

Municipio de San Nicolás, Tam. a 06 de Septiembre del 2013  
OFICIO N° TES/005/2013

Dip. Carlos Ernesto Solís Gómez  
Presidente del H. Congreso del Estado  
Cd. Victoria, Tam.  
Presente.-



*En coadyuvancia con CD.  
Cinthia*

Por este conducto y en cumplimiento en lo dispuesto en el Capítulo III Artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, le envío a Usted la Propuesta de Tabla de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal 2014, para su Análisis, Revisión, Discusión, Modificación, Aprobación y Publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Sin otro particular por el momento, hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE  
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"  
"EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
2011 - 2013  
SAN NICOLÁS, TAM. *Manuel GPE Gonzalez Villareal*  
MANUEL GPE. GONZALEZ VILLAREAL.

C.C.P. Archivo

APROBACIÓN POR EL HONORABLE CABILDO EN EL ACTA No. 36, CON FECHA 20 DE AGOSTO DEL 2013, DE LA TABLA DE VALORES CATASTRAL PARA EL EJERCICIO FISCAL 2014, DEL PREDIO URBANO, SUBURBANO, PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO III, ARTICULO 74 DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS

**PREDIOS URBANOS**

**A) TERRENOS**

Valores Unitarios para Terrenos Urbanos por m2 expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 105.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 75.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 30.00

**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 METROS LINEALES	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 500m<sup>2</sup>: 0.70  
al terreno restante

### MERITOS O INCREMENTOS DEL VALOR DE TERRENO

#### FACTOR DE POSICIÓN DEL TERRENO EN LA MANZANA

	POSICION	USO	FACTOR
1	ESQUINA HASTA 400m <sup>2</sup>	COMERCIAL	1.25
2	EN GENERAL (no esquina)	COMERCIAL	1.20
3	ESQUINA HASTA 400m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1.15

El factor de posición será aplicado a los diferentes Terrenos con uso comercial, al no definir su valor unitario en zonas catastrales por encontrarse muy dispersos en áreas habitacionales ya definidas.

### CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipo de Construcción por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

01	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 2,300.00
02	CONSTRUCCION BUENA	\$ 1,150.00
03	CONSTRUCCION MEDIA	\$ 575.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 345.00
05	CONSTRUCCION PRECARIA	\$ 115.00

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, y
- Costo de la mano de obra empleada.

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

	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
1	BUENO	1.00
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.70
4	RUINOSO	0.30

#### CONGREGACIONES Y LOCALIDADES EJIDALES

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M3 PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES	Según su ubicación
	Bueno \$ 15.00
	Regular \$ 10.00
	Malo \$ 7.00

#### PREDIOS RÚSTICOS:

Tabla de Valores Unitarios expresado en pesos por hectárea:

USO	DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
1210	Riego	\$ 6,300.00
1720	Temporal	\$ 3,800.00
3000	Pastizales	\$ 3,800.00
3510	Agostadero 1ª de 2 a 4 has. X u.a	\$ 1,150.00
3520	Agostadero 2ª de 4 a 8 has. X u.a.	\$ 1,000.00
3530	Agostadero 3ª de 8 a 16 has. X u.a.	\$ 875.00
3540	Agostadero 4ª de 16 a 32 has. X u.a	\$ 750.00
4200	Forestal	\$ 630.00
4300	Cerril	\$ 290.00



## COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS

### A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

CODIGO	UBICACION	FACTOR
1	EXCELENTE	1.15
2	FAVORABLE	1.00
3	REGULAR	0.90
4	DESFAVORABLE	0.80

### B) TERRENOS CON ACCESO

CODIGO	ACCESO	FACTOR
1	BUENO	1.15
2	REGULAR	1.00
3	MALO	0.85

### C) TERRENOS PEDREGOSOS

CODIGO	PEDREGOSO	FACTOR
1	MINIMA	1.00
2	MODERADA	0.90
3	ALTA	0.75
4	EXCESIVA	0.60

### D) TERRENOS CON EROSIÓN:

CODIGO	EROSIÓN	FACTOR
1	MINIMA	1.00
2	MODERADA	0.90
3	SEVERA	0.75

### E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

CODIGO	TOPOGRAFIA	FACTOR
1	PLANA	1.00
2	ACCIDENTADA	0.90
3	INUNDABLE	0.85

**F) ACCESO DE VIAS DE COMUNICACIÓN:**

CODIGO	COLINDANTES A	FACTOR
1	CAMINOS FEDERALES Y ESTATALES	1.15
2	RIOS,ARROYOS,PRESAS Y LAGUNAS	1.05
3	MENOS DE 2.5 KM DE VIAS DE COMUNICACION	1.05

