



GOMEZ FARIAS, TAM.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
SRIA. DEL AYUNTAMIENTO

ASUNTO: EL QUE SE INDICA.

VILLA DE GÓMEZ FARIAS TAM., 09 DE SEPTIEMBRE DEL 2010.

H. CONGRESO DEL ESTADO.
P R E S E N T E.

EL AYUNTAMIENTO DE GÓMEZ FARIAS TAMAULIPAS ADMINISTRACIÓN 2008-2010, POR MI CONDUCTO PRESENTO ANTE USTEDES, LA PROPUESTA DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS SUBURBANOS POR METRO CUADRADO EXPRESADOS EN PESOS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2011.

AGRADECIENDO A USTEDES LA ATENCIÓN QUE SIRVA PRESTAR AL PRESENTE PARA SU ANÁLISIS Y EN SU CASO SU APROBACIÓN LE REITERAMOS NUESTRO RESPETO.

SIN OTRO PARTICULAR.

ATENTAMENTE.
"CONSTRUYAMOS JUNTOS UN MEJOR MUNICIPIO"
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

M.V.Z. FRANCISCO JAVIER LOPEZ REYES.

ING. HUMBERTO ALANIS ESPRONCEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

C.C.P.ARCHIVO
FJL/HA/aejp.

SECRETARIA DE AYUNTAMIENTO
2008 - 2010
GOMEZ FARIAS, TAM.

Presidencia Municipal de Gómez Farias, Tam., Calle Hidalgo S/N, Tel. (852) 206 2248 y 206 2218

10 SEP 2010

SECRETARÍA GENERAL
OFICINA DE PARTES

Hora

Atesor:

**PROPUESTA DE VALORES UNITARIOS
PARA EL EJERCICIO 2011
Ayuntamiento 2008-2010**

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 GÓMEZ FARIAS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2011.

Artículo 1°. 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 Gómez Farías**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS SUBURBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m² 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:

- Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- 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;
- Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
- 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 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 0.15 |
| | Comercial de segunda. | 0.05 |
| | Habitacional primera. | 0.10 |
| | Habitacional segunda. | 0.05 |

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios de **Construcción** por m² 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:

- 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 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:

| | | |
|--|----------|------|
| | 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 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.

Artículo 3º. 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 1 de enero del año 2011 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.