



V. San Carlos, Tamaulipas a 19 de Agosto de 2008.

En la Villa de San Carlos Tamaulipas siendo las 11:00 horas los integrantes de la Junta Municipal de Catastro se reunieron para celebrar reunión informativa relacionada con la integración de la misma, con el siguiente orden del día:

- 1.-Paso de lista
- 2.-Declaración del quorum legal
- 3.-Conformación de la junta municipal catastral
- 4.-Lectura de tabla de valores unitaria
- 5.-Asuntos generales
- 6.-Aprobación y discusión de la tabla de valores unitario del municipio de San Carlos, Tamaulipas para el ejercicio fiscal 2009.
- 7.-Clausura

Una vez reunidos el quorum legal se paso al punto 3 del orden del día donde se llevo acabo la integración y aprobación de la junta municipal catastral para la cual quedo conformada de la siguiente manera:

- 1.- ING. LEONEL HINOJOSA CÁRDENAS.- PRESIDENTE DE LA JUNTA MUNICIPAL
- 2.- MARIO ALBERTO CASTILLO GUEVARA.- VICEPRESIDENTE
SUPLENTE: LILIANA LIZETH RIVERA VALLEJO
- 3.-JULIO CESAR BECERRA VÁZQUEZ.- SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
SUPLENTE: JOSÉ MANUEL VÁZQUEZ DE LA SERNA
- 4.-NIEVES LÓPEZ RUIZ.- SINDICO MUNICIPAL
SUPLENTE.- CLAUDIA PATRICIA RAMÍREZ FLORES
- 5.-JOSÉ ALVIZO AGUILAR.- RESPONSABLE DE CATASTRO
SUPLENTE.- ALMA NELLY IZAGUIRRE RINCÓN

Jose Alvaro D.

Alma Nelly Izaguirre Rincón

Ricardo Rios

Claudia Patricia Ramirez F.

Daniel Mancilla de los Angeles

Piedad Encinas Lopez

Paulina Cepeda Jerez

Julio C. Becerra Vazquez

Jose Isaias Ramirez C.

Jose Alvaro D.

- 6.-ALFONSO MELÉNDEZ GARZA.- DIRECTOR DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUPLENTE.-JOSÉ ISAÍAS RAMÍREZ CERVANTES
- 7.-JOSÉ FRANCISCO SOTO RÍOS.-DIRECTOR DE DESARROLLO SOCIAL
SUPLENTE.-GUADALUPE GOVEA SOTO
- 8.-EDUARDO FLORES RETA.-REPRESENTANTE DE A ASOCIACIÓN GANADERA LOCAL
SUPLENTE.- RICARDO RÍOS LEAL
- 9.- RUDY ÓRNELES LÓPEZ.- PRESIDENTE DEL COMITÉ CAMPESINO
SUPLENTE.- DANIEL MANCILLA DE LA FUENTE
- 10.- JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ MAYDÓN.- REPRESENTANTE DE LOS COMERCIANTES
SUPLENTE.- AYDÉ MORA VÁZQUEZ
- 11.- MAURILIO PÉREZ CALVO.- REPRESENTANTE DEL SECTOR EDUCATIVO
SUPLENTE.- PALOMA CEPEDA JUÁREZ

Mencionada Junta Municipal de catastro es aprobada por unanimidad.

Continuando con el orden del día se paso al punto numero 4 donde se dio lectura a la tabla de valores unitario para el Ejercicio Fiscal 2009, después de leer la tabla de valores se paso al punto numero 5 que es asuntos generales, el cual tomo la palabra un integrante de la junta para incluir el uso de suelo cinegético en la tabla de valores unitarios el cual se aprobó por votación unánime así mismo se menciono que seria necesario modificar el factor de posición de terreno en la manzana en la que comprende ameritos o incrementos del valor del terreno para lo cual se propuso se incluyera la posición esquina hasta 100 metros cuadrados para todos los tipos de zona habitacional de terreno la cual fue aprobada, una vez terminada con las modificaciones se puso a discusión la aprobación de las tablas de valores unitarias el cual fue aprobada por unanimidad en cada uno de todos sus aspectos.

No habiendo otro asunto que tratar se procedió a la clausura siendo las 13:00 horas del día diecinueve de agosto de 2008 en la Villa de San Carlos, Tamaulipas.

C.C.P. Congreso del Estado
C.C.P. Presidente Municipal, Ing. Leonel Hinojosa Cárdenas
C.C.P. Archivo

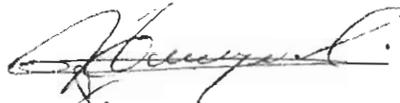
Jesé Alvarado S.
Alma Nelly Izaguirre Rincón

Claudia Patricia Ramirez F.

[Handwritten signatures and names]
RICARDO RÍOS

Juan J. B. C. J
 John C. Becerra Utré.
 Jose Ismael Ramirez
 Guadalupe Govea Soto
 Ricardo R.

