de calidad; Claros medios de 6 metros o más.
- Cimentación de mampostería con dalas de desplantes y/o zapatas corridas ó aisladas de concreto.
- Estructura, techos y/o entrepisos, de loza maciza o aligerada ó loza de acero de claros de hasta 8 metros.
- Pisos de terrazo o parquet de mármol de calidad ó loseta cerámica ó cemento pulido para alfombras, ó parquet de madera tropical de calidad, adoquines.
- Muros aplanados con mezcla y/o yeso o pintura, tirol, pastas, vinílicas, tapiz, maderas, azulejos, mármoles, mezcla de pastas ó cantera.
- Herrería y cancelería metálica, aluminio y/o maderas, vidrio medio, doble, translucidos y especiales.
- Instalaciones completas y especiales integradas a la construcción.

**CONSTRUCCIÓN REGULAR.-** Las construcciones que se distinguen por contar con un proyecto típico bien definido, materiales económicos, con ejecución de mediana calidad, con claros medios de 3.5 metro lineal. Es frecuente que formen casas duplex ó condominios verticales, pueden ser unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

- Cimentación de zapatas corridas ó loza ó plataforma de concreto con refuerzo ligero de acero; Mampostería con dala de repartición de concreto armado.

*Arvelio*  
*Holy Ortiz*  
*Daniel Mancilla de la F.*

*Jesús Barrogo Rdy*

*A. G.*

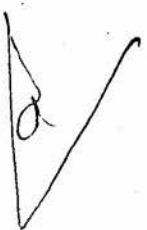
- Estructura, techos y/o entrepisos de concreto armado ó prefabricados con plancha de concreto ó reticulares.
- Acabados de mediana calidad y bien realizados.
- Pisos de loseta de granito, loseta vidriada ó cerámica regular, muros aplanados con mezcla y/o yeso y pintura, tirol mezcla de pastas.
- Herrería tubular de lámina y/o cancelería tubular de aluminio con perfiles sencillos, vidrio medio, doble, translucidos en el baño.
- Instalaciones completas, hidráulica, sanitaria, eléctrica y de gas.

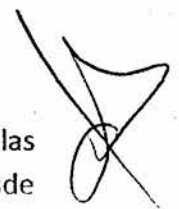
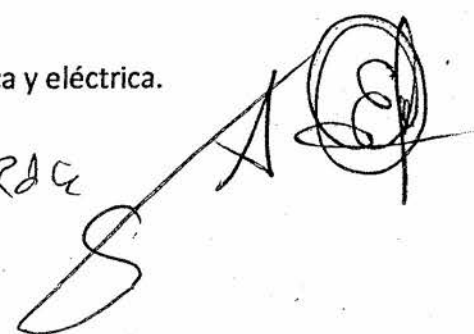
**CONSTRUCCION ECONÓMICA.-** Las construcciones cuentan con espacios relativamente por usos: sala, comedor, recámara, servicios mínimos completos de cocina y baño.

- Materiales y procedimientos constructivos formales de calidad muy económica, proyecto parcialmente definido.
- Cimentación de mampostería de piedra brasa ó mina y/o zapatas corridas mínimas.
- Estructura, techos y/o entrepisos de concreto armado ocasionalmente con vigas ó polines de madera con claros promedio 3.5 metros lineales.
- Acabados muy sencillos.
- Pisos de loseta, mosaico de pasta, muros aplanados con mezcla y/o yeso y pintura.
- Herrería y cancelería sencilla, vidrios pequeños y delgados.
- Instalaciones mínimas completas, hidráulica, eléctrica y de gas.

**CONSTRUCCIÓN PRECARIA O BAJA.-** Las construcciones tienen algunas de las características denominadas de provisionales, comprenden por lo regular desde cobertizos, cuartos de madera, de adobe prácticamente sin servicios, edificados con materiales regionales, procedimientos constructivos elementales ó inconclusos de baja calidad, sin ningún proyecto, sin acabados o mal realizados.

