



Dependencia: Secretaria del R. Ayuntamiento
No. de Oficio: 1004/2010

Asunto: El que se indica.

Cd. San Fernando, Tamaulipas, a 7 de Septiembre del 2010.

H. CONGRESO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO DE TAMAULIPAS.
P R E S E N T E.



Anexo al presente remito a ese Poder Legislativo, la propuesta de Tabla de Valores Catastrales Unitarios de terrenos y construcciones y los coeficientes de incrementos y deméritos que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos y suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como los predios rústicos del Municipio de San Fernando, Tam., para el ejercicio fiscal del año 2011, lo anterior para su análisis, discusión, aprobación y publicación en el Periódico Oficial del Estado; así mismo anexo copia certificada del Acta de H. Cabildo, de fecha 28 de Agosto del año en curso y copia certificada del acta de la Junta Municipal de Catastro de fecha 25 de Agosto del año 2010.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 115 fracción II y IV inciso c) párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 133 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, 74 de la Ley de Catastro, 53, 54 y 55 del Código Municipal vigente, ambas Legislaciones del Estado de Tamaulipas y 27 del Reglamento que determina y norma la estructura, funcionamiento y atribuciones de la Junta Municipal de Catastro.



A T E N T A M E N T E
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"
EL PRESIDENTE MUNICIPAL

C. ALEJANDRO R. FRANKLIN GALINDO

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

LIC. AARON ZÚÑIGA VITE

SE INCLUYE RESPALDO ELECTRONICO DE LA TABLA EN CITA.
c.c.p.- Archivo



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 SAN FERNANDO, 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 San Fernando, 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 INDUSTRIAL Y COMERCIAL	\$ 1,000.00
2	ZONA HABITACIONAL O COMERCIAL EXCELENTE	\$ 500.00
3	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 400.00
4	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 300.00
5	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 200.00
6	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 150.00
7	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 100.00
8	ZONA HABITACIONAL BAJO PRECARIA	\$ 50.00

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 0.85

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:

Incremento por esquina	Comercial de primera.	Factor 0.25
	Comercial de segunda.	0.20
	Habitacional primera.	0.15
	Habitacional segunda.	0.10

Factor de Incremento por área comercial:

	Comercial de primera.	Factor 0.25
	Comercial de segunda.	0.20

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para Tipos de Construcción por m² expresados en pesos:

HABITACIONAL

Tipo	Condición	Valor por m ²
1	DE LUJO	\$ 2,000.00
2	BUENA	\$ 1,000.00
3	MEDIANA	\$ 500.00
4	ECONÓMICA	\$ 300.00
5	POPULAR	\$ 200.00

COMERCIOS Y OFICINAS

Tipo	Condición	Valor por m ²
11	DE LUJO	\$ 3,315.00
12	BUENA	\$ 1,625.00
13	MEDIANA	\$ 1,350.00
14	ECONÓMICA	\$ 750.00

INDUSTRIAL

Tipo	Condición	Valor por m ²
21	MAQUILADORA	\$ 2,500.00
22	BUENA	\$ 1,875.00

23	MEDIANA	\$ 1,375.00
24	ECONÓMICA	\$ 815.00

ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO

Tipo	Condición	Valor por m ²
31	DE LUJO	\$ 1,875.00
32	BUENA	\$ 875.00

HOTELES

Tipo	Condición	Valor por m ²
41	DE LUJO	\$ 2,750.00
42	BUENA	\$ 2,000.00
43	MEDIANA	\$ 1,250.00
44	ECONÓMICA	\$ 875.00

HOSPITALES

Tipo	Condición	Valor por m ²
41	DE LUJO	\$ 2,750.00
42	BUENA	\$ 2,000.00
43	MEDIANA	\$ 1,250.00
44	ECONÓMICA	\$ 875.00

ESCUELAS

Tipo	Condición	Valor por m ²
61	ÚNICO	\$ 1,100.00

RELIGIOSO

Tipo	Condición	Valor por m ²
61	ÚNICO	\$ 1,100.00

CAMPOS CINEGÉTICOS

Tipo	Condición	Valor por m ²
	DE LUJO	\$ 3,315.00
	BUENA	\$ 2,000.00
	MEDIANA	\$ 1,875.00
	ECONÓMICA	\$ 1,000.00

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 elementos siguientes:

- Uso, clase 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 PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

TIPO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	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, 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 o éste ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos sus acabados, tales como aplanados, pinturas, lambrines, pisos, fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y especiales en sus elementos complementarios, tales como herrería, carpintería y vidriera.

MALO: Es aquella en la cual la construcción, además de presentar deterioro, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos constructivos, instalaciones, acabados, y complementos pero continua 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 HUMANOS DE LOS EJIDOS



Valor unitario para terrenos suburbanos:	\$ 20.00 por m ²
--	-----------------------------

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M², APLICABLE A TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES, COLONIAS AGRÍCOLAS Y DEMÁS LOCALIDADES, SEGÚN SU UBICACIÓN.

