



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL
 SECCION: PRESIDENCIA

ASUNTO: PROPUESTA DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES

BURGOS, TAM. 10 DE SEPTIEMBRE DE 2013.

LIC.CARLOS ERNESTO SOLIS GOMEZ
 PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACION POLITICA DEL
 H.CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
 CD.VICTORIA

EL QUE SUSCRIBE C.FERNANDO LOPEZ PANDO, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE BURGOS ,ESTADO DE TAMAULIPAS, POR MEDIO DE LA 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 DETERMINACION DE VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACION Y DEMAS LOCALIDADES ASI COMO LOS PREDIOS RUSTICO DEL MUNICIPIO DE BURGOS TAMAULIPAS,PARA EJERCICIO FISCAL 2014.

SIN MAS POR EL MOMENTO APROVECHO LA OCASION PARA ENVIARLE UN CORDIAL SALUDO.

ATENTAMENTE
 "SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"
 EL PRESIDENTE MUNICIPAL

C.FERNANDO LOPEZ PANDO



EGIDIO TORRE CANTU, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a sus habitantes hace saber:

Que el Honorable Congreso del Estado, ha tenido a bien expedir el siguiente Decreto:

Al margen un sello que dice: "Estados Unidos Mexicanos.- Gobierno de Tamaulipas.- Poder Legislativo.

L a sexagésima primera legislatura del congreso constitucional del estado libre y soberano de Tamaulipas, en uso de las facultades que le confieren los artículos 58 fracción I de la constitución política local; y 119 de la ley sobre la organización y fundamento internos del congreso del estado de Tamaulipas, tiene a bien expedir el siguiente :

Decreto No. LXI-88

Mediante el cual se aprueben los valores unitarios de suelo y construcciones, y coeficientes de incremento y de demerito, que se servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centro de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como los predios rústicos del Municipio de Burgos, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2014.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demerito, para el ejercicio fiscal del año 2014, que se servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centro de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como los predios rústicos del municipio de burgos, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

Predios Urbanos

Terrenos

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

| | | |
|---|-----------------------------|-----------|
| 1 | Zona Habitacional bueno | \$ 130.00 |
| 2 | Zona Habitacional medio | \$ 105.00 |
| 3 | Zona Habitacional económico | \$ 70.00 |
| 4 | Zona Habitacional popular | \$ 50.00 |

Para la practica 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;

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, asi como aquellos de uso diferente

Condiciones socioeconómicas de los habitantes;

Las políticas del ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del municipio; y,

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 demerito

| | | |
|--|-------------------|------|
| | 6 metros lineales | 0.95 |
| | 5metros lineales | 0.90 |
| | 4 metros lineales | 0.85 |
| | 3 metros lineales | 0.80 |
| | 2 metros lineales | 0.70 |

| | | |
|--|-------------------|------|
| | 1 metros lineales | 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 mas de 35 metros lineales: Factor de demerito

| | | |
|--|--------------------|------|
| | 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 demerito 0.85

E) Factor de terreno resultante: predios con superficies mayor de 500m2: 0.70 al terreno restante.

2.- Meritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

| | | |
|--|----------------------|-------------|
| | 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

| | | |
|----|------------------------|-------------|
| 01 | CONSTRUCCION MUY BUENA | \$ 2,300.00 |
| 02 | CONSTRUCCION BUENA | \$1,150.00 |
| 03 | CONSTRUCCION MEDIA | \$ 600.00 |
| 04 | CONSTRUCCION ECONOMICA | \$ 350.00 |
| 05 | CONSTRUCCION POPULAR | \$ 115.00 |

Para la practica 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 la construcción
- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados; y ,
- Costo de la mano de obra empleada +

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPO DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

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

II. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

| | |
|---|-----------------------------------|
| Valores unitarios expresados en pesos por metros cuadrados para terrenos de centro de población de origen ejidal, congregación y demanda y la calidad | Valor por m2 de \$10.00 a \$13.00 |
|---|-----------------------------------|

La tabla de valores para tipos de construcción prevista por los predios urbanos , se aplica las construcciones edificadas en el suelo o terreno de los centro de población de origen ejidal , congregación y demás localidades .

III. Predio rustico

Tabla de valores unitarios expedidos en peso por hectárea.

| Uso de suelo | Valor por hectárea |
|--------------------|--------------------|
| Riego | \$5,750.00 |
| Temporal | \$3,200.00 |
| Pastizal | \$3,200.00 |
| Agostadero bueno | \$1,600.00 |
| Agostadero regular | \$1,450.00 |
| Forestal | \$630.00 |
| Cerril | \$400.00 |

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS

a) Terrenos con ubicación:

| | | |
|--|--------------|------|
| | 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 de vías de comunicación:

| | |
|---|------|
| Colindantes a cambios federales y estatales | 1.5 |
| Colindantes a ríos, arroyos ,presas y presas | 1.10 |
| Colindantes a menos de 2.5Km. de vías de comunicación | 1.5 |

| | |
|------------------------|------|
| g) Terrenos salitrosos | 0.60 |
|------------------------|------|

h) Situación jurídica de la tendencia de la tierra:

| | |
|-------------------|------|
| Propiedad privada | 1.00 |
| Ejidal | 0.60 |
| Posesión | 0.60 |

La tabla de valores unitarios para los tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicara alas construcciones edificadas en el suelo o terreno rustico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el artículo 105, fracción VI del Código Municipal del Estado de Tamaulipas, en relación con el articulo107 del propio código de la base gravable para los predios rústicos.

Articulo 2°.Para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en las localidades sin estudio técnico, así como de nuevos predios producto del fraccionamiento o subdivisión de los existentes y en general de los que no queden comprendidos en este Decreto, el Ayuntamiento determinara valores catastrales provisionales como las que establece la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

Articulo 3°. Cuando existan las causas supervivientes relacionadas con los lideros y características de los sectores catastrales, se hagan necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conduce, a efecto de que tales sectores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.



A QUIEN CORRESPONDA:

El suscrito **C. FERNANDO LOPEZ PANDO**, Presidente Municipal de Burgos, Tamaulipas, quien con el Secretario del Ayuntamiento actúa por medio del presente:

HACEN CONSTAR Y CERTIFICAN:

Que la copia fotostática es fiel y exacta sacada de su original, por constarme que la tabla de valores fue aprobada por cabildo así ya que dicho documento lo tuve ante mi vista.

Dado en las oficinas del Republicano Ayuntamiento de Burgos, Tamaulipas, a los doce días del mes de Agosto del año dos mil trece.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL 2011 - 2013
EL PRESIDENTE MUNICIPAL

C. FERNANDO LOPEZ PANDO

EL SECRETARIO


C. HORACIO CANO GARZA



PRESIDENCIA MUNICIPAL
2011 - 2013
BURGOS, TAM.