



# Antiquo Morelos

GOBIERNO MUNICIPAL



OFICIO: 124/2012  
ASUNTO: EL QUE SE INDICA.  
5 DE SEPTIEMBRE DE 2012

*-3/A CP -  
Rocío Rdz*

## HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS.

Ciudad, Victoria, Tamaulipas.

**P r e s e n t e.**

El suscrito Ing. Arturo Ibarra Torres, de Antiquo Morelos, Tamaulipas; en uso de las facultades que a mi cargo confieren en los artículos; 49 fracción 11, X, XII, 53, 55 fracción VI, 68 Y relativos del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas; y artículos 1° fracción X, 10 fracción V y relativos de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas; hago del conocimiento de esta Soberanía que el Honorable Cabildo Municipal, durante el desarrollo de la 22 sesión ordinaria celebrada el día 24 de agosto del año 2012, aprobó por Unanimidad de votos, Las Tablas de Valores Catastrales del Municipio de Antiquo Morelos Tamaulipas; para el ejercicio fiscal 2013, por lo tanto y para los efectos que señalan los artículos 15 fracción IX, 74, de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas; y 133 fracción III de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; se remite la propuesta mencionada, de acuerdo a lo siguiente:

### JUSTIFICACION LEGAL.

El artículo 49 fracción 11 del Código Municipal, así como los artículos 15, 72,73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 Y 83 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, construyendo el marco legal al que se circunscriben las facultades de los Ayuntamientos para iniciar decretos, así como las competencias en materia catastral para los Ayuntamientos del Estado. En este último cuerpo legal se explica el sistema devaluación y líneas de trabajo que deberán seguir las autoridades en la materia, así como los procedimientos para la formulación, establecimiento y actualización de los valores unitarios de suelo y construcciones y los coeficientes de incremento y demerito que sirven de base para la determinación del valor catastral de los predios ubicados en su jurisdicción territorial, resultando también aplicable el artículo 133 fracción 1, párrafo primero y 111, párrafo segundo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Tomando en consideración que el Municipio de Antigua Morelos requiere de la captación de mayores recursos propios para fortalecer sus haciendas publicas y con ello otorgar la presentación de los servicios públicos a los que está obligado con la población; resulta conveniente que cuenten con instrumentos jurídicos que faciliten e incrementen la recaudación de derechos, impuestos, aprovechamientos, productos y contribuciones especiales en su demarcación territorial.

Específicamente, el valor catastral de un inmueble, terreno y construcción, se obtiene al aplicar las técnicas de valuación establecidas y las tablas de valores catastrales vigentes.

La tabla de valores, reviste tal importancia al construir el sustento para elaborar la emisión del impuesto predial municipal, ya que la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles está íntimamente relacionada con las dimensiones de los predios; los servicios públicos con que cuentan, así como también con la cantidad de obra edificada sobre ellos.

En los últimos 10 años la tabla de valores catastrales no se ha incrementado por lo que hemos quedado rezagados con respecto a los valores comerciales en edificación y urbanización. El factor de inflación es considerado del 4.5% anual y los últimos 10 años sin incrementos constituyen el 45%.

El propósito de esta propuesta, justificación y exposición de motivos es incrementar los valores catastrales en un mínimo de 10%, lo cual nos permitirá tener el valor catastral aproximadamente a la realidad y referentemente a los valores comerciales.

Además de obtener el beneficio de recursos Municipales, de manera adicional, al incrementar los ingresos propios del Municipio atrae mayores recursos federales, por las nuevas reglas de coordinación fiscal.

En relación en los factores de demerito se solicita, que no se aplique en virtud de que nuestros valores catastrales están muy por debajo de los valores comerciales.



## 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 ANTIGUO MRELOS, 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 Antiquo Morelos**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

### I. PREDIOS URBANOS

#### A) TERRENOS

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

Zona Homogénea	Manzanas	Valor por m <sup>2</sup> de terreno	Tipo de const. predominante
01	06, 01, 02, 11, 28, 49, 27, 10, 09, 08, 07, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 47, 46, 45, 44, 43, 99, 69, 100.	\$ 88.00	14
02	63, 41, 62, 40, 19, 61, 39, 18, 05, 04, 03, 12, 60, 38, 17, 16, 15, 14, 13, 59, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 57, 56, 55.	\$ 77.00	13
03	80, 79, 78, 77, 76, 58, 54, 53, 52, 30, 29, 50, 51, 72, 73, 74, 75, 81, 82, 83, 87, 86, 85, 84, 88, 89.	\$ 66.00	13
04	116, 117, 118, 119, 98, 97, 96, 95, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 107, 106, 105, 101, 121, 122, 123, 124, 108, 71, 125, 126	\$ 27.50	04

