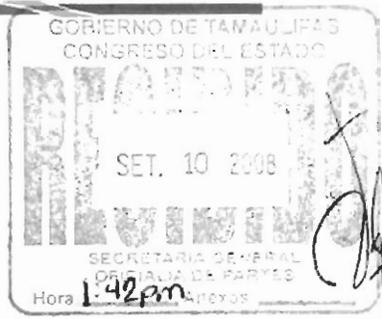




GOBIERNO MUNICIPAL DE
MIER



CD. MIER, TAM., A 04 DE SEPTIEMBRE DE 2008
Asunto: PROPUESTA DE TABLA DE VALORES
Oficio No. 00113

DIP. GUADALUPE GONZALEZ GALVAN
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
CD. VICTORIA, TAM.

Por este conducto nos permitimos enviar a usted la nueva propuesta de Tablas de Valores unitarios de suelo y construcciones y los coeficientes de incremento y demerito que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos y rústicos del municipio de Mier, Tamaulipas para el ejercicio fiscal del año 2009, la cual fue aprobada por sus servidores y el H. Cabildo de este municipio de acuerdo a Acta No. 11.

Esperando encuentren de conformidad lo anterior y para cualquier comentario al respecto nos ponemos a sus ordenes.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"



LIC. JOSÉ IVAN MANCIAS HINOJOSA
PRESIDENTE MUNICIPAL



C. ADRIÁN CARLOS GUTIERREZ REYNA
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

c.c.p. Ing. Damaso H. Anaya Guerrero Director de Catastro del Estado.

c.c.p. Archivo.



POR UN MEJOR MIER

Calle Obregon s/n. Zona Centro. Tels. (897) 973 00 71-(897) 973 0070-(897) 973 09 51-(897) 973 08 93
Correos Electronicos. mier2008-2010@hotmail.com mier2008-2010@yahoo.com.mx



**Junta Municipal de Catastro
2008-2010**

Acta No. 2

Lic. José Iván Mancias Hinojosa
Presidente Municipal
Presidente

C. Adán Carlos Gutiérrez Reyna
Secretario del H. Ayuntamiento
Secretario de Actas y Acuerdos

C. Jesús Arnoldo Gómez González
Tesorero Municipal
Vicepresidente

C.P. Blanca E. González Hernández
Director de Catastro Municipal
Secretario Técnico

Lic. Rodolfo A. Cerecero Cholico
Síndico Municipal
Secretario Técnico

Arq. Ulises Adrián De Leon Alejos
Director de Desarrollo Urbano
Secretario Técnico

C. Benito García Anaya
Director de Servicios Primarios
Secretario Técnico

Dr. Jesús Guerra Ríos
Coordinador Unidos Avanzamos Mas
Secretario Técnico

Dr. Roberto González González
Coordinador del ITAVU
Secretario Técnico

C. Rafael Mendoza Hernández
Subdirector de Desarrollo Urbano
Secretario Técnico

Ing. Jesús Gpe. Garza Salinas
Secretario Técnico

Lic. José Rigoberto Barrera Ruiz
Secretario Técnico

Ing. Benito González Leal
Secretario Técnico

En la Ciudad de Mier, Estado de Tamaulipas, siendo las 10:00 horas del día 3 de Septiembre del 2008 y reunidos en Sitio de Salón de Juntas de la Presidencia Municipal.

La Junta Municipal de Catastro de este Municipio procedió a abrir la sesión extraordinaria convocada y presidida por el Presidente Lic. Iván Mancias Hinojosa y actuando como Secretario el C. Adán Carlos Gutiérrez Reyna, cubriendo los demás cargos los C.C. anotados al margen.

1.- Apertura de la sesión.

2.- Pase de lista

Una vez realizada la apertura de la sesión por el Presidente de la Junta Municipal de Catastro Lic. José Iván Mancias Hinojosa, se procede a tratar el motivo de dicha sesión.

- En esta sesión extraordinaria se aprueba por unanimidad la Propuesta de Tablas de Valores unitarios de suelo y construcción y los coeficientes de incremento y demerito que servirán de base para determinar el valor catastral de predios urbanos, suburbanos y rústicos de este municipio para el ejercicio fiscal del año 2009.

No habiendo más asuntos que tratar se da por terminada la sesión y firman para que conste los que en ella intervinieron, siendo las 11:00 horas del día 03 de Septiembre del 2008.



