



Miguel Alemán

GOBIERNO MUNICIPAL

2011-2013

ASUNTO: El que se indica.

OFICIO No: 207/2013.

Cd. Miguel Alemán, Tam., a 09 de Septiembre del 2013.

C. PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO
CD. VICTORIA, TAMAULIPAS.
P R E S E N T E.-



Envío a este Honorable Congreso del Estado, la propuesta de Tabla de Valores Unitarios para el año 2014, que no sufre ninguna modificación, conforme a lo determinado por la Junta Municipal de Catastro y acordado por el H. Cabildo en acta No. 39 de fecha 09 de septiembre del año en curso y en cuya sesión se acordó ratificar a los integrantes de la mencionada junta.

Lo anterior en cumplimiento a la norma y procedimientos pertinentes; por tanto reciba un cordial saludo ratificándole nuestro afecto y distinción.



ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"
EL PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA MUNICIPAL
Cd. Miguel Alemán, Tam.

LIC. RAMON EDMUNDO RODRIGUEZ GARZA

EL SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

PROFR. ROBERTO GONZALEZ MORENO

c.c.p./ Ing. Damaso Hidalgo Anaya Guerrero.- Director de Catastro en el Estado.
c.c.p./ Archivo.

PROPUESTA PARA TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA EL AÑO 2014 DE CIUDAD MIGUEL ALEMAN, TAMAULIPAS.

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

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

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 400.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 300.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 200.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 100.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 50.00
6	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$ 30.00

Para la practica de valuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el Municipio, se aplicaran pospresentes 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.
- e) Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demerito

COEFICIENTES DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1.- Demerito o disminución del valor

A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menos de 7 metros lineales

Mayor de 7 metros lineales	1.00
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: 0.50

C) FACTOR DE FONDO:

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales:

Hasta 40.00 metros lineales	1.00
De 40.01 a 45.00 metros lineales	0.90
De 45.01 a 50.00 metros lineales	0.85
De 50.01 a 60.00 metros lineales	0.80
De 60.01 metros lineales en adelante	0.75

C) FACTOR DE DESNIVEL:

Predios con pendientes fuertes: Factor de Demerito 0.85

E) FACTOR DE TERRENO RESULTANTE:Predios con superficie mayor de 500.00 m²: 0.70 al terreno restante**2.- Meritos o incrementos de valor de terreno****Factor de posición del terreno en la manzana;**

Incremento por esquina	Comercial de primera	1.25
	Comercial de segunda	1.20
	Habitacional de primera	1.15
	Habitacional de segunda	1.10

B) CONSTRUCCIONESValores unitarios para tipos de construcción por M² expresados en pesos:

01	Construcción muy buena	\$ 2,000.00
02	Construcción buena	\$ 1,500.00
03	Construcción media	\$ 1,000.00
04	Construcción económica	\$ 500.00
05	Construcción popular	\$ 300.00

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:

- Uso y calidad de la construcción.
- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados.
- Costo de mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DETERMINARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

ESTADO DE LA CONSERVACION	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

**VALORES UNITARIOS DE TERRENO URBANO POR M²
POR ZONA HOMOGENEA**

LOCALIDAD 1

ZONA HOMOGENEA	NUMERO COLONIA	DENOMINACION	VALOR POR M ²
1	000	CENTRO	\$ 400.00
1	051	AMPLIACION VILLA DEL MAR	\$ 400.00
1	032	JARDINES DE SAN GERMAN	\$ 400.00
1	037	JARDINES DE SAN GERMAN 4º SECTOR	\$ 400.00
1	033	MEZQUITAL DEL RIO	\$ 400.00
1	038	SAN PEDRO	\$ 400.00
1	028	VILLA DEL MAR	\$ 400.00
1	055	NARANJOS	\$ 400.00
1	057	SANTA FE	\$ 400.00
2	003	BARRERA	\$ 300.00
2	008	EDUCACION	\$ 300.00
2	053	AMPLIACION BARRERA	\$ 300.00
2	012	HERCILIA	\$ 300.00
3	052	AMPLIACION LUCHA SOCIAL	\$ 200.00
3	054	AMPLIACION RIO BRAVO	\$ 200.00
3	007	CRISTOBAL COLON	\$ 200.00
3	029	DEL NORTE	\$ 200.00
3	013	INDEPENDENCIA	\$ 200.00
3	020	LUCHA SOCIAL	\$ 200.00
3	023	PLAN DE GUADALUPE	\$ 200.00
3	036	RIO BRAVO	\$ 200.00
3	024	RODRIGUEZ	\$ 200.00
3	025	SABINITOS	\$ 200.00
3	019	LINDAVISTA	\$ 200.00
3	035	I.T.A.V.U	\$ 200.00
3	021	NIÑOS HEROES	\$ 200.00
4	002	ARGUELLO	\$ 100.00
4	004	BENITO JUAREZ	\$ 100.00
4	009	ELECTRICISTAS	\$ 100.00
4	010	GOMEZ	\$ 100.00
4	011	GUADALUPE	\$ 100.00
4	014	ARBOLEDA (INFONAVIT)	\$ 100.00
4	010	MEZQUITAL DEL NORTE (INFONAVIT)	\$ 100.00
4	017	RINCONADA (INFONAVIT)	\$ 100.00
4	034	NUEVO AMANECER	\$ 100.00
4	022	NUEVO SANTANDER	\$ 100.00
4	049	PLAMAR	\$ 100.00
5	005	BUENOS AIRES	\$ 50.00

5	031	JARDIN	\$ 50.00
5	018	LIC. ADOLFO LOPEZ MATEOS	\$ 50.00
5	043	MIRADOR	\$ 50.00
5	042	TAMAULIPAS	\$ 50.00
5	026	SOLIDARIDAD	\$ 50.00
5	027	UNIDAD REVOLUCIONARIA	\$ 50.00
5	056	MONTEBELLO	\$ 50.00
5	058	CANTERA	\$ 50.00
5	059	LOMAS DE LAS FLORES	\$ 50.00
5	060	LOS PRESIDENTES	\$ 50.00

LOCALIDAD 2

ZONA HOMOGENEA	NUMERO COLONIA	DENOMINACION	VALOR POR M ²
3	045	LOS GUERRA (PRIMER SECTOR)	\$ 200.00
3	050	LOS GUERRA (SEGUNDO SECTOR)	\$ 200.00
4	030	INDUSTRIAL (INFONAVIT)	\$ 100.00
4	041	INDUSTRIAL PONIENTE (INFONAVIT)	\$ 100.00
4	015	LAS TORRES (INFONAVIT)	\$ 100.00
4	039	SANTA LUISA	\$ 100.00
4	001	AMERICO VILLARRAL	\$ 100.00
5	006	BUROCRATAS	\$ 50.00
5	061	UNIDOS AVANZAMOS	\$ 50.00

LOCALIDAD 3

ZONA HOMOGENEA	NUMERO COLONIA	DENOMINACION	VALOR POR M ²
5	047	ARCABUZ	\$ 50.00

LOCALIDAD 4

ZONA HOMOGENEA	NUMERO COLONIA	DENOMINACION	VALOR POR M ²
5	046	LOS ANGELES	\$ 50.00

LOCALIDAD 5

ZONA HOMOGENEA	NUMERO COLONIA	DENOMINACION	VALOR POR M ²
5	048	GURADADOS DE ARRIBA	\$ 50.00

II. PREDIOS SUBURBANOS

USO DE SUELO	DESCRIPCION	VALOR POR M ²
9400	CAMPESTRE A A	\$ 80.00
9300	CAMPESTRE I	\$ 60.00
9200	CAMPESTRE II	\$ 50.00
9100	CAMPESTRE III	\$ 30.00
9050	CAMPESTRE IV	\$ 10.00
9025	CAMPESTRE V	\$ 5.00

