

No. DE OFICIO:348/12
ASUNTO EL QUE SE INDICA.

V. ALDAMA, TAM., A 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2012.

**H. CONGRESO DEL ESTADO.
PRESENTE.**

Por medio del presente me estoy dirigiendo a esta Honorable Representación con el fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el Art. 74 Capítulo III, referente a las Tablas de Valores Unitarios, de la ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

En reunión de Cabildo Celebrado el día 07 de Septiembre del 2012, se aprobó por mayoría de Votos. 5 a favor 3 en contra la Tabla de Valores Catastrales y Periciales que rigen en el año 2012 aumente un 15% en el Ejercicio 2013., En los Valores por Metro cuadrado y Hectáreas, en predios Urbanos, Sub-Urbanos y Rústicos, así como el de construcción sin afectar los coeficientes de demerito e incremento, en la que fueron aprobadas por unanimidad de votos por la junta Municipal de Catastro. Anexando al presente un tanto de dicha Tabla de Valores y un CD. Para su análisis, revisión y discusión por el H. Congreso, así como una copia Certificada el Acta Constitutiva de la Junta Municipal de catastro para el periodo 2011- 2013.

Sin otro particular, reitero a usted mi consideración y respeto.



ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"
EL PRESIDENTE MUNICIPAL


C. ISMAEL HERVERT BAUTISTA

EL SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO


LIC. EVARISTA MORENO LERMA



INICIATIVA DE DECRETO

PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y 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 ALDAMA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2013.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2013**, 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 Aldama**, 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:

ZONA 1	CENTRO	\$ 312.00
ZONA 2	COLONIAS	\$ 187.00
ZONA 3	COLONIAS POPULARES	\$ 139.00
ZONA 4	RIVERA DEL RÍO	\$ 125.00
ZONA 5	CRECIMIENTOS IRREGULARES	\$ 112.00
ZONA 6	RURAL ALTA	\$ 32.00
ZONA 7	RURAL PRECARIA	\$ 21.00
INDUSTRIAL		
ZONA 8	INDUSTRIA DE PROCESAMIENTO	\$ 397.00
ZONA 9	INDUSTRIA DE COMERCIALIZACIÓN	\$ 1,296.00
ZONA 10	INDUSTRIA GENERAL	\$ 397.00

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 0.80

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

2.- Deméritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

Incremento por esquina	Comercial de primera.	Factor 1.15
	Comercial de segunda.	1.05
	Habitacional primera.	1.10

B) CONSTRUCCIONES

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

01	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 1,250.00
02	CONSTRUCCION BUENA	\$ 944.00
03	CONSTRUCCION MEDIA	\$ 389.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 237.00
05	CONSTRUCCION POPULAR	\$ 160.00
06	CONSTRUCCIÓN COMERCIAL DE ACOPIO	\$ 473.00
07	CONSTRUCCIÓN INDUSTRIAL	\$ 463.00
08	CONSTRUCCIÓN COMERCIALIZADORA	\$ 790.00

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:

- 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 TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Estado de conservación	Factor
Bueno	0.90
Regular	0.85
Malo	0.70
Ruinoso	0.30

NIVELES DE CONSTRUCCIÓN

	Factor
1 1 nivel	1.00
2 2 niveles	1.05
3 3 niveles	1.15

TIEMPO DE CONSTRUCCIÓN

	Factor
1 1 a 7 años	1.00
2 8 a 10 años	0.95
3 11 a 14 años	0.85
4 15 años en adelante	0.70

ESTADO DE TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

		Factor
1	Acabado total	1.00
2	Acabado parcial	0.95
3	Obra negra	0.85

ESTADO DE DESUSO

		Factor
1	Habitada	1.00
2	Deshabitada	0.90

INSTALACIONES ESPECIALES

		Factor
1	Corrales simples	1.00
2	Caballerizas	1.10
3	Corrales especiales	1.15
4	Bodegas de almacenamiento	1.05

II. PREDIOS SUBURBANOS

De acuerdo a la ubicación con respecto a la cabecera municipal:

Zona norte. uso de suelo 9200	\$ 34.00 por m ²
Zona sur. uso de suelo 9100	\$ 34.00 por m ²
Zona oriente y poniente. uso de suelo 9300	\$ 34.00 por m ²

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES

De acuerdo a su ubicación:

Colindantes a caminos federales y estatales	\$ 32.00 por m ²
Colindantes a vías de comunicación de terracería con acceso ininterrumpido:	\$ 24.00 por m ²
Con acceso de comunicación interrumpido y de difícil acceso	\$ 17.00 por m ²

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:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
1200 Riego	\$ 10,762.00
1211 Rústico de riego	\$ 10,762.00
1220 Riego	\$ 10,762.00
1700 Riego temporal	\$ 7,697.00
1710 Temporal	\$ 7,697.00
1720 Rústico temporal	\$ 7,697.00
3000 Pastizales praderas	\$ 9,234.00
3540 Agostadero de 1ª calidad	\$ 3,848.00
3541 Agostadero	\$ 3,405.00
4000 Cerril	\$ 1,322.00
4200 Cerril	\$ 1,322.00

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	0.60

D) TERRENOS CON EROSIÓN:

Mínima	1.00
Moderada	0.90
Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

	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
Sin colindantes favorables	1.00

G) Terrenos salitrosos:	0.60
Terrenos no salitrosos:	1.00

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

Los 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 los sectores catastrales, 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 1 de enero del año 2013 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.