



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL.
SECCION: SECRETARIA.
EXPEDIENTE: 2013-2016
NUMERO DE OFICIO: 362/2014.
ASUNTO: **SE REMITE TABLA DE VALORES.**

Cd. Tula, Tamaulipas., a 10 de Septiembre del 2014.

DIP. CARLOS JAVIER GONZALEZ TORAL.
PRESIDENTE DE LA DIPUTACION PERMANENTE
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.
CD. VICTORIA, TAM.
P R E S E N T E.-



En atención al oficio HCE/SG/AT/932 de fecha 5 de Septiembre del presente año, en el cual se solicita a este ayuntamiento, presentar las propuestas de tabla de valores unitarios de suelo y construcciones, para el ejercicio fiscal 2015, me permito remitir a Usted la tabla correspondiente en la cual por acuerdo del H. Cabildo de este ayuntamiento, se aprobó que no sufra aumento ni cambio a la establecida en el 2014, por lo que se usará la anterior para este ejercicio fiscal 2015, dicho acuerdo quedo asentado en la reunión extraordinaria de cabildo de fecha 5 de septiembre del 2014; así mismo se anexa a la tabla de valores del ejercicio fiscal 2014 y los integrantes de la Junta Municipal de Catastro.

Sin otro particular por el momento agradezco la atención prestada a la presente, su atento y seguro servidor.

ATENTAMENTE.
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"
PRÉSIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

C. JUAN ANDRES DIAZ CRUZ.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LOS 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 TULA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2014.

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 **2014**, 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 Tula**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por **M²** expresados en pesos según su ubicación:

No. Zona	Denominación	Ubicación	Calle	Valor por m ²
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 por m ²
Lerdo de Tejada	De Zaragoza	A Ramírez Guillen	\$ 300.00
Hidalgo y Juárez	Damián Carmona	Dr. Millet	\$ 300.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m ²
2	* barrios con todos los servicios y con afluencia a la zona centro. mayor influencia comercial.	\$ 200.00
	* barrios con todos los servicios y con afluencia a la zona centro. menor influencia comercial.	\$ 150.00

BANDA DE VALOR

Calle	Calle Este	Calle Oeste	Valor por m ²
CARDENAS GONZALEZ	NETZAHUALCOYOTL	CALLEJON 5	\$ 250.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m ²
3	* BARRIOS CON SERVICIOS DE AGUA Y LUZ.	\$ 100.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

	INTERMEDIA DENTRO DE LA CIUDAD	
--	--------------------------------	--

No. Zona	Ubicación	Valor por m ²
4	* BARRIOS CON SERVICIO DE AGUA O LUZ PERIFERIA DE LA CIUDAD	\$ 75.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m ²
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 PIAÑITA, 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 TABLA SE ASIGNARÁN SIMILARES POR UBICACIÓN, RED DE SERVICIOS Y TOPOGRAFIA.

COEFICIENTES DE DEMERITOS 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

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

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

E) **Factor de terreno resultante:** Predios con superficie mayor de 500 m² : 0.70 al terreno restante

F) FACTOR POR SUPERFICIE

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 más	0.50

Nota: En ningún caso, la aplicación de demérito podrá ser menor de 0.50

2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del 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:

CONSTRUCCIONES MODERNAS

Tipo	Calidad	Valor unitario
01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIANA	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONOMICA	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN 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 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;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

- 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:

TIPO	CALIDAD	Factor de demérito
01	BUENO	1.00
02	REGULAR	0.85
03	MALO	0.70
04	RUINOSO	0.30

II. PREDIOS SUBURBANOS

Valores unitarios para terreno en áreas colindantes en desarrollo urbano:	De \$ 10.00 a \$ 15.00 por m ²
---	---

Valores unitarios expresados en pesos por m ² para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	valor por m² De \$ 15.00 a \$ 25.00
--	--

Valores unitarios expresados en pesos por m ² para las construcciones en los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	valor por m² De \$ 100.00 a \$ 150.00
---	--

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

**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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 2014 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

APROBACION DE LOS INTEGRANTES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO.

NOMBRE	PUESTO	FIRMA
C. JUAN ANDRES DIAZ CRUZ.	PRESIDENTE DE LA JUNTA	
ING. RIGOBERTO GARCIA VAZQUEZ.	VICEPRESIDENTE	
C. REMIGIO RODRIGUEZ SANCHEZ.	SINDICO MUNICIPAL	
PROFA. MARISELA CRUZ ESPINOZA	SECRETARIA DE ACTAS Y ACUERDOS	
C. RUBEN MOLINA CASTILLO	SECRETARIO TECNICO	
BIOL. CARLO ELOY CASTILLO ORTIZ	DIR. DE SERVICIOS PÚBLICOS	
LIC. RAMIRO CANTERO MEDINA	DIR. DE DESARROLLO URBANO	
AGUSTIN RUAN NAVARRO	DIR. DE PLANEACION DE DESARROLLO MUNICIPAL	

