

Dependencia: Presidencia Municipal
N° de Oficio: 1083/2011
Asunto: Propuesta

S. Jiménez, Tam., a 08 de Septiembre del 2011

DIP.GUADALUPE FLORES VALDEZ.
Presidenta de la Junta de Coordinación
Política del Congreso del Estado.
P r e s e n t e.-



Anexo al presente remito a usted el acta del consejo de la Junta Municipal de Catastro debidamente certificada donde se aprueba la tabla de Valores Catastrales Urbanas y Suburbanas para el Municipio de Jiménez, así mismo se envía copia de la acta de cabildo y copia de Tabla de Valores.

Sin otro particular me despido de usted reiterándole mis respetos.

A t e n t a m e n t e

“Sufragio Efectivo. No Reelección”

El presidente Municipal

El Srío. Del R. Ayuntamiento

C. Jorge Salazar Méndez.

C.Ing.Luciano Rivas Rodriguez

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO, QUE SERVIRAN DE BASE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES, ASI COMO DE LOS PREDIOS RUSTICOS DEL MUNICIPIO DE JIMENEZ, TAMULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2012.

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

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

1	ZONA HABITACIONAL MEDIA	\$ 60.00
2	ZONA HABITACIONAL ECONOMICA	\$ 50.00
3	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 45.00

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:

- Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- 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;
- Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- Las políticas de ordenamiento, regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
- 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 de valor

A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menor de 7 metros lineales:

	Metros frente a calle:	Factor:
	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 0.50

C) FACTOR DE FONDO:

Predios con profundidad mayor de 35 metros lineales:

	Metros de fondo:	Factor:
	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 mayor al 20%: Factor de 0.80

E) **Factor del terreno resultante:** Predios con superficie mayor de 500.00 m², se aplicara el factor de 0.70 al terreno restante.

2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno dentro de 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

B) CONSTRUCCIONES

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

1	CONSTRUCCIÓN MEDIA	\$ 460.00
2	CONSTRUCCIÓN ECONOMICA	\$ 400.00
3	CONSTRUCCIÓN POPULAR	\$ 345.00

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 LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES, SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

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

II.- PREDIOS SUBURBANOS Y LOCALIDADES EJIDALES

Valores unitarios para terrenos suburbanos por m2., expresados en pesos:

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 urbana.	Valor por m2. De \$10.00 a \$ 40.00
--	---

LOCALIDADES EJIDALES:

Valores unitarios expresados en pesos por m2, para Terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades	Valor por m2. De \$10.00 a \$40.00
--	--

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 las localidades ejidales.

III.- PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

CLAVE:	USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
1210	RIEGO	\$ 8,000.00
1710	TEMPORAL	\$ 3,000.00
3200	PASTIZAL	\$ 2,500.00
3540	AGOSTADERO	\$ 2,000.00
4200	FORESTAL	\$ 500.00
4300	CERRIL	\$ 300.00

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 VIAS 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.

Artículo 2º. 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.