

Heroica Ciudad y Puerto de Tampico, Tam. 08 de Marzo de 2017.

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
CIUDAD VICTORIA, TAMAULIPAS**

10 MAR. 2017
Blanca

15:30 2 doc. y 1 CD

El Ayuntamiento de Tampico, en su Sesión Ordinaria Número 15, celebrada el día 16 de Febrero de 2017, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 15 fracciones I, VIII, IX y X, 74 y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tuvo a bien aprobar los coeficientes de deméritos y de incremento que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios en el Municipio de Tampico para el Ejercicio Fiscal 2017.

Por lo anterior, respetuosamente solicitamos la autorización y aprobación de la misma y posteriormente se proceda a realizar su debida publicación en el Periódico Oficial del Estado, para que surta los efectos legales correspondientes.

Anexamos para tal efecto los siguientes:

1.- Iniciativa de Decreto

2.- Certificación del punto número VI del Orden del Día, de la Sesión Ordinaria de Cabildo Número 15, celebrada el 16 de Febrero de 2017, mediante la cual se aprobó los coeficientes de deméritos y de incremento que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios en el Municipio de Tampico para el Ejercicio Fiscal 2017.

Sin otro particular, les reiteramos a Ustedes la seguridad de nuestra más atenta y distinguida consideración.


PROFRA. MA. MAGDALENA PERAZA GUERRA
PRESIDENTA MUNICIPAL DE TAMPICO


LIC. LAURA PATRICIA RAMIREZ VILLASANA
SECRETARIA DEL R. AYUNTAMIENTO



c.c.p. Archivo



Heroica Ciudad y Puerto de Tampico, Tam. 08 de Marzo de 2017.

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
CIUDAD VICTORIA, TAMAULIPAS**

PROFRA. MA. MAGDALENA PERAZA GUERRA, Presidenta Municipal de Tampico, Tamaulipas, en uso de las atribuciones que me confiere el artículo 53 del Código Municipal y en apoyo en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 64 fracción IV, 130, 132 fracción IV y 133 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, 3, 4, 49 fracciones XV y XXXII, 53, 55 fracciones IV y VI del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, y

CONSIDERANDO

Primero.- Que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo Número 15, celebrada el día 16 de Febrero de 2017, el Cabildo Municipal tuvo a bien aprobar los coeficientes de deméritos y de incremento que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios en el Municipio de Tampico para el Ejercicio Fiscal 2017.

Segundo.- En cumplimiento al Acuerdo de Cabildo anteriormente mencionado, y en su de las facultades que le concede el artículo 53 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, la C. Presidenta Municipal Profra. Ma. Magdalena Peraza Guerra presenta al Honorable Congreso del Estado la siguiente:

INICIATIVA DE DECRETO.

Artículo Primero.- Se aprueban los coeficientes de deméritos y de incremento que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios en el Municipio de Tampico para el Ejercicio Fiscal 2017.

**FACTORES Y COEFICIENTES DE DEMÉRITOS Y DE INCREMENTOS DEL MUNICIPIO DE TAMPICO,
TAM. PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2017**

1. INTRODUCCIÓN

El sistema de valuación catastral, que utiliza herramientas computacionales, está concebido para que los valores catastrales resultantes de su aplicación cumplan con los requisitos de que sean proporcionales con relación a la ubicación, servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbanos disponibles, así como al tipo, calidad, antigüedad y estado de conservación de las construcciones y que sean equitativos valorizando de la misma manera a los inmuebles que tengan las mismas características y se encuentren en la misma situación, guardando una relación directa con los valores de mercado, sin superarlos nunca.

El complemento de las tablas de valores unitarios de suelo y de los diferentes tipos de construcciones, es este documento que trata de los factores y coeficientes.

2. DE LA VALUACIÓN DEL SUELO

La valuación catastral del suelo se efectuará con base en los valores unitarios por m², aprobados por el H. Congreso del Estado, en los términos de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, aplicando los deméritos e incrementos correspondientes.

2.1 DE LOS INCREMENTOS EN EL VALOR DEL SUELO

2.1.1. FACTOR POR POSICIÓN DEL SUELO DENTRO DE LA MANZANA

1. intermedio = 1.00

2. Esquinero, una sola esquina:

 Uso Habitacional = 1.10, hasta los primeros 400 m²

 Uso No Habitacional = 1.20, hasta los primeros 400 m²

3. Cabecero, dos esquinas:

 Uso Habitacional = 1.15 hasta los primeros 800 m²

 Uso No Habitacional = 1.25 hasta los primeros 800 m²

4. Manzanero, tres esquinas:

 Uso Habitacional = 1.15 hasta los primeros 1200 m²

 Uso No Habitacional = 1.25 hasta los primeros 1200 m²

5. Manzanero, cuatro o más esquinas:

 Uso Habitacional = 1.15 hasta los primeros 1600 m²

 Uso No Habitacional = 1.25 hasta los primeros 1600 m²

6. Frentes no contiguos, predios con dos o más frentes, sin que conformen ninguna esquina:

 Uso Habitacional = 1.10, hasta los primeros 800 m²

 Uso No Habitacional = 1,20, hasta los primeros 800 m²

El único caso en que se demerita el suelo por su posición dentro de la manzana es el de los predios interiores o enclavados, entonces:

7. Predio Interior = 0.60

Para los efectos de la aplicación de los incrementos por Esquina, se entiende como:

USO HABITACIONAL, además de las casas habitación, a los siguientes usos:

Salud, Educación y Cultura, Deporte y Recreación y eventualmente usos agropecuarios dentro de las áreas urbanas y suburbanas.

