



V. San Carlos, Tamaulipas a 09 de Septiembre de 2009.


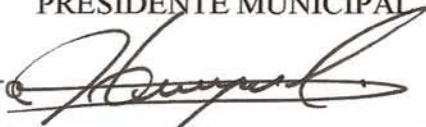
DEPENDENCIA	H. AYUNTAMIENTO
SECCION:	PRESIDENCIA
No. OFICIO:	S/N
ASUNTO:	EL QUE SE INDICA

LIC. ERNESTO MELENDEZ CANTU
SECRETARIO GENERAL DEL
CONGRESO DEL ESTADO
CD. VICTORIA, TAM.



Anexo al presente remito a ese H. Congreso del Estado Tabla de Valores Unitarios Para el Municipio de San Carlos, para el ejercicio Fiscal 2010, la cual se dio a conocer al H. Cabildo apareciendo en el acta No.8.

Sin otro asunto que tratar, me despido de usted enviándole un cordial saludo.


ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"
PRESIDENTE MUNICIPAL
2008 - 2010
H. AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE
SAN CARLOS, TAM.
PRESIDENCIA

ING. LEONEL HINOJOSA CARDENAS.

C.C.P. Archivo

TABLAS DE VALORES UNITARIOS
PARA EL MUNICIPIO
DE SAN CARLOS, TAMAULIPAS.

PARA EL EJERCICIO FISCAL 2010.

METODOLOGIA PARA CALCULAR EL VALOR CATASTRAL

Con base a los criterios de clasificación, se ubicara el inmueble en las tablas de valores, conforme al área homogénea "zona habitacional" que le corresponda e identificara el valor unitario de suelo y el valor unitario del suelo y el valor unitario de construcción, aplicaciones a la superficie del terreno y de construcción y de construcción, si la hubiera, calculando el valor catastral mediante la formula siguiente:

$$V_{cat} = V_t + V_c$$

Donde:

V_{cat} = es el valor catastral calculado de la suma de V_t mas V_c .

V_t = es el valor por metro cuadrado de terreno

V_c = es el valor por metro cuadrado de construcción.

Ahora bien, para calcular el valor del terreno de un inmueble este se obtiene de multiplicar su superficie expresado en metros cuadrados, por el valor unitario del suelo, contenido en tablas de valor de suelo, de la manera siguiente:

$$V_t = S_{tm^2} \times V_{us}$$

Donde:

V_t = es el Valor por metro cuadrado de terreno

S_{tm^2} = es la superficie del terreno en metro cuadrados.

V_{us} = es el valor unitario del suelo correspondiente al área homogénea (Zona Habitacional) donde se ubica el inmueble.

El valor del terreno que resulte se podrá demeritar o incrementar de acuerdo con los factores y coeficientes que le correspondan.

Asimismo, para calcular el valor de construcción de un inmueble, este se obtendrá de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción par cada tipo de edificación contenido en tablas de valores de construcción, mediante el siguiente procedimiento:

$$V_c = S_c \times V_{uc}$$

Donde:

V_c = es el valor por metro cuadrado de construcción.

S_c = Es la superficie en metros cuadrados de construcción.

V_{uc} = es el valor unitario de la construcción (contenido en tablas el valor)

El valor de construcción que resulte se demeritara o incrementará de acuerdo con los factores y coeficientes que correspondan.

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 considerarse 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 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 de terreno resultante: Predios con superficie mayor de 500 M²: 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 ²	Comercial	1.30
2	En general (no esquina)	Comercial	1.25
3	Esquina hasta 100 m ²	Habitacional bueno	1.20
4	Esquina hasta 100 m ²	Habitacional medio	1.15
5	Esquina hasta 100 m ²	Habitacional Económico	1.10
6	Esquina hasta 100 m ²	Habitacional popular	1.05

B) CONSTRUCCIONES

C)

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

1	CONSTRUCCION MUY BUENA.	\$ 2,500.00
2	CONSTRUCCION BUENA.	\$ 1,100.00
3	CONSTRUCCION REGULAR.	\$ 500.00
4	CONSTRUCCION ECONOMICA.	\$ 300.00
5	CONSTRUCCION PRECARIA.	\$ 100.00

Para la práctica 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 construcción
- costo y calidad de los materiales de la 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 CONSERVACION	FACTOR
1	BUENO	1.00
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.70
4	RUINOSO	0.30

II. PREDIOS SUBURBANOS, localidades y asentamientos de los ejidos

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

VALOR UNITARIO EXPRESADOS EN PESOS POR M2 PARA TERRENOS DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES.	Ubicación buena \$15.00 M2 Ubicación regular \$10.00 M2 Ubicación Mala \$5.00 M2
---	--

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios Urbanos, se aplicaran a las condiciones 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	\$ 3,000.00
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

	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

G) TERRENOS SALITROSOS:

0.60

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.