

DEPENDENCIA: Presidencia Municipal de Tula, Tam  
DEPARTAMENTO: Catastro Municipal  
SECCION: 2008-2010  
OFICIO NUM: s/n  
ASUNTO: Tabla de Valores

Cd. Tula, Tamaulipas a 09 de Septiembre de 2008.

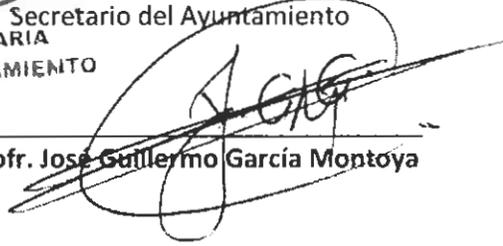
**C.P. JOSÉ FRANCISCO RABAGO CASTILLO**  
**PRESIDENTE DE LA COMISION DE FINANZAS,**  
**PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA**  
**DEL H. CONGRESO DEL ESTADO**  
**CD. TULA, TAMAULIPAS**

Por medio del presente, envío a Usted **LA TABLA DE VALORES UNITARIOS**, de los terrenos urbanos, suburbanos y rústicos y para los diferentes tipos de construcciones, incluyendo los factores de incrementos o demerito, tanto para las construcciones, a aplicarse en el ejercicio fiscal 2009 la cual no sufrió cambio alguno. Aprobada en sesión ordinaria del Cabildo de fecha 09 de septiembre del presente año; **POR UNANIMIDAD DE VOTOS** por el H. Cabildo 2008-2010.

Sin otro particular por el momento y esperando haber dado cumplimiento a sus indicaciones, me despido de Usted, enviándole un cordial saludo.



Secretario del Ayuntamiento  
**SECRETARIA**  
**DEL AYUNTAMIENTO**

  
Profr. José Guillermo García Montoya

Atentamente  
"Sufragio Efectivo, No reelección"

Presidente Municipal Constitucional

  
Ing. Saúl Muñoz Vallejo

*C.c.p. C.p. Oscar Almaraz Smer.- Secretario de Finanzas del Gobierno del Estado.*  
*C.c.p. C.p. Rogelio Martínez Cárdenas.- Subsecretario de Ingresos de la Secretaría de Finanzas.*  
*C.c.p. Ing. Dámaso H. Anaya Guerrero.- Director de Catastro Estatal.*  
*C.c.p. Lic. Antonio Juárez Cavazos.- Jefe del Departamento de Apoyo Municipal.*  
*C.c.p. Ing. Saúl Muñoz Vallejo.- Presidente Municipal.*  
*C.c.p. Profr. Agustín Castillo Treviño.- Tesorero Municipal.*  
*C.c.p. Catastro Municipal.*

C.c.p. Archivo

**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, TAMAULIPAS; PARA EL EJERCICIO FISCAL 2009.**

**➤ PREDIOS URBANOS**

**A.- TERRENOS**

**VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS POR M2, EXPRESADOS EN PESOS SEGÚN SU UBICACIÓN.**

| <b>No. ZONA</b> | <b>DENOMINACION</b> | <b>UBICACION</b> | <b>CALLE</b>          | <b>VALOR</b> |
|-----------------|---------------------|------------------|-----------------------|--------------|
| <b>1</b>        | Zona Centro         | Al Norte         | Damián Carmona        | \$250.00     |
|                 |                     | Al Sur           | Ramírez Guillen       |              |
|                 |                     | Al Este          | Juárez                |              |
|                 |                     | Al Oeste         | Ocampo a S. Degollado |              |

**BANDAS DE VALORES**

| <b>CALLE</b>     | <b>CALLE NORTE</b> | <b>CALLE SUR</b>  | <b>VALOR</b> |
|------------------|--------------------|-------------------|--------------|
| Gerdo de Tejada  | De Zaragoza        | A Ramírez Guillen | \$300        |
| Hidalgo y Juárez | Damián Carmona     | Dr. Millet        | \$300        |

| <b>No. ZONA</b> | <b>UBICACION</b>  | <b>VALOR</b> |
|-----------------|---|--------------|
| <b>2</b>        | *BARRIOS CON TODOS LOS SERVICIOS Y CON AFLUENCIA A LA ZONA CENTRO. MAYOR AFLUENCIA COMERCIAL. | \$200.00     |
|                 | *BARRIOS CON TODOS LOS SERVICIOS Y CON AFLUENCIA A LA ZONA CENTRO. MENOR AFLUENCIA COMERCIAL. | \$150.00     |

