



Municipio de San Carlos, Tamaulipas, a 11 de Septiembre del 2018.
DEPENDENCIA: Presidencia Municipal.
ASUNTO: Proyecto de Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones,

RECIBIDO
CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
OFICIALIA DE PARTES

11 SEP. 2018

Hora: 13:52hrs Anexos ^{1 CD} ENCARREDADO c/TABLA

Recibe: Raúl García

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
PALACIO LEGISLATIVO
DIP. GLAFIRO SALINAS MENDIOLA
PRESIDENTE DE LA DIPUTACION PERMANENTE**

Por medio de la presente y de Conformidad con las facultades que otorga el Artículo 15 fracción VIII, IX y en cumplimiento al Artículo 74 de la Ley de Catastro para el estado de Tamaulipas, me permito remitir en forma impresa y en (CD) el proyecto de Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2019 del municipio de San Carlos, Tamaulipas misma que fue aprobada en sesión de cabildo del día 05 de Septiembre de 2018 y según consta el acta No 26 de la sesión Ordinaria.

Sin otro particular por el momento, agradeciendo sus finas atenciones quedo de usted.

ATENTAMENTE
EL PRESIDENTE MUNICIPAL



C. ROLANDO SELVERA AGUIRRE
PRESIDENCIA MUNICIPAL

ATENTAMENTE
DIRECTOR DE CATASTRO



C. REFUGIO VILLAFRANCO SANCHEZ

C.C.P Archivo
C.C.P Tesorería

**En Realidad
No Cuesta Tanto**

PROYECTO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y 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 SAN CARLOS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2019.

Artículo 1º. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2019, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2019, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXII-661, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 139, de fecha 19 de noviembre del año próximo pasado, 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 San Carlos, 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	\$ 100.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 80.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 20.00

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 mayor 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 o más.	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:

	Posición	Uso	Factor
1	Esquina hasta 400 m ²	Comercial (en todas las zonas)	1.30
2	En general (no esquina)	Comercial (en todas las zonas)	1.25
3	Esquina hasta 100 m ²	Habitacional Bueno	1.20
4	Esquina hasta 100 m ²	Habitacional Medio	1.15
5	Esquina hasta 100 m ²	Habitacional Económico	1.10
6	Esquina hasta 100 m ²	Habitacional Popular	1.05

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:

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.	\$ 100.00

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.- Construcciones que cuentan con espacios totalmente diferenciados y especializados por uso, con múltiples áreas complementarias, proyectos de calidad y con detalles especiales:

- Cimentación de Mampostería con dalas de desplante y/o zapatas aisladas con contra trabes de liga ó zapatas corridas.
- Estructura Techos y entresijos de concreto armado, maderas terrados, bóvedas y similares.
- Pisos, muros, techos ó fachadas recubiertos de loseta de cerámica y elementos pétreos de dimensiones mayores, alfombra duela ó parquet de calidad, lambrines y plafones con variedad de acabados de madera ó materiales especiales, entresijos de doble altura ó más, sótanos y diversas escaleras.
- Herrería y en su caso, domos de claros grandes con aluminio y cristales gruesos, carpintería abundante con muebles integrados a la construcción ebanistería, muebles de baño y accesorios de calidad, cocinas fabricados expreso.
- Acabados, accesorios y equipo de lujo.
- Herrería y cancelaría metálica aluminio y/o maderas de alta calidad, vidrio doble, cristales especiales, espejos y complementarios tales como tinas, hidromasaje, sonido ambiental, aire acondicionado ó lavado entre otros.

CONSTRUCCIÓN BUENA.- Construcciones que cuentan con espacios totalmente diferenciados por uso e inclusión de áreas complementarias; estudio, despacho, sala de televisión, servicios completos suficientes y servicios accesorios; Cuarto de servicio y patio, dos ó más baños y área de lavandería, instalaciones básicas y complementarias completas y suficientes:

- Materiales y procedimientos constructivos de buena calidad y controlados; Proyecto definido funcional y de calidad; Claros medios de 6 metros ó más.
- Cimentación de mampostería con dalas de desplantes y/o zapatas corridas ó aisladas de concreto.

