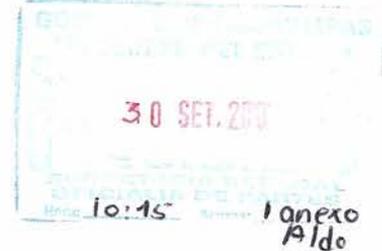




DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL.  
SECCION: SECRETARIA.  
NUMERO DE OFICIO: 127/2016.  
ASUNTO: REMITO ACTA DE CABILDO.

Cd. Tula, Tamaulipas., a 27 de Septiembre del 2016.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.  
C. VICTORIA, TAMAULIPAS  
P R E S E N T E.-



Adjunto al presente oficio, me permito enviar a ese H. Congreso la copia certificada del acta de cabildo No. 67 de Fecha 5 de Septiembre del presente año, en la que se aprobó la tabla de valores unitarios catastrales para el ejercicio 2017, por mayoría de los integrantes del H. Cabildo que tengo el honor de presidir

Sin otro particular por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un afectuoso saludo.



Secretario del R. Ayuntamiento.

  
C. Felipe Banda Ruíz.

ATENTAMENTE  
PRESIDENTE MUNICIPAL-CONSITUCIONAL.

  
C. JUAN ANDRES DIAZ CRUZ

ACTA DE CABILDO  
NUM. 67

En la ciudad de Tula, Estado de Tamaulipas, siendo la 17:25 horas del día 05 de Septiembre del año, dos mil dieciséis, se reunieron en el salón de sesiones del Palacio Municipal, Síndico y Regidores del R. Ayuntamiento 2013 – 2016, convocados por el C. Presidente Municipal, con la facultad que le confiere los artículos 42, 43, 44 y 55 fracción III del Código Municipal, para el Estado de Tamaulipas, con la finalidad de efectuar una reunión de carácter extraordinaria de cabildo, a la que fueron previamente convocados, desarrollándose bajo el siguiente.

ORDEN DEL DIA

- 1.- Pase de lista de asistencia.
- 2.- Declaratoria del quórum e instalación legal de la sesión.
- 3.- Lectura y aprobación en su caso del acta anterior.
- 4.- Propuesta para su aprobación de la tabla de valores unitarios catastrales para el ejercicio 2017.
- 5.- Clausura de la sesión.

Se dio inicio abordando el **primer punto pase de lista de asistencia**, por el Secretario del R. Ayuntamiento Lic. Felipe Banda Ruiz, comprobando que estaban presentes la totalidad de los integrantes del H. Cabildo.

Se continuó con el orden del día, en el cual se comprobó que existía **quórum legal**, para instalar la sesión, procediéndose a declarar validos los acuerdos que ella emanen.

Hace uso de la palabra el Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Felipe Banda Ruiz, para abordar el punto referente a la **lectura del acta anterior**, la cual después de ser leída y escuchada con atención, el H. Cabildo determinó aprobarla por unanimidad.

En uso de la voz el C. Secretario del R. Ayuntamiento, el Lic. Felipe Banda Ruiz, indica señor Presidente Municipal tiene usted el uso de la palabra en este **cuarto punto**, por su parte el C. Presidente Municipal Juan Andrés Díaz Cruz, externa que en su carácter de presidente de la junta municipal de catastro en lo que se refiere a la tabla de valores unitarios catastrales para el ejercicio 2017, propone al H. Cabildo, que debido a la situación económica actual, solicita que la tabla de valores unitarios de los terrenos urbanos, suburbanos, rústicos y los diferentes tipos de construcción, incluyendo los factores de incremento y demerito a aplicarse en el ejercicio fiscal 2017, no sufra incremento ni cambio al establecido actualmente, ya que con esta medida se apoya a la economía de las familias tultecas.

Después de someterse a consideración la anterior petición, el H. Cabildo determina aprobarla por unanimidad. Se anexa propuesta de tabla de valores para el ejercicio fiscal del año 2017.

PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y 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 TULA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2017.

**Artículo 1º.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año 2017, 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 Tula**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

#### I. PREDIOS URBANOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por M<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:

No. Zona	Denominación	Ubicación	Calle	Valor por m <sup>2</sup>
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 por m <sup>2</sup>
Lerdo de Tejada	De Zaragoza	A Ramírez Guillen	\$ 300.00
Hidalgo y Juárez	Damián Carmona	Dr. Millet	\$ 300.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m <sup>2</sup>
2	* barrios con todos los servicios y con afluencia a la zona centro. mayor influencia comercial.	\$ 200.00
	* barrios con todos los servicios y con afluencia a la zona centro. menor influencia comercial.	\$ 150.00

#### BANDA DE VALOR

Calle	Calle Este	Calle Oeste	Valor por m <sup>2</sup>
CARDENAS GONZALEZ	NETZAHUALCOYOTL	CALLEJON 5	\$ 250.00



No. Zona	Ubicación	Valor por m <sup>2</sup>
3	* BARRIOS CON SERVICIOS DE AGUA Y LUZ. INTERMEDIA DENTRO DE LA CIUDAD	\$ 100.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m <sup>2</sup>
4	* BARRIOS CON SERVICIO DE AGUA O LUZ PERIFERIA DE LA CIUDAD	\$ 75.00

No. Zona	Ubicación	Valor por m <sup>2</sup>
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 PIAÑITA, CANTARRANAS, LA CAMPANA, LAS TINAJAS, EL MIRADOR, EL DIVISADERO, EL JICOTE, SAN LUISITO Y LAS TROJES); POR LO QUE SE TIPIFICAN EN FUNCION DE SERVICIOS PUBLICOS EXISTENTES EN CADA UNO DE ELLOS.

