



Méndez, Tamaulipas a 07 de septiembre de 2023

**DEPENDENCIA:** Presidencia Municipal

H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
LEGISLATURA 65  
OFICIALIA DE PARTES

No. 380/23/2023

**RECIBIDO**  
08 SEP 2023

HORA 15:58 h  
ANEXO Un Encomendado y un CD  
RECIBE Raúl García

**DIP. ÚRSULA PATRICIA SALAZAR MOJICA**

~~PRESIDENTA DE LA JUNTA DE COORDINACION POLITICA~~

**DEL CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**

**PRESENTE.**

En Cumplimiento a el Art. 15 Fracc. VIII y IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el cual faculta y obliga a los Ayuntamientos proponer al Congreso del Estado de Tamaulipas, las Tablas de valores unitarios de suelo y construcción, así como los coeficientes de demerito o incremento; envié a usted la propuesta de las Tablas de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal 2024, Aprobadas por el H. Cabildo de este Municipio; para su análisis, revisión, discusión, modificación y aprobación en su caso, en este Órgano Legislativo que usted representa, tal como lo establece el Art 74, de la Ley antes citada.

Considero Importante mencionarle que, con el interés de no lesionar la economía de los contribuyentes de este Municipio, no se propone incremento alguno de los valores catastrales, dejando para el año 2024, los que rigieron en el presente año. Anexo:

- Certificación de Acta De Cabildo.
- Original de la Propuesta de Tabla de Valores 2024
- CD Con Propuesta de Tabla de Valores 2024.

Sin más por el momento, esperando que la documentación sea de su entera conformidad, reciba un cordial saludo, así mismo le reitero mi disposición para cualquier aclaración.

**ATENTAMENTE  
LA PRESIDENTA MUNICIPAL**



*Ma Gisting Barrera B*  
**MA. CRISTINA BARRERA BARRERA**

c.c.p. Archivo



Méndez, Tamaulipas a 07 de septiembre del 2023

H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
LEGISLATURA 65  
OFICIALIA DE PARTES

**DEPENDENCIA:** Presidencia Municipal

**No. 379/2023**

**ASUNTO:** Tabla de Valores Catastrales



**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
PALACIO LEGISLATIVO  
CD. VICTORIA, TAM.**

En sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 31 de agosto del año dos mil veintitrés, el R. Ayuntamiento de Méndez, Tam. con fundamento en lo dispuesto en los Art. 15 fracciones I, VIII, IX y X, 74 y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tuvo a bien aprobar por unanimidad de votos la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el Ejercicio fiscal del año dos mil veinticuatro.

Anexo al presente oficio certificación del Punto de Orden del día, así como la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año dos mil cuatro.

Por lo que, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos I, VIII, IX y X, 74 y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, atentamente nos dirigimos a esa Honorable Legislatura, para solicitar respectivamente, el análisis, discusión y aprobación en su caso, de la propuesta de Tabla de Valores unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal dos mil veinticuatro, y su posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado para que surta los efectos legales correspondientes.

Sin otro en particular hacemos propicia la ocasión para reiterarles las seguridades de nuestra más distinguida consideración.

**ATENTAMENTE**



**PRESIDENTA MUNICIPAL**

*Cristina Barrera B*  
**C. MA. CRISTINA BARRERA BARRERA**

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



*Edgar de Jesús Escobedo Yañez*  
**EDGAR DE JESUS ESCOBEDO YAÑEZ**



Méndez, Tamaulipas a 07 de septiembre del 2023

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
PALACIO LEGISLATIVO  
CD. VICTORIA, TAM.**

**-----EL ING. EDGAR DE JESUS ESCOBEDO YAÑEZ SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO  
CONSTITUCIONAL 2021-2024, HACE CONSTAR Y**

**----- CERTIFICA -----**

----- QUE EN EL LIBRO DE ACTAS DE HONORABLE CABILDO DE MENDEZ, TAMAULIPAS., PERIODO  
CONSTITUCIONAL 2021-2024 SE ENCUENTRA ENTRE OTRAS EL ACTA DE SESIÓN DE CABILDO QUE SE LLEVÒ  
A CABO EN FORMA ORDINARIA EN FECHA 31 DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTITRES, EN LA CUAL SE ACORDO  
EL SIGUIENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DIA, TEXTUALMENTE DICE LO SIGUIENTE: -----

----- **CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ART. 49 DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO  
DE TAMAULIPAS XI DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS; PRESENTACION,  
DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN, LA PROPUESTA DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO  
Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2024.**

----- En uso de la voz la presidenta, C. Ma. Cristina Barrera Barrera manifiesta: Con fundamento en lo dispuesto  
por el Art. 49 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, una vez explicado ampliamente el punto y  
habiéndose realizado las observaciones correspondientes, se somete a discusión y en su caso aprobación, la  
Propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio para el Ejercicio Fiscal del año  
2024. Siendo aprobado por Unanimidad.