**G) TERRENOS SALITROSOS:**

CODIGO	SALITROSO	FACTOR
1	MINIMA	1.00
2	MODERADO	0.80
3	EXCESIVA	0.60

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

CODIGO	TENENCIA	FACTOR
1	PROPIEDAD PRIVADA	1.00
2	EJIDAL	0.60
3	POSESION	0.60

APROBACIÓN POR EL HONORABLE CABILDO EN EL ACTA No. 36, CON FECHA 20 DE AGOSTO DEL 2013, DE LA TABLA DE VALORES CATASTRAL PARA EL EJERCICIO FISCAL 2014, DEL PREDIO URBANO, SUBURBANO, PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO III, ARTICULO 74 DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS

**PREDIOS URBANOS**

**A) TERRENOS**

Valores Unitarios para Terrenos Urbanos por m2 expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 105.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 75.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 30.00

**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 METROS LINEALES	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 500m<sup>2</sup>: 0.70  
al terreno restante

### MERITOS O INCREMENTOS DEL VALOR DE TERRENO

#### FACTOR DE POSICIÓN DEL TERRENO EN LA MANZANA

	POSICION	USO	FACTOR
1	ESQUINA HASTA 400m <sup>2</sup>	COMERCIAL	1.25
2	EN GENERAL (no esquina)	COMERCIAL	1.20
3	ESQUINA HASTA 400m <sup>2</sup>	HABITACIONAL	1.15

El factor de posición será aplicado a los diferentes Terrenos con uso comercial, al no definir su valor unitario en zonas catastrales por encontrarse muy dispersos en áreas habitacionales ya definidas.

### CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipo de Construcción por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

01	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 2,300.00
02	CONSTRUCCION BUENA	\$ 1,150.00
03	CONSTRUCCION MEDIA	\$ 575.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 345.00
05	CONSTRUCCION PRECARIA	\$ 115.00

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, y
- Costo de la mano de obra empleada.



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

	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
1	BUENO	1.00
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.70
4	RUINOSO	0.30

#### CONGREGACIONES Y LOCALIDADES EJIDALES

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M3 PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES	Según su ubicación	
	Bueno	\$ 15.00
	Regular	\$ 10.00
	Malo	\$ 7.00

#### PREDIOS RÚSTICOS:

Tabla de Valores Unitarios expresado en pesos por hectárea:

USO	DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
1210	Riego	\$ 6,300.00
1720	Temporal	\$ 3,800.00
3000	Pastizales	\$ 3,800.00
3510	Agostadero 1ª de 2 a 4 has. X u.a	\$ 1,150.00
3520	Agostadero 2ª de 4 a 8 has. X u.a.	\$ 1,000.00
3530	Agostadero 3ª de 8 a 16 has. X u.a.	\$ 875.00
3540	Agostadero 4ª de 16 a 32 has. X u.a	\$ 750.00
4200	Forestal	\$ 630.00
4300	Cerril	\$ 290.00



COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS

**A) TERRENOS CON UBICACIÓN:**

CODIGO	UBICACION	FACTOR
1	EXCELENTE	1.15
2	FAVORABLE	1.00
3	REGULAR	0.90
4	DESFAVORABLE	0.80

**B) TERRENOS CON ACCESO**

CODIGO	ACCESO	FACTOR
1	BUENO	1.15
2	REGULAR	1.00
3	MALO	0.85

**C) TERRENOS PEDREGOSOS**

CODIGO	PEDREGOSO	FACTOR
1	MINIMA	1.00
2	MODERADA	0.90
3	ALTA	0.75
4	EXCESIVA	0.60

**D) TERRENOS CON EROSIÓN:**

CODIGO	EROSIÓN	FACTOR
1	MINIMA	1.00
2	MODERADA	0.90
3	SEVERA	0.75

**E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:**

CODIGO	TOPOGRAFIA	FACTOR
1	PLANA	1.00
2	ACCIDENTADA	0.90
3	INUNDABLE	0.85



**F) ACCESO DE VIAS DE COMUNICACIÓN:**

CODIGO	COLINDANTES A	FACTOR
1	CAMINOS FEDERALES Y ESTATALES	1.15
2	RIOS,ARROYOS,PRESAS Y LAGUNAS	1.05
3	MENOS DE 2.5 KM DE VIAS DE COMUNICACION	1.05