- Cimentación de mampostería de piedra brasa ó mina con ó sin dala de repartición.
- Techos predominantemente de láminas metálicas, cartón, asbesto ó similares.
- Muros de tabique ó bloque ligero.
- Pisos de cemento escobillado ó pulido.
- Herrería y cancelería de fierro estructural.
- Instalaciones mínimas incompletas y/o visibles: hidráulica y eléctrica.


  
 Aurelio Jesus Borge RDC
   
 Hdy ortiz
   
 Daniel Mancilla de la F

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
1	BUENO	1.00
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.70
4	RUINOSO	0.30

### DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONTRUCCIONES

**BUENO.-** Es aquella en que por razones del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado.

**REGULAR.-** Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento ó este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, alambres, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y especiales en sus elementos complementarios tales como herrería, carpintería y vidriería.

**MALO.-** Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioro, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos 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.

### II.- PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS DE LOS EJIDOS

CLAVE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M2
9100	TERRENO SUBURBANO	\$ 30.00
9200	TERRENO SUBURBANO	\$20.00
9300	TERRENO SUBURBANO	\$ 15.00

*Angelio  
Hdy Ortiz*

*Jesus Barrero Pd E  
Daniel Mancilla de la F*

*A*

*(Signature)*

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M2 PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES	BUENO: \$ 15.00 REGULAR: \$ 10.00 MALO: \$ 5.00
---	---

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 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:

CLAVE:	USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
1210	RIEGO	\$ 5 500.00
1720	TEMPORAL	\$ 3 000.00
3000	PASTIZALES	\$ 2 500.00
5000	CINEGÉTICO	\$ 8 000.00
3510	AGOSTADERO 1ª. de 2 a 4 has. x u.a.	\$ 1 000.00
3520	AGOSTADERO 2ª. de 4 a 8 has. x u.a.	\$ 900.00
3530	AGOSTADERO 3ª. de 8 a 16 has. x u.a.	\$ 800.00
3540	AGOSTADERO 4ª. de 16 a 32 has. x u.a.	\$ 700.00
4000	FORESTAL monte alto	\$ 550.00
4200	FORESTAL	\$ 500.00
4300	CERRIL	\$ 400.00

### 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

*Amelio  
Hugo Ortiz*

*Jesús Barreto R22*

*Daniel Mancilla de la F*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

**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 VIAS 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:**

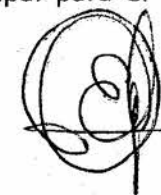
	0.60
--	------

**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

*Arrovalio*  
*Andrés Ortiz* *Fernando Borrego* *R2*  
*Daniel Mancilla de la F*

*S A* 

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.

Del mismo modo, el C. Presidente Municipal, solicita al H. CABILDO, la autorización para gestionar ante el FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES, incluya la propuesta del Municipio de San Carlos en el Estado de Tamaulipas, en el "Programa de Vivienda Digna", para el ejercicio fiscal 2013, con objeto de otorgar a los beneficiarios un subsidio federal para la vivienda. Notificando que el cabildo aprueba que del presupuesto municipal se destinen de los ramos 33, los recursos municipales por la cantidad de \$ 815.000.00 ( Ochoientos quince mil pesos 00/100 m.n.) que señala la tabla siguiente.

Igualmente el H. Ayuntamiento de San Carlos, se compromete a ser instancia ejecutora del Programa "Vivienda Digna", conforme se indica en los numerales 3.7.1. y 3.7.1.1. de las reglas de operación por lo que autoriza al Presidente Municipal y al Secretario del Ayuntamiento a firmar con el FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES el convenio. Los recursos municipales es un subsidio para los beneficiarios y la obra se llevará a cabo por la Administración.

