

San Nicolás, Tamps., a 6 de Septiembre de 2011

Dependencia: R. Ayuntamiento
Sección: Presidencia
No. De Oficio: 0039/2011
Asunto: El que se indica

PROF. GUADALUPE A. FLORES VALDEZ
DIPUTADA PRESIDENTA DE LA JUNTA DE
COORDINACION DEL H. CONGRESO DEL EDO.
PRESENTE.

Sirva la presente para enviarle un cordial saludo, y por este conducto enviarle la integración de la Junta Municipal de Catastro, así como la Tabla de Valores Unitarios de Terreno y los diferentes tipos de Construcción que sirven de base para determinar los Valores Catastrales.

Sin otro particular por la presente, me despido de usted.

A T E N T A M E N T E
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.
PRESIDENTE MUNICIPAL


C. MANUEL GPE. GONZALEZ VILLARREAL.



c.c.p. ING. DAMASO HIDALGO ANAYA GUERRERO.- Director de Catastro
c.c.p. ARCHIVO

PROPUESTA DE LA TABLA DE VALORES DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIONES PARA EL AÑO 2012

I.- PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para Terrenos Urbanos por m2 expresados en peso según su ubicación

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$105.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$75.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$30.00

Para la práctica 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:

- 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 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 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 demerito 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 500 m2.0.70 al terreno restante

2.- Meritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

	POSICION	USO	FACTOR
1	Esquina hasta 400 m2	Comercial	1.25
2	En general (no esquina)	Comercial	1.20
3	Esquina hasta 400 m2	Habitacional	1.15

El factor de posición será aplicado a los diferentes Terrenos con uso comercial, al no definir su valor unitario en zonas catastrales por encontrarse muy dispersos en áreas habitacionales ya definidas.

D) 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	\$575.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$345.00
05	CONSTRUCCION PRECARIA	\$115.00

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:

- 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
1	Bueno	1.00
2	Regular	0.85
3	Malo	0.70
4	Ruinoso	0.30

II.- CONGREGACIONES Y LOCALIDADES EJIDALES

Valores unitarios expresados en pesos por m2 para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.	Según su ubicación
	Bueno \$15.00
	Regular \$10.00
	Malo \$7.00

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicara 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 RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso	Del Suelo	Valor Unitario por ha.
1210	Riego	\$6,300.00
1720	Temporal	\$3,800.00
3000	Pastizales	\$3,800.00
3510	Agostadero 1° de 2 a 4 has. x u.a.	\$1,150.00
3520	Agostadero 2° de 4 a 8 has x u.a.	\$1,000.00
3530	Agostadero 3° de 8 a 16 has x u.a.	\$875.00
3540	Agostadero 4° de 16 a 32 has x u.a.	\$750.00
4200	Forestal	\$630.00
4300	Cerril	\$290.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS

A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

CODIGO	UBICACIÓN	FACTOR
1	Excelente	1.15
2	Favorable	1.00
3	Regular	0.90
4	desfavorable	0.80

B) TERRENOS CON ACCESO:

CODIGO	ACCESO	FACTOR
1	Bueno	1.15
2	Regular	1.00
3	Malo	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSOS:

CODIGO	PEDREGOSO	FACTOR
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Alta	0.75
4	Excesiva	0.60

D) TERRENOS CON EROSION:

CODIGO	EROSION	FACTOR
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA

CODIGO	TOPOGRAFIA	FACTOR
1	Plana	1.00
2	Accidentada	0.90
3	Inundable	0.85

F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN:

CODIGO	COLINDANTES A	FACTOR
1	Caminos federales y estatales	1.15
2	Ríos, arroyos, presas y lagunas	1.05
3	Menos de 2.5 Km. De vías de comunicación.	0.85

G) TERRENOS SALITROSOS:

CODIGO	SALITROSO	FACTOR
1	Minima	1.00
2	Moderado	0.80
3	Excesiva	0.60

H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

CODIGO	TENENCIA	FACTOR
1	Propiedad Privada	1.00
2	Ejidal	0.60
3	Posesión	0.60

Los valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicara a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rustico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el articulo 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 en general los que no queden comprendidos en este Decreto, el Ayuntamiento determinara valores catastrales provisionales como lo establece la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.