

DIP. GUADALUPE FLORES VALDEZ.
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACION
POLITICA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.
CD. VICTORIA, TAM.

Por este conducto, me permito remitir a usted copias de la siguiente para su publicación en el periódico oficial:

- Acuerdo de cabildo donde se autorizan las tablas de valores unitarios de la junta municipal de catastro.
- Acta de la junta municipal de catastro.
- Exposición de motivos.
- CD Iniciativa de ley de las tablas de valores unitarios de los terrenos y distintos tipos de construcción.

Sin otro asunto por el momento, aprovecho la oportunidad para reiterar a usted la seguridad de mi más atenta y distinguida consideración y respeto.

ANTENTAMENTE
“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.”
EL PRESIDENTE MUNICIPAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL
GUSTAVO DIAZ ORDAZ
TAMAULIPAS

PROFR. HUMBERTO ROQUE CUELLAR.

CC. ARCHIVO
HURC*JASAM*ego.



Honorable Congreso del Estado:

Los suscritos, Profr. Humberto Roque Cuéllar y José Guadalupe Espiricueta Anaya, Presidente y Secretario del Ayuntamiento de Gustavo Díaz Ordaz, respectivamente, en ejercicio de las atribuciones que a nuestro cargo confieren los artículos 49 Fracción II del Código Municipal Vigente para el Estado de Tamaulipas, y el Artículo XIV Fracciones I, VIII y IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas; tenemos a bien presentar a la consideración de ese H. Órgano Legislativo, para promover la siguiente iniciativa de Decreto mediante el cual se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones y los 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 Gustavo Díaz Ordaz, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2012, al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO. El artículo 107 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas establece que la base del impuesto será el valor catastral de los predios y que el valor catastral se determinara de conformidad con lo que disponga la ley de catastro.

SEGUNDO. El Artículo 15 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas establece que son atribuciones de los ayuntamientos en materia de catastro lo siguiente:

Fracción 1. Llevar a cabo las operaciones catastrales de identificación, localización, descripción, deslinde, registro, cartografía, **valuación y actualización de los valores catastrales de todos los inmuebles urbanos y rústicos ubicados dentro de su jurisdicción territorial, observando siempre las disposiciones de esta ley y demás ordenamientos aplicables.**

TERCERO. El artículo 15 en su fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas establece: Son atribuciones de los ayuntamientos: Proponer al Congreso del Estado, en los términos que establece esta ley, las Tablas de Valores.

CUARTO. Que los valores catastrales en el municipio de Gustavo Díaz Ordaz se han alejado de los valores reales debido a los aumentos de los precios a los artículos de primera necesidad y en general de los hidrocarburos.

QUINTO.- Que la actualización de los valores catastrales en un 5% beneficiará a los dueños de predios con la reevaluación de los mismos, y hará posible una mayor recaudación en beneficio del municipio.

En atención a lo expuesto y fundado, sometemos a consideración de ese H. Órgano Legislativo la siguiente:

INICIATIVA DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES Y LOS COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO 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 GUSTAVO DÍAZ ORDAZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2012.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones y los factores de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2012**, 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 Gustavo Díaz Ordaz**, 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 MUY BUENO	\$ 552.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 457.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 327.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 195.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 130.00

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

B) CONSTRUCCIONES

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

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.	\$ 2,778.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA.	\$ 1,818.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA.	\$ 845.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA.	\$ 402.00
05	CONSTRUCCIÓN BAJA.	\$ 182.00

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:

ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

II. PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS SUBURBANOS	VALOR POR M ² DE \$ 24.00 A \$ 48.00
--	---

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

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
RIEGO	\$ 9,840.00
TEMPORAL	\$ 6,165.00
PASTIZAL	\$ 6,165.00
AGOSTADERO	\$ 3,080.00

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:

	Semiplano	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 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 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 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 1º de enero del año 2012 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

Cd. Gustavo Díaz Ordaz, Tamaulipas a 6 de septiembre de 2012.

ATENTAMENTE:

“SUFRAGIO EFECTIVO. NO PREELECCIÓN”

EL PRESIDENTE MUNICIPAL



PROFR. HUMBERTO ROQUE CUELLAR.



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
GUSTAVO DIAZ ORDAZ
TAMAULIPAS**

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



PROFR. JOSE GUADALUPE ESPIRICUETA ANAYA.



**SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
GUSTAVO DIAZ ORDAZ
TAMAULIPAS**