La estructura financiera total del programa queda integrada por las siguientes aportaciones económicas:

*Arnelio  
Hely Cortez*

*Daniel Mancilla de la F.*

*Fernando Barrero Pdz*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

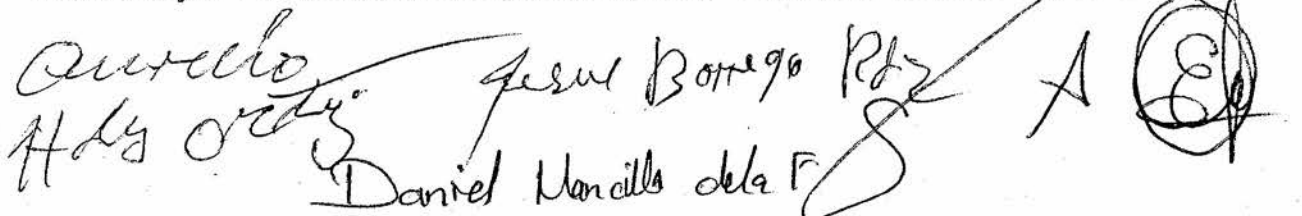
*[Handwritten signature]*

PROGRAMA:	TIPO DE ACCIÓN:	No. de ACCIONES:	APORTACIONES:			
			FEDERAL	MPAL.	BENEFICIARIO	TOTAL
VIVIENDA DIGNA RURAL	AMPLIACION DE VIVIENDA	100	1'500.000.00	700.000.00	150.000.00	2'315.000.00
	TOTALES:	100	1'500.000.00	700.000.00	150.000.00	2'315.000.00

Aclarando que el R. Ayuntamiento absorbe los recursos que aporta el beneficiario; derivado de que gana menos de 1.5 salarios estando en la línea de pobreza alimentaria. Siendo todo lo anteriormente expuesto aprobado por mayoría de votos.

Así mismo el H. CABILDO, con fundamento en el Artículo 43 del Código Municipal vigente para el Estado de Tamaulipas, acordó declarar el Auditorio Municipal de ésta Cabecera Municipal como Recinto Oficial para realizar la Quinta Sesión Extraordinaria, misma que se verificará el próximo día 8 de Septiembre, a las doce horas y así dar cumplimiento al Capítulo VI, Artículo 49, fracción XXXIX; y al Capítulo VII, Artículo 55, fracción XIX; del Título Primero del Código Municipal vigente para el Estado de Tamaulipas, mismos que se refieren a la obligación del Presidente Municipal de rendir un informe anual detallado en el mes de Septiembre, siendo esto Aprobado por mayoría de votos.

Así mismo autoriza y aprueba la relación de proveedores del Gobierno Municipal de San Carlos, así como los apoyos emitidos por la Tesorería y la Presidencia Municipal de agosto y septiembre del presente año.


 Aurelio  
 H. de O. J.  
 Daniel Mancilla de la F.  
 Jesus Borrego Pdz  
 A

De igual modo el cabildo aprobó las ampliaciones, reducciones y transferencias del Presupuesto de Egresos y de la Ley de Ingresos 2013 de los meses de julio a septiembre del presente año.

Igualmente se anexa la relación de cheques autorizados por el H. Cabildo de las cuentas del Municipio: Gasto Corriente, Fortamun, Fismun, Hidrocarburos, Fiscalización, DIF, Tres por Uno, nueve onceavos y Predial del mes de agosto a septiembre del presente año.

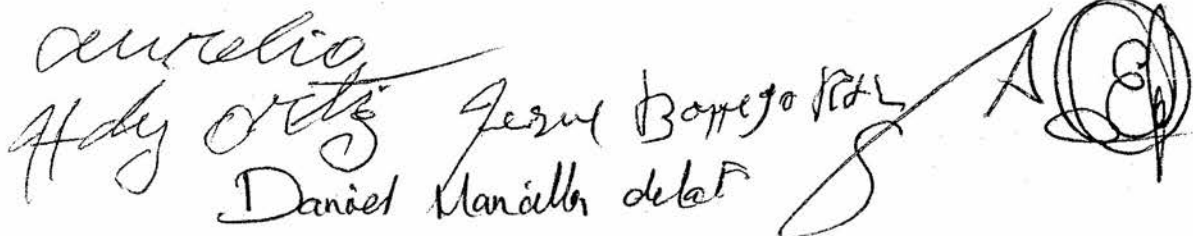
**Sexto Punto: Asuntos Generales.**

- El Síndico Municipal, C. BALDEMAR ORNELAS LÓPEZ, informa al H. CABILDO que está por culminar los trabajos de regularización de los lotes urbanos en la Cabecera Municipal, por lo que agradece a los miembros del cabildo por su importante apoyo para lograr llevar a buen término dicho programa que beneficia y da seguridad patrimonial a las familias de ésta localidad.