CAMPESTRE III

USO DE SUELO	NUMERO	DENOMINACION	VALOR POR M ²
9100	001	SECTOR LAS AMERICAS	\$ 30.00
9100	002	CAMPESTRE	\$ 30.00
9100	004	PREDIO SAN CARLOS	\$ 30.00

CAMPESTRE V

USO DE SUELO	NUMERO	DENOMINACION	VALOR POR M ²
9025	003	DON JULIO	\$ 5.00

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicara a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano y a las de las zonas homogéneas y demás localidades.

III. PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por hectáreas:

TIPO	DESCRIPCION	VALOR POR M ²
1210	RIEGO	\$ 8,000.00
1720	TEMPORAL	\$ 5,000.00
1700	PASTIZALES	\$ 5,000.00
3540	AGOSTADERO	\$ 3,000.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS.

A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

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:

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) ACCESOS A VIAS E COMUNICACIÓN:

Proximidad a mancha o zona urbana (3 Km.)	1.20
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
Otros	1.00

G) TERRENOS SALITROSOS:

SALITROSO	0.60
-----------	------

H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

PROPIEDAD PRIVADA	1.00
EJIDAL	0.60
POSESION	0.60

I) SUPERFICIE RESULTANTE:

PREDIOS DE 0-00-00 A 100-00-00 HECTAREAS	1.00
PREDIOS DE 100-00-01 HECTAREAS EN ADELANTE	0.50

La tabla de unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicara al las construcciones edificadas en el suelo o terreno rustico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el articulo 105, fracción VI del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con el articulo 107 del propio Código de la base gravable para los predios Rústicos.

Artículo 2do. Para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en las 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 determinara valores catastrales provisionales como lo establece la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

Artículo 3ro. Cuando existan causas supervivientes relacionadas con los linderos y características de las zonas homogéneas o de los corredores de valor, se haga necesario crearlos o modificarlos, en 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.

JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO

LIC. RAMON EDMUNDO RODRIGUEZ GARZA
Presidente Municipal

PRESIDENTE



C. SANTIAGO HUERTA CRUZ
Secretario de Finanzas Municipal

VICEPRESIDENTE



C.P. JOSE MANUEL IBARRA PEÑA
Encargado del Departamento de Contabilidad

SUPLENTE



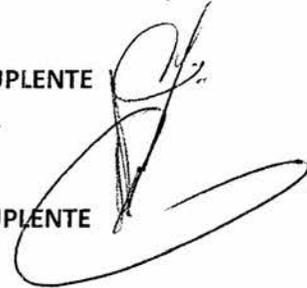
DR. MARIO ALBERTO SALDAÑA GARCIA
Síndico Municipal

SUPLENTE



PROFR. FRANCISCO FIGUEROA AGUILAR
Contralor Municipal

SUPLENTE

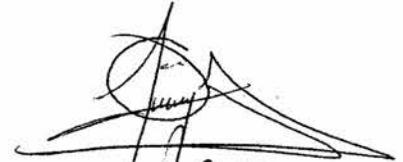


ARQ. SANTOS AMADOR MORALES BEZA
Secretario de Obras Públicas

Santos Amador M

ARQ. JESUS AMANDO SAENZ TIJERINA
Coordinador de Planeación y Desarrollo Municipal

SUPLENTE



LIC. RUBEN SALINAS CAMARGO
Director Municipal de Catastro

SECRETARIO TECNICO



ING. HECTOR HUGO BARRERA CANTU
Auxiliar de Catastro

SUPLENTE



PROFR. ROBERTO GONZALEZ MORENO
Secretario del R. Ayuntamiento

SRIO. DE ACTAS Y ACUERDOS



LIC. LUIS ALBERTO MORENO CORONA
Secretario Adjunto del R. Ayuntamiento

SUPLENTE

