

ASUNTO: SE REMITE TABLA DE VALORES

Jaumave, Tamaulipas; a 07 de septiembre del 2016.

**HONORABLE CONGRESO  
DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
LXII LEGISLATURA  
PRESENTE:**

15 SET. 2016

14:30


Y y lcd-  
Victor-

En atención a los requerimientos establecidos por la Dirección de Catastro Estatal y los lineamientos que norman la operación de la dependencia, en Sesión Ordinaria No. 33 de fecha 31 de agosto del 2016 el H. Cabildo de Jaumave, Tamaulipas; aprobó el contenido de la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal 2017; por lo que remitimos anexo al presente la propuesta de referencia en formato electrónico (CD) e impreso. Lo anterior con fundamento en los artículos 15 fracciones I, VIII, IX y 74 y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

Con el fundamento legal expuesto, atentamente nos dirigimos al H. Congreso del Estado, solicitando su análisis, discusión, aprobación en su caso y publicación en el Periódico Oficial del Estado a fin de que surta los efectos legales.

Reiterando el respeto al órgano de representación, hacemos propia la ocasión para manifestar nuestra mayor consideración.

**ATENTAMENTE**



**PROFR. JOSE RAMON EGUIA NAVARRO**  
PRESIDENTE MUNICIPAL

**LIC. ARNOLDO RUIZ OSORIO**  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

c.c.p. Archivo

**PROPUESTA DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO QUE SERVIRAN DE BASE PARA 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 JAUMAVE, TAMAULIPAS PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2017.**

Valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año 2017, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos del **Municipio de Jaumave, Tamaulipas**, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

**I. PREDIOS URBANOS  
A).-TERRENOS**

Valores Unitarios por Terrenos Urbanos por M<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL CENTRICA	\$110.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIA	\$80.00
3	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$60.00

**Z. H. 1: ZONA HABITACIONAL CENTRICA**

**LOCALIZACION.-**COMPRENDIDA DENTRO DE LOS LIMITES SIGUIENTES:

AL NORTE: CALLE MENDEZ,  
AL SUR: CALLE JUAREZ,  
AL ESTE: CALLE BRAVO Y  
AL OESTE: CALLE RAYON.

**Z. H. 2: ZONA HABITACIONAL MEDIA**

**LOCALIZACION.-** COMPRENDIDA DENTRO DE LOS LIMITES SIGUIENTES:

AL NORTE: CALLE OCAMPO,  
AL SUR: CALLE MATAMOROS,  
AL ESTE: CALLE VICTORIA Y  
AL OESTE: CALLE RAYON



EN ESTA ZONA SE INCLUYEN LOS FRACCIONAMIENTOS SIGUIENTES:

- 1.- FRACCIONAMIENTO "JAUMAVE"
- 2.- FRACCIONAMIENTO "EL SAUCITO"
- 3.- COLONIA "PRESIDENTES"
- 4.- COLONIA "LOS NOGALES"
- 5.- COLONIA "ANDRES GRIMALDO ACUÑA"

**Z. H. 3:**

LOCALIZACION.- COLONIAS PEDRO J. MENDEZ, JANAMBRES, INDEPENDENCIA, CONTADORA, AMPL. CONTADORA, LUIS DONALDO COLOSIO, BENITO JUAREZ GARCIA, LAS FLORES, NUEVO AMANECER, PRAXEDIS BALBOA Y DEMAS DE LA CABECERA MUNICIPAL.

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 inmuebles edificados, sean habitacionales, comerciales o industriales así como aquellos de uso diferente;
- c. Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- d. Las políticas de ordenamiento, 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.

**COEFICIENTE DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS UBANOS.**

**1.- Demérito o disminución del valor**

**A) FACTOR DE FRENTE:**

Predios con frente menos 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

Predios con frente menor de un metro e interiores:  
demérito 0.50

Factor de

**B).- 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

**C).- FACTORES DE DESNIVEL:** Predios con pendientes fuertes: Factor de demérito 0.85

**D).- FACTOR DE TERRENO RESULTANTE:** Predios con superficie mayor de 500m<sup>2</sup> 0.70 al terreno restante.

En ningún caso y por ningún concepto el demérito del valor unitario de terreno podrá ser mayor al 50%.