**Séptimo punto: Clausura de la Sesión.**

- En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, declara que habiendo agotados todos y cada uno de los puntos del orden del día y no habiendo otro asunto que tratar, se declara clausurada la Vigésima Sexta Sesión

*Aurelio*  
*Andy Ortiz* *Jesus Barrera*  
*Daniel Manilla delaf*





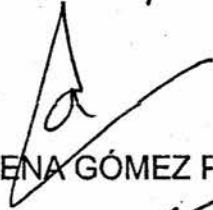
Ordinaria de Cabildo del Municipio de San Carlos, siendo las dieciséis horas con treinta minutos del día quince de agosto del año dos mil trece, firmando la presente acta los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo.



ING. ARNOLDO MORALES MELÉNDEZ. Presidente Municipal.



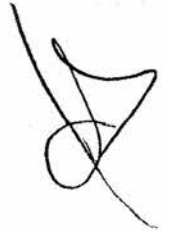
C. BALDEMAR ÓRNELES LÓPEZ. Primer Síndico Municipal.



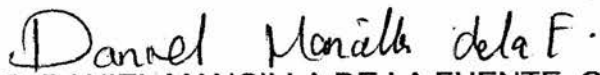
C. MA. MAGDALENA GÓMEZ PÉREZ. Primera Regidora.



C. ROLANDO SELVERA AGUILAR. Segundo Regidor.



C. SILVIA REYES LIMAS. Tercera Regidora.



C. DANIEL MANCILLA DE LA FUENTE. Cuarto Regidor.



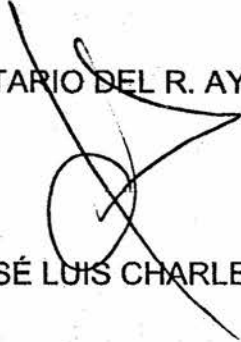
*Aurelio Hernández Ortiz*

C. AURELIO HERNÁNDEZ ORTIZ. Quinto Regidor.

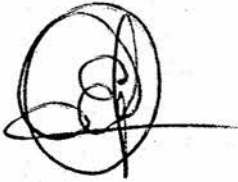
*Jesús Borrego Rodríguez*

C. JESUS BORREGO RODRÍGUEZ. Sexto Regidor.

EL SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO



PROFR. JOSÉ LUIS CHARLES DE LA ROSA



A



TERCERA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO  
DEL MUNICIPIO DE SAN CARLOS, TAM.

En San Carlos, Tam., siendo las doce horas del día quince de agosto del año dos mil trece, reunidos en la Sala de Cabildo de ésta Presidencia Municipal, sito en Morelos y Guerrero, s/n, altos, Zona Centro, C.P. 87730; previa convocatoria, con fundamento en los artículos 1º., fracción X y XI; 10 fracción V, 15 fracción I. VII y VIII y IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, se reunieron los CC. ING. ARNOLDO MORALES MELÉNDEZ, Presidente de la Junta; ING. CÉSAR TERÁN ZÁRATE, Vicepresidente; BALDEMAR ÓRNELES LÓPEZ, Representante del Cabildo; PROFR. JOSÉ LUIS CHARLES DE LA ROSA, Secretario de Actas y Acuerdos; ING. GADIEL GOVEA MARTÍNEZ, Secretario Técnico; ING. ELISEO ROJAS REYES, Vocal representante de la Procuraduría Agraria, ING. MIGUEL GUERRERO HERNÁNDEZ, Vocal representante del Instituto Catastral y Registral del Estado; JULIÁN ECHAVARRÍA GARZA, Vocal representante de la Dirección de Obras Públicas Municipales; DRA. MARTHA CABALLERO ANDRADE, Vocal representante de las Instituciones de Asistencia Social; MARTÍN ANAYA ZÁRATE, Vocal representante de los Comerciantes; DR. MIGUEL ÁNGEL LOPEZ SANCHEZ, Vocal representante del Sector Salud; LEONEL BETANCOURT GUTIÉRREZ, Vocal representante de los Productores Agropecuarios; MARIO ALBERTO CASTILLO GUEVARA, Vocal representante de la Unión Ganadera Local; PROFR. JORGE GONZÁLEZ TORRE, Vocal representante del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación; NORMA ESTHER DE LA FUENTE AGUIRRE, Vocal representante del Sindicato Único de Trabajadores al Servicio de los Poderes del Estado de Tamaulipas; JUAN LÓPEZ ARRATIA, Vocal representante del Sector Campesino;