**Junta Municipal de Catastro
2008-2010**

Lic. José Iván Mancias Hinojosa
Presidente Municipal
Presidente

C. Adán Carlos Gutiérrez Reyna
Secretario del H. Ayuntamiento
Secretario de Actas y Acuerdos

C. Jesús Arnoldo Gómez González
Tesorero Municipal
Vicepresidente

C.P. Blanca E. González Hernández
Director de Catastro Municipal
Secretario Técnico

Lic. Rodolfo A. Cerecero Chólico
Síndico Municipal
Secretario Técnico

Arq. Ulises Adrián De Leon Alejos
Director de Desarrollo Urbano
Secretario Técnico

C. Benito García Anaya
Director de Servicios Primarios
Secretario Técnico

Dr. Jesús Guerra Ríos
Coordinador Unidos Avanzamos Mas
Secretario Técnico

Dr. Roberto González González
Coordinador del ITAVU
Secretario Técnico

C. Rafael Mendoza Hernández
Subdirector de Desarrollo Urbano
Secretario Técnico

Ing. Jesús Gpe. Garza Salinas
Secretario Técnico

Lic. José Rigoberto Barrera Ruiz
Secretario Técnico

Ing. Benito González Leal
Secretario Técnico



Lic. José Iván Mancias Hinojosa
Presidente



Adán Carlos Gutiérrez Reyna
Secretario de Actas y Acuerdos

Nombre y Firma de los que en ella intervinieron.

Jesús Arnoldo Gómez	
Blanca E. González Hdz.	
Rafael Mendoza Anaya	
Rodolfo A. Cerecero Ch.	
Adán C. Gutiérrez Reyna	
Ulises Adrián De Leon	
Benito García A.	
Roberto González González	
Jesús Guerra Ríos	
Jose R. Barrera Ruiz	
Benito González	

Ciudad Mier, Tamaulipas a 15 de Septiembre del 2008.- Esta es una copia fiel y exacta tomada de su original.-

-CERTIFICO Y HAGO CONSTAR-



C Adán Carlos Gutiérrez Reyna
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

1.- PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

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

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENA	\$ 280.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENA	\$ 200.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIA	\$ 130.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONOMICA	\$ 110.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 55.00

CLASIFICACION DE PREDIOS Y SU LOCALIZACION DE ACUERDO A LA UBICACIÓN Y TIPO DE CONSTRUCCION QUE PREDOMINA EN EL AREA HOMOGENEA.

1.- Zonas en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional Buena.

A) NORTE: Calle Rómulo Garza
SUR: Calle Álvaro Obregón
ESTE: Calle Allende
OESTE: Calle Zaragoza

B) NORTE: Calle Álvaro Obregón
SUR: Calle Mercaderes
ESTE: Calle Allende
OESTE: Calle Guerrero

C) NORTE: Calle Mercaderes
SUR: Ave. Cuauhtémoc
ESTE: Calle Allende
OESTE: Calle Eulalio González

Valor por metro cuadrado de terreno \$ 280.00

Valor por metro cuadrado de construcción \$ 2,000.00

2.- Zona en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional Media (alta).

A) NORTE: Calle Pedro J. Méndez
SUR: Calle Jiménez
ESTE: Calle Allende
OESTE: Calle Guerrero

B) NORTE: Calle Jiménez
SUR: Calle Rómulo Garza
ESTE: Calle Allende
OESTE: Calle Abasolo

C) NORTE: Calle Álvaro Obregón
SUR: Ave. Mercaderes
ESTE: Calle Guerrero
OESTE: Calle Ocampo

D) NORTE: Calle Mercaderes
SUR: Calle Cuauhtémoc
ESTE: Calle Eulalio González
OESTE: Calle Veracruz

Valor por metro cuadrado de terreno \$200.00

Valor por metro cuadrado de construcción \$1,700.00

3.- Zona en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional Media (baja).

A) NORTE: Calle Eugenio Rodríguez
SUR: Calle J.H. Palacios
ESTE: Calle Terán
OESTE: Calle Allende

B) NORTE: Calle J. H. Palacios
SUR: Ave. Cuauhtémoc
ESTE: Calle 20 de Noviembre
OESTE: Calle Allende

Valor por metro cuadrado de terreno \$130.00

Valor por metro cuadrado de construcción \$ 1,700.00

4.- Zonas en la cual predomina la construcción clasificada Habitacional Económica.