USO NO HABITACIONAL, a los siguientes usos del suelo:

Comercial, Tiendas de Departamento, de Autoservicio, Centros Comerciales, Hoteles, Oficinas, Entretenimiento, Almacenamiento y Abasto, Industrial, Comunicaciones y Transportes.

2.2 DE LOS DEMÉRITOS EN EL VALOR DEL SUELO

2.2.1. FACTOR POR FRENTE

$$\text{Factor} = \square F/f$$

En donde:

F = Frente real de suelo y

f = Frente del lote base, cuando se haya determinado previamente dicha dimensión.

El Factor máximo aplicable será de = 0.70

2.2.2. FACTOR POR PROFUNDIDAD

$$\text{Factor} = \square F/P \cdot R$$

En donde:

F = Frente real de terreno

P = Profundidad real del terreno

R = Relación profundidad/frente del lote tipo

El Factor de demérito máximo aplicable por la relación frente-profundidad de terreno, será de 0.70

2.2.3. FACTOR POR IRREGULARIDAD

$$\text{Factor} = \square Ar/At$$

En donde:

Ar = Área regular de terreno

At = Área total de terreno

El máximo Factor aplicable será de 0.70

2.2.4. FACTOR DE DEMÉRITO POR EXCESO DE ÁREA O DE INCREMENTO, SEGÚN EL ÁREA DEL LOTE BASE PREDOMINANTE

$$\text{Fórmula} = \square A/Ab$$

En donde:

A = Superficie de terreno

Ab = Superficie del Lote-Tipo

Si el resultado es $\square 0.75$, entonces el Factor es de 1.15

Si el resultado es $\square 0.75$, pero ≤ 1.25 , entonces el Factor es de 1.00, por lo tanto no se demerita

Si el resultado es $\square 1.25$, pero $\square 2.0$, entonces el Factor es de 0.90

Si el resultado es $\square 2.0$, pero $\square 3.5$, entonces el Factor es de 0.80

Si el resultado es $\square 3.5$, entonces el Factor es de 0.70

2.2.5. FACTOR POR DESNIVEL

$$\text{Fórmula} = D/P$$

En donde:

D = Desnivel, en metros, entre el nivel del frente del predio y el del fondo del terreno, ya sea ascendente o descendente.

P = Profundidad del terreno, en metros.

Si el resultado es igual o menor a 0.10, entonces no se considera como desnivel

Y por lo tanto no se demerita

Si el resultado es ≤ 0.10 o igual o menor a 0.20, entonces el Factor es de 0.90

Si el resultado es ≤ 0.20 o igual o menor a 0.30, entonces el Factor es de 0.80

Si el resultado es ≤ 0.30 o igual o menor a 0.40, entonces el Factor es de 0.70

Si el resultado es ≤ 0.40 o igual o menor a 0.50, entonces el Factor es de 0.60

Si el resultado es ≤ 0.50 , entonces el Factor es de 0.50

Por lo tanto el factor máximo aplicable es de 0.50

Cuando el predio tenga obras materiales para su mejoramiento, tales como muros de contención y terraplenes, terrazas, rampas o escalinatas y el valor de esas mejoras sea igual o superior al valor del demérito que le corresponde por el desnivel, no se aplicará ningún demérito.

Tampoco estarán sujetos al demérito correspondiente, los predios que estén ubicados en áreas con desniveles ascendentes y descendentes, y que por lo tanto se hayan tomado en cuenta esas características topográficas para determinar el valor unitario por metro cuadrado de terreno aplicable a dicha área homogénea o que tengan incluso un valor escénico.

3. DE LA VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Para determinar el valor catastral de las construcciones asentadas en los predios se aplicará el Valor Unitario por m², aprobado para el Tipo de Construcción que le corresponda, multiplicado por el número de metros cuadrados construidos, con lo que se obtiene el valor total de la construcción.

Para efectos del cálculo de la superficie o área construida se tomarán en cuenta todas las superficies cubiertas, tales como cocheras, aleros y otros usos, aun cuando no cuenten con muros, sino sólo con estructura, pisos y techos.

En los predios, con construcciones, se clasificará el tipo de construcción predominante, así como la antigüedad, el estado de conservación y el estado de terminación.

Se podrán distinguir y clasificar distintos volúmenes de construcción, siempre y cuando presenten características diferentes que hagan variar notoriamente su valor o se trate de volúmenes de uso y clase perfectamente bien diferenciados. Es importante tomar en cuenta el porcentaje que representan los volúmenes de construcción distintos a los predominantes, de tal manera que resulten superior al 20% de la superficie de la construcción predominante, de otra manera se considerará como área total construida, al tipo de construcción que predomina en el inmueble.

Se consideran Provisionales sin valor a las que están construidas con madera, lámina de cartón, lámina galvanizada o bajareque o sobre todo de materiales de desecho.