ACTA DE CABILDO

Núm. 24

En la ciudad de Tula, del Estado de Tamaulipas siendo las 17:00 horas, del día 05 de septiembre del año dos mil catorce, se reunieron en el salón de sesiones, del Palacio Municipal, el C. Presidente Municipal, síndico y Regidores del R. Ayuntamiento 2013-2016, convocados por el C. Presidente Municipal, con las facultades que le confiere los artículos 41 y 43 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, con la finalidad de efectuar una reunión de carácter extraordinaria de Cabildo, a la que fueron previamente convocados, la cual se desarrolló bajo el siguiente:

— ORDEN DEL DIA. —

- 1.- Lista de asistencia.
- 2.- Declaratoria del quórum e instalación legal de la sesión.
- 3.- Lectura del acta anterior y aprobación en su caso
- 4.- Propuesta para la integración de la Junta Municipal de Catastro.
- 5.- Propuesta para su aprobación de la Tabla de valores unitarios catastrales para el ejercicio fiscal 2015.
- 6.- Entrega por el C. Presidente Municipal, del primer Informe de Gobierno, de la administración 2013-2016, al H. Cabildo.
- 7.- Clausura de la sesión.

Después de haber sido aprobado el presente orden del día por el H. Cabildo, en forma unánime, se atendió el punto del pase de lista de asistencia, comprobándose que estaban presentes la totalidad de los integrantes del H. Cabildo, se procedió a abordar el segundo punto, en el cual se declaró quórum legal, por lo que el C. Presidente Municipal Constitucional, Juan Andrés Díaz Cruz, instaló debidamente la sesión y declarándose válidos los acuerdos que de ella emanen.

Continuando con el orden del día, lectura del acta anterior, hizo uso de la palabra el C. Profr. Néstor Enrique Olvera Cruz, Regidor para proponer que

se concediera la dispensa de la lectura del acta anterior, puesto que ya se había leído y firmado con anterioridad, por lo que al ponerse a consideración tal propuesta al H. Cabildo, fue aprobada por unanimidad.

En continuación hizo uso de la palabra el C. Juan Andrés Díaz Cruz, Presidente Municipal Constitucional, para externar que: en atención a la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, en la que menciona que es necesario integrar la Junta Municipal de Catastro en el Municipio, ya que es la encargada de formular propuestas y sugerencias al H. Cabildo, para la aplicación a los valores unitarios de terrenos y los diferentes tipos de construcciones, que servirá de base para determinar los valores catastrales y periciales conforme en lo dispuesto en los artículos 72 y 73 de la Ley de Catastro en el Estado.

Por lo que propone al H. Cabildo, las siguientes personas para integrar la Junta Municipal de Catastro.

NOMBRE	PUESTO	SUPLENTE
C. JUAN ANDRES DIAZ CRUZ.	PRESIDENTE DE LA JUNTA	MANUEL NARVAEZ AGUIRRE
ING. RIGOBERTO GARCIA VAZQUEZ.	VICEPRESIDENTE	FELIPE BANDA RUIZ
C. REMIGIO RODRIGUEZ SANCHEZ.	SINDICO MUNICIPAL	ABUNDIO MORENO MARTINEZ
PROFA. MARISELA CRUZ ESPINOZA	SECRETARIA DE ACTAS Y ACUERDOS	JOSE GUILLERMO GARCIA MONTOYA
C. RUBEN MOLINA CASTILLO	SECRETARIO TECNICO	OSCAR JAVIER TLATELPA NIETO
BIOL. CARLO ELOY CASTILLO ORTIZ	DIR. DE SERVICIOS PÚBLICOS	TOMAS HERNANDEZ ALARCON
LIC. RAMIRO CANTERO MEDINA	DIR. DE DESARROLLO URBANO	JUAN CARLOS DIAZ CRUZ
AGUSTIN RUAN NAVARRO	DIR. DE PLANEACION DE DESARROLLO MUNICIPAL	CARMELO ALVAREZ VAZQUEZ



Después de analizar a fondo la mencionada propuesta, el H. Cabildo la aprobó por unanimidad.

Inseguida en el punto que se refiere a la aprobación de la tabla de valores unitarios catastrales para el ejercicio fiscal 2015, hace uso de la palabra nuevamente el C. Juan Andrés Díaz Cruz, en su carácter de Presidente de la Junta Municipal de Catastro, para proponer al H. Cabildo, que debido a la situación económica actual, solicita que la tabla de valores unitarios de los terrenos, urbanos, suburbanos y rústicos y los diferentes tipos de construcción

Incluyendo los factores de incremento y demérito a aplicarse en el ejercicio fiscal 2015, no sufra aumento ni cambio al establecido actualmente, concediendo el uso de la palabra a la C. Ing. Fabiola Lizet Vallejo Nava, regidor la cual externa que, esta de acuerdo y apoya la propuesta del C. Presidente Municipal ya que con esta medida se apoya a la economía de las familias tultecas; después de analizar dicha propuesta fue aprobada por unanimidad por el H. Cabildo.

