



Dependencia: Presidencia Municipal.
Sección: Secretaría.
Oficio N°: 757/2011.
Asunto: El que se Indica.

Cd. Tula, Tamaulipas; a 09 de septiembre de 2011.

**H. CONGRESO DEL ESTADO.
CD. VICTORIA, TAMAULIPAS.**

Adjunto al presente, se remite Tabla de Valores Unitarios de Terrenos, Construcciones y Coeficientes de Incremento y Demerito, que sirven 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; a aplicarse en el ejercicio 2012, aprobado en la Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento 2011-2013, de fecha 12 de julio del año en curso, por unanimidad de votos.

Sin otro particular, le reitero la seguridad de mis atenciones enviándole un cordial saludo.



**ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL.**


Q.F.B. RENÉ LARA CISNEROS

**SRIA. DEL R. AYUNTAMIENTO.
AYUNTAMIENTO**


LIC. MA. LOURDES DEL CARMEN DIEZ LARA.

- c.c.p. C.P. Alfredo Román González Fernández. Secretario de Finanzas del Gobierno del Estado.
- c.c.p. Juan Raúl Vargas Molina. Subsecretario de Ingresos de la Secretaría de Finanzas
- c.c.p. Ing. Dámaso Hidalgo Anaya Guerrero. Director de Catastro Estatal.
- c.c.p. Lic. Juan Carlos Cepeda Anaya. Jefe del Departamento de Apoyo Municipal de la Dirección de Catastro en el Estado.
- c.c.p. Q.F.B. Rene Lara Cisneros. Presidente Municipal Constitucional de tula, Tamaulipas.
- c.c.p. C. Agustín Ruan Navarro. Tesorero Municipal.
- c.c.p. Profra. Micaela Chairez Lara. Directora de Catastro Municipal.

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO QUE SIRVEN DE BASE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DE MAS LOCALIDADES ASI COMO DE LOS PREDIOS RUSTICOS DEL MUNICIPIO DE TULA, TAMAULLPAS; PARA EL EJERCICIO FISCAL 2012.

➤ **PREDIOS URBANOS**

A.- TERRENOS

VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS POR M2, EXPRESADO! EN PESOS SEGÚN SU UBICACIÓN.

No. ZONA	DENOMINACION	UBICACIÓN	CALLE	VALOR
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
Gerdo de Tejada	De Zaragoza	A Ramírez Guillen	\$300
Hidalgo y Juárez	Damián Carmona	Dr. Millet	\$300

No. ZONA	UBICACIÓN	VALOR
2	*BARRIOS CON TODOS LOS SERVICIOS Y CON AFLUENCIA A LA ZONA CENTRO. MAYOR AFLUENCIA COMERCIAL.	
	*BARRIOS CON TODOS LOS SERVICIOS Y CON AFLUENCIA A LA ZONA CENTRO. MENOR AFLUENCIA COMERCIAL	

BANDAS DE VALOR

CALLE	CALLE ESTE	CALLE OESTE	VALOR
CARDENAS GONZALEZ	NETZAHUALCÓYOTL	CALLEJON 5	\$250.00

No. ZONA	UBICACIÓN	VALOR
3	*BARRIOS CON SERVICIO DE AGUA Y LUZ. INTERMEDIA DENTRO DE LA CIUDAD	\$100.00

No. ZONA	UBICACIÓN	VALOR
4	*BARRIOS CON SERVICIO DE AGUA Y LUZ. PERIFERIA DE LA CIUDAD	\$750.00

No. ZONA	UBICACIÓN	VALOR
5	*BARRIOS SIN SERVICIO Y DE DIFÍCIL 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 PEÑITA, CANTARRANAS, LA CAMPANA, LAS TINAJAS, EL MIRADOR, EL DIVISADERO, EL JICOTE, SAN LUISITO Y LAS TROJES); POR LO QUE SE TIPIFICAN EN FUNCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN CADA UNO DE ELLOS. LOS VALORES POR M2 NO CONTENIDOS EN ESTA TARIFA, SE ASIGNARÁN SIMILARES POR UBICACIÓN, RED DE SERVICIOS Y TOPOGRAFÍA.