3.1. DE LOS DEMÉRITOS EN EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

3.1.1. FACTOR DE DEMÉRITO POR ANTIGÜEDAD

$$FA = VuR/VT$$

En donde:

VuR = Vida útil remanente

VT = Vida útil total

Vida útil remanente = Vida útil total – Antigüedad de la construcción

VIDA ÚTIL TOTAL SEGÚN CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Muy Buena = 100 años

Buena = 90 años

Media = 80 años

Económica = 70 años

Interés Social = 70 años

Popular = 60 años

3.1.2. FACTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

1. Bueno = 0.95

2. Regular = 0.80

3. Malo = 0.60

4. Ruinas, habitable y reparable = 0.40

5. Ruinas, reparable a un alto costo = 0.20

6. Ruinas, para demoler, sin valor = 0.00

3.1.3. FACTOR POR ESTADO DE TERMINACIÓN DE OBRA

OBRA NEGRA FACTOR 0.60

INTERMEDIO FACTOR 0.80

AVANZADO/TERMINADO FACTOR 1.00

3.2 DE LOS INCREMENTOS EN EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

3.2.1. POR EL NÚMERO DE NIVELES O PISOS

De uno a dos niveles = 1.00

De tres a cinco niveles = 1.10

De seis a diez niveles = 1.18

De once a 15 niveles = 1.24

Más de 15 niveles = 1.30

Las alturas mayores a los 3.20 metros, se deben de considerar como niveles mayores de un piso para los efectos de la Codificación del número de niveles o pisos y para la correspondiente Valuación Catastral, excepto en las construcciones industriales y de almacenamiento.

3.2.2. POR INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Cuando los inmuebles sean de uso diferentes al habitacional y cuenten con Instalaciones Especiales, se incrementará en un 10%.

Cuando los inmuebles sean de uso diferentes al habitacional y cuenten con Elementos Accesorios, se incrementará en un 10%.

Cuando los inmuebles sean de uso diferentes al habitacional y cuenten con Obras Complementarias, se incrementará en un 10%.

Cuando los inmuebles cuenten con más de uno de los conceptos descritos, los incrementos se sumarán, por lo tanto se puede alcanzar hasta un 30% de valor adicional al que se haya obtenido en la valuación catastral de las construcciones.

4. DE LOS PREDIOS BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Para los efectos catastrales cada departamento, vivienda, casa o local, se registrará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, tanto del suelo, como de las construcciones.

Los condominios son edificaciones constituidas por diferentes pisos, departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, pertenecientes a distintos

propietarios, cada uno de estos tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los elementos y áreas comunes del inmueble.

El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de la propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto.

Son objetos de propiedad común, los siguientes:

El terreno, sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores, estacionamientos de uso general y proporcional para vehículos, los locales dedicados a la administración, portería y alojamiento del portero y de los vigilantes.

Además los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes, las obras, las instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso y disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribuciones de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas.

Y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, ornato, de recepción o reunión social y de otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada condominio; los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general y cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o se establezcan con tal carácter en el Reglamento del Condominio o en la Escritura Constitutiva.

Los derechos de cada condueño en los bienes comunes son inseparables de su propiedad individual.

Los Condominios se clasifican en tres tipos de acuerdo con su configuración:

Condominios Verticales: Son los que están constituidos por diferentes niveles, pisos, o plantas y que cuenta con uno o más departamentos, viviendas o locales comerciales por nivel.

Condominios Horizontales: Son aquellos cuyos departamentos, viviendas o locales comerciales están ordenados en sentido horizontal, en un nivel.

Condominios Mixtos: Son aquellos que presentan una combinación de los anteriores.

El área de terreno, que deberá de manifestarse y registrarse en el Padrón Catastral, es la que incluya, tanto el área exclusiva individual, como el área común que corresponde a cada condómino.

El área de construcción, que deberá manifestarse y registrarse en el Padrón Catastral, es la que incluya, tanto el área exclusiva individual, como el área común que corresponde a cada condómino.

Las áreas comunes, tanto del terreno, como de las construcciones, deberán de ser las que aparecen en la Escritura Constitutiva, para que junto con las áreas exclusivas conformen el total de las áreas de terreno y

construcción, para proceder a obtener el valor catastral de cada condominio individual controlado catastralmente con su clave catastral.

Los deméritos o incrementos que pudiesen corresponderle al suelo, se calcularán de acuerdo a las características geométricas y físicas correspondientes al lote en el que se ubican los condominios individuales, ya sean estos horizontales, verticales o mixtos, los resultados se aplicarán a cada uno de los condóminos.

Los deméritos o incrementos para las áreas construidas se aplicarán de una manera particular a cada uno de los condominios individuales, salvo el número de niveles, que será el número de pisos o niveles de los edificios, en los que se localicen los departamentos habitacionales, oficinas o comercios, en su caso.

Todas las dudas e interpretaciones sobre los factores y coeficientes de demérito y de incremento, serán resueltas por la autoridad catastral municipal.

TRANSITORIO ÚNICO.- Este decreto entrará en vigor el día hábil siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.


PROFRA. MA. MAGDALENA PERAZA GUERRA
PRESIDENTA MUNICIPAL DE TAMPICO


LIC. LAURA PATRICIA RAMÍREZ VILLALOBOS
SECRETARIA DEL R. AYUNTAMIENTO




LA SUSCRITA LICENCIADA LAURA PATRICIA RAMÍREZ VILLASANA, SECRETARIA DEL R. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE LA HEROICA CIUDAD Y PUERTO DE TAMPICO, TAM., CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 68 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, -----

----- **C E R T I F I C A:** -----

--- QUE EN EL LIBRO RESPECTIVO EN EL QUE SE ASIENTAN LAS ACTAS DE LAS SESIONES DE CABILDO, SE ENCUENTRA EL ACTA NÚMERO QUINCE, DE LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO QUINCE CELEBRADA EL DÍA 16 DE FEBRERO DE 2017, QUE EN EL PUNTO NÚMERO SEIS DEL ORDEN DEL DÍA TEXTUALMENTE DICE LO SIGUIENTE: -----