*D. Miguel Guerrero*

*MIGUEL GUERRERO HERNANDEZ*

*Leonel Betancourt*

*[Handwritten signatures]*

esto con la finalidad de dar a conocer y aprobar en su caso las iniciativas de propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2014, bajo el siguiente orden del día:

- 1.- Bienvenida.
- 2.- Pase de Lista.
- 3.- Instalación Legal de la Sesión.
- 4.- Lectura y aprobación del Acta de la Segunda Sesión Ordinaria.
- 5.- Asuntos Generales.
- 6.- Asuntos Específicos.
- 7.- Clausura de la Sesión.

PRIMER PUNTO: Bienvenida.

El C. ING. GADIEL GOVEA MARTÍNEZ, Secretario Técnico da la bienvenida a todos los integrantes de la junta y les desea que los acuerdos alcanzados tengan el propósito principal de beneficiar a toda la ciudadanía Sancarlense y desea mucho éxito en los trabajos a realizar en este día.

SEGUNDO PUNTO: Pase de Lista.

El C. ING. GADIEL GOVEA MARTÍNEZ, procedió a pasar lista de asistencia comprobando que acudieron 16 integrantes de la Junta mismos que son representantes de los organismos y declara que existe quórum legal para la Instalación de la Sesión.

*D. Miguel Govea*

*Miguel Govea Hdz.*

*Henry Betancourt*

*[Handwritten signatures and initials]*

**TERCER PUNTO: Instalación legal de la Tercera Sesión Ordinaria.**

El C. ING. ARNOLDO MORALES MELÉNDEZ, Presidente de la Junta Municipal de Catastro, agradece a los asistentes su presencia y les explica que la presente reunión es para dar a conocer y aprobar en su caso las iniciativas de propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2014, y declara que habiendo el quórum requerido se declara legalmente instalada la Tercera Sesión Ordinaria de la Junta Municipal de Catastro de San Carlos, Tam.

**CUARTO PUNTO: Lectura y aprobación del Acta de la Segunda Sesión Ordinaria de la Junta Municipal de Catastro.**

El C. PROFR. JOSÉ LUIS CHARLES DE LA ROSA, Secretario de Actas y Acuerdos, procedió a dar lectura al Acta de la Segunda Sesión Ordinaria, solicitando posteriormente su aprobación, siendo ésta aprobada por unanimidad por los integrantes de la Junta Municipal de Catastro del Municipio de San Carlos, Tam.

**QUINTO PUNTO: Asuntos Generales.**

En uso de la palabra el ING. ARNOLDO MORALES MELÉNDEZ, Presidente de la Junta Municipal de Catastro, informa a los asistentes la necesidad de formular las iniciativas de propuestas de tablas de valores unitarios

*D. MORALES MELÉNDEZ*

*Miguel GONZALEZ Hdz.*

*Seand Batzutzky*

*[Handwritten signatures and initials]*

de suelo y construcciones así como los coeficientes de demérito o incremento, para el ejercicio fiscal 2014, mismas que se analizarán, revisarán y aprobarán por el H. Cabildo y el Congreso del Estado.

El C. ING. GADIEL GOVEA MARTÍNEZ, Director de Catastro procede a efectuar un análisis estadístico de la situación que prevalece en la mayoría de los predios urbanos, suburbanos y rústicos del municipio, dando a conocer el número de contribuyentes registrados, el tipo de predio que se detenta y el porcentaje de contribuyentes que han cumplido con sus responsabilidades. Posteriormente da a lectura a lo expuesto en el Anexo No. 1.- "Tabla de valores unitarios de suelo y construcciones para el Ejercicio Fiscal 2014", misma que fue sometida a discusión y consideración para que una vez analizada solicitar su aprobación, siendo ésta aprobada por mayoría de votos.

