



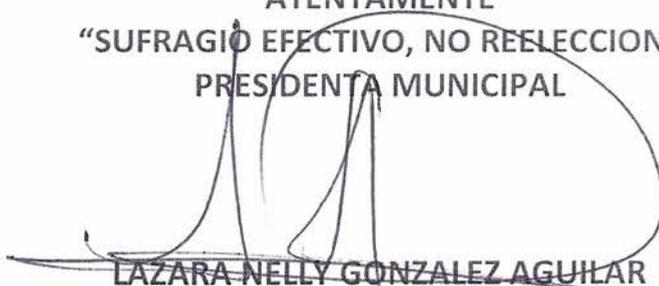
Mainero, Tamaulipas. 08 DE SEPTIEMBRE 2014.
No. Oficio. 0111/2014.

LIC. RAMIRO RAMOS SALINAS
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACION POLITICA
H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.-

LA QUE SUSCRIBE, LA C. LAZARA NELLY GONZALEZ AGUILAR, PRESIDENTA CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE MAINERO, ESTADO DE TAMAULIPAS, POR MEDIO DE LA PRESENTE ANEXO LA PROPUESTA DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO QUE SIRVAN DE BASE PARA LA DETERMINACION DE VALOR CATASTRAL, DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACION Y DEMAS LOCALIDADES, ASI COMO LOS PREDIOS RUSTICOS DEL MUNICIPIO DE MAINERO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2015.

SIN MÁS POR EL MOMENTO, QUEDO DE USTED, SU SEGURA SERVIDORA.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION"
PRESIDENTA MUNICIPAL



LAZARA NELLY GONZALEZ AGUILAR



PRESIDENCIA MUNICIPAL
ADMÓN. 2013-2016
MAINERO, TAMPS

PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES Y LOS COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO QUE SERVIRAN DE BASE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES, ASI COMO DE LOS PREDIOS RUSTICOS DEL MUNICIPIO DE MAINERO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2015.

Art. 1.- se ratifican para el ejercicio fiscal 2015 , la tabla de valores unitarios de terrenos, construcciones y los coeficientes de incremento de demerito 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 de los predios rústicos del Municipio de Mainero, 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 HABITACIONAL BUENO	\$ 110.00
2 ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 90.00
3 ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 60.00
4 ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 40.00
5 ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$ 20.00

Para la práctica de la evaluación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el municipio, se aplicaran 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 deberán 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, regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio y,
- las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demerito que afecten su valor de mercado.

COEFICIENTES DE DEMERITO E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1.-DEMERITO O DISMINUCION DEL VALOR

A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menor de 7 metros lineales de factor de demerito.

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 demerito 0.50

C) FACTOR DE FONDO:

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales: Factor de demerito 0.85

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 demerito 0.85

E) FACTOR DE TERRENO RESULTANTE; PREDIOS CON SUPERFICIE MAYOR DE 500 M2: 0.70 AL TERRENO RESTANTE.

2.- MERITOS O INCREMENTOS DE VALOR DE TERRENO.

FACTOR DE POSICION DE TERRENO EN LA MANZANA:

INCREMENTO POR ESQUINA COMERCIAL DE PRIMERA. FACTOR 1.25

Comercial	de	segunda.
1.20		
Habitacional		primera.
1.15		
Habitacional		segunda.
1.10		

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de construcción por m2 expresados en pesos:

01 CONSTRUCCION MUY BUENA	\$
---------------------------	----



02 CONSTRUCCION BUENA 1,000.00	\$
03 CONSTRUCCION MEDIA 500.00	\$
04 CONSTRUCCION ECONOMICA 300.00	\$
05 CONSTRUCCION POPULAR 100.00	\$

Para la práctica de la valuación 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) costo y calidad de los materiales de construcción utilizados y,
- c) costo de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION.

Al factor por estado de conservación demerita el valor de las construcciones considerando el nivel de deterioro que presenta la edificación, en relación al mantenimiento que se le ha proporcionado a fin de conservarla lo más parecido posible a su estado original.