- Estructura, techos y/o entrepisos, de loza maciza ó aligerada ó loza de acero de claros de hasta 8 metros.
- Pisos de terrazo ó parquet de mármol de calidad ó loseta cerámica ó cemento pulido para alfombras, ó parquet de madera tropical de calidad, adoquines.
- Muros aplanados con mezcla y/o yeso ó pintura, tirol, pastas, vinílicas, tapiz, maderas, azulejos, mármoles, mezcla de pastas ó cantera.
- Herrería y cancelaría metálica, aluminio y/o maderas, vidrio medio, doble, translucidos y especiales.
- Instalaciones completas y especiales integradas a la construcción.

CONSTRUCCIÓN REGULAR.- Las construcciones se distinguen por contar con un proyecto típico bien definido, materiales económicos, con ejecución de mediana calidad, con claros medios de 3.5 metro lineal. Es frecuente que formen casas duplex ó condominios verticales, pueden ser unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

- Cimentación de zapatas corridas ó loza ó plataforma de concreto con refuerzo ligero de acero; Mampostería con dala de repartición de concreto armado.
- Estructura, techos y/o entre pisos de concreto armado ó prefabricados con plancha de concreto ó reticulares.
- Acabados de mediana calidad y bien realizados.
- Pisos de loseta de granito, loseta vidriada ó cerámica regular, muros aplanados con mezcla y/o yeso y pintura, tirol mezcla de pastas.
- Herrería tubular de lamina y/o calecería tubular de aluminio con perfiles sencillos vidrio medio doble, translucidos en baño.
- Instalaciones completas; hidráulica, sanitaria eléctrica y de gas.

CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA.- Las Construcciones cuentan con espacios relativamente por usos: sala, comedor, recámara, servicios mínimos completos de cocina y baño.

- Materiales y procedimientos constructivos formales de calidad muy económica, proyecto parcialmente definido.
- Cimentación de mampostería de piedra brasa ó mina y/o zapatas corridas mínimas.
- Estructura techos y/o entrepisos de concreto armado ocasionalmente con vigas ó polines de madera con claros promedio 3.5 metros lineales.
- Acabados muy sencillos.
- Pisos de loseta, mosaico de pasta, muros aplanados con mezcla y/o yeso y pintura.
- Herrería y cancelaría sencilla, vidrios pequeños y delgados.
- Instalaciones mínimas completas, hidráulica, eléctrica y de gas

CONSTRUCCIÓN PRECARIA O BAJA.- Las construcciones tienen algunas de la características denominadas de provisionales, comprenden por lo regular desde cobertizos, cuartos de madera, de adobe prácticamente sin servicios, edificados con materiales regionales, procedimientos constructivos elementales ó inconclusos de baja calidad sin ningún proyecto, sin acabados o mal realizados.

- Cimentación de mampostería de piedra brasa ó mina con ó sin dala de repartición.

- Techos predominantemente de laminas metálicas, cartón, asbesto ó similares.
- Muros de tabique ó bloque ligero.
- Pisos de cemento escobillado ó pulido.
- Herrería y cancelaría de fierro estructural.
- Instalaciones mínimas incompletas y/o visibles: hidráulica y eléctrica.

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

	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
1	BUENO	1.00
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.70
4	RUINOSO	0.30

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

BUENO.- Es aquella en que por razones del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado.

REGULAR.- Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento ó este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, alambres, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y especiales en sus elementos complementarios tales como herrería, carpintería y vidriería.

MALO.- Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioro, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos pero continúa siendo habitable, aún cuando sea en condiciones precarias.

RUINOSO .- Es aquella en la cual la construcción por su estado de conservación representa un riesgo grave y no es recomendable su habitabilidad.

II. PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS DE LOS EJIDOS

CLAVE	DESCRIPCIÓN	VALOR POR M ²
9100	TERRENO SUBURBANO	\$ 30.00
9200	TERRENO SUBURBANO	\$ 20.00
9300	TERRENO SUBURBANO	\$ 15.00

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.	BUENO	\$ 15.00
	REGULAR	\$ 10.00
	MALO	\$ 5.00

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 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:

CLAVE	USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
1210	RIEGO	\$ 5,500.00
1720	TEMPORAL	\$ 3,000.00
3000	PASTIZALES	\$ 2,500.00
5000	CINEGÉTICO	\$ 8,000.00
3510	AGOSTADERO 1 ^a de 2 a 4 has. x u. a.	\$ 1,000.00
3520	AGOSTADERO 2 ^a de 4 a 8 has. x u. a.	\$ 900.00

3530	AGOSTADERO 3ª de 8 a 16 has. x u. a.	\$ 800.00
3540	AGOSTADERO 4ª de 16 a 32 has. x u. a.	\$ 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:		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 2º. 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.