Rudy Ornelas Lopez
 Paloma Cepeda Juarez
 Daniel Mancilla de la Fuente
 MAURILIO PEREZ CALVO



LEONEL HINOJOSA CARDENAS
PRESIDENTE MUNICIPAL.



MARIO ALBERTO CASTILLO GUEVARA,
EXCERCO MPAL.



MAURILIO PEREZ CALVO
CONTRALOR.

Juli E. Becerra Vaz

JULIO BECERRA VAZQUEZ
SECRETARIO.



NIEVES LOPEZ RUIZ
SINDICO MPAL.

Daniel Manilla de la Fuente

Patricia Cerdeña Juarez

Rudy Ornelas Lopez



RICARDO RIOS ICAZ

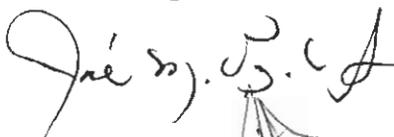
Claudia Patricia Ramirez F.



EDUARDO FLORES PETA

Jose Alvizo A.

JOSE ALVIZO AGUILAR



JOSE MANUEL VAZQUEZ DE LA SERNA

JOSE ISAIAS RAMIREZ

GUADALUPE GONZALES

Alma Nelly Lequivir Rincon



JOSE ALFONSO MELENDEZ GARZA
OBRAS PUBLICAS



PROPUESTA DE TABLA DE VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2009 DEL AYUNTAMIENTO DE SAN CARLOS, TAMAULIPAS.

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

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

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 100.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 80.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 20.00

Para la práctica de la valuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el Municipio, se aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor catastral de los inmuebles la importancia e influencia de los siguientes elementos:

- a) Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- b) Tipo de desarrollo urbano y su estado físico, en el cual deberá considerar el uso actual y potencial del suelo, y la uniformidad de los inmuebles edificados, sean habitacionales, comerciales o industriales, así como aquellos de uso diferente;
- c) Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- d) Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
- e) Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demérito, que afecten su valor de mercado.

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
	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

B) FACTOR DE FONDO:

Predios con profundidad mayor 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 o más. 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:

	Posición	Uso	Factor
1	Esquina hasta 400 m ²	Comercial	1.25
2	En general (no esquina)	Comercial	1.20
3	Esquina hasta 400 m ²	Habitacional	1.15

El Factor de posición será aplicado a los diferentes Terrenos con Uso Comercial, al no definir su valor en zonas, por encontrarse muy dispersos en áreas habitacionales ya definidas.

C) CONSTRUCCIONES

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

1	CONSTRUCCION MUY BUENA.	\$ 2,500.00
2	CONSTRUCCION BUENA.	\$ 1,100.00
3	CONSTRUCCION REGULAR.	\$ 500.00
4	CONSTRUCCION ECONÓMICA.	\$ 300.00
5	CONSTRUCCION PRECARIA.	\$ 100.00

DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.- Construcciones que cuentan con espacios totalmente diferenciados y especializados por uso, con múltiples áreas complementarias, proyectos de calidad y con detalles especiales:

- Cimentación de Mampostería con dalas de desplante y/o zapatas aisladas con contra trabes de liga ó zapatas corridas.
- Estructura Techos y entresijos de concreto armado, maderas terrados, bóvedas y similares.
- Pisos, muros, techos ó fachadas recubiertos de loseta de cerámica y elementos pétreos de dimensiones mayores, alfombra duela ó parquet de calidad, lambrines y plafones con variedad de acabados de madera ó materiales especiales, entresijos de doble altura ó más, sótanos y diversas escaleras.
- Herrería y en su caso, domos de claros grandes con aluminio y cristales gruesos, carpintería abundante con muebles integrados a la construcción ebanistería, muebles de baño y accesorios de calidad, cocinas fabricados exprofeso.
- Acabados, accesorios y equipo de lujo.
- Herrería y cancelaría metálica aluminio y/o maderas de alta calidad, vidrio doble, cristales especiales, espejos y complementarios tales como tinas, hidromasaje, sonido ambiental, aire acondicionado ó lavado entre otros.

CONSTRUCCIÓN BUENA.- Construcciones que cuentan con espacios totalmente diferenciados por uso e inclusión de áreas complementarias; estudio, despacho, sala de televisión, servicios completos suficientes y servicios accesorios; Cuarto de servicio y patio, dos ó más baños y área de lavandería, instalaciones básicas y complementarias completas y suficientes:

- Materiales y procedimientos constructivos de buena calidad y controlados; Proyecto definido funcional y de calidad; Claros medios de 6 metros ó más.
- Cimentación de mampostería con dalas de desplantes y/o zapatas corridas ó aisladas de concreto.
- Estructura, techos y/o entrepisos, de loza maciza ó aligerada ó loza de acero de claros de hasta 8 metros.
- Pisos de terrazo ó parquet de mármol de calidad ó loseta cerámica ó cemento pulido para alfombras, ó parquet de madera tropical de calidad, adoquines.
- Muros aplanados con mezcla y/o yeso ó pintura, tirol, pastas, vinílicas, tapiz, maderas, azulejos, mármoles, mezcla de pastas ó cantera.
- Herrería y cancelaría metálica, aluminio y/o maderas, vidrio medio, doble, translucidos y especiales.
- Instalaciones completas y especiales integradas a la construcción.