--- Para desahogar el **PUNTO NÚMERO SEIS** de la Orden del Día, consistente en: **PROPUESTA PARA DISCUSIÓN Y APROBACIÓN EN SU CASO, DE APROBACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE DEMÉRITOS Y DE INCREMENTO QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS EN EL MUNICIPIO DE TAMPICO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.** En uso de la palabra la Presidenta Municipal, Profra. Ma. Magdalena Peraza Guerra expresó: El siguiente punto es propuesta para discusión y aprobación en su caso, de aprobación de los coeficientes de deméritos y de incremento que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios en el Municipio de Tampico para el Ejercicio Fiscal 2017. Con fundamento en el artículo 46 le pido a la Contadora Elenita Aguilar sea tan amable de dar la explicación. -----

--- En uso de la voz la Contadora Ma. Elena Aguilar García explicó: Muchas gracias Maestra muy buenos días, me permito presentar ante este honorable Cabildo los coeficientes de demérito y de incremento, estos coeficientes junto con la Tabla de Valores Unitarios sirven de base para determinar los valores catastrales de los predios del Municipio. Esto tiene como finalidad que al valorizarse los predios con características similares sean tratados de la misma manera, ésto es considerando la ubicación, el equipamiento, los servicios públicos que tienen los predios y también el tipo de construcción, la finalidad es aprobar estos coeficientes porque no fueron publicados en el Periódico Oficial de Noviembre. Un coeficiente de demérito es un porcentaje que disminuye el valor unitario de los predios y los coeficientes de incremento es un factor o porcentaje que aumenta los valores unitarios de los predios; en el caso de los valores de suelo tenemos varios factores de demérito y de incremento que son a la posición que tiene cada predio en una manzana también por el frente que

SIN TEXTO



tienen, la profundidad, la irregularidad del predio, el desnivel, el exceso de área, aquí por ejemplo en el caso de la posición que tienen los predios en una manzana, tenemos los que están en una esquina, estos tienen un incremento, si son habitacional el factor de incremento es el 1.10, si son no habitacionales es el 1.20 por ejemplo si en la tabla de valores tenemos que el metro cuadrado de esa esquina es de 1,000 metros si es habitacional se le aplica el factor 1.10 y el metro cuadrado de ese predio sería de \$1,100 pesos, si es no habitacional el factor es de 1.20 y el costo, el valor de ese metro cuadrado es de \$1,200, también están los cabeceros que serían dos esquinas y aquí en lo que Ustedes tienen en su carpeta vienen los factores, si es también manzanero con tres esquinas es cuando es un triángulo que tiene tres esquinas o también los que tienen cuatro esquinas que abarcan toda la manzana cuando son contiguos que tienen dos frentes, son los que están en medio tienen dos frentes sin ser esquina, otro de los factores que demerita el predio, bueno en el caso de la posición de los predios el que está en el interior es el único que se demerita, porque todos los predios van para arriba, pero en el caso de los interiores tienen un demérito ahí si aplica un factor de 50% es decir en el ejemplo del predio de \$1,000 el interior tiene un valor de \$600.00 pesos, los otros factores también dependen del frente. En la tabla de valores viene un lote tipo, de una zona homogénea se determina que un lote tipo tiene determinado frente, profundidad, superficie y es la base para determinar si el predio tiene demérito o incremento, por ejemplo en uno que tenga 10 metros x 40 en el factor frente si tiene menos va a afectarse el valor unitario que aparezca en el tabla va a disminuir y así también en las demás que aparecen aquí como son el de regularidad, el de exceso de área o el de desnivel. En el caso de la evaluación por la construcción ahí intervienen otros factores que son la calidad de la construcción si es buena si es regular, si es mala, se va ir demeritando, también en el caso de estado de conservación si es buena se le da también un valor, si es mala, inclusive también hay algunos que están en ruinas, hay ruinas que pueden ser reparables tienen un factor, las que la reparación es muy costosa tiene otra o si ya no tienen valor se le da un valor de cero. Existen también los predios que pertenecen a un régimen en condominio, un régimen en condominio son edificaciones que pueden ser de diferentes niveles que son casas, viviendas, departamentos, porque hay tres tipos de régimen, el vertical, los edificios, horizontal o puede ser una combinación de ambos que son los mixtos, aquí la característica es que son diferentes propietarios que son a los que se les llama condóminos y ellos cada uno tiene su propiedad privada pero también

**SIN
TEXTOS**



como es una edificación en un inmueble están todos, tienen áreas comunes como los jardines, los corredores, las escaleras, todo eso en el padrón catastral tiene que estar manifestado el total de las edificaciones y de la superficie de terreno, entonces hay quien en este caso, las propiedades son la que tienen ellos privativas más el área indivisa que le corresponde por el área común y se aplican también los factores de demérito y de incremento.-----

--- En uso de la palabra la Presidenta Municipal, Profra. Ma. Magdalena Peraza Guerra expresó: Elenita permíteme, hay alguna pregunta en lo que lleva explicado la Contadora. -----

--- En uso de la voz la Regidora Teresita de Jesús Sosa Garza comentó: Una pregunta, aquí estamos hablando que es para Ejercicio Fiscal 2017, ¿incluye el 2018? -----

--- En uso de la palabra la Contadora Ma. Elena Aguilar García dijo: Es que ésto debió haberse publicado en el Periódico Oficial del 10 de Noviembre porque la tabla de valores... -----

En uso de la palabra la Presidenta Municipal, Profra. Ma. Magdalena Peraza Guerra aclaró: 2016.

