



**MUNICIPIO DE CRUILLAS TAMAULIPAS
ADMINISTRACION 2013-2016**



**DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECCION: PRESIDENCIA**

**ASUNTO: EL QUE SE INDICA
OFICIO NUM. 370/2014**

CRUILLAS, TAM., A 22 DE SEPTIEMBRE DE 2014.

**C.P. RAMIRO RAMOS SALINAS
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACION POLITICA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.
CIUDAD VICTORIA, TAMAULIPAS.
PRESENTE.-**

El que suscribe C. Juan Manuel Vela Rivas, Presidente Municipal Constitucional del Municipio de Cruillas, Estado de Tamaulipas, por medio del presente anexo la Propuesta de Tabla de Valores Unitarios de terrenos, construcciones y los coeficientes de incremento y de demerito que sirvan 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 Cruillas Tamaulipas, para el ejercicio Fiscal 2015.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
"Sufragio Efectivo, No Reelección"
El Presidente Municipal**

C. Juan Manuel Vela Rivas



**2013-2016
R. AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE CRUILLAS, TAM.
PRESIDENCIA
MUNICIPAL**

PROPUESTA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, 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 CRUILLAS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2015.

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m² expresados en pesos según su ubicación:

NO. DE MANZANA	USO DE SUELO	VALOR POR M2.
DE 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14, 20, 21, 22, 23, 33, 34, 35, 36, 44, 45, 46 y 47	HABITACIONAL MEDIO	\$ 70.00
DE 13, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 37, 42, 43, 48, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, y 77	HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00
DE 50, 51, 52, 53, 54, 63, 72, 78, 79, 80, 81, y 82	HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00

COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS.

1.- DEMERITO O DISMINUCION DEL VALOR DEL TERRENO:

A) FACTOR DE FRENTE:

A.1) Predios con frente menor de 7 metros lineales: Factor de demérito

METROS LINEALES FRENTE A CALLE	FACTOR APLICADO
6.00 m.l.	0.95
5.00 m.l.	0.90
4.00 m.l.	0.85
3.00 m.l.	0.80
2.00 m.l.	0.70
1.00 m.l.	0.60

A.2) Predios con frente menor de un metro e interiores: Factor de demérito 0.50

B) FACTOR DE FONDO:

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales:

PROFUNDIDAD	FACTOR APLICADO
A PARTIR DE 40.00 M.L.	0.90
A PARTIR DE 45.00 M.L.	0.85
A PARTIR DE 50.00 M.L.	0.80
A PARTIR DE 60.00 M.L.	0.75

C) FACTOR DE DESNIVEL: Predios con pendientes fuertes; se aplicara un factor de 0.85

D) FACTOR DE TERRENO POR SUPERFICIE: Predios con superficie mayor de 500 m² ; se aplicara un factor de 0.70 al terreno excedente de los 500.00 m².

2.- MERITOS O INCREMENTOS DE VALOR DE TERRENO:

Factor de posición del terreno en la manzana:

No.	POSICION	USO	FACTOR APLICADO
1	Esquina con superficie de hasta 400.00 m ² .	Comercial	1.25
2	Intermedio	Comercial	1.20
3	Esquina con superficie de hasta 400.00 m ² .	Habitacional	1.15

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

B) CONSTRUCCIONES

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

No.	DESCRIPCION	VALOR POR M2.
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	\$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:

No.	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR APLICADO
1	BUENO	1.00
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.70
4	RUINOSO	0.30

II. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES.	SEGÚN SU UBICACIÓN 1.- BUENA \$ 15.00 por m ² 2.- REGULAR \$ 10.00 por m ² 3.- MALO \$ 5.00 por m ²
--	--

VALORES UNITARIOS PARA TERRENO SUBURBANO	DE \$ 5.00 A \$ 10.00 por m ²
--	--

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

CODIGO DE USO	DESCRIPCION DE USO	VALOR POR HA.
1210	RIEGO	\$5,500.00
1720	TEMPORAL	\$3,000.00
3000	PASTIZAL	\$3,000.00
3510	AGOSTADERO DE 1ª. DE 2 A 4 HAS. POR U.H.	\$1,000.00
3520	AGOSTADERO DE 2ª. DE 4 A 8 HAS. POR U.H	\$900.00
3530	AGOSTADERO DE 3ª. DE 8 A 16 HAS. POR U.H	\$800.00
3540	AGOSTADERO DE 4ª. DE 16 A 32 HAS. POR U.H	\$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:

CODIGO	UBICACION	FACTOR APLICADO
1	EXCELENTE	1.15
2	FAVORABLE	1.00
3	REGULAR	0.90
4	DESFAVORABLE	0.80

B) TERRENOS CON ACCESO:

CODIGO	ACCESO	FACTOR APLICADO
1	BUENO	1.15
2	REGULAR	1.00
3	MALO	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSOS:

CODIGO	PEDREGOSO	FACTOR APLICADO
1	MINIMO	1.00
2	MODERADO	0.90
3	ALTO	0.75
4	EXCESIVO	0.65

D) TERRENOS CON EROSIÓN:

CODIGO	EROSION	FACTOR APLICADO
1	MINIMA	1.00
2	MODERADA	0.90
3	SEVERA	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

CODIGO	TOPOGRAFIA	FACTOR APLICADO
1	SEMIPLANA	1.00
2	INCLINADA MEDIA	0.95
3	INCLINADA FUERTE	0.80
4	ACCIDENTADA	0.75

F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:

CODIGO	COLINDANTES A:	FACTOR APLICADO
1	CAMINOS FEDERALES Y ESTATALES	1.15
2	RIOS, ARROYOS, PRESAS Y LAGUNAS	1.10
3	MENOS DE 2.5 KM. DE VIAS DE COMUNICACION	1.05

G) TERRENOS SALITROSOS:

CODIGO	SALITROSO	FACTOR APLICADO
1	MINIMO	1.00
2	MODERADO	0.80
3	EXCESIVO	0.60

H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

CODIGO	TENENCIA	FACTOR APLICADO
1	PROPIEDAD PRIVADA	1.00
2	EJIDAL	0.60
3	POSESION	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 urbanos, suburbanos y rústicos, 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 revisionales 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.