



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECCION: PRESIDENCIA

OFICIO Nº 196/2012

MENDEZ, TAM., A 07 DE SEPTIEMBRE DE 2012

**C. LIC. GUSTAVO TORRES SALINAS
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACION
POLITICA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
DE TAMAULIPAS.**

Por este conducto y con fundamento en el Artículo 15, fracción IX y 74 de la Ley de Catastro del Estado de Tamaulipas, me permito remitir a Usted, la propuesta de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el Ejercicio Fiscal 2013, para que se proceda a su análisis, revisión, discusión, modificación y aprobación, en su caso, por parte del H. Congreso del Estado, para lo cual anexo la Tablas de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal 2013.

Agradeciendo de antemano las atenciones prestadas al presente, me despido.

**ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"
EL PRESIDENTE MUNICIPAL**

Pedro Garcia
C. PEDRO GARCIA PALACIOS



c.c.p. Expediente



Cinthia Retz

PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES Y LOS 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 MÉNDEZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2013.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de terrenos y construcciones y los factores de incremento y demérito, para el ejercicio fiscal del año **2013**, 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 Méndez**, 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:

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 132.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 121.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 99.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 77.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 55.00
6	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$ 44.00

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:

- 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 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 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:

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.	\$ 2,200.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA.	\$ 1,100.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA.	\$ 555.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA.	\$ 330.00
05	CONSTRUCCIÓN BAJA.	\$ 110.00

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:

- 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 CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

II. PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS SUBURBANOS	DE \$ 10.00 A \$ 15.00 POR M ²
--	---

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES.	BUENO \$ 20.00
	REGULAR \$ 15.00
	MALO \$ 10.00

La tabla de valores unitarios 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 DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
RIEGO	\$ 11,000.00
RIEGO POR BOMBEO	\$ 7,700.00
CULTIVO ANUAL DE TEMPORAL	\$ 4,400.00
PASTIZALES BAJO RIEGO	\$ 5,500.00
PASTIZAL DE TEMPORAL	\$ 3,300.00
PASTIZAL DE ENSALITRADO	\$ 2,200.00
AGOSTADERO DE 2.5 HAS. X U.A.	\$ 2,530.00
AGOSTADERO DE 16.5 HAS. X U.A.	\$ 3,080.00
AGOSTADERO	\$ 2,200.00
FORESTAL EN EXPLOTACIÓN	\$ 660.00
FORESTAL EN DECADENCIA	\$ 550.00
CERRIL	\$ 330.00

**COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO 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:		
		0.60

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 los sectores, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales sectores 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 2013 y debe publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

CERTIFICACIÓN:

- - - - La suscrita C. Ana Lilia García Polanco, Secretaria del H. Ayuntamiento del Municipio de Méndez, Estado de Tamaulipas, con las facultades que le confieren los artículos 68, fracción IV, del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, hacer constar y -----

CERTIFICA -----

----- Que en el Libro No. 1, Acta No. 20 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento que se realizó el día 25 de agosto del 2012, se aprobó 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 Méndez, Tamaulipas, para el ejercicio Fiscal 2013, quedando sin modificaciones de la del 2012. -----

Se extienda la presente certificación en Méndez, Tamaulipas; a los seis días del mes de septiembre del año dos mil doce. -----

ATENTAMENTE

LA SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE MENDEZ, TAMAULIPAS
PERIODO 2011-2013

LIC. ANA LILIA GARCIA POLANCO



c.c.p. Archivo