



**CD. MIER, TAM., A 13 DE SEPTIEMBRE DEL 2012.**

**ASUNTO: EL QUE SE INDICA.**

**DEPENDENCIA: SECRETARIA.**

**OFICIO: 585/2012.**

**EXPEDIENTE: 2012.**

**DIP. GRISELDA CARRILLO REYES**

**PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**

**CD. VICTORIA, TAM.**

Nos permitimos por este conducto dar respuesta a su oficio número HCE/SG/AT/796 de fecha 04 de Septiembre de 2012, y le informamos que este municipio por acuerdo del Honorable Cabildo en reunión celebrada el 06 de Septiembre del actual (Acta No. 39), no se modifica la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones por tal motivo para el Ejercicio Fiscal 2013, se empleará la misma Tabla de Valores que en el ejercicio Fiscal 2012.

Sin otro en particular y esperando cumplir con lo reglamentario, quedamos a sus distinguidas órdenes aprovechando la ocasión para externarle nuestro más sincero saludo.

Anexo copia de Acta no. 39 y Tabla de Valores catastrales.

**ATENTAMENTE**

**“SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN”**



**PROFR. ALBERTO GONZALEZ PEÑA**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL**



**MARÍA SILVIA RAMOS PÉREZ.**  
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.**

c.c.p. Archivo

c.c.p. Ing. Damaso H. Anaya.- Director de Catastro en el Estado de Tamaulipas.

c.c.p. Mirla Lorena Treviño Ruíz.- Director de Catastro Municipal

**PROPUESTA DE TABLAS DE  
VALORES UNITARIOS DE SUELO Y  
CONSTRUCCIONES Y COEFICIENTES  
DE INCREMENTO Y DE MERITO  
PARA BIENES URBANOS,  
SUBURBANOS Y RUSTICOS PARA EL  
AÑO 2013**

DIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL  
HIDALGO Y OBREGON S/N  
COL. CENTRO C.P. 88390  
CD. MIER TAM.  
TELS.01(987)9730070/(897)973 0071  
FAX. 01(897)973 0951

**SEPTIEMBRE DEL 2012**

## 1.- PREDIOS URBANOS

### A) TERRENOS

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

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENA	\$ 280.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENA	\$ 200.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIA	\$ 130.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONOMICA	\$ 110.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 55.00

CLASIFICACION DE PREDIOS Y SU LOCALIZACION DE ACUERDO A LA UBICACIÓN Y TIPO DE CONSTRUCCION QUE PREDOMINA EN EL AREA HOMOGENEA.

1.- Zonas en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional Buena.

A) NORTE: Calle Rómulo Garza  
SUR: Calle Álvaro Obregón  
ESTE: Calle Allende  
OESTE: Calle Zaragoza

B) NORTE: Calle Álvaro Obregón  
SUR: Calle Mercaderes  
ESTE: Calle Allende  
OESTE: Calle Guerrero

C) NORTE: Calle Mercaderes  
SUR: Ave. Cuauhtémoc  
ESTE: Calle Allende  
OESTE: Calle Eulalio González

Valor por metro cuadrado de terreno \$ 280.00

Valor por metro cuadrado de construcción \$ 2,000.00

2.- Zona en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional Media (alta).

- A) NORTE: Calle Pedro J. Méndez  
SUR: Calle Jiménez  
ESTE: Calle Allende  
OESTE: Calle Guerrero
- B) NORTE: Calle Jiménez  
SUR: Calle Rómulo Garza  
ESTE: Calle Allende  
OESTE: Calle Abasolo
- C) NORTE: Calle Álvaro Obregón  
SUR: Ave. Mercaderes  
ESTE: Calle Guerrero  
OESTE: Calle Ocampo
- D) NORTE: Calle Mercaderes  
SUR: Calle Cuauhtémoc  
ESTE: Calle Eulalio González  
OESTE: Calle Veracruz

Valor por metro cuadrado de terreno \$200.00  
Valor por metro cuadrado de construcción \$1,700.00

3.- Zona en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional Media (baja).

- A) NORTE: Calle Eugenio Rodríguez  
SUR: Calle J.H. Palacios  
ESTE: Calle Terán  
OESTE: Calle Allende
- B) NORTE: Calle J. H. Palacios  
SUR: Ave. Cuauhtémoc  
ESTE: Calle 20 de Noviembre  
OESTE: Calle Allende

Valor por metro cuadrado de terreno \$130.00  
Valor por metro cuadrado de construcción \$ 1,700.00

4.- Zonas en la cual predomina la construcción clasificada Habitacional Económica.