**SEXTO PUNTO: Asuntos Específicos.**

Se reiteró la necesidad de realizar una valoración real de los predios de este Municipio para tener sobre bases firmes una tributación real y equitativa para todos los contribuyentes.

**SÉPTIMO PUNTO: Clausura de la Sesión.**

El C. ING. GADIEL GOVEA MARTÍNEZ, Secretario Técnico de la Junta Municipal de Catastro, declara que habiendo agotado todos y cada uno de los puntos expuestos en el orden del día se le solicita al ING. ARNOLDO MORALES MELÉNDEZ, Presidente de la Junta, declare clausurada esta Tercera Sesión

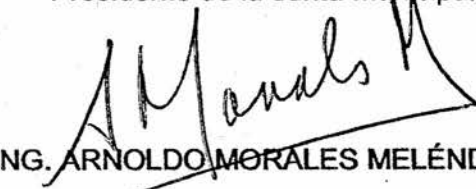
*Miguel Guerrero HDZ*

*Grand Betancourt MS*

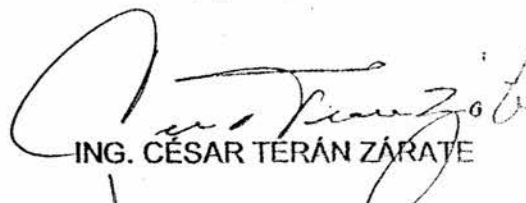
*[Handwritten signatures]*

Ordinaria, por lo que expresa a continuación: Siendo las catorce horas del día quince de agosto del año dos mil trece, se declara clausurada la Tercera Sesión Ordinaria de la Junta Municipal de Catastro del Municipio de San Carlos, Tam., firmando la presente acta los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo.

Presidente de la Junta Municipal

  
ING. ARNOLDO MORALES MELÉNDEZ

Vicepresidente

  
ING. CÉSAR TERÁN ZÁRATE

Representante del Cabildo

  
C. BALDEMAR ORNELAS LÓPEZ

Secretario de Actas


  
PROFR. JOSÉ LUIS CHARLES DE LA ROSA

Secretario Técnico


  
C. GADIEL GOVEA MARTÍNEZ

VOCAL:

  
D. MIGUEL...






  
DRA. MARTHA CABALLERO ANDRADE

Representante de las Instituciones de Asistencia Social

C. JULIÁN ECHAVARRÍA GARZA


  
Representante de Obras Públicas Municipales

  
DR. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ

Representante del Sector Salud

  
C. LEONEL BETANCOURT GUTIÉRREZ

Representante de los Productores Agropecuarios

  
C. MARIO ALBERTO CASTILLO GUEVARA

Representante de la Unión Ganadera Local

PROFR. JORGE GONZÁLEZ TORRE

Representante del S.N.T.E.

  
C. NORMA ESTHER DE LA FUENTE AGUIRRE

Representante del S.U.T.S.P.E.T.

C. JUAN LÓPEZ ARRATIA

Representante del Sector Campesino

  
ING. ELISEO ROJAS REYES

Representante de la Procuraduría Agraria

  
ING. MIGUEL GUERRERO HERNÁNDEZ

Representante del Instituto Registral y Catastral del Estado

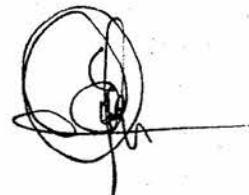
  
C. CARLOS MARTÍN ANAYA ZÁRATE

Representante de los Comerciantes





**ANEXO No. 1.- TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES**

**Municipio: San Carlos, Tam.**

**I.- PREDIOS URBANOS**

**A) TERRENOS**

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 100.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 80.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 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 de valor**

**A) FACTOR DE FRENTE**

*D. Miguel Ángel Rodríguez*  
*Miguel Guerrero Hdez*

*Severino Barrios*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures and marks]*

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 mayor 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 o más	0.75

D) FACTOR DE DESNIVEL: Predios con pendientes fuertes: Factor de demérito: 0.85

E) Factor del terreno resultante: Predios con superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>: 0.70 al terreno restante.