LOS VALORES POR M<sup>2</sup> NO CONTENIDOS EN ESTA TABLA SE ASIGNARÁN SIMILARES POR UBICACIÓN, RED DE SERVICIOS Y TOPOGRAFIA.

### 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
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 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 m<sup>2</sup> : 0.70 al terreno restante

**F) FACTOR POR SUPERFICIE**

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 más	0.50

**Nota:** En ningún caso, la aplicación de demérito podrá ser menor de 0.50

**2.- Méritos o incrementos de valor de terreno**

**Factor de posición** del terreno en la manzana:

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

**B) CONSTRUCCIONES**

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

**CONSTRUCCIONES MODERNAS**

Tipo	Calidad	Valor unitario
01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIANA	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONOMICA	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN 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 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:

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

## II. PREDIOS SUBURBANOS

Valores unitarios para terreno en áreas colindantes en desarrollo urbano:	De \$ 10.00 a \$ 15.00 por m <sup>2</sup>
---	---

Valores unitarios expresados en pesos por m <sup>2</sup> para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	valor por m <sup>2</sup> De \$ 15.00 a \$ 25.00
--	--

Valores unitarios expresados en pesos por m <sup>2</sup> para las construcciones en los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	valor por m <sup>2</sup> De \$ 100.00 a \$ 150.00
--	--

## III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
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 DEMÉRITO DEL VALOR PARA  
TERRENOS RÚSTICOS**

<b>A) TERRENOS CON UBICACIÓN:</b>		<b>FACTOR</b>
	Excelente	1.15
	Favorable	1.00
	Regular	0.90
	Desfavorable	0.80

<b>B) TERRENOS CON ACCESO:</b>		
	Bueno	1.15
	Regular	1.00
	Malo	0.85

<b>C) TERRENOS PEDREGOSOS:</b>		
	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.65

<b>D) TERRENOS CON EROSIÓN:</b>		
	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

<b>E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:</b>		
	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

<b>F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:</b>		
	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

<b>G) TERRENOS SALITROSOS:</b>		
		0.60

<b>H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:</b>		
	Propiedad privada	1.00
	Ejidal	0.60
	Posesión	0.60





Los 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 2°.** 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

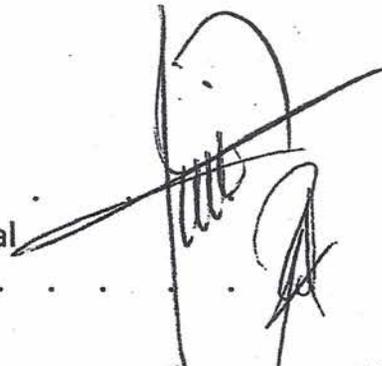
**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2017 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

Una vez agotado el orden del día, se dio por concluida la presente sesión, siendo las 21:10 horas del mismo día, firmando para constancia los que en ella intervinieron.

Doy fe, cúmplase. ....



- C. Juan Andrés Díaz Cruz . . . . .
- Presidente Municipal constitucional
- C. Remigio Rodríguez Sánchez. . . . .
- Síndico Municipal.
- REGIDORES (AS)
- Ing. Fabiola Lizet Vallejo Nava. . . . .
- C. Marcelino Delgado Piña. . . . .
- Profr. Néstor Enrique Olvera Cruz. . . . .
- C. Dulce Eleany González Galnares. . . . .
- C. P. Eutimio Caballero Silva. . . . .
- Ing. Juan Manuel García Rentería. . . . .

  
FABIOLA VALLEJO  
  




  
Secretario del R. Ayuntamiento.  
Felipe Banda Ruíz.

Con las facultades que me confiere el Artículo 68 fracción IV y V del Código Municipal Vigente en el Estado de Tamaulipas, el suscrito Secretario del R. Ayuntamiento de Tula, Tamaulipas el **C. FELIPE BANDA RUIZ.**

**CERTIFICA Y HACE CONSTAR**

El presente documento es copia fotostática, fiel y exacta obtenida de su original y que concuerda con todos sus términos con el mismo que tengo a la vista y es debidamente cotejado consiste en 8 fojas. Se extiende la presente para los usos y fines legales a que haya necesidad, a los veintisiete días del mes de Septiembre del año dos mil dieciséis, en el Despacho Oficial de la Presidencia Municipal de Ciudad Tula, Tamaulipas.

**A T E N T A M E N T E.**  
**SRIO. DEL R. AYUNTAMIENTO DE TULA TAMAULIPAS**  
  
**C. FELIPE BANDA RUIZ.**