En uso de la palabra la Contadora Ma. Elena Aguilar García comentó: Si perdón, la tabla de valores y los coeficientes deben estar ligados para que sea más equitativa la valuación de los predios, en el Periódico apareció únicamente la tabla de valores, ésto no se publicó por eso se está sometiendo a su consideración para enviarla al Congreso. -----

--- En uso de la voz la Regidora Teresita de Jesús Sosa Garza comentó: Se está discutiendo la aprobación de esto y bueno mi pregunta es ¿el año que entra se va volver a discutir y aprobar?. -----

--- En uso de la palabra la Contadora Ma. Elena Aguilar García dijo: Si cada año, esta es por el ejercicio 2017. -----

--- En uso de la voz la Regidora Teresita de Jesús Sosa Garza dijo: Bueno yo al final de la exposición de la Contadora quisiera hacer uso de la palabra si me permiten. -----

--- En uso de la palabra la Presidenta Municipal, Profra. Ma. Magdalena Peraza Guerra expresó: Bueno yo aquí aclaro, esto Tere se debió haber hecho en el mes de Septiembre cuando se aprueban las Tablas de Valores Catastrales, no se hizo y por esa razón lo estamos haciendo ahorita, a mi me queda muy claro lo que es el demérito e incremento y lo que ha explicado yo creo que todos lo entendemos que si tenemos un terreno que está en la esquina tiene más valor que un terreno que queda ahorcado en medio de una manzana verdad, pero ahorita por no estar aprobado eso nosotros no podemos ni demeritar ni aumentar, por eso la importancia de la aprobación de ésto que esta



SIN TEXTO

ahorita a consideración de Ustedes y este año en Septiembre cuando se reúna la Junta Municipal lo vamos hacer para que empiece a partir del 2018. Esto que estamos haciendo esto va regir 2017 que debió haber estado aprobado desde Septiembre de 2016 para que entrara en vigencia a partir de enero de 2017, adelante Elenita. -----

--- En uso de la palabra la Contadora Ma. Elena Aguilar García dijo: Bueno los valores catastrales resultan de sumar el valor del terreno más el valor de la construcción, ésto es en el caso del terreno multiplicando la superficie de terreno por el valor unitario que está en la tabla y aplicando los coeficientes que le corresponden y en el caso de la construcción es la superficie construida multiplicada por el valor unitario que está de acuerdo a la zona homogénea que le corresponde aplicando también los coeficientes correspondientes, por lo cual como dice la Maestra esto es muy importante porque alteraría los valores catastrales que sirven de base para calcular el impuesto predial, la idea es que este impuesto sea equitativo y proporcional de acuerdo a sus características. -

--- En uso de la palabra la Presidenta Municipal, Profra. Ma. Magdalena Peraza Guerra manifestó: Permítame Elenita, adelante Regidor Heredia. -----

--- En uso de la voz el Regidor José Antonio Heredia Niño mencionó: Yo tengo una pregunta, por qué un solar baldío lo tasan al doble, lo castigan del valor que tiene un 100% más, ¿Por qué? -----

--- En uso de la palabra la Contadora Ma. Elena Aguilar García dijo: Bueno ésto se aplica en todo el Estado y es porque se considera que alguien que tiene un terreno grande baldío no lo está ocupando, es ocioso y es para comercializar o algo así, por eso, no es como una persona que tiene un terrenito para vivir en ella. -----

--- En uso de la palabra la Presidenta Municipal, Profra. Ma. Magdalena Peraza Guerra manifestó: Te aplica comercial ni modo Toño. -----

--- En uso de la palabra la Contadora Ma. Elena Aguilar García manifiesta: No sé si haya otra pregunta, es por eso la importancia de la publicación de estos coeficientes. -----

--- En uso de la palabra la Presidenta Municipal, Profra. Ma. Magdalena Peraza Guerra dijo: Adelante Regidora, pónganle sonido por favor ahí al micrófono muchachos, Tere, espérate para que quede grabado. -----

--- En uso de la voz la Regidora Teresita de Jesús Sosa Garza manifestó: Hay para mí algo que este año después de lo que ha sufrido la población, todos los mexicanos, los tamaulipecos con el



SIN TEXTO SIN MIS

aumento de la gasolina, aumentar ahorita el valor catastral implica aumentar el predial y si recorres la Zona Centro de Tampico donde hay tanta propiedad en muy mal estado, los dueños no han podido arreglar precisamente por la situación económica, para mí es un voto en contra de seguir aumentando los impuestos de los tampiqueños o de los mexicanos si se está hablando que es en general en toda la República, yo si estoy inconforme, ahorita hablando el Regidor Toño acerca de los terrenos baldíos bueno a lo mejor esas personas no pueden construir porque no tienen el recurso, tienen la propiedad pero no han podido construir, o sea son muchos factores los que impiden que la gente arregle sus casas, yo estaría de acuerdo en hacer un reglamento en donde los propietarios junto con el FICETAM vayan arreglando sus propiedades pero no perjudicarlos en un aumento de predial, al aumentar este valor catastral automáticamente estamos aumentando el predial, es de mi



