



DEPENDENCIA: DIRECCION DE CATASTRO
OFICIO NUM. D.C./0170/2012
ASUNTO: ENTREGA DE LA TABLA
DE VALORES CATASTRALES 2013

VILLA DE CASAS, TAM., A 13 DE SEPTIEMBRE DE 2012

H. CONGRESO DEL ESTADO
DIPUTACION PERMANENTE
SECRETARIA GENERAL
PRESENTE.

DANDO ESTRICTO CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 61 DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, LA AUTORIDAD MUNICIPAL DETERMINA HACER MODIFICACIONES A LA TABLA DE VALORES CATASTARLES QUE SON:

- INCLUIR DOS NUEVOS USOS DE SUELO, EL INDUSTRIAL Y EL COMERCIAL.
- AUMENTO EN EL RUBRO DE TERRENO SUBURBANO QUEDO **EN \$100.00** Y EN EL DE TERRENOS PARA CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES QUEDO EN **\$100.00**
- SE DETERMINO DAR UNA DEPURACION EN CUANTO A LAS MANZANAS QUE EN OTRAS TABLAS DE VALORES ANTERIORES ERAN MUCHAS, QUEREALMENTE NO EXISTEN EN LA CABECERA, POR LO CUAL SE REDUJO EL NUMERO A SOLO **83 MANZANAS** PARA EL **EJERCICIO FISCAL 2013.**

POR ACUERDO DE CABILDO SE APRUEBA EN SECCION ORDINARIA DE FECHA 30 DE JULIO DE 2012, ACTA **SO-20/2012**, Y SE ENCUENTRA INSCRITA EN LAS FOJAS NUMERO. 46, 47, 48, 49 Y 50, CELEBRADA EN LA SALA DE JUNTA DE CABILDO, LA PROPUESTA DE LA TABLA DE VALORES FORMULADA POR LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO, CONFORME A LA INFORMACION RECADADA POR LA DIRECCION DE CATASTRO DE ESTE MUNICIPIO.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"
DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

LIC. JOSE ORLANDO MONTELONGO MONTELONGO

DIRECCION DE CATASTRO
CALLE HIDALGO S/N EDIFICIO DE LA PRESIDENCIA MPAL.
TEL.Y FAX. 01-835-32-4-15-05 C.P. 87250 CASAS, TAM.

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 Casas**, 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:

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENA	\$ 150.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIA	\$ 100.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONOMICA	\$ 70.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 40.00

TABLA DE VALORES UNITARIOS APLICABLES A LA ZONA URBANA

MANZANA	LOC.	SECTOR	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	VALOR POR M2 DE CONSTRUCCION
17	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
18	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
20	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
21	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
23	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
24	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
25	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
26	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
27	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
28	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
31	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
32	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
33	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
34	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
38	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
39	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
40	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
41	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
42	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
45	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
46	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
47	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
48	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00
49	1	1	100	100	100	100	\$ 1,000.00



5	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
6	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
7	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
9	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
10	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
11	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
12	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
13	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
14	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
15	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
16	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
22	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
23	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
29	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
30	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
35	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
37	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
49	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
51	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
52	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
53	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
54	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
55	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
56	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
57	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
58	1	1	70	70	70	70	\$	500.00
59	1	1	70	70	70	70	\$	500.00

MANZANA	LOC.	SECTOR	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	VALOR POR M2 DE CONSTRUCCION
1	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
2	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
3	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
4	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
36	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
44	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
50	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
63	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
64	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
65	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
66	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
67	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
68	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
69	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
70	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
71	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
72	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
73	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
73'	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00
74	1	1	70	70	70	70	\$ 300.00

MANZANA	LOC.	SECTOR	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	VALOR POR M2 DE CONSTRUCCION
61	1	1	50	50	50	50	\$ 100.00
62	1	1	50	50	50	50	\$ 100.00
76	1	1	50	50	50	50	\$ 100.00
77	1	1	50	50	50	50	\$ 100.00
78	1	1	50	50	50	50	\$ 100.00
79	1	1	50	50	50	50	\$ 100.00
80	1	1	50	50	50	50	\$ 100.00
81	1	1	50	50	50	50	\$ 100.00
82	1	1	50	50	50	50	\$ 100.00
83	1	1	50	50	50	50	\$ 100.00

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 DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1.- Demérito o disminución del valor

A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menor de 6 metros lineales:

Factor de demérito

	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 40 metros lineales: Factor de demérito

		Factor de demérito
	45 METROS LINEALES	0.90
	50 METROS LINEALES	0.85
	60 METROS LINEALES	0.80
	70 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 500 m²: 0.90 al terreno restante.

2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

INCREMENTO POR ESQUINA		FACTOR 0.25
	COMERCIAL DE PRIMERA	0.20
	COMERCIAL DE SEGUNDA	0.15
	HABITACIONAL DE PRIMERA	0.10
	HABITACIONAL DE SEGUNDA	

B) CONSTRUCCIONES

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

01	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 2,500.00
02	CONSTRUCCION BUENA	\$ 1,100.00
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 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 CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR:
BUENO	1.00
REGULAR	0.90
MALO	0.75
RUINOSO	0.35

II. PREDIOS SUBURBANOS Y LOCALIDADES DE ORIGEN EJIDAL

VALOR UNITARIO PARA TERRENO SUBURBANO	\$ 100.00 M2
VALOR UNITARIO POR CONSTRUCCION SUBURBANO	\$ 120.00 M2

VALOR UNITARIO EXPRESADO EN PESOS POR M2 PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES.	VALOR POR M2 \$ 100.00 M2
VALOR UNITARIO EXPRESADO EN PESOS POR M2 PARA CONSTRUCCION DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES.	VALOR POR M2 \$ 120.00 M2

III. PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por M2:

USO DEL SUELO	VALOR POR M2
INDUSTRIAL	\$ 4,000.00
COMERCIAL	\$ 6,000.00

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO DEL SUELO	VALOR POR HECTAREA
1220 RIEGO	\$ 6,000.00
1720 TEMPORAL	\$ 4,000.00
3000 PASTIZAL	\$ 3,000.00
3530 AGOSTADERO	\$ 1,500.00
3540 CERRIL	\$ 1,000.00
4200 FORESTAL	\$ 2,000.00

**COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA
TERRENOS RUSTICOS**

A) TERRENOS CON UBICACION:

	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:

MINIMA	1.00
MODERADA	0.90
ALTA	0.75
ESCESIVA	0.65

D) TERRENOS CON EROSION:

MINIMA	1.00
MODERADA	0.90
SEVERA	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

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 RIOS, ARROYOS, PRESAS Y LAGUNAS	1.10
COLINDANTES A MENOS DE 2.5 KM. DE VIAS DE COMUNICACION	1.05

G) TERRENOS SALITROSOS:	0.60
--------------------------------	-------------

H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

PROPIEDAD PRIVADA	1.00
EJIDAL	0.60
POSESION	0.60