



GOBIERNO MUNICIPAL DE
SAN NICOLAS

T A M A U L I P A S

OFICIO: MSNT/051/2010

ASUNTO: El que se indica

San Nicolás, Tam. A 09 de Septiembre del 2010

**C. DIP. FELIPE GARZA NARVAEZ
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACION POLITICA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E.-**



El Republicano Ayuntamiento de San Nicolás, Tam., en su 43 Sesión Ordinaria Celebrada el día 02 de Septiembre de 2010, aprobó por unanimidad la Propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones y Coeficientes de Incremento de Demerito, que servirán de base para la determinación de Valor Catastral de Predios Urbanos, Suburbanos, Centros de Población de Origen Ejidal, Congregaciones y demás localidades, así como los Predios Rústicos del municipio de San Nicolás, Tamaulipas, para el Ejercicio Fiscal 2011, en cumplimiento a los artículos 15 Fracciones II y VIII, 17 y 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, remito a Usted la mencionada propuesta para su discusión y en su caso aprobación por esa Honorable Asamblea.

Sin otro particular por el momento, aprovecho esta ocasión para expresar a usted mis respetos y enviarle un cordial saludo.



**A T E N T A M E N T E
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
EL PRESIDENTE MUNICIPAL**

2008 - 2010
R. AYUNTAMIENTO
SAN NICOLAS, TAM.
PRESIDENCIA

C. DANIEL ANTONIO CASANOVA LOSOYA



2008 - 2010
R. AYUNTAMIENTO
SAN NICOLAS, TAM.
SECRETARIA
**C. JUAN CARLOS RESENDEZ DE LA FUENTE
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO**

c.p. Archivo



Calle Francisco Castellanos No 100 zona centro;
C.P. 87660, San Nicolás, Tam.
Tels. 834-110-11-45 Oficina en cd. Victoria, Tam.
www.sannicolas.gob.mx

Se aprueban los valores Unitarios de suelo y construcciones y los factores de incremento y de demerito, para el ejercicio fiscal del año 2011, que servirán de base para la determinación del valor catastral y pericial de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos del Municipio de San Nicolás, Tamaulipas, contenidos en la siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS
A) TERRENOS

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

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 105.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 75.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 30.00

Para la práctica de la valuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el municipio, se aplicaran 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 muebles 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 demerito, que afecten su valor de mercado.

COEFICIENTES DE DEMERITOS 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 metros lineales	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

Antonio Zuriquigui
 Martha Aguirre
 Leonel Gb
 Karla Reyes Ponc
 Ramon Bayarum L.
 [Signature]
 [Signature]

[Signature]

II. PERIODOS RUSTICOS

Tabla de valores Unitarios expresado en pesos por Hectárea:

USO	DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
1210	Riego	\$ 6,300.00
1720	Temporal	\$ 3,800.00
3000	Pastizales	\$ 3,800.00
3510	Agostadero 1° de 2 a 4 has. x u.a.	\$ 1,150.00
3520	Agostadero 2° de 4 a 8 has. x u.a.	\$ 1,000.00
3530	Agostadero 3° de 8 a 16 has. x u.a.	\$ 875.00
3540	Agostadero 4° de 16 a 32 has. x u.a.	\$ 750.00
4200	Forestal	\$ 630.00
4300	Cerril	\$ 290.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS

A).- TERRENOS CON UBICACIÓN:

CODIGO	UBICACIÓN	FACTOR
1	Excelente	1.15
2	Favorable	1.00
3	Regular	0.90
4	Desfavorable	0.80

B).- TERRENOS CON ACCESO:

CODIGO	ACCESO	FACTOR
1	Bueno	1.15
2	Regular	1.00
3	Malo	0.85

C).- TERRENOS PEDREGOSOS:

CODIGO	PEDREGOSO	FACTOR
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Alta	0.75
4	Excesiva	0.60

D).- TERRENOS CON EROSION:

CODIGO	EROSION	FACTOR
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Severa	0.75

E).- TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

CODIGO	TOPOGRAFIA	FACTOR
1	Plana	1.00
2	Accidentada	0.90
3	Inundable	0.85

F).- ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN:

CODIGO	COLINDANTES A	FACTOR
1	Caminos federales y estatales	1.15
2	Ríos, arroyos, presas y lagunas	1.05
3	Menos de 2.5 Km. de vías de comunicación	1.05

Leonel G. de Barrios Bagayun d.

Antonio Fariño Aguirre
Margarita Aguirre

S. G. B.

Kona Reyes Ponce

G).- TERRENOS SALITROSOS:

CODIGO	SALITROSO	FACTOR
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.80
3	Excesiva	0.60

H).- SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

CODIGO	TENENCIA	FACTOR
1	Propiedad privada	1.00
2	Ejidal	0.60
3	Posesión	0.60

Los valores unitarios para tipo de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rustico. 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.

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 de 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.

Karla Reyes Ponce
Rosario Bayona L. Quijano

Antonio Fúñigo Aguirre
Leonel Gil Martínez
Roberto Aguirre

[Signature]

[Signature]