A) NORTE: Calle Pedro J. Méndez
SUR: Calle Jiménez
ESTE: Calle Guerrero
OESTE: Calle Matamoros

B) NORTE: Calle Jiménez
SUR: Calle Rómulo Garza
ESTE: Calle Abasolo
OESTE: Calle Aldama

C) NORTE: Calle Rómulo Garza
SUR: Calle Álvaro Obregón
ESTE: Calle Zaragoza
OESTE: Calle Aldama

D) NORTE: Calle Álvaro Obregón
SUR: Calle Mercaderes
ESTE: Calle Ocampo
OESTE: Calle Veracruz

E) NORTE: Calle Pedro J. Méndez
SUR: Calle Eugenio Rodríguez
ESTE: Calle Terán
OESTE: Calle Allende

Valor por metro cuadrado de terreno \$ 110.00
Valor por metro cuadrado de construcción \$1,200.0

5.- Zona en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional Popular.

A) NORTE: Calle Pedro J. Méndez
SUR: Calle Eugenio Rodríguez
ESTE: Calle Matamoros
OESTE: Calle Aldama

B) NORTE: Calle Eugenio Rodríguez
SUR: Calle Álvaro Obregón
ESTE: Calle Aldama
OESTE: Calle Veracruz

C) NORTE: Calle Pedro J. Méndez
SUR: Calle J. H. Palacios
ESTE: Calle Lucio Blanco
OESTE: Calle Terán

Valor por metro cuadrado de terreno \$ 55.00
Valor por metro cuadrado de construcción \$1,200.00

Valores unitarios de terreno y construcción para los predios ubicados en:

- A) FRACCIONAMIENTO VILLAS DEL CANTARO:
- Terreno \$ 55.00 por metro cuadrado.
- **Construcción \$ 2,000.00 por metro cuadrado.**

El motivo por el cual proponemos este cambio es porque la cantidad por la que se están valorando resulta alta y hay inconformidad por parte de la ciudadanía.

B) FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE PRESA LAS BLANCAS

- **Terreno \$ 140.00 por metro cuadrado.**
- **Construcción \$ 2,500.00 por metro cuadrado.**

Se considera que este es un valor justo para esta clase de terreno, ya que aun no cuentan con todos los servicios, además que a los propietarios de los lotes comprendidos en esta zona muestran inconformidad.

- **Al expedir el Avalúo Catastral para escrituración por primera vez de algunos de estos lotes se considerará un valor de \$ 55.00 por metro cuadrado.**

En comparación al valor vigente no es mucha la diferencia mas sin embargo el municipio tiene un poco más de ingreso.

C) COLONIA LAS TORRES:

- Terreno \$ 55.00 por metro cuadrado.
- Construcción \$1,200.00 por metro cuadrado.

COEFICIENTES DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1.- Demerito o disminución del valor

A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menor de 7 metros lineales.

Factor de demérito

	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 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
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 m²: 0.70 al terreno restante

2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

Incremento por esquina	Comercial de primera	Factor	0.25
	Comercial de segunda		0.20
	Habitacional primera		0.15
	Habitacional segunda		0.10

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de Construcción por m² expresados en pesos:

Tipo	HABITACIONAL	Valor por m ²
01	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 3,000.00
02	CONSTRUCCION BUENA	\$ 2,000.00
03	CONSTRUCCION MEDIA	\$ 1,700.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 1,200.00
05	CONSTRUCCION POPULAR O ANTIGUA	\$ 500.00

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 DEMERITARAN DE A CUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

Estado de conservación	Factor
Bueno	1.00
Regular	0.85
Malo	0.70
Ruinoso	0.30

II.- PREDIOS SUBURBANOS

Valores unitarios para terrenos suburbanos Localización: Terrenos colindantes con la zona urbana, sin servicios públicos, susceptibles de urbanización, de acuerdo a las distancias y su ubicación en relación con la zona suburbana.	De \$ 20.00 a \$ 50.00 por m2
--	-------------------------------

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.

III.- PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
Riego	\$ 8,000.00
Temporal	\$ 5,000.00
Pastizales	\$ 5,000.00
Agostadero	\$ 2,000.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS

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:

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.65

D) TERRENOS CON EROSION:

	Mínima	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) ACCESO A VIAS DE COMUNICACION:

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

G) TERRENOS SALITROSOS:

	0.60
--	------

H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

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 rústico. Se exceptuaran 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.