

OFICIO N° 196/2012

V. BURGOS, TAM., A 10 DE SEPTIEMBRE DE 2012

C. LIC. GUSTAVO TORRES SALINAS
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACION
POLITICA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
DE TAMAULIPAS.

Por este conducto y con fundamento en el Artículo 15, fracción IX y 74 de la Ley de Catastro del Estado de Tamaulipas, me permito remitir a Usted, la propuesta de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el Ejercicio Fiscal 2013, para que se proceda a su análisis, revisión, discusión, modificación y aprobación, en su caso, por parte del H. Congreso del Estado, para lo cual anexo la Tablas de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal 2013.

Agradeciendo de antemano las atenciones prestadas al presente, me despido.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"
TESORERO MUNICIPAL



TESORERÍA MUNICIPAL
2011 - 2013
BURGOS, TAM.

c.c.p. Expediente





EGIDIO TORRE CANTU, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a sus habitantes hace saber:

Que el Honorable Congreso del Estado, ha tenido a bien expedir el siguiente Decreto:

Al margen un sello que dice: "Estados Unidos Mexicanos.- Gobierno de Tamaulipas.- Poder Legislativo.

L a sexagésima primera legislatura del congreso constitucional del estado libre y soberano de Tamaulipas, en uso de las facultades que le confieren los artículos 58 fracción I de la constitución política local; y 119 de la ley sobre la organización y fundamento internos del congreso del estado de Tamaulipas, tiene a bien expedir el siguiente :

Decreto No. LXI-88

Mediante el cual se aprueben los valores unitarios de suelo y construcciones, y coeficientes de incremento y de demerito, que se servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centro de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como los predios rústicos del Municipio de Burgos, 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 demerito, para el ejercicio fiscal del año 2013, que se servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centro de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como los predios rústicos del municipio de burgos, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

Predios Urbanos

Terrenos

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

1	Zona Habitacional bueno	\$ 130.00
2	Zona Habitacional medio	\$ 105.00
3	Zona Habitacional económico	\$ 70.00
4	Zona Habitacional popular	\$ 50.00

Para la practica 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;

Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;

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

Condiciones socioeconómicas de los habitantes;

Las políticas del ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del municipio; y,

Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demerito, que afecten su valor de mercado.

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 metros lineales	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 mas 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 0.85

E) Factor de terreno resultante: predios con superficies mayor de 500m²: 0.70 al terreno restante.

2.- Meritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

	Comercial de primera	Factor 1.25
	Comercial de segunda	1.20
	Habitacional primera	1.15
	Habitacional segunda	1.10

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para Tipos de Construcción por m² expresados en pesos

01	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 2,300.00
02	CONSTRUCCION BUENA	\$1,150.00
03	CONSTRUCCION MEDIA	\$ 600.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 350.00
05	CONSTRUCCION POPULAR	\$ 115.00

Para la practica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en el Municipio, se aplicaran 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 TIPO DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

Estado de conservación	Factor
Bueno	1.00
Regular	0.85
Malo	0.70
Ruinoso	0.30

II. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

Valores unitarios expresados en pesos por metros cuadrados para terrenos de centro de población de origen ejidal, congregación y demanda y la calidad	Valor por m2 de \$10.00 a \$13.00
---	-----------------------------------

La tabla de valores para tipos de construcción prevista por los predios urbanos , se aplica las construcciones edificadas en el suelo o terreno de los centro de población de origen ejidal , congregación y demás localidades .

III. Predio rustico

Tabla de valores unitarios expedidos en peso por hectárea.

Uso de suelo	Valor por hectárea
Riego	\$5,750.00
Temporal	\$3,200.00
Pastizal	\$3,200.00
Agostadero bueno	\$1,600.00
Agostadero regular	\$1,450.00
Forestal	\$630.00
Cerril	\$400.00

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:

	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 de vías de comunicación:

Colindantes a cambios federales y estatales	1.5
Colindantes a ríos, arroyos ,presas y presas	1.10
Colindantes a menos de 2.5Km. de vías de comunicación	1.5

g) Terrenos salitrosos	0.60
------------------------	------

h) Situación jurídica de la tendencia de la tierra:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

La tabla de valores unitarios para los tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicara alas construcciones edificadas en el suelo o terreno rustico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el artículo 105, fracción VI del Código Municipal del Estado de Tamaulipas, en relación con el articulo107 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 las localidades sin estudio técnico, así como de nuevos predios producto del fraccionamiento o subdivisión de los existentes y en general de los que no queden comprendidos en este Decreto, el Ayuntamiento determinara valores catastrales provisionales como las que establece la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

Artículo 3°. Cuando existan las causas supervivientes relacionadas con los lideros y características de los sectores catastrales, se hagan necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conduce, a efecto de que tales sectores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.