ESTADO DE CONSERVACION FACTOR.

BUENO	1.00
REGULAR 0.85	
MALO 0.70	
RUINOSO 0.30	

DESCRIPCION DEL ESTADO DE CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES.

BUENO: Es aquella en que por razón del tiempo en que se efectuó la construcción, esta, a sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado. Está en perfectas condiciones para realizar la función del uso que le corresponde y su calidad o clase a la que pertenece.

REGULAR: es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos sus acabados, tales como aplanados, pinturas, lambrines, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas, especiales y en sus elementos complementarios, tales como herrería, carpintería y vidriería.

MALO: es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioros, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de algunos elementos constructivos, instalaciones acabados y complementos, pero continua haciendo habitable, aun 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 (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros).

II. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS.

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M2 PARA TERRENOS ALEDAÑOS A LA ZONA URBANA.

VALOR POR M2

DE \$ 5.00 A \$ 10.00

VALOR UNITARIO EXPRESADO EN PESOS POR M2 PARA TERRENOS DE LA CONGREGACION DE MAGUEYES Y LAS PUENTES.

VALOR POR M2

\$ 40.00

VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCION POR M2 EXPRESADO EN PESOS:

VALOR POR M2 \$ 100.00

VALORES UNITARIOS PARA LAS LOCALIDADES EJIDALES POR M2

EJIDO	TERRENO	CONSTRUCCION
EJIDO LA GLORIA	\$ 20.00	\$ 60.00
EJIDO GUADALUPE MAINERO	\$ 20.00	\$ 60.00
EJIDO LAS PUENTES	\$ 20.00	\$ 60.00
EJIDO EMILIANO ZAPATA	\$ 10.00	\$ 50.00
EJIDO JOSE MA. PINO SUAREZ	\$ 10.00	\$ 50.00
EJIDO CONRADO CASTILLO	\$ 10.00	\$ 50.00
EJIDO JOISE DELGADO	\$ 10.00	\$ 50.00

EJIDO VAZQUEZ GOMEZ	\$ 10.00	\$ 50.00
EJIDO BELIZARIO DOMINGUEZ	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO SAN LUIS HIDALGO	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO FRANCISCO I. MADERO	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO BOREAL CENTRAL	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO LA YERBABUENA	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO VENUSTIANO CARRANZA	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO SAN FERNANDO	\$ 5.00	\$ 40.00

III. PREDIOS RUSTICOS.

TABLA DE VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR HECTAREA.

USO DE SUELO

VALOR POR HA.

RIEGO	\$ 8,000.00
TEMPORAL	\$ 5,000.00
PASTIZAL	\$ 3,000.00
AGOSTADERO	\$ 2,000.00
FORESTAL	\$ 550.00
CERRIL	\$ 300.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICO

A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

FACTOR

Excelente	1.15
Favorable	1.00
Regular	0.90
Desfavorable	0.80

B) TERRENO CON ACCESO:

BUENO	1.15
REGULAR	1.00
MALO	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSOS:

MINIMA	1.00
MODERADA	0.90
ALTA	0.75
EXCESIVA	0.65

D) TERRENOS CON EROSION:

Mínima	1.00
Moderada	0.90
Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

FACTOR

Semiplana	1.00
Inclinada media	0.95
Inclinada fuerte	0.80
Accidentada	0.75

F) ACCESO A VIAS 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) SITUACION JURIDICA 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 aplicaran a las construcciones edificadas en el suelo o terrenos rustico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el art. 105, fracc. VI del código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con el art. 107 del propio código de la base gravable para los predios rústicos.

art. 2.- para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en las localidades sin estudio técnico, así como de nuevos predios productos del fraccionamiento o subdivisión de los existentes y en general los que no queden comprendidos en este Decreto, el Ayuntamiento determinara valores catastrales provisionales como lo establece la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

TRANSITORIO

Art. Unico., El presente decreto entrara en vigor el día 01 de enero del año 2015 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.