

ANTIGUO MORELOS, TAM. A 09 DE SEPTIEMBRE DE 2011
ASUNTO: EL QUE SE INDICA
EXP. 2011/250

H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE:

Por medio de la presente me dirijo a esta dependencia, para entregar la siguiente documentación, del Municipio de Antiquo Morelos en relación al aumento a la tabla de valores:

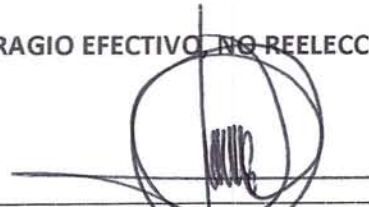
- Acta de la Junta Municipal de Catastro en original y copia.
- Certificado de la junta de cabildo original y copia.
- Proyecto de Decreto para la tabla de Valores Unitarios de Antiquo Morelos (original y copia)
- Archivo Electrónico (CD-Rom)

Sin otro particular por el momento le envío un cordial saludo.



ATENTAMENTE:

“SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN”



C. JAVIER CASTILLO OCHOA
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO
DE ANTIGUO MORELOS



c.c.p. Archivo

INICIATIVA DE DECRETO

PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, 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 ANTIGUO MORELOS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2012.

Artículo 1º. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año 2012, 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 Antigua Morelos**, 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:

Zona Homogénea	Manzanas	Valor por m ² de terreno	Tipo de const. predominante
01	06, 01, 02, 11, 28, 49, 27, 10, 09, 08, 07, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 47, 46, 45, 44, 43, 99, 69, 100.	\$ 88.00	14
02	63, 41, 62, 40, 19, 61, 39, 18, 05, 04, 03, 12, 60, 38, 17, 16, 15, 14, 13, 59, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 57, 56, 55.	\$ 77.00	13
03	80, 79, 78, 77, 76, 58, 54, 53, 52, 30, 29, 50, 51, 72, 73, 74, 75, 81, 82, 83, 87, 86, 85, 84, 88, 89.	\$ 66.00	13
04	116, 117, 118, 119, 98, 97, 96, 95, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 107, 106, 105, 101, 121, 122, 123, 124, 108, 71, 125, 126	\$ 27.50	04

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:

- 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 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 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.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

Incremento por esquina	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:

Tipo	Descripción	Valor por m ²
1	ESPECIAL PRECARIO	\$ 110.00
2	ESPECIAL PRECARIO	\$ 220.00
3	ESPECIAL ECONOMICO	\$ 330.00
4	ESPECIAL ECONOMICO	\$ 440.00
5	ESPECIAL MEDIO	\$ 660.00
6	ESPECIAL SUPERIOR	\$ 880.00
7	ESPECIAL SUPERIOR	\$ 1,100.00
8	ANTIGUO ECONOMICO	\$ 220.00
9	ANTIGUO ECONOMICO	\$ 440.00

10	ANTIGUO MEDIO	\$ 660.00
11	ANTIGUO SUPERIOR	\$ 880.00
12	ANTIGUO SUPERIOR	\$ 1,100.00
13	MODERNO PRECARIO	\$ 770.00
14	MODERNO PRECARIO	\$ 880.00
15	MODERNO ECONÓMICO	\$ 1,100.00
16	MODERNO ECONÓMICO	\$ 1,430.00
17	MODERNO ECONÓMICO	\$ 1,650.00
18	MODERNO SUPERIOR	\$ 1,870.00
19	MODERNO SUPERIOR	\$ 2,200.00

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:

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
Bueno	1.00
Regular	0.85
Malo	0.75
Ruinoso	0.40

II. PREDIOS SUBURBANOS

Valores unitarios para Terrenos Suburbanos por m² expresados en pesos según su USO

Uso	Descripción	Valor por m ²
9100	SUBURBANO I	\$ 1.65
9200	SUBURBANO II	\$ 2.20
9300	SUBURBANO III	\$ 3.30

Valores unitarios expresados en pesos por m ² para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.	Valor por m ² de \$ 3.00 a \$ 16.50
--	---

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 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:

Uso	Descripción	Valor unitario por ha.
1210	Rústico de riego	\$ 16,500.00
1211	Rústico de riego por gravedad	\$ 11,000.00
1212	Rústico de riego por gravedad	\$ 8,800.00
1220	Rústico riego por bombeo	\$ 6,600.00
1710	Rústico a 1.5 km. a carretera fed.	\$ 6,600.00

1720	Cultivo general de temporal	\$ 5,500.00
1721	Cultivo general de temporal II	\$ 3,300.00
2100	Fruticultura en cultivo	\$ 5,500.00
3100	Pastizal bajo riego	\$ 6,600.00
3200	Pastizal de temporal	\$ 3,300.00
3510	Agostadero 1 ^a de 2 a 4 has. x u. a.	\$ 5,500.00
3520	Agostadero de 4 a 16 has. x u. a.	\$ 3,300.00
3540	Agostadero de 16 a 32 has. x u. a.	\$ 2,200.00
4200	Cerril	\$ 440.00
4210	Cerril	\$ 880.00
4300	Monte medio	\$ 1,100.00
4310	Monte medio	\$ 2,200.00

**COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DÉMERITO 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:

	0.00
--	------

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 las zonas homogéneas o de los corredores de valor, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales zonas y corredores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

TRANSITORIO

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2012 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.