



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL.
FECHA: 10 SEPTIEMBRE 2010
ASUNTO: EL QUE SE INDICA.

H. CONGRESO DEL ESTADO.
CIUDAD VICTORIA, TAMAULIPAS.
P R E S E N T E.

POR MEDIO DEL PRESENTE LE REMITO A USTED LA TABLA DE VALORES CATASTRALES 2011 YA A LA TABLA NO SE LE REALIZO NINGUN CAMBIO, DEACUERDO A QUE LAS PERSONAS QUE TIENEN UN PEQUEÑO PREDIO RUSTICO Y/O URBANO SON DE BAJOS RECURSOS ECONOMICOS Y ES UN MUNICIPIO RURAL, POR TAL MOTIVO TODO QUEDA IGUAL QUE EL AÑO ANTERIOR EN CUANTO A LOS COSTOS QUE SE MANEJAN.

AGRADECIENDO DE SU ATENCION Y ASI MISMO APROVECHO LA OPORTUNIDAD PARA ENVIARLE UN COORDIAL SALUDO.



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

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CRUILLAS, TAMAULIPAS


C. HERIBERTO RIVERA CANTU.

SECRETARIA DEL R. AYUNTAMIENTO.


C. ENF. MA. CONCEPCIÓN LEAL C.

C.C.P. ARCHIVO.



Calle Alberto Carrera Torres y Puebla S/N
Cruillas, Tam. C.P. 87640
Tel. 01(841)852 12 78, Fax. 852 12 79
www.cruillas.gob.mx



INICIATIVA DE DECRETO

PROPUESTA DE TABLAS DE 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 CRUILLAS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2011.

Artículo 1º. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2011**, 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 Cruillas**, 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:

| NO. DE MANZANA | USO | VALOR POR M ² |
|---|------------------------|--------------------------|
| DE 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14, 20, 21, 22, 23, 33, 34, 35, 36, 44, 45, 46 y 47 | HABITACIONAL MEDIO | \$ 70.00 |
| DE 13, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 37, 42, 43, 48, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, y 77 | HABITACIONAL ECONÓMICO | \$ 50.00 |
| DE 50, 51, 52, 53, 54, 63, 72, 78, 79, 80, 81, y 82 | HABITACIONAL ECONÓMICO | \$ 50.00 |

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

| | | |
|--|---------------------------------|------|
| | A partir de 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 | 1.25 |
| 2 | En general (no esquina) | Comercial | 1.20 |
| 3 | Esquina hasta 400 m ² | Habitacional | 1.15 |

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) CONSTRUCCIONESValores unitarios para Tipos de Construcción por m² expresados en pesos:

| | DESCRIPCION | VALOR POR M ² |
|---|------------------------|--------------------------|
| 1 | CONSTRUCCIÓN MUY BUENA | \$ 2,500.00 |
| 2 | CONSTRUCCIÓN BUENA | \$ 1,100.00 |
| 3 | CONSTRUCCIÓN REGULAR | \$ 500.00 |
| 4 | CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA | \$ 300.00 |
| 5 | CONSTRUCCIÓN PRECARIA | \$ 200.00 |

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:

- a) Uso y calidad de la construcción;
- b) Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- c) 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 |
|---|------------------------|--------|
| 1 | BUENO | 1.00 |
| 2 | REGULAR | 0.85 |
| 3 | MALO | 0.70 |
| 4 | RUINOSO | 0.30 |

II. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

| | | |
|--|---------------------------|-----------------------------|
| VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES. | SEGÚN SU UBICACIÓN | |
| | 1.- BUENA | \$ 15.00 por m ² |
| | 2.- REGULAR | \$ 10.00 por m ² |
| | 3.- MALO | \$ 5.00 por m ² |

| | |
|--|--|
| VALORES UNITARIOS PARA TERRENO SUBURBANO | DE \$ 5.00 A \$ 10.00 por m ² |
|--|--|

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

| USO | DESCRIPCION | VALOR POR HA. |
|------|--|---------------|
| 1210 | RIEGO | \$ 5,500.00 |
| 1720 | TEMPORAL | \$ 3,000.00 |
| 3000 | PASTIZALES | \$ 3,000.00 |
| 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 3 ^a de 8 a 16 has. x u.a. | \$ 800.00 |
| 3540 | AGOSTADERO 4 ^a 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:

| CÓDIGO | UBICACIÓN | FACTOR |
|--------|--------------|--------|
| 1 | Excelente | 1.15 |
| 2 | Favorable | 1.00 |
| 3 | Regular | 0.90 |
| 4 | Desfavorable | 0.80 |

B) TERRENOS CON ACCESO:

| CÓDIGO | ACCESO | FACTOR |
|--------|---------|--------|
| 1 | Bueno | 1.15 |
| 2 | Regular | 1.00 |
| 3 | Malo | 0.85 |

C) TERRENOS PEDREGOSOS:

| CÓDIGO | PEDREGOSO | FACTOR |
|--------|-----------|--------|
| 1 | Mínima | 1.00 |
| 2 | Moderada | 0.90 |
| 3 | Alta | 0.75 |
| 4 | Excesiva | 0.65 |

D) TERRENOS CON EROSIÓN:

| CÓDIGO | EROSIÓN | FACTOR |
|--------|----------|--------|
| 1 | Mínima | 1.00 |
| 2 | Moderada | 0.90 |
| 3 | Severa | 0.75 |

E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

| CÓDIGO | TOPOGRAFÍA | FACTOR |
|--------|-----------------|--------|
| 1 | Semiplana | 1.00 |
| 2 | Inclinada media | 0.95 |

| | | |
|---|------------------|------|
| 3 | Inclinada fuerte | 0.80 |
| 4 | Accidentada | 0.75 |

F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:

| CÓDIGO | COLINDANTES A | FACTOR |
|--------|--|--------|
| 1 | Caminos federales y estatales | 1.15 |
| 2 | Ríos, arroyos, presas y lagunas | 1.10 |
| 3 | Menos de 2.5 Km. de vías de comunicación | 1.05 |

G) TERRENOS SALITROSOS:

| CÓDIGO | SALITROSO | FACTOR |
|--------|-----------|--------|
| 1 | Mínima | 1.00 |
| 2 | Moderada | 0.80 |
| 3 | Excesiva | 0.60 |

H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

| CÓDIGO | TENENCIA | FACTOR |
|--------|-------------------|--------|
| 1 | Propiedad privada | 1.00 |
| 2 | Ejidal | 0.60 |
| 3 | 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 las zonas homogéneas o de los corredores de valor, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales zonas y corredores 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 1º de enero del año 2011 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.