

**Gómez Farías**

Gobierno Municipal 2018-2021

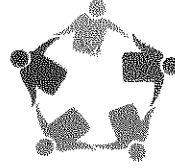
CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
EXPOSIÇÃO DE VALORES

17 SEP 2020

10575  
Copia Acta de Cabildo  
Tabla de Valores

Horario: 10:40h Anexos:

Recibir: *Raul Caceres*



**Gómez Farías**  
Compromiso con todos

**PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE AYUNTAMIENTO  
OFICIO: P.M./2020  
EXP.01/2020  
ASUNTO: SOLICITUD**

**V. DE GOMEZ FARIAS, TAMAULIPAS A 10 DE SEPTIEMBRE DE 2020**

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

**PRESENTE.**

Por medio de este conducto me permito saludarle, y a la vez enviar la información que contiene la propuesta de los valores unitarios de suelo, construcciones y coeficientes de incremento y decremento para la determinación del valor catastral de los predios urbanos, suburbanos, y rústicos, para el ejercicio 2021 del Municipio de Gómez Farías Tamaulipas.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 15, fracción VII, IX y 74 de la ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

Anexo a la presente:

- Copia de Acta de Cabildo
- Tabla de los Valores Actuales

Sin más por el momento, aprovecho la oportunidad para reiterarle mi afectuoso saludo.

ATENTAMENTE

M.V.Z. FRANCISCO JAVIER LOPEZ REYES  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE GOMEZ FARIAS TAMAULIPAS



**Gómez Farías**  
Gobierno Municipal 2018-2021

**PRESIDENCIA  
MUNICIPAL**



**Gómez Farías**  
Compromiso con todos



## I. PREDIOS URBANOS

### A) TERRENOS

Valores unitarios para Terrenos Urbanos por m<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:

1	LOCALIDAD GOMEZ FARIAS	\$ 80.00
2	POBLADO LOMA ALTA	\$ 80.00
3	RESTO DE LOCALIDADES DEL MUNICIPIO	\$ 10.00

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

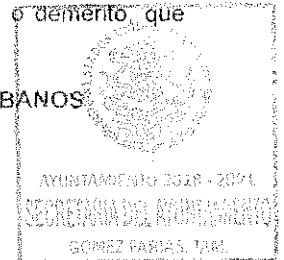
D) FACTOR DE DESNIVEL: predios con pendientes fuertes: Factor de demérito 0.80

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 1.15
	Comercial de segunda	1.05
	Habitacional Primera	1.10
	Habitacional Segunda	1.05



**B) CONSTRUCCIONES**Valores unitarios de construcción por m<sup>2</sup> expresados en pesos.

01	LOCALIDAD GOMEZ FARIAS	\$500.00
02	LOCALIDAD LOMA ALTA	\$500.00
03	LOCALIDADES RESTO DEL MUNICIPIO	\$300.00

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.

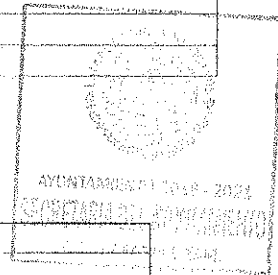
**LOS VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
Bueno	0.90
Regular	0.85
Malo	0.70
Ruinoso	0.30

**II. PREDIOS RÚSTICOS**

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
Riego	\$ 10,000.00
Temporal	\$ 5,000.00
Pastizales	\$ 5,000.00
Agostadero	\$ 2,500.00
Cerril	\$ 1,000.00

**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:**

Minima	1.00
Moderada	0.90
Alta	0.75
Excesiva	0.65

**D) TERRENOS CON EROSIÓN:**

Minima	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.