SECTOR UNO		
	EJIDOS Y COLONIAS AGRÍCOLAS	Valor por m ²
1	LAS NORIAS	\$20.00
2	LA JOYA	\$20.00
3	SAN VICENTE	\$20.00
4	GENERAL FRANCISCO VILLA	\$20.00
5	AMPLIACIÓN LA LOMA	\$20.00
6	EMILIANO ZAPATA	\$20.00
7	SAN GILBERTO	\$20.00
8	JOSÉ SILVA SÁNCHEZ	\$20.00
9	AMPLIACIÓN VERGELES	\$20.00
10	SAN ANTONIO	\$20.00
11	ALFREDO V. BONFIL	\$20.00
12	SAN GERMAN	\$20.00
13	SANTA TERESA	\$20.00
14	COLONIA AGRÍCOLA GENERAL FRANCISCO GONZÁLEZ VILLARREAL	\$20.00
15	CARRETA II	\$20.00
16	ÁGUILA AZTECA	\$20.00
17	BENITO JUÁREZ	\$20.00
18	20 DE NOVIEMBRE	\$20.00
19	02 DE JUNIO	\$20.00
20	LOS VERGELES	\$20.00
21	PALO SOLO	\$20.00
22	PASTORES	\$20.00
23	SANTA RITA	\$20.00
24	NUEVO TLAXCALA	\$20.00
25	DIVISIÓN DEL NORTE	\$20.00
26	LAGUNA DE SAN JUAN	\$20.00

SECTOR DOS		
	EJIDOS Y COLONIAS AGRÍCOLAS	Valor por m ²
1	PLAN DEL ALAZÁN	\$17.00

2	SAN LORENZO	\$17.00
3	PALOS BLANCOS	\$17.00
4	GUADALUPE VICTORIA EL NORTEÑO	\$17.00
5	REFORMA AGRARIA	\$17.00
6	COLONIA AGRÍCOLA ENRIQUE CÁRDENAS	\$17.00
7	CARRETA I	\$17.00
8	LA LOMA	\$17.00
9	FRANCISCO J. MÚJICA	\$17.00
10	VICENTE GUERRERO	\$17.00
11	JUAN ANTONIO	\$17.00
12	MIGUEL HIDALGO I	\$17.00
13	NUEVO SAN FERNANDO	\$17.00
14	EMILIO PORTES GIL	\$17.00
15	NUEVO SAN FRANCISCO	\$17.00

SECTOR TRES		
	EJIDOS, POBLADOS Y COLONIAS AGRÍCOLAS	Valor por m ²
1	EL BARRANCÓN	\$15.00
2	CARBONERA NORTE	\$15.00
3	CARBONERA SUR	\$15.00
4	PUNTA DE ALAMBRE	\$15.00
5	CARVAJAL	\$15.00
6	PUNTA DE PIEDRA	\$15.00
7	POBLADO MEDIA LUNA	\$15.00
8	16 DE NOVIEMBRE	\$15.00
9	ADOLFO RUIZ CORTINEZ	\$15.00
10	06 DE ENERO	\$15.00
11	COLONIA AGRÍCOLA HORACIO TERÁN	\$15.00
12	LAS PALMAS I	\$15.00
13	LAS PALMAS II	\$15.00
14	SAN ISIDRO DEL SUR	\$15.00
15	GUADALUPE VICTORIA	\$15.00
16	RINCONADA	\$15.00
17	PRAXEDIS BALBOA	\$15.00
18	SANTA GERTRUDIS	\$15.00
19	EL CORTINEÑO	\$15.00
20	PUERTO LOS ÉBANOS	\$15.00
21	EL PAREDEÑO	\$15.00
22	COLONIA AGRÍCOLA SIMÓN BOLÍVAR	\$15.00
23	LAVADEROS	\$15.00
24	FLORIDA DEL SUR	\$15.00
25	FLORIDA DEL NORTE	\$15.00
26	MIGUEL HIDALGO II (LA ROSA)	\$15.00
27	NUEVO SAN FERNANDO DEL NORTE (LA MESA)	\$15.00
28	FELIPE CARRILLO PUERTO	\$15.00

SECTOR TRES		
	EJIDOS, POBLADOS Y COLONIAS AGRÍCOLAS	Valor por m ²
29	JOSÉ MARIA MORELOS	\$15.00
30	SAN FRANCISCO	\$15.00
31	LAS ESCOBAS	\$15.00
32	PASO HONDO	\$15.00
33	EL CAZANALEÑO	\$15.00
34	EL ZACATAL	\$15.00
35	EL GRUYO	\$15.00
36	SANTA CRUZ	\$15.00

37	SAN ISIDRO DEL NORTE	\$15.00
38	SAN RAFAEL	\$15.00

La tabla de valores unitarios de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano, de los centros de población de origen Ejidal, Congregaciones, Colonias Agrícolas y demás localidades.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor por ha.
Riego	\$ 8,000.00
Temporal	\$ 5,000.00
Pastizal	\$ 5,000.00
Agostadero de primera	\$ 2,500.00
Agostadero de segunda	\$ 1,500.00
Agostadero de tercera	\$ 1,000.00
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

Los 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 1 de enero del año 2011 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.