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 500m<sup>2</sup>: 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

##### B) CONSTRUCCIONES

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

Tipo	Descripción	Valor por m <sup>2</sup>
1	ESPECIAL PRECARIO	\$ 110.00
2	ESPECIAL PRECARIO	\$ 220.00
3	ESPECIAL ECONOMICO	\$ 330.00



4	ESPECIAL ECONOMICO	\$ 440.00
5	ESPECIAL MEDIO	\$ 660.00
6	ESPECIAL SUPERIOR	\$ 880.00
7	ESPECIAL SUPERIOR	\$ 1,100.00
8	ANTIGUO ECONÓMICO	\$ 220.00
9	ANTIGUO ECONÓMICO	\$ 440.00
10	ANTIGUO MEDIO	\$ 660.00
11	ANTIGUO SUPERIOR	\$ 880.00
12	ANTIGUO SUPERIOR	\$ 1,100.00
13	MODERNO PRECARIO	\$ 770.00
14	MODERNO PRECARIO	\$ 880.00
15	MODERNO ECONÓMICO	\$ 1,100.00
16	MODERNO ECONÓMICO	\$ 1,430.00
17	MODERNO ECONÓMICO	\$ 1,650.00
18	MODERNO SUPERIOR	\$ 1,870.00
19	MODERNO SUPERIOR	\$ 2,200.00

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:

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
Bueno	1.00
Regular	0.85
Malo	0.75
Ruinoso	0.40

## II. PREDIOS SUBURBANOS

Valores unitarios para Terrenos Suburbanos por m<sup>2</sup> expresados en pesos según su USO

Uso	Descripción	Valor por m <sup>2</sup>
9100	SUBURBANO I	\$ 1.65
9200	SUBURBANO II	\$ 2.20
9300	SUBURBANO III	\$ 3.30

Valores unitarios expresados en pesos por m<sup>2</sup> para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

**Valor por m<sup>2</sup>**  
de \$ 3.00 a \$ 16.50



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	Descripción	Valor unitario por ha.
1210	Rústico de riego	\$ 16,500.00
1211	Rústico de riego por gravedad	\$ 11,000.00
1212	Rústico de riego por gravedad	\$ 8,800.00
1220	Rústico riego por bombeo	\$ 6,600.00
1710	Rústico a 1.5 km. a carretera fed.	\$ 6,600.00
1720	Cultivo general de temporal	\$ 5,500.00
1721	Cultivo general de temporal II	\$ 3,300.00
2100	Fruticultura en cultivo	\$ 5,500.00
3100	Pastizal bajo riego	\$ 6,600.00
3200	Pastizal de temporal	\$ 3,300.00
3510	Agostadero 1ª de 2 a 4 has. x u. a.	\$ 5,500.00
3520	Agostadero de 4 a 16 has. x u. a.	\$ 3,300.00
3540	Agostadero de 16 a 32 has. x u. a.	\$ 2,200.00
4200	Cerril	\$ 440.00
4210	Cerril	\$ 880.00
4300	Monte medio	\$ 1,100.00
4310	Monte medio	\$ 2,200.00

### COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DÉMERITO 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:**

	Semiplano	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

<b>G) TERRENOS SALITROSOS:</b>	0.00
--------------------------------	------

**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.



**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.

## 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.

Se acompaña al presente de un disco compacto que contiene archivo de las tablas de Valores Unitarios propuestos para el ejercicio fiscal 2013, copia certificada de la Sesión Ordinaria de la Junta Municipal de Catastro y de la 22 sesión de ordinaria de cabildo celebrada el pasado 25 de Agosto de 2012.

Sin otro particular, reitero a esta soberanía mi absoluto e incondicional respeto.

ATENTAMENTE

“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION”

  
\_\_\_\_\_  
ING. ARTURO BARRA TORRES.  
PRESIDENTE MUNICIPAL

  
\_\_\_\_\_  
C. Javier Castillo Ochoa  
Secretario del Ayuntamiento