**BANDAS DE VALOR**

| <b>CALLE</b>      | <b>CALLE ESTE</b> | <b>CALLE OESTE</b> | <b>VALOR</b> |
|-------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| CARDENAS GONZALEZ | NETZAHUALCOYOTL   | CALLEJON 5         | \$250.00     |

| <b>No. ZONA</b> | <b>UBICACION</b>  | <b>VALOR</b> |
|-----------------|---|--------------|
| 3               | *BARRIOS CON SERVICIO DE AGUA Y LUZ. INTERMEDIA DENTRO DE LA CIUDAD | \$100.00     |

| <b>No. ZONA</b> | <b>UBICACION</b>  | <b>VALOR</b> |
|-----------------|---|--------------|
| 4               | *BARRIOS CON SERVICIO DE AGUA Y LUZ. PERIFERIA DE LA CIUDAD | \$75.00      |

| <b>No. ZONA</b> | <b>UBICACION</b>                           | <b>VALOR</b> |
|-----------------|--|--------------|
| 5               | *BARRIOS SIN SERVICIO Y DE DIFICIL 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 FUNCION DE SERVICIOS PUBLICOS EXISTENTES EN CADA UNO DE ELLOS.

LOS VALORES POR M2 NO CONTENIDOS EN ESTA TARIFA, SE ASIGNARAN SIMILARES POR UBICACIÓN, RED DE SERVICIOS Y TOPOGRAFIA.

### **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 LINEAL    | 0.60 |

**B) PREDIOS CON FRENTE MENOR DE UN METRO:** Factor de demérito

|  |             |
|--|-------------|
|  | <b>0.50</b> |
|--|-------------|

**C) FACTOR DE FONDO:**

**Predios con profundidad de más de 35 metros lineales:** Factor de demérito

|  |                           |             |
|--|---------------------------|-------------|
|  | <b>40 METROS LINEALES</b> | <b>0.90</b> |
|  | <b>45 METROS LINEALES</b> | <b>0.85</b> |
|  | <b>50 METROS LINEALES</b> | <b>0.80</b> |
|  | <b>60 METROS LINEALES</b> | <b>0.75</b> |

**D) FACTOR DE DESNIVEL**

**Predios con pendiente fuerte:** Factor de demérito

|  |             |
|--|-------------|
|  | <b>0.85</b> |
|--|-------------|

**E) FACTOR DE TERRENO RESULTANTE:**

**Predios con superficie Mayor de 500 m2:** Factor de demérito

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| <b>Al terreno restante</b> | <b>0.70</b> |
|----------------------------|-------------|

**F) FACTOR POR SUPERFICIE:** Factor de demérito

|                            |                     |             |
|----------------------------|---------------------|-------------|
| <b>EN METROS CUADRADOS</b> | <b>0-300</b>        | <b>1.00</b> |
|                            | <b>301-500</b>      | <b>0.90</b> |
|                            | <b>501-1000</b>     | <b>0.80</b> |
|                            | <b>1001-5000</b>    | <b>0.70</b> |
|                            | <b>5001-10000</b>   | <b>0.60</b> |
|                            | <b>10001- Y MAS</b> | <b>0.50</b> |

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

## **2.-MERITOS O INCREMENTOS DE VALOR DE TERRENO**

**FACTOR DE POSICIÓN DEL TERRENO EN LA MANZANA**

|                   |            |                          |               |             |
|-------------------|------------|--------------------------|---------------|-------------|
| <b>INCREMENTO</b> | <b>POR</b> | <b>COMERCIAL PRIMERA</b> | <b>FACTOR</b> | <b>0.25</b> |
|-------------------|------------|--------------------------|---------------|-------------|

|                |                             |                    |
|----------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>ESQUINA</b> |                             |                    |
|                | <b>COMERCIAL SEGUNDA</b>    | <b>FACTOR 0.20</b> |
|                | <b>HABITACIONAL PRIMERA</b> | <b>FACTOR 0.15</b> |
|                | <b>HABITACIONAL SEGUNDA</b> | <b>FACTOR 0.75</b> |

## **B.- CONSTRUCCIONES**

VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCION POR M2  
EXPRESADO EN PESOS

### **CONSTRUCCIONES MODERNAS**

| <i>T I P O</i> | <i>C A L I D A D</i>          | <i>VALOR UNITARIO</i> |
|----------------|-------------------------------|-----------------------|
| <b>01</b>      | <b>CONSTRUCCION MUY BUENA</b> | <b>\$2,000.00</b>     |
| <b>02</b>      | <b>CONSTRUCCION BUENA</b>     | <b>\$1,000.00</b>     |
| <b>03</b>      | <b>CONSTRUCCION MEDIANA</b>   | <b>\$ 500.00</b>      |
| <b>04</b>      | <b>CONSTRUCCION ECONOMICA</b> | <b>\$ 300.00</b>      |
| <b>05</b>      | <b>CONSTRUCCION POPULAR</b>   | <b>\$ 200.00</b>      |

### **CONSTRUCCIONES ANTIGUAS**

| <i>T I P O</i> | <i>C A L I D A D</i>  | <i>VALOR UNITARIO</i> |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>06</b>      | <b>ECONOMICA</b>      | <b>\$1.000.00</b>     |
| <b>07</b>      | <b>MEDIA</b>          | <b>\$1,500.00</b>     |
| <b>08</b>      | <b>MEDIA SUPERIOR</b> | <b>\$2,000.00</b>     |