En uso de la palabra la Presidenta Municipal, Profra. Ma. Magdalena Peraza Guerra mencionó: Regidora nada más le comento ésto no es aumento al predial eh, al contrario, la urgencia, en primera es estar acorde con lo que la ley establece que es que debemos de tener la aprobación de esto ¿Por que? Porque ahorita simplemente si alguien puede tener un demérito de su terreno, no se puede hacer porque no está aprobada esta tabla, no es para aumentar prediales Tere, los valores del predial no se incrementaron, eso lo pasó el Cabildo en el mes de Septiembre, lo aprueba el Congreso, el Congreso es quien aprueba ésto y no hubo incremento en los prediales, ésto es para demeritar el valor de un predio o bien incrementarlo cuando también al dueño a veces le conviene, yo te pongo el ejemplo cuando se pavimenta una calle aumenta la plusvalía de ese terreno, de esa casa habitación automáticamente y no lo podemos hacer si no tenemos ésto que ahorita estamos aprobando, o sea esto no es para aprobar ningún predial, así de sencillo. -----

--- En uso de la voz la Regidora Teresita de Jesús Sosa Garza comentó: Puedo hacer uso de la voz, a la Contadora. -----

--- En uso de la palabra la Presidenta Municipal, Profra. Ma. Magdalena Peraza Guerra dijo: Totalmente. -----

--- En uso de la voz la Regidora Teresita de Jesús Sosa Garza mencionó: Al aumentar el valor catastral automáticamente aumenta el predial ¿estoy equivocada? -----

SIN TEXTO



--- En uso de la palabra la Contadora Ma. Elena Aguilar García dijo: Si así es, no, así es. -----

--- En uso de la voz la Regidora Teresita de Jesús Sosa Garza mencionó: ¿Si aumenta el predial?----

--- En uso de la palabra la Contadora Ma. Elena Aguilar García manifestó: Si pero ahorita, estos coeficientes están en la mayoría de los predios Tere porque si no se modifican ahorita los tienen, como dice la Maestra para los que ahorita están dándose de alta, los que ya están ahí pues ya los tienen ahí, no se está modificando nada. -----

--- En uso de la voz la Regidora Teresita de Jesús Sosa Garza mencionó: O sea si la persona tiene un predio ahorita con un valor catastral, ese valor catastral no va aumentar. -----

--- En uso de la palabra la Contadora Ma. Elena Aguilar García manifestó: No va aumentar, no se va a modificar. -----

--- En uso de la voz la Regidora Teresita de Jesús Sosa Garza mencionó: Es de las propiedades -----

--- En uso de la palabra la Contadora Ma. Elena Aguilar García comentó: Nuevas que ahorita este tipo que no están autorizadas si afecta, precisamente por eso es la urgencia de...-----

--- En uso de la voz la Regidora Teresita de Jesús Sosa Garza dijo: Bueno que quede claro que es para las propiedades que se adquieran de esta fecha. -----

--- En uso de la palabra la Contadora Ma. Elena Aguilar García dijo: O que se modifiquen y se vuelvan a clasificar todo. -----

--- En uso de la voz la Regidora Teresita de Jesús Sosa Garza expresó: Pero lo pasado... lo pasado pasado. -----

--- En uso de la palabra la Presidenta Municipal, Profra. Ma. Magdalena Peraza Guerra expresó: Muy bien está a consideración de Ustedes la propuesta de la tabla de merito e incremento, los que estén de acuerdo sírvanse manifestarlo por favor, muy bien, en contra, dos, tres, gracias. Aprobado por mayoría. -----



SIN TEXTO

FACTORES Y COEFICIENTES DE DEMÉRITOS Y DE INCREMENTOS DEL MUNICIPIO DE TAMPICO, TAM. PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2017

1. INTRODUCCIÓN

El sistema de valuación catastral, que utiliza herramientas computacionales, está concebido para que los valores catastrales resultantes de su aplicación cumplan con los requisitos de que sean proporcionales con relación a la ubicación, servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbanos disponibles, así como al tipo, calidad, antigüedad y estado de conservación de las construcciones y que sean equitativos valorizando de la misma manera a los inmuebles que tengan las mismas características y se encuentren en la misma situación, guardando una relación directa con los valores de mercado, sin superarlos nunca.

El complemento de las tablas de valores unitarios de suelo y de los diferentes tipos de construcciones, es este documento que trata de los factores y coeficientes.

2. DE LA VALUACIÓN DEL SUELO

La valuación catastral del suelo se efectuará con base en los valores unitarios por m², aprobados por el H. Congreso del Estado, en los términos de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, aplicando los deméritos e incrementos correspondientes.

2.1 DE LOS INCREMENTOS EN EL VALOR DEL SUELO

2.1.1. FACTOR POR POSICIÓN DEL SUELO DENTRO DE LA MANZANA

1. intermedio = 1.00

2. Esquinero, una sola esquina:

 Uso Habitacional = 1.10, hasta los primeros 400 m²

 Uso No Habitacional = 1.20, hasta los primeros 400 m²

3. Cabecero, dos esquinas:

 Uso Habitacional = 1.15 hasta los primeros 800 m²

 Uso No Habitacional = 1.25 hasta los primeros 800 m²



**SIN
TEXTO
MIS**

4. Manzanero, tres esquinas:

Uso Habitacional = 1.15 hasta los primeros 1200 m²

Uso No Habitacional = 1.25 hasta los primeros 1200 m²

5. Manzanero, cuatro o más esquinas:

Uso Habitacional = 1.15 hasta los primeros 1600 m²

Uso No Habitacional = 1.25 hasta los primeros 1600 m²

6. Frentes no contiguos, predios con dos o más frentes, sin que conformen ninguna esquina:

Uso Habitacional = 1.10, hasta los primeros 800 m²

Uso No Habitacional = 1,20, hasta los primeros 800 m²

El único caso en que se demerita el suelo por su posición dentro de la manzana es el de los predios interiores o enclavados, entonces:



Predio Interior = 0.60

Para los efectos de la aplicación de los incrementos por Esquina, se entiende como:

USO HABITACIONAL, además de las casas habitación, a los siguientes usos:

Salud, Educación y Cultura, Deporte y Recreación y eventualmente usos agropecuarios dentro de las áreas urbanas y suburbanas.