- A) NORTE: Calle Pedro J. Méndez  
SUR: Calle Jiménez  
ESTE: Calle Guerrero  
OESTE: Calle Matamoros
- B) NORTE: Calle Jiménez  
SUR: Calle Rómulo Garza  
ESTE: Calle Abasolo  
OESTE: Calle Aldama
- C) NORTE: Calle Rómulo Garza  
SUR: Calle Álvaro Obregón  
ESTE: Calle Zaragoza  
OESTE: Calle Aldama
- D) NORTE: Calle Álvaro Obregón  
SUR: Calle Mercaderes  
ESTE: Calle Ocampo  
OESTE: Calle Veracruz
- E) NORTE: Calle Pedro J. Méndez  
SUR: Calle Eugenio Rodríguez  
ESTE: Calle Terán  
OESTE: Calle Allende

Valor por metro cuadrado de terreno \$ 110.00

Valor por metro cuadrado de construcción \$1,200.0

5.- Zona en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional Popular.

- A) NORTE: Calle Pedro J. Méndez  
SUR: Calle Eugenio Rodríguez  
ESTE: Calle Matamoros  
OESTE: Calle Aldama

B) NORTE: Calle Eugenio Rodríguez  
SUR: Calle Álvaro Obregón  
ESTE: Calle Aldama  
OESTE: Calle Veracruz

C) NORTE: Calle Pedro J. Méndez  
SUR: Calle J. H. Palacios  
ESTE: Calle Lucio Blanco  
OESTE: Calle Terán

Valor por metro cuadrado de terreno \$ 55.00

Valor por metro cuadrado de construcción \$1,200.00

**Valores unitarios de terreno y construcción para los predios ubicados en:**

A) FRACCIONAMIENTO VILLAS DEL CANTARO:

- Terreno \$ 55.00 por metro cuadrado.
- **Construcción \$ 2,000.00 por metro cuadrado.**

El motivo por el cual proponemos este cambio es porque la cantidad por la que se están valorando resulta alta y hay inconformidad por parte de la ciudadanía.

B) FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE PRESA LAS BLANCAS

- **Terreno \$ 140.00 por metro cuadrado.**
- **Construcción \$ 2,500.00 por metro cuadrado.**

Se considera que este es un valor justo para esta clase de terreno, ya que aun no cuentan con todos los servicios, además que a los propietarios de los lotes comprendidos en esta zona muestran inconformidad.

- **Al expedir el Avalúo Catastral para escrituración por primera vez de algunos de estos lotes se considerará un valor de \$ 55.00 por metro cuadrado.**

En comparación al valor vigente no es mucha la diferencia mas sin embargo el municipio tiene un poco más de ingreso.

C) COLONIA LAS TORRES:

- Terreno \$ 55.00 por metro cuadrado.
- Construcción \$1,200.00 por metro cuadrado

## 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:  
0.50

Factor de demérito

#### C) FACTOR DE FONDO: Predios con profundidad de más de 35 metros lineales:

40 metros lineales	Factor	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	Comercial de primera	Factor	0.25
	Comercial de segunda		0.20
	Habitacional primera		0.15
	Habitacional segunda		0.10

## B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de Construcción por m2 expresados en pesos:

Tipo	HABITACIONAL	Valor por m2
01	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 3,000.00
02	CONSTRUCCION BUENA	\$ 2,000.00
03	CONSTRUCCION MEDIA	\$ 1,700.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 1,200.00
05	CONSTRUCCION POPULAR O ANTIGUA	\$ 500.00

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:

- 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 TIPOS DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE A CUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

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

## II.- PREDIOS SUBURBANOS

<p>Valores unitarios para terrenos suburbanos</p> <p>Localización: Terrenos colindantes con la zona urbana, sin servicios públicos, susceptibles de urbanización, de acuerdo a las distancias y su ubicación en relación con la zona suburbana.</p>	De \$ 20.00 a \$ 50.00 por m2
---	-------------------------------

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.



### III.- PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
Riego	\$ 8,000.00
Temporal	\$ 5,000.00
Pastizales	\$ 5,000.00
Agostadero	\$ 2,000.00

### COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS

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 EROSION:

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

**F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACION:**

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) SITUACION JURIDICA 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 aplicara a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rústico. Se exceptuaran 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.