----- SE EXPLIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN CON FUNDAMENTO EN EL ART. 68 FRACCIÓN IV DEL CODIGO  
MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, A LOS SIETE DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL  
VEINTITRES-----

**----- DOY FE -----**

**EL SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO**



**ING. EDGAR DE JESUS ESCOBEDO YAÑEZ**



**PROPUESTA DE 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 MÉNDEZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2024**

**Artículo 1º.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones y los factores de incremento y de demerito, para el ejercicio fiscal del año 2024, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centro de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos del **Municipio de Méndez**, Tamaulipas, contenidos en las 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	\$120.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$110.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$90.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$70.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$50.00
6	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$40.00

Para la práctica de la evacuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el Municipio, se aplicarán 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 servidores 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 conformidad 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 demerito que afecten su valor de mercado.



**COEFICIENTE DE DEMERITO E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS**

**1.- Demerito 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

**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

**FACTOR DE DESNIVEL: Predios con pendientes fuertes:** Factor de demérito 0.85

**D) FACTOR DE TERRENO RESULTANTE:** Predios con superficie mayo de 500 m2: 0.70 al terreno restante

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

**Factor de posición del terreno en la manzana:**

Incremento por esquina	Comercial de primera	Factor 1.25
	Comercial de Segunda	1.20
	Habitacional primera	1.15
	Habitacional segunda	1.10

**B) CONSTRUCCIONES**

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

<b>01</b>	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 2,000.00
<b>02</b>	CONTRUCCION BUENA	\$ 1,000.00
<b>03</b>	CONSTRUCCION MEDIA	\$ 500.00
<b>04</b>	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 300.00
<b>05</b>	CONSTRUCCION BAJA	\$ 100.00



Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en el Municipio, se aplicarán 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) Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- c) Costos de la mano de obra empleada

### LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPO DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES SE DEMERITAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION

El factor por estado de conservación demerita el valor de las construcciones considerando el nivel de deterioro que presenta la edificación, en relación con el mantenimiento que se le ha proporcionado a fin de conservarla lo más parecida posible a su estado original.

ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
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 o este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, alambrones, 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, aun 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 \$5.00 A \$10.00 POR M2	
VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M2 PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.	BUENO	\$20.00
	REGULAR	\$15.00
	MALO	\$10.00



La tabla de valores unitarios de construcciones previstas 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 Hectárea:**

USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
RIEGO	\$ 10,000.00
RIEGO POR BOMBEO	\$ 7,000.00
CULTIVO ANUAL DE TEMPORAL	\$ 4,000.00
PASTIZALES BAJO RIEGO	\$ 5,000.00
PASTIZAL DE TEMPORAL	\$ 3,000.00
PASTIZAL DE ENSALITRADO	\$ 2,000.00
AGOSTADERO DE 2.5 HAS. X U.A.	\$ 2,300.00
AGOSTADERO DE 16.5 HAS. X U.A.	\$ 2,800.00
AGOSTADERO	\$ 2,000.00
FORESTAL EN EXPLOTACIÓN	\$ 600.00
FORESTAL EN DECADENCIA	\$ 500.00
CERRIL	\$ 300.00

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

##### 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 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 VIAS DE COMUNICACIÓN:**

Colindantes a caminos federales y estatales	1.15
Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas	1.10
Menos de 2.5 km de vías de comunicación	1.05

**G) TERRENOS SALITROSOS:**

0.60

**H) SITUACION JURIDICA 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 2.-** 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.

**Artículo 3º.** Cuando existan causas supervinientes relacionadas con los linderos y características de los sectores catastrales, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que sectores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

**TRANSITORIO**

**Artículo Único.** El presente decreto entrará en vigor el día 1 de enero del 2024 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



LA PRESIDENTA MUNICIPAL

*Ma Crisrina Barrera B*  
**C. MA. CRISTINA BARRERA BARRERA**



**EL SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO**

*Edgar de Jesús Escobedo Yañez*  
**EDGAR DE JESUS ESCOBEDO YAÑEZ**