**G) TERRENOS SALITROSOS:**

CODIGO	SALITROSO	FACTOR
1	MINIMA	1.00
2	MODERADO	0.80
3	EXCESIVA	0.60

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

CODIGO	TENENCIA	FACTOR
1	PROPIEDAD PRIVADA	1.00
2	EJIDAL	0.60
3	POSESION	0.60

## ACTA N° 36

En la Villa de San Nicolás del Estado de Tamaulipas, siendo las 12:00 horas del día 20 de Agosto del 2013 reunidos en la sala de Juntos del Palacio Municipal los integrantes del R. Ayuntamiento Constitucional 2011-2013 con la finalidad de celebrar una asamblea ordinaria, la cual se efectuara bajo el siguiente orden:

## ORDEN DEL DIA

- 1.- Lista de Asistencia.
- 2.- Instalación de la Asamblea.
- 3.- Lectura de la tabla de valores unitarios para el ejercicio fiscal 2014.
- 4.- Aprobación de la tabla de valores unitarios.
- 5.- Tercer Informe de Gobierno Municipal 2011-2013.
- 6.- Fiestas patrias.
- 7.- Asuntos Generales.
- 8.- Clausura de la Asamblea.

Como primer punto el Secretario del Ayuntamiento realiza el pase de lista correspondiente, registrándose que se encuentran presentes la totalidad de los integrantes del Cabildo por lo que el c. Manuel Ezequiel Gonzalez Villarreal, Presidente Municipal declara legalmente instalada esta asamblea y se establece que serán validos todos los acuerdos de la misma.

Como Tercer punto el c. Manuel Guadalupe Gonzalez Villarreal, Presidente Municipal somete a consideración ante el honorable cabildo la Propuesta de Tabla de Valores Catastral para el ejercicio Fiscal 2014, con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el capítulo III, Artículo 74 de la ley de Catastro para el estado de Tamaulipas.

Después de haber sido analizada y valorada la propuesta se aprueba por UNANIMIDAD.

Como cuarto punto los integrantes del cabildo hacen uso de la palabra y se manifiesta a favor de la aprobación de la Tabla de Valor Catastral para el ejercicio Fiscal 2014.

Como Quinto punto se designa fecha por el Tercer Informe de Labores de la administración Municipal 2011-2013 que será el día 13 de septiembre a las 12:00 horas siendo aprobado por unanimidad.

Siguiendo con el orden del día el C. Manuel Guadalupe González Villarreal, Presidente Municipal hace del conocimiento que el día 15 y 16 de septiembre se celebraron los fiestas patronales por lo que se propone al cabildo autorizar para que el C. Presidente junto con el Secretario del ayuntamiento, maestros y alumnos las escuelas organicen el tradicional grito de independencia, la verbena popular, el desfile y eventos cívicos de la mejor manera quedando aprobado por unanimidad.

Como séptimo punto

No habiendo más asuntos que abordar se da por terminada la asamblea por lo que el C. Manuel Guadalupe González Villarreal, Presidente Municipal da por cerrados los trabajos siendo las horas del mismo día... DAMOS FI

" SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION "



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
2011-2013  
SAN NICOLÁS, TAM.

*Manuel G. Villarreal*

C. MANUEL GUADALUPE GONZALEZ VILLARREAL  
PRESIDENTE MUNICIPAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
2011-2013  
SINDICO MUNICIPAL  
SAN NICOLÁS, TAM.

*José Felipe Silguero*

C. JOSE FELIPE SILGUERO CASTELLANOS  
SINDICO MUNICIPAL

*Ma. del Consuelo*

C. MA. DELCONSUELO CASTELLANOS DE LA FUENTE  
REGIDOR

*Joel del Castillo*

C. JOEL DEL CASTILLO RESENDEZ  
REGIDOR

*Guadalupe*

C. GUADALUPE AGUILAR ROCHA  
REGIDOR

*Jose Gumaro*

C. JOSE GUMARO CASTELLANOS RESENDEZ  
REGIDOR

*Alma Idalia Ramirez*

C. ALMA IDALIA RAMIREZ QUINTERO  
REGIDOR

*Joan Francisco*

C. JOAN FRANCISCO RESENDEZ CIENFUEGOS  
REGIDOR



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
2011-2013  
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO  
SAN NICOLÁS, TAM.

*Celestina Traguiriz Vallejo*

C. CELESTINA TRAGUIRIZ VALLEJO

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO