

DEPENDENCIA: Presidencia Municipal de Tula, Tam
DEPARTAMENTO: Catastro Municipal
SECCION: 2008-2010
OFICIO NUM: s/n
ASUNTO: Tabla de Valores

Cd. Tula, Tamaulipas a 09 de Septiembre de 2008.

C.P. JOSÉ FRANCISCO RABAGO CASTILLO
PRESIDENTE DE LA COMISION DE FINANZAS,
PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
CD. TULA, TAMAULIPAS

Por medio del presente, envío a Usted **LA TABLA DE VALORES UNITARIOS**, de los terrenos urbanos, suburbanos y rústicos y para los diferentes tipos de construcciones, incluyendo los factores de incrementos o demerito, tanto para las construcciones, a aplicarse en el ejercicio fiscal 2009 la cual no sufrió cambio alguno. Aprobada en sesión ordinaria del Cabildo de fecha 09 de septiembre del presente año; **POR UNANIMIDAD DE VOTOS** por el H. Cabildo 2008-2010.

Sin otro particular por el momento y esperando haber dado cumplimiento a sus indicaciones, me despido de Usted, enviándole un cordial saludo.



Secretario del Ayuntamiento
SECRETARIA
DEL AYUNTAMIENTO


Profr. José Guillermo García Montoya

Atentamente
"Sufragio Efectivo, No reelección"

Presidente Municipal Constitucional


Ing. Saúl Muñoz Vallejo

C.c.p. C.p. Oscar Almaraz Smer.- Secretario de Finanzas del Gobierno del Estado.
C.c.p. C.p. Rogelio Martínez Cárdenas.- Subsecretario de Ingresos de la Secretaría de Finanzas.
C.c.p. Ing. Dámaso H. Anaya Guerrero.- Director de Catastro Estatal.
C.c.p. Lic. Antonio Juárez Cavazos.- Jefe del Departamento de Apoyo Municipal.
C.c.p. Ing. Saúl Muñoz Vallejo.- Presidente Municipal.
C.c.p. Profr. Agustín Castillo Treviño.- Tesorero Municipal.
C.c.p. Catastro Municipal.

C.c.p. Archivo

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO QUE SIRVEN DE BASE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DE MAS LOCALIDADES ASI COMO DE LOS PREDIOS RUSTICOS DEL MUNICIPIO DE TULA, TAMAULIPAS; PARA EL EJERCICIO FISCAL 2009.

➤ PREDIOS URBANOS

A.- TERRENOS

VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS POR M2, EXPRESADOS EN PESOS SEGÚN SU UBICACIÓN.

No. ZONA	DENOMINACION	UBICACION	CALLE	VALOR
1	Zona Centro	Al Norte	Damián Carmona	\$250.00
		Al Sur	Ramírez Guillen	
		Al Este	Juárez	
		Al Oeste	Ocampo a S. Degollado	

BANDAS DE VALORES

CALLE	CALLE NORTE	CALLE SUR	VALOR
Lerdo de Tejada	De Zaragoza	A Ramírez Guillen	\$300
Hidalgo y Juárez	Damián Carmona	Dr. Millet	\$300

No. ZONA	UBICACION	VALOR
2	*BARRIOS CON TODOS LOS SERVICIOS Y CON AFLUENCIA A LA ZONA CENTRO. MAYOR AFLUENCIA COMERCIAL.	\$200.00
	*BARRIOS CON TODOS LOS SERVICIOS Y CON AFLUENCIA A LA ZONA CENTRO. MENOR AFLUENCIA COMERCIAL.	\$150.00

BANDAS DE VALOR

CALLE	CALLE ESTE	CALLE OESTE	VALOR
CARDENAS GONZALEZ	NETZAHUALCOYOTL	CALLEJON 5	\$250.00

No. ZONA	UBICACION	VALOR
3	*BARRIOS CON SERVICIO DE AGUA Y LUZ. INTERMEDIA DENTRO DE LA CIUDAD	\$100.00

No. ZONA	UBICACION	VALOR
4	*BARRIOS CON SERVICIO DE AGUA Y LUZ. PERIFERIA DE LA CIUDAD	\$75.00

No. ZONA	UBICACION	VALOR
5	*BARRIOS SIN SERVICIO Y DE DIFICIL ACCESO.	\$50.00

*SE LOCALIZAN 20 BARRIOS, DENTRO DE LA CABECERA MUNICIPAL, (LAS PIEDRAS, MARAVILLAS, EL ZACATONAL, BUENA VISTA, LA COMA, LA MORA, CERRO DEL AIRE, INDEPENDENCIA, LA PILA, ALTA VISTA, EL CARDONAL, LA PEÑITA, CANTARRANAS, LA CAMPANA, LAS TINAJAS, EL MIRADOR, EL DIVISADERO, EL JICOTE, SAN LUISITO Y LAS TROJES);POR LO QUE SE TIPIFICAN EN FUNCION DE SERVICIOS PUBLICOS EXISTENTES EN CADA UNO DE ELLOS.

LOS VALORES POR M2 NO CONTENIDOS EN ESTA TARIFA, SE ASIGNARAN SIMILARES POR UBICACIÓN, RED DE SERVICIOS Y TOPOGRAFIA.

COEFICIENTE DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1.- DEMERITO O DISMINUCION DEL VALOR.

A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menor de 7 metros lineales: Factor de demérito

1	6 METROS LINEALES	0.95
2	5 METROS LINEALES	0.90
3	4 METROS LINEALES	0.85
4	3 METROS LINEALES	0.80
5	2 METROS LINEALES	0.70
6	1 METRO LINEAL	0.60

B) PREDIOS CON FRENTE MENOR DE UN METRO: 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 pendiente fuerte: Factor de demérito

	0.85
--	-------------

E) FACTOR DE TERRENO RESULTANTE:

Predios con superficie Mayor de 500 m2: Factor de demérito

Al terreno restante	0.70
----------------------------	-------------

F) FACTOR POR SUPERFICIE: Factor de demérito

EN METROS CUADRADOS	0-300	1.00
	301-500	0.90
	501-1000	0.80
	1001-5000	0.70
	5001-10000	0.60
	10001- Y MAS	0.50

NOTA: EN NINGUN CASO, LA APLICACIÓN DE DEMERITO PODRA SER MENOR DE 0.50

2.-MERITOS O INCREMENTOS DE VALOR DE TERRENO

**FACTOR DE POSICIÓN
DEL TERRENO EN LA MANZANA**

INCREMENTO	POR	COMERCIAL PRIMERA	FACTOR	0.25
-------------------	------------	--------------------------	---------------	-------------

ESQUINA		
	COMERCIAL SEGUNDA	FACTOR 0.20
	HABITACIONAL PRIMERA	FACTOR 0.15
	HABITACIONAL SEGUNDA	FACTOR 0.75

B.- CONSTRUCCIONES

VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCION POR M2
EXPRESADO EN PESOS

CONSTRUCCIONES MODERNAS

<i>T I P O</i>	<i>C A L I D A D</i>	<i>VALOR UNITARIO</i>
01	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$2,000.00
02	CONSTRUCCION BUENA	\$1,000.00
03	CONSTRUCCION MEDIANA	\$ 500.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 300.00
05	CONSTRUCCION POPULAR	\$ 200.00

CONSTRUCCIONES ANTIGUAS

<i>T I P O</i>	<i>C A L I D A D</i>	<i>VALOR UNITARIO</i>
06	ECONOMICA	\$1.000.00
07	MEDIA	\$1,500.00
08	MEDIA SUPERIOR	\$2,000.00

Para la práctica de la evaluación 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:

- a) Uso y calidad de la construcción.
- b) Costos y calidad de los materiales de construcción utilizados.
- c) Costos de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRCCION ANTERIORES SE DEMERITAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION

<i>T I P O</i>	<i>C A L I D A D</i>	<i>Factor de demérito</i>
01	BUENO	1.00

02	REGULAR	0.85
03	MALO	0.70
04	RUINOSO	0.30

➤ PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS PARA TERRENO EN AREAS COLINDANTES EN DESARROLLO URBANO	DE \$ 10.00 a 15.00 M2
---	-------------------------------

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M2 PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES	VALOR POR M2 DE \$15.00 a \$25.00
--	--

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M2 PARA LAS CONSTRUCCIONES EN LOS CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES	VALOR POR M2 DE \$100.00 a \$150.00
--	--

➤ PREDIOS RUSTICOS

TABLA DE VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR HECTAREAS:

T I P O	VALOR EN HRAS
RIEGO	\$ 5,000.00
TEMPORAL	\$ 2,500.00
PASTIZALES	\$ 3,000.00
AGOSTADERO 3510	\$ 2,000.00
AGOSTADERO 3520	\$ 1,500.00
AGOSTADERO 3530	\$ 1,000.00
AGOSTADERO 3540	\$ 500.00
FORESTAL	\$ 1,000.00
CERRIL	\$ 300.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS

A) TERRENOS CON UBICACIÓN: FACTOR

	EXCELENTE	1.15
	FAVORABLE	1.00
	REGULAR	0.90
	DESVAFORABLE	0.80

B) TERRENOS CON ACCESO:

	BUENO	1.15
	REGULAR	1.00
	MALO	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSO:

	MINIMA	1.00
	MODERADA	0.90
	ALTA	0.75
	EXCESIVA	0.65

D) TERRENOS CON EROSION:

	MINIMA	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 DE VIAS DE COMUNICACIÓN:

COLINDANTES A CAMINOS FEDERALES Y ESTATALES	1.15
COLINDANTES A RIOS, ARROYOS, PRESAS Y LAGUNAS	1.10
COLINDANTES A MENOS DE 2.5 KM DE VIAS DE COMUNICACION	1.05

G) TERRENOS SALITROSOS:

	0.60
--	-------------

H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

PROPIEDAD PRIVADA	1.00
EJIDAL	0.60
POSESION	0.60