COEFICIENTE DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1.- DEMERITO O DISMINUCION 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 LIENAL	0.60

B) PREDIOS CON FRENTE MENOR DE UN METRO:

Factor de demerito

	0.50
--	------

C) FACTORES DE FONDO:

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales:

Factor de demerito

	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 pendiente fuerte:

Factor de demerito

	0.85
--	------

E) FACTOR DE TERRENO RESULTANTE:

Predios con suficiente Mayor de 500 m2:

Factor de demerito

Al terreno restante	0.70
---------------------	------

F) FACTOR POR SUPERFICIE:

Factor de demerito

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 MAS	0.50

NOTA: EN NINGUN CASO, LA APLICACIÓN DE DEMERITO PODRA SER MENOR DE 0.50

2.-DEMERITOS O INCREMENTOS DE VALOR DE TERRENO

FACTOR DE POSICION DEL TERRENO EN LA MANZANA

INCREMENTO POR ESQUINA		
	COMERCIAL PRIMERA	FACTOR 0.25
	COMERCIAL SEGUNDA	FACTOR 0.20
	HABITACIONAL PRIMERA	FACTOR 0.15
	HABITACIONAL SEGUNDA	FACTOR 0.75

B.- CONSTRUCCIONES

VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCION POR M2 EXPRESADO EN PESOS

CONSTRUCCIONES MODERNAS

TIPO	CALIDAD	VALOR UNITARIO
01	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$2,000.00
02	CONSTRUCCION BUENA	\$1,000.00
03	CONSTRUCCION MEDIANA	\$ 500.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 300.00
05	CONSTRUCCION 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 evaluación 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) Costos y calidad de los materiales de construcción utilizados.
- c) Costos de la mano de obra empleada.

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

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

➤ **PREDIOS SUBURBANOS**

VALORES UNITARIOS PARA TERRENO EN ÁREAS COLINDANTES EN DESARROLLO URBANO	DE \$10.00 a 15.00 M2
--	-----------------------

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M2 PARA TERRENOS EN 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 M2 PARA LAS CONSTRUCCIONES EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES	VALOR POR M2 DE \$100.00 a \$150.00
---	-------------------------------------

➤ **PREDIOS RUSTICOS**

TABLA DE VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR HECTAREAS:

TIPO	VALOR EN HRAS
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 DEMERITO 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:

	MINIMA	1.00
	MODERADA	0.90
	ALTA	0.75
	EXCESIVA	0.65

D) TERENOS CON EROSION:

	MINIMA	1.00
	MODERADA	0.90
	SEVERA	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

	SEMIPLANTADA	1.00
	INCLINADA MEDIA	0.95
	INCLINADA FUERTE	0.80
	ACCIDENTADA	0.75

F) ACCESO DE VIAS DE COMUNICACIÓN:

COLINDANTES A CAMINOS FEDALES Y ESTATALES	1.15
COLINDANTES A RÍOS, ARROYOS, PRESAS Y LAGUNAS	1.10
COLINDANTES AMENOS DE 2.5 KM DE VIAS 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
POSESION	0.60

"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL SECRETARIA DEL R. AYUNTAMIENTO.

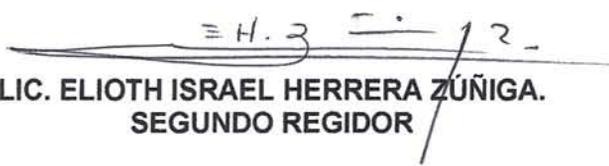

Q.F.B. RENÉ LARA CISNEROS


SECRETARIA DEL M. LOURDES DEL CARMEN DIEZ LARA
AYUNTAMIENTO

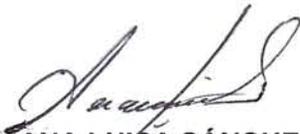
H. CABILDO:


C. RUBÉN MOLINA CASTILLO.
SÍNDICO MUNICIPAL

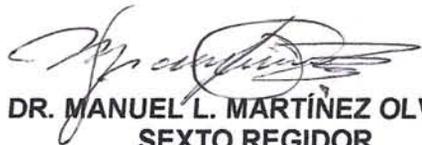

PROFRA. BELLANIRA ORTIZ TOSCANO.
PRIMER REGIDOR


LIC. ELIOTH ISRAEL HERRERA ZUÑIGA.
SEGUNDO REGIDOR


LIC. REYNA ISABEL GUERRERO COBOS.
TERCER REGIDOR


PROFRA. ANA LUISA SÁNCHEZ TERÁN.
CUARTO REGIDOR


LIC. JANETH XIOMARA NIETO RUIZ.
QUINTO REGIDOR


DR. MANUEL L. MARTÍNEZ OLVERA.
SEXTO REGIDOR