CONSTRUCCIÓN REGULAR.- Las construcciones se distinguen por contar con un proyecto típico bien definido, materiales económicos, con ejecución de mediana calidad, con claros medios de 3.5 metro lineal. Es frecuente que formen casas duplex ó condominios verticales, pueden ser unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

- Cimentación de zapatas corridas ó loza ó plataforma de concreto con refuerzo ligero de acero; Mampostería con dala de repartición de concreto armado.
- Estructura, techos y/o entre pisos de concreto armado ó prefabricados con plancha de concreto ó reticulares.
- Acabados de mediana calidad y bien realizados.
- Pisos de loseta de granito, loseta vidriada ó cerámica regular, muros aplanados con mezcla y/o yeso y pintura, tirol mezcla de pastas.
- Herrería tubular de lamina y/o calecería tubular de aluminio con perfiles sencillos vidrio medio doble, translucidos en baño.
- Instalaciones completas; hidráulica, sanitaria eléctrica y de gas.

CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA.- Las Construcciones cuentan con espacios relativamente por usos: sala, comedor, recámara, servicios mínimos completos de cocina y baño.

- Materiales y procedimientos constructivos formales de calidad muy económica, proyecto parcialmente definido.
- Cimentación de mampostería de piedra brasa ó mina y/o zapatas corridas mínimas.
- Estructura techos y/o entrepisos de concreto armado ocasionalmente con vigas ó polines de madera con claros promedio 3.5 metros lineales.
- Acabados muy sencillos.
- Pisos de loseta, mosaico de pasta, muros aplanados con mezcla y/o yeso y pintura.
- Herrería y cancelaría sencilla, vidrios pequeños y delgados.
- Instalaciones mínimas completas, hidráulica, eléctrica y de gas

CONSTRUCCIÓN PRECARIA O BAJA.- Las construcciones tienen algunas de las características denominadas de provisionales, comprenden por lo regular desde cobertizos, cuartos de madera, de adobe prácticamente sin servicios, edificados con materiales regionales, procedimientos constructivos elementales ó inconclusos de baja calidad sin ningún proyecto, sin acabados o mal realizados.

- Cimentación de mampostería de piedra brasa ó mina con ó sin dala de repartición.
- Techos predominantemente de laminas metálicas, cartón, asbesto ó similares.
- Muros de tabique ó bloque ligero.
- Pisos de cemento escobillado ó pulido.
- Herrería y cancelaría de fierro estructural.
- Instalaciones mínimas incompletas y/o visibles: hidráulica y eléctrica.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

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

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

BUENO.- Es aquella en que por razones del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado.

REGULAR.- Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento ó este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, alambres, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y especiales en sus elementos complementarios tales como herrería, carpintería y vidriería.

MALO.- Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioro, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos pero continúa siendo habitable, aún cuando sea en condiciones precarias.

RUINOSO.- Es aquella en la cual la construcción por su estado de conservación representa un riesgo grave y no es recomendable su habitabilidad.

II. PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS SUBURBANOS	DE \$ 10.00 A \$ 15.00 POR M ²
--	---

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.	BUENO \$ 15.00 REGULAR \$ 10.00 MALO \$ 5.00
--	--

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano y a las de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

CLAVE	USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
1210	RIEGO	\$ 5,500.00
1720	TEMPORAL	\$ 3,000.00
3000	PASTIZALES	\$ 3,000.00
3510	AGOSTADERO 1 ^a de 2 a 4 has. x u. a.	\$ 1,000.00
3520	AGOSTADERO 2 ^a de 4 a 8 has. x u. a.	\$ 900.00
3530	AGOSTADERO 3 ^a de 8 a 16 has. x u. a.	\$ 800.00
3540	AGOSTADERO 4 ^a de 16 a 32 has. x u. a.	\$ 700.00
4000	FORESTAL monte alto	\$ 550.00
4200	FORESTAL	\$ 500.00
4300	CERRIL	\$ 400.00

**COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO 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:		
	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.65

D) TERRENOS CON EROSIÓN:		
	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:		
	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:		
	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) SITUACIÓN JURÍDICA 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 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.



A T E N T A M E N T E
“SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION”
PRESIDENTE MUNICIPAL DIRECTOR DE CATASTRO

ING. LEONEL HINOJOSA CARDENAS. JOSE ALVIZO AGUILAR

C.C.P. Archivo



Palacio Municipal
Morelos y Guerrero Altos. Zona centro.
Tel. (835) 328-1060 y Tel/fax./328 1061
C.P. 87730, san Carlos, Tam.
[www. Sancarlos.gob.mx.](http://www.Sancarlos.gob.mx)