## 2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

	POSICIÓN	USO	FACTOR
1	Esquina hasta 400 m <sup>2</sup>	Comercial ( en todas las zonas)	1.30
2	En general ( no esquina)	Comercial ( en todas las zonas)	1.25
3	Esquina hasta 100 m <sup>2</sup>	Habitacional Bueno	1.20
4	Esquina hasta 100 m <sup>2</sup>	Habitacional Medio	1.15
5	Esquina hasta 100 m <sup>2</sup>	Habitacional Económico	1.10
6	Esquina hasta 100 m <sup>2</sup>	Habitacional Popular	1.05

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large scribble and the word "Nombre" written vertically.

Handwritten notes on the left margin: "MIGUEL GUERRERO HDZ" and other illegible scribbles.

Handwritten notes on the right margin: "Francisco Betan FM" and other illegible scribbles.

El factor de posición será aplicado a los diferentes Terrenos con Uso Comercial, al no definir su valor en zonas, por encontrarse muy dispersos en áreas habitacionales ya definidas.

### B) CONSTRUCCIONES

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

1	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2 500.00
2	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 1 100.00
3	CONSTRUCCIÓN REGULAR	\$ 500.00
4	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	\$ 300.00
5	CONSTRUCCIÓN PRECARIA	\$ 100.00

### DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIONES

**CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.-** Construcciones que cuentan con espacios totalmente diferenciados y especializados por uso, con múltiples áreas complementarias, proyectos de calidad y con detalles especiales:

- Cimentación de mampostería con dalas de desplante y/o zapatas aisladas con contra trabes de liga o zapatas corridas.
- Estructura Techos y entrepisos de concreto armado, maderas terrados, bóvedas y similares.
- Pisos, muros, techos o fachadas recubiertos con loseta de cerámica y elementos pétreos de dimensiones mayores, alfombra, duela ó parquet de calidad, lambrines y plafones con variedad de acabados de madera ó materiales especiales, entrepisos de doble altura ó más, sótanos y diversas escaleras.
- Herrería y en su caso, domos de claros grandes con aluminio y cristales gruesos, carpintería abundante con muebles integrados a la construcción, ebanistería, muebles de baño y accesorios de calidad, cocinas fabricados expreso.
- Acabados, accesorios y equipo de lujo.
- Herrería y cancelería metálica aluminio y/o maderas de alta calidad, vidrio doble, cristales especiales, espejos y complementarios tales como tinas, hidromasaje, sonido ambiental, aire acondicionado o lavado entre otros.

**CONSTRUCCIÓN BUENA-** Construcciones que cuentan con espacios totalmente diferenciados por uso e inclusión de áreas complementarias; estudio, despacho, sala de

*D. MIGUEL GUEZBERRY*

*MIGUEL GUEZBERRY A.D.Z.*

*Leonel Betancourt*

*[Handwritten signatures and initials]*

televisión, servicios completos suficientes y servicios accesorios; Cuarto de servicio y patio, dos o más baños y área de lavandería, instalaciones básicas y complementarias completas y suficientes:

- Materiales y procedimientos constructivos de buena calidad y controlados; Proyecto definido funcional y de calidad; Claros medios de 6 metros o más.
- Cimentación de mampostería con dalas de desplantes y/o zapatas corridas ó aisladas de concreto.
- Estructura, techos y/o entrepisos, de loza maciza o aligerada ó loza de acero de claros de hasta 8 metros.
- Pisos de terrazo o parquet de mármol de calidad ó loseta cerámica ó cemento pulido para alfombras, ó parquet de madera tropical de calidad, adoquines.
- Muros aplanados con mezcla y/o yeso o pintura, tirol, pastas, vinílicas, tapiz, maderas, azulejos, mármoles, mezcla de pastas ó cantera.
- Herrería y cancelería metálica, aluminio y/o maderas, vidrio medio, doble, translucidos y especiales.
- Instalaciones completas y especiales integradas a la construcción.