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 CONSTRCCION ANTERIORES SE DEMERITAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION

| <i>T I P O</i> | <i>C A L I D A D</i> | <i>Factor de demérito</i> |
|----------------|----------------------|---------------------------|
| <b>01</b>      | <b>BUENO</b>         | <b>1.00</b>               |

|           |                |             |
|-----------|----------------|-------------|
| <b>02</b> | <b>REGULAR</b> | <b>0.85</b> |
| <b>03</b> | <b>MALO</b>    | <b>0.70</b> |
| <b>04</b> | <b>RUINOSO</b> | <b>0.30</b> |

## ➤ **PREDIOS SUBURBANOS**

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| <b>VALORES UNITARIOS PARA TERRENO EN AREAS COLINDANTES EN DESARROLLO URBANO</b> | <b>DE \$ 10.00 a 15.00 M2</b> |
|---|-------------------------------|

|  |  |
|--|--|
| <b>VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M2 PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES</b> | <b>VALOR POR M2 DE \$15.00 a \$25.00</b> |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
| <b>VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M2 PARA LAS CONSTRUCCIONES EN LOS CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES</b> | <b>VALOR POR M2 DE \$100.00 a \$150.00</b> |
|--|--|

## ➤ **PREDIOS RUSTICOS**

**TABLA DE VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR HECTAREAS:**

| <b>T I P O</b>         | <b>VALOR EN HRAS</b> |
|------------------------|----------------------|
| <b>RIEGO</b>           | <b>\$ 5,000.00</b>   |
| <b>TEMPORAL</b>        | <b>\$ 2,500.00</b>   |
| <b>PASTIZALES</b>      | <b>\$ 3,000.00</b>   |
| <b>AGOSTADERO 3510</b> | <b>\$ 2,000.00</b>   |
| <b>AGOSTADERO 3520</b> | <b>\$ 1,500.00</b>   |
| <b>AGOSTADERO 3530</b> | <b>\$ 1,000.00</b>   |
| <b>AGOSTADERO 3540</b> | <b>\$ 500.00</b>     |
| <b>FORESTAL</b>        | <b>\$ 1,000.00</b>   |
| <b>CERRIL</b>          | <b>\$ 300.00</b>     |

## COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS

### A) TERRENOS CON UBICACIÓN: FACTOR

|  |                     |             |
|--|---------------------|-------------|
|  | <b>EXCELENTE</b>    | <b>1.15</b> |
|  | <b>FAVORABLE</b>    | <b>1.00</b> |
|  | <b>REGULAR</b>      | <b>0.90</b> |
|  | <b>DESVAFORABLE</b> | <b>0.80</b> |

### B) TERRENOS CON ACCESO:

|  |                |             |
|--|----------------|-------------|
|  | <b>BUENO</b>   | <b>1.15</b> |
|  | <b>REGULAR</b> | <b>1.00</b> |
|  | <b>MALO</b>    | <b>0.85</b> |

### C) TERRENOS PEDREGOSO:

|  |                 |             |
|--|-----------------|-------------|
|  | <b>MINIMA</b>   | <b>1.00</b> |
|  | <b>MODERADA</b> | <b>0.90</b> |
|  | <b>ALTA</b>     | <b>0.75</b> |
|  | <b>EXCESIVA</b> | <b>0.65</b> |

### D) TERRENOS CON EROSION:

|  |                 |             |
|--|-----------------|-------------|
|  | <b>MINIMA</b>   | <b>1.00</b> |
|  | <b>MODERADA</b> | <b>0.90</b> |
|  | <b>SEVERA</b>   | <b>0.75</b> |

### E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

|  |                         |             |
|--|-------------------------|-------------|
|  | <b>SEMIPLANA</b>        | <b>1.00</b> |
|  | <b>INCLINADA MEDIA</b>  | <b>0.95</b> |
|  | <b>INCLINADA FUERTE</b> | <b>0.80</b> |
|  | <b>ACCIDENTADA</b>      | <b>0.75</b> |

### F) ACCESO DE VIAS DE COMUNICACIÓN:

|  |             |
|--|-------------|
| <b>COLINDANTES A CAMINOS FEDERALES Y ESTATALES</b>           | <b>1.15</b> |
| <b>COLINDANTES A RIOS, ARROYOS, PRESAS Y LAGUNAS</b>         | <b>1.10</b> |
| <b>COLINDANTES A MENOS DE 2.5 KM DE VIAS DE COMUNICACION</b> | <b>1.05</b> |

**G) TERRENOS SALITROSOS:**

|  |             |
|--|-------------|
|  | <b>0.60</b> |
|--|-------------|

**H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| <b>PROPIEDAD PRIVADA</b> | <b>1.00</b> |
| <b>EJIDAL</b>            | <b>0.60</b> |
| <b>POSESION</b>          | <b>0.60</b> |