USO NO HABITACIONAL, a los siguientes usos del suelo:

Comercial, Tiendas de Departamento, de Autoservicio, Centros Comerciales, Hoteles, Oficinas, Entretenimiento, Almacenamiento y Abasto, Industrial, Comunicaciones y Transportes.

2.2 DE LOS DEMÉRITOS EN EL VALOR DEL SUELO

2.2.1. FACTOR POR FRENTE



SIN TEXTO

$$\text{Factor} = \sqrt{F/f}$$

En donde:

F = Frente real de suelo y

f = Frente del lote base, cuando se haya determinado previamente dicha dimensión.

El Factor máximo aplicable será de = 0.70

2.2.2. FACTOR POR PROFUNDIDAD

$$\text{Factor} = \sqrt{F/P \cdot R}$$

En donde:

F = Frente real de terreno

P = Profundidad real del terreno

R = Relación profundidad/frente del lote tipo

El Factor de demérito máximo aplicable por la relación frente-profundidad de terreno, será de

2.2.3. FACTOR POR IRREGULARIDAD

$$\text{Factor} = \sqrt{A_r/A_t}$$

En donde:

A_r = Área regular de terreno

A_t = Área total de terreno

El máximo Factor aplicable será de 0.70

2.2.4. FACTOR DE DEMÉRITO POR EXCESO DE ÁREA O DE INCREMENTO, SEGÚN EL ÁREA DEL LOTE BASE PREDOMINANTE

$$\text{Fórmula} = \sqrt{A/A_b}$$

En donde:



SIN TEXTO

A = Superficie de terreno

Ab = Superficie del Lote-Tipo

Si el resultado es < 0.75 , entonces el Factor es de 1.15

Si el resultado es > 0.75 , pero ≤ 1.25 , entonces el Factor es de 1.00, por lo tanto no se demerita

Si el resultado es > 1.25 , pero < 2.0 , entonces el Factor es de 0.90

Si el resultado es > 2.0 , pero < 3.5 , entonces el Factor es de 0.80

Si el resultado es > 3.5 , entonces el Factor es de 0.70



2.2.5. FACTOR POR DESNIVEL

Fórmula = D/P

En donde:

D = Desnivel, en metros, entre el nivel del frente del predio y el del fondo del terreno, ya sea ascendente o descendente.

P = Profundidad del terreno, en metros.

Si el resultado es igual o menor a 0.10, entonces no se considera como desnivel Y por lo tanto no se demerita

Si el resultado es > 0.10 o igual o menor a 0.20, entonces el Factor es de 0.90

Si el resultado es > 0.20 o igual o menor a 0.30, entonces el Factor es de 0.80

Si el resultado es > 0.30 o igual o menor a 0.40, entonces el Factor es de 0.70

Si el resultado es > 0.40 o igual o menor a 0.50, entonces el Factor es de 0.60

Si el resultado es > 0.50 , entonces el Factor es de 0.50

Por lo tanto el factor máximo aplicable es de 0.50



SIN TEXTO



Tampico
Administración 2016-2018
Experiencia que transforma



Tam
TAMAULIPAS



Cuando el predio tenga obras materiales para su mejoramiento, tales como muros de contención y terraplenes, terrazas, rampas o escalinatas y el valor de esas mejoras sea igual o superior al valor del demérito que le corresponde por el desnivel, no se aplicará ningún demérito.

Tampoco estarán sujetos al demérito correspondiente, los predios que estén ubicados en áreas con desniveles ascendentes y descendentes, y que por lo tanto se hayan tomado en cuenta esas características topográficas para determinar el valor unitario por metro cuadrado de terreno aplicable a dicha área homogénea o que tengan incluso un valor escénico.

DE LA VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Para determinar el valor catastral de las construcciones asentadas en los predios se aplicará el valor unitario por m², aprobado para el Tipo de Construcción que le corresponda, multiplicado por el número de metros cuadrados construidos, con lo que se obtiene el valor total de la construcción.

Para efectos del cálculo de la superficie o área construida se tomarán en cuenta todas las superficies cubiertas, tales como cocheras, aleros y otros usos, aun cuando no cuenten con muros, sino sólo con estructura, pisos y techos.

En los predios, con construcciones, se clasificará el tipo de construcción predominante, así como la antigüedad, el estado de conservación y el estado de terminación.

Se podrán distinguir y clasificar distintos volúmenes de construcción, siempre y cuando presenten características diferentes que hagan variar notoriamente su valor o se trate de volúmenes de uso y clase perfectamente bien diferenciados. Es importante tomar en cuenta el porcentaje que representan los volúmenes de construcción distintos a los predominantes, de tal manera que resulten superior al 20% de la superficie de la construcción predominante, de otra manera se considerará como área total construida, al tipo de construcción que predomina en el inmueble.



**SIN
TEXTO
MIS**

Se consideran Provisionales sin valor a las que están construidas con madera, lámina de cartón, lámina galvanizada o bajareque o sobre todo de materiales de desecho.

