



Dependencia: Presidencia Municipal  
Oficio N°: PMB-38/2016  
Asunto: El que se indica

Villa de Burgos, Tamaulipas, 2 de Septiembre 2016

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
PRESENTE.-**

En sesión Extraordinaria de Cabildo Número XIV celebrada el día 2 de Septiembre del año dos mil dieciséis, el Ayuntamiento de Burgos, Tamaulipas, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 15 fracciones 1, VIII, IX y X, 74 y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tuvo a bien aprobar por unanimidad de votos la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año dos mil diecisiete.

Anexo al presente, oficio certificación del Punto de Orden del día, de la sesión del H. Cabildo donde se acordó lo anteriormente señalado quedando sin cambios la actual tabla de valores del año 2016 para aplicarse en el año 2017.

Por lo que con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 15 fracciones 1, VIII, IX y X, 74 Y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, atentamente nos dirigimos al Honorable Congreso del Estado, solicitando su análisis, discusión y aprobación en su caso, y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal del año dos mil diecisiete, para que surtan los efectos legales correspondientes.

Sin otro particular, hacemos propicia la ocasión para reiterarles las seguridades de nuestra más alta y distinguida consideración.



**PRESIDENCIA MUNICIPAL  
2013 - 2016  
BURGOS, TAM.**

**A T E N T A M E N T E  
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL 2013-2016  
EL PRESIDENTE MUNICIPAL**

**C. MARCO POLO GARZA MARTÍNEZ**

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

**PROFR. JOSÉ H. CAMARILLO GUTIÉRREZ**

Copia: Archivo



**2013 - 2016**  
*Para servir a la gente*

Dependencia: Presidencia Municipal  
Oficio N°: PMB-37/2016

Asunto: Se comunica acuerdo de Cabildo  
Villa de Burgos, Tamaulipas, 2 de Septiembre 2016.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
PRESENTE.-

Los que suscriben CC. MARCO POLO GARZA MARTÍNEZ, JOEL BARRERA ZÚÑIGA Y PROFR. JOSÉ HUMBERTO CAMARILLO GUTIÉRREZ, Presidente Municipal Constitucional, Síndico y Secretario del H. Ayuntamiento de Burgos, Tamaulipas, hacen constar que según acuerdo de cabildo de fecha 2 de Septiembre de 2016, se establece lo siguiente.

No habrá incremento en los Valores Catastrales y en el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI) para el próximo año 2017, con el propósito de apoyar a la economía y bienestar de los habitantes del Municipio de Burgos, Tam.

Dado este acuerdo en la XIV Reunión Extraordinaria de Cabildo del Ayuntamiento Constitucional 2013-2016, a los dos días del mes de septiembre del año dos mil dieciséis.

A T E N T A M E N T E  
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL 2013-2016

  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
2013 - 2016  
BURGOS, TAM.

EL PRESIDENTE MUNICIPAL  
  
C. MARCO POLO GARZA MARTÍNEZ

SÍNDICO

  
INDICATURA MUNICIPAL  
2013 - 2016  
BURGOS, TAM.  
  
C. JOEL BARRERA ZÚÑIGA

SECRETARIO  
DEL AYUNTAMIENTO

  
PROFR. JOSÉ H. CAMARILLO GUTIÉRREZ



# PROPUESTA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016

## VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION

### 1. PREDIOS URBANOS

#### A) TERRENOS

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

1	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 110.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 90.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 60.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 40.00

Para la práctica de la valuación catastral de los terrenos urbanos en el municipio, se aplicaran los siguientes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor catastral de los inmuebles de 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 el 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 de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del municipio;
- Las características geológicas y topográficas, así como los factores del incremento afectan su valor del mercado.

### COEFICIENTES DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

#### 1.- Demerito o disminución del valor

##### A) FACTOR DE FUENTE:

Predios con frente menor de 7 metros lineales:

	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

		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 500 m<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		Factor
	Comercial de primera.	1.25
	Comercial de segunda.	1.20
	Habitacional primera.	1.15
	Habitacional segunda.	1.10

B) CONSTRUCCIONES

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

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA.	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA.	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA.	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN 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 CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN.

El factor por estado de conservación demerita el valor de las construcciones considerando el nivel de deterioro que presenta la edificación, en relación con el mantenimiento que se le ha proporcionado a fin de conservarla lo más parecida posible a su estado original.

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

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

**BUENO:** Es aquella en que por razón del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado. Está en perfectas condiciones para realizar la función del uso que le corresponde y su calidad o clase a la que pertenece.

**REGULAR:** Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o éste ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos sus acabados, tales como aplanados, pinturas, lambrines, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas, especiales y en sus elementos complementarios, tales como herrería, carpintería, vidriería.



**MALO:** Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioros, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de algunos de sus elementos constructivos, instalaciones, acabados y complementos, pero continúa siendo habitable, aún cuando sea en condiciones precarias.

**RUINOSO:** Es aquella en la cual la construcción por su estado de conservación representa un riesgo grave y no es recomendable su habitabilidad. (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros).

## II. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

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 \$ 10.00 a \$ 13.00
--	--

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 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 por ha.
Riego	\$ 5,000.00
Temporal	\$ 2,750.00
Pastizal	\$ 2,750.00
Agostadero bueno	\$ 1,375.00
Agostadero regular	\$ 1,250.00
Forestal	\$ 550.00
Cerril	\$ 330.00

### 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

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 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

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 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.