**2.- Méritos o incrementos de valor de terreno**

Factor de Posición del terreno en la manzana: Factor

Incremento por esquina hasta 400 m <sup>2</sup>	Comercial de primera	0.25
En General no esquina	Comercial de segunda	0.20
Incremento por esquina hasta 400 M <sup>2</sup>	Habitacional de primera	0.15

**B).- CONSTRUCCIONES**

Valores unitarios para tipos de construcción por M<sup>2</sup> expresados en pesos:

CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 2,000.00
CONSTRUCCION BUENA	\$ 1,000.00
CONSTRUCCION MEDIA	\$ 600.00
CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 400.00



CONSTRUCCION POPULAR	\$ 150.00
CONSTRUCCION PRECARIA	\$ 50.00

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 TIPO DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
NUEVO O MUY BUENO	1.00
BUENO	0.95
REGULAR	0.85
MALO	0.75
RUINOSO	0.50

II).- PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M<sup>2</sup> PARA TERRENOS SUBURBANOS TOMANDO EN CUENTA LA UBICACIÓN Y LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE EN EL AREA:

PREDIOS DONDE PREDOMINAN LAS PEQUEÑAS PROPIEDADES.	POBLADO EL SOTOL, CAMINO REAL Y JAUMAVE: \$30.00 CONGREGACION SAN LORENCITO: \$20.00 PREDIOS SUBURBANOS RESTANTES: \$15.00
--	--

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M <sup>2</sup> PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES.	BUENO \$20.00 REGULAR \$15.00 MALO \$10.00
--	--

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

**LOCALIDADES  
ZONA URBANA**

- a) EJIDO JAUMAVE Y GUSTAVO CACERES: \$ 30.00 M<sup>2</sup>;
- b) DEL EJIDO JAUMAVE LOS PREDIOS UBICADOS EN LOS LIMITES DE LA COLONIA PEDRO J. MENDEZ: \$60.00 Y \$ 30.00 M<sup>2</sup>;
- c) LOS EJIDOS UBICADOS AL MARGEN DE LA CARRETERA: MONTERREDONDO, SAN ANTONIO, MATIASGARCIA, EL ALAMITO, CINCO DE MAYO, CONRADO CASTILLO Y SAN JUAN DE ORIENTE: \$20.00 M<sup>2</sup>;
- d) LOS EJIDOS RESTANTES DEL MUNICIPIO: \$15.00 M<sup>2</sup>.

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 RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectáreas:

Uso de suelo	Descripción	Valor unitario por hectárea
1220	RIEGO DE PRIMERA (BOMBEO)	\$ 10,000.00
1210	RIEGO DE AGUA RODADA	\$ 4,000.00
1700	PASTAS	\$ 1,500.00
1720	AGRICOLA TEMPORAL	\$ 1,500.00
3000	PASTIZALES	\$ 1,500.00
3510	AGOSTADERO DE PRIMERA	\$ 1,000.00
3520	AGOSTADERO DE SEGUNDA	\$ 500.00
4110	FORESTAL	\$ 1,500.00
4200	FORESTAL EN EXPLOTACIÓN	\$ 4,000.00
4300	CERRIL Y ARIDO	\$ 500.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS

A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

	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 LAS VIAS DE COMUNICACION:

COLINDANTES A CAMINOS FEDERALES Y ESTATALES	1.15
COLINDANTES A RIOS, ARROYOS, PRESAS Y LAGUNAS	1.10
COLINDANTES A MENOS DE 2.5 KM DE LAS VIAS DE COMUNICACION	1.05

G) TERRENOS SALITROSOS:

TERRENOS SALITROSOS	0.60
TERRENOS SIN SALITRE	1.00

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

PROPIEDAD PRIVADA	1.00
EJIDAL	0.60
POSESION	0.60

En ningún caso y por ningún concepto el demérito del valor unitario de terreno podrá ser mayor al 50%.

Los valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicara 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.