3.1. DE LOS DEMÉRITOS EN EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

3.1.1. FACTOR DE DEMÉRITO POR ANTIGÜEDAD

$$FA = VuR/VT$$

En donde:

VuR = Vida útil remanente

VT = Vida útil total

Vida útil remanente = Vida útil total – Antigüedad de la construcción

VIDA ÚTIL TOTAL SEGÚN CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Muy Buena = 100 años

Buena = 90 años

Media = 80 años

Económica = 70 años

Interés Social = 70 años

Popular = 60 años

3.1.2. FACTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

1. Bueno = 0.95

2. Regular = 0.80

3. Malo = 0.60

4. Ruinas, habitable y reparable = 0.40

5. Ruinas, reparable a un alto costo = 0.20

6. Ruinas, para demoler, sin valor = 0.00

R. Ayuntamiento de Tampico 2016-2018.

Calle Colón 102 Zona Centro, Tampico Tamaulipas, México

Tel. 305-2700 www.tampico.gob.mx

SIN TEXTO



3.1.3. FACTOR POR ESTADO DE TERMINACIÓN DE OBRA

OBRA NEGRA	FACTOR 0.60
INTERMEDIO	FACTOR 0.80
AVANZADO/TERMINADO	FACTOR 1.00

3.2 DE LOS INCREMENTOS EN EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

3.2.1. POR EL NÚMERO DE NIVELES O PISOS



De uno a dos niveles	=	1.00
De tres a cinco niveles	=	1.10
De seis a diez niveles	=	1.18
De once a 15 niveles	=	1.24
Más de 15 niveles	=	1.30

Las alturas mayores a los 3.20 metros, se deben de considerar como niveles mayores de un piso para los efectos de la Codificación del número de niveles o pisos y para la correspondiente Valuación Catastral, excepto en las construcciones industriales y de almacenamiento.

3.2.2. POR INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Cuando los inmuebles sean de uso diferentes al habitacional y cuenten con Instalaciones Especiales, se incrementará en un 10%.

Cuando los inmuebles sean de uso diferentes al habitacional y cuenten con Elementos Accesorios, se incrementará en un 10%.

SIN TEXTO SIN MIS



Quando los inmuebles sean de uso diferentes al habitacional y cuenten con Obras Complementarias, se incrementará en un 10%.

Quando los inmuebles cuenten con más de uno de los conceptos descritos, los incrementos se sumarán, por lo tanto se puede alcanzar hasta un 30% de valor adicional al que se haya obtenido en la valuación catastral de las construcciones.

4. DE LOS PREDIOS BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Para los efectos catastrales cada departamento, vivienda, casa o local, se registrará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, tanto del suelo, como de las construcciones.

Los condominios son edificaciones constituidas por diferentes pisos, departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, pertenecientes a distintos propietarios, cada uno de estos tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los elementos y áreas comunes del inmueble.

El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de la propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto.

Son objetos de propiedad común, los siguientes:

El terreno, sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores, estacionamientos de uso general y proporcional para vehículos, los locales dedicados a la administración, portería y alojamiento del portero y de los vigilantes.



SIN TEXTO

Además los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes, las obras, las instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso y disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribuciones de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas.

Y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, ornato, de recepción o reunión social y de otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada condominio; los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general y cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o se establezcan con tal carácter en el Reglamento del Condominio o en la escritura Constitutiva.

Los derechos de cada condueño en los bienes comunes son inseparables de su propiedad individual.

Los Condominios se clasifican en tres tipos de acuerdo con su configuración:

Condominios Verticales: Son los que están constituidos por diferentes niveles, pisos, o plantas y que cuenta con uno o más departamentos, viviendas o locales comerciales por nivel.

Condominios Horizontales: Son aquellos cuyos departamentos, viviendas o locales comerciales están ordenados en sentido horizontal, en un nivel.

Condominios Mixtos: Son aquellos que presentan una combinación de los anteriores.

El área de terreno, que deberá de manifestarse y registrarse en el Padrón Catastral, es la que incluya, tanto el área exclusiva individual, como el área común que corresponde a cada condómino.

El área de construcción, que deberá manifestarse y registrarse en el Padrón Catastral, es la que incluya, tanto el área exclusiva individual, como el área común que corresponde a cada condómino.

SIN TEXTO



Las áreas comunes, tanto del terreno, como de las construcciones, deberán de ser las que aparecen en la Escritura Constitutiva, para que junto con las áreas exclusivas conformen el total de las áreas de terreno y construcción, para proceder a obtener el valor catastral de cada condominio individual controlado catastralmente con su clave catastral.

Los deméritos o incrementos que pudiesen corresponderle al suelo, se calcularán de acuerdo a las características geométricas y físicas correspondientes al lote en el que se ubican los condominios individuales, ya sean estos horizontales, verticales o mixtos, los resultados se aplicarán a cada uno de los condóminos.



Los deméritos o incrementos para las áreas construidas se aplicarán de una manera particular a cada uno de los condominios individuales, salvo el número de niveles, que será el número de pisos o niveles de los edificios, en los que se localicen los departamentos habitacionales, oficinas o comercios, en su caso.

Todas las dudas e interpretaciones sobre los factores y coeficientes de demérito y de incremento, serán resueltas por la autoridad catastral municipal.-----DOY FE -----

Heroica Ciudad y Puerto de Tampico, Tam. A 07 de Marzo de 2017.



LIC. LAURA PATRICIA RAMÍREZ
SECRETARIA DEL R. AYUNTAMIENTO DE TAMPICO.