**CONSTRUCCIÓN REGULAR.-** Las construcciones que se distinguen por contar con un proyecto típico bien definido, materiales económicos, con ejecución de mediana calidad, con claros medios de 3.5 metro lineal. Es frecuente que formen casas duplex ó condominios verticales, pueden ser unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

- Cimentación de zapatas corridas ó loza ó plataforma de concreto con refuerzo ligero de acero; Mampostería con dala de repartición de concreto armado.
- Estructura, techos y/o entrepisos de concreto armado ó prefabricados con plancha de concreto ó reticulares.
- Acabados de mediana calidad y bien realizados.
- Pisos de loseta de granito, loseta vidriada ó cerámica regular, muros aplanados con mezcla y/o yeso y pintura, tirol mezcla de pastas.
- Herrería tubular de lámina y/o cancelería tubular de aluminio con perfiles sencillos, vidrio medio, doble, translucidos en el baño.
- Instalaciones completas, hidráulica, sanitaria, eléctrica y de gas.

**CONSTRUCCION ECONOMICA.-** Las construcciones cuentan con espacios relativamente por usos: sala, comedor, recámara, servicios mínimos completos de cocina y baño.

*D. Carlos Hopkins*

*Miguel Guerrero HDZ*

*[Handwritten signature]*

*Geonel Bulmar*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

- Materiales y procedimientos constructivos formales de calidad muy económica, proyecto parcialmente definido.
- Cimentación de mampostería de piedra brasa ó mina y/o zapatas corridas mínimas.
- Estructura, techos y/o entrepisos de concreto armado ocasionalmente con vigas ó polines de madera con claros promedio 3.5 metros lineales.
- Acabados muy sencillos.
- Pisos de loseta, mosaico de pasta, muros aplanados con mezcla y/o yeso y pintura.
- Herrería y cancelería sencilla, vidrios pequeños y delgados.
- Instalaciones mínimas completas, hidráulica, eléctrica y de gas.

**CONSTRUCCIÓN PRECARIA O BAJA.-** Las construcciones tienen algunas de las características denominadas de provisionales, comprenden por lo regular desde cobertizos, cuartos de madera, de adobe prácticamente sin servicios, edificados con materiales regionales, procedimientos constructivos elementales ó inconclusos de baja calidad, sin ningún proyecto, sin acabados o mal realizados.

- Cimentación de mampostería de piedra brasa ó mina con ó sin dala de repartición.
- Techos predominantemente de láminas metálicas, cartón, asbesto ó similares.
- Muros de tabique ó bloque ligero.
- Pisos de cemento escobillado ó pulido.
- Herrería y cancelería de fierro estructural.
- Instalaciones mínimas incompletas y/o visibles: hidráulica y eléctrica.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

1	BUENO	1.00
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.70
4	RUINOSO	0.30

Miguel Guerrero HDZ  
 Director General

Henry Bustos

**DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONTRUCCIONES**

**BUENO.-** Es aquella en que por razones del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado.

**REGULAR.-** Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento ó este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, alambres, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y especiales en sus elementos complementarios tales como herrería, carpintería y vidriería.

**MALO.-** Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioro, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos 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.

**II.- PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS DE LOS EJIDOS**

CLAVE		
9100	TERRENO SUBURBANO	\$ 30.00
9200	TERRENO SUBURBANO	\$20.00
9300	TERRENO SUBURBANO	\$ 15.00

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M2 PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES	BUENO: \$ 15.00 REGULAR: \$ 10.00 MALO: \$ 5.00
---	---

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 suburbano y a las de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

D. Miguel Ángel...  
 Miguel González HD2

*[Handwritten mark]*

Harold Betancourt

*[Handwritten signatures and marks]*  
 A @



	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 VIAS 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 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.

EL PRESIDENTE MUNICIPAL

ING. ARNOLDO MORALES MELÉNDEZ

EL SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

PROFR. JOSÉ LUIS CHARLES DE LA ROSA

*Dr. Miguel Ángel López*  
*Miguel Guerrero MDZ*

*2*

*Arnoldo Meléndez*

*[Handwritten signatures and initials]*