



Dependencia: Presidencia Municipal  
Sección: Secretaría  
Expediente: 2008-2010  
Oficio: 69/2010  
Asunto: TABLA DE VALORES

Cd. Tula, Tamaulipas 07 de Septiembre de 2010

**C. NORMA ELIZABETH PARRA MARTINEZ**  
PRESIDENTE DE LA COMISION DE FINANZAS,  
PLANEACION, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO  
CD. VICTORIA, TAM.  
P R E S E N T E:-

Anexo al presente, envié a Usted LA TABLA DE VALORES UNITARIOS, de los terrenos urbanos, suburbanos y rústicos y para diferentes tipos de construcciones, incluyendo los factores de incremento o demerito, tanto para las construcciones, a aplicarse en el ejercicio 2011 aprobada en la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha el 25 de agosto de 2010 por **unaninidad de votos por el H. Cabildo 2008-2010.**

Sin otro particular por el momento y esperando haber dado cumplimiento a sus indicaciones, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**  
**"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION"**  
**EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**

**ING. SAUL MUÑOZ VALLEJO**

**PRESIDENCIA MUNICIPAL**



**SECRETARIA  
DEL AYUNTAMIENTO**

**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**

**PROFR. JOSE GUILLERMO GARCIA MONTOYA**

- c.c.p. C.P. Oscar Almaraz Smer.- Secretario de Finanzas del Gobierno del Estado
- c.c.p. C.P. Raúl Hernández Chavarría.- Subsecretario de Ingresos de la Secretaría de Finanzas
- c.c.p. Ing. Dámaso H. Anaya Guerrero.- Director de Catastro Estatal
- c.c.p. Lic. Juan Carlos Cepeda Anaya.- Jefe del Departamento de Apoyo Municipal.
- c.c.p. Ing. Saúl Muñoz Vallejo.- Presidente Municipal Constitucional.
- c.c.p. Profr. Agustín Castillo Treviño.- Tesorero Municipal.
- c.c.p. Ing. Adrian Guadalupe Vázquez Reyes.- Director de Catastro Municipal.

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

*Handwritten signature/initials on the left side of the page.*

*Handwritten signature/initials at the top right of the page.*

*Handwritten signature/initials on the right side of the page.*

*Handwritten signature/initials on the right side of the page.*

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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

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.-DEMERITOS O INCREMENTOS DE VALOR DE TERRENO

FACTOR DE POSICIÓN DEL TERRENO EN LA MANZANA

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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

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

TIPO	CALIDAD	VALOR UNITARIO
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

TIPO	CALIDAD	VALOR UNITARIO
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

TIPO	CALIDAD	Factor de demérito
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:

TIP 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
	DESFAVORABLE	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

*Escudo*

*Muller*

*Faith Yraced*

*Amulya*

**G) TERRENOS SALITROSOS:**

	0.60
--	------

**H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

PROPIEDAD PRIVADA	1.00
EJIDAL	0.60
POSESION	0.60

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*