Acto seguido y con fundamento en los artículos 49 fracción XXXIX y artículo 55 fracción XIX del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, el C. Juan Andrés Díaz Cruz, Presidente Constitucional del Municipio de Tula, Tamaulipas, hizo entrega al H. Cabildo, del Primer Informe de Gobierno, el cual contiene el estado actual que guarda la administración Municipal 2013-2016, el cual fue recibido por el C. Síndico Municipal C. Remigio Rodríguez Sánchez, en representación del H. Cabildo.

Después de agotar los puntos del orden del día, se dio por clausurada la presente sesión, siendo las del mismo día, firmando para constancia los que en ella intervinieron.

C. Juan Andrés Díaz Cruz

PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

C. Remigio Rodríguez Sánchez

SINDICO MUNICIPAL

Ing. Fabiola Lizet Vallejo Nava

C. Marcelino Delgado Piña

Profr. Néstor Enrique Olvera Cruz

C. Dulce Eleany González Galnares

C. P. Eutimio Caballero Silva

Ing. Juan Manuel García Rentería

FABIOLA VALLEJO

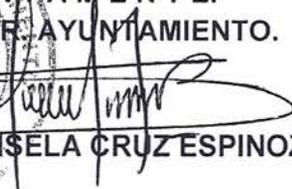


SECRETARIA DE AYUNTAMIENTO
Profra. Marcelina Cruz Espinoza

Con las facultades que me confiere el Artículo 68 fracción IV y V del Código Municipal Vigente en el Estado de Tamaulipas, la suscrita Secretaria del R. Ayuntamiento de Tula, Tamaulipas la **C. PROFRA. MARISELA CRUZ ESPINOZA.**

CERTIFICA Y HACE CONSTAR

Que el presente documento es copia, fiel y exacta sacada de su original. Se extiende la presente para los usos y fines legales que haya necesidad, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce, en el Despacho Oficial de la Presidencia Municipal de Ciudad Tula, Tamaulipas.

 **ATENTAMENTE.**
SECRETARIA DEL R. AYUNTAMIENTO.

PROFRA. MARISELA CRUZ ESPINOZA.

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 TULA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2015.

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 **2015**, 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 Tula, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS

Valores unitarios para Terrenos Urbanos por **M²** expresados en pesos según su ubicación:



No. Zona	Denominación	Ubicación	Calle	Valor por m ²
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 por m ²
Lerdo de Tejada	De Zaragoza	A Ramírez Guillen	\$ 300.00
Hidalgo y Juárez	Damián Carmona	Dr. Millet	\$ 300.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m ²
2	* Barrios con todos los servicios y con afluencia a la zona centro. mayor influencia comercial.	\$ 200.00
	* Barrios con todos los servicios y con afluencia a la zona centro. menor influencia comercial.	\$ 150.00

BANDA DE VALOR

Calle	Calle Este	Calle Oeste	Valor por m ²
CARDENASGONZALEZ	NETZAHUALCOYOTL	CALLEJON 5	\$ 250.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m ²
3	* BARRIOS CON SERVICIOS DE AGUA Y LUZ. INTERMEDIA DENTRO DE LA CIUDAD	\$ 100.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m ²
4	* BARRIOS CON SERVICIO DE AGUA O LUZ PERIFERIA DE LA CIUDAD	\$ 75.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m ²
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 PIAÑITA, 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 TABLA SE ASIGNARÁN SIMILARES POR UBICACIÓN, RED DE SERVICIOS Y TOPOGRAFIA.

**COEFICIENTES DE DEMERITOS 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

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

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

F) FACTOR POR SUPERFICIE

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 más	0.50

Nota: En ningún caso, la aplicación de demérito podrá ser menor de 0.50



2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del 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:

CONSTRUCCIONES MODERNAS

Tipo	Calidad	Valor unitario
01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIANA	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONOMICA	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN 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 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:

TIPO	CALIDAD	FACTOR DE DEMERITO
01	BUENO	1.00
02	REGULAR	0.85
03	MALO	0.70
04	RUINOSO	0.30



II. PREDIOS SUBURBANOS

Valores unitarios para terreno en áreas colindantes en desarrollo urbano:	De \$ 10.00 a \$ 15.00 por m ²
Valores unitarios expresados en pesos por m ² para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	valor por m ² De \$ 15.00 a \$ 25.00
Valores unitarios expresados en pesos por m ² para las construcciones en los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	valor por m ² De \$ 100.00 a \$ 150.00

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
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 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 2015 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

