



Méndez, Tamaulipas a 02 de septiembre de 2024

DEPENDENCIA: Presidencia Municipal

H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS No. 215/23/2024
LEGISLATURA 65
OFICIALIA DE PARTES



**DIP.URSULA PATRICIA SALAZAR MOJICA
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
P R E S E N T E.**

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 2025, 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 2025, los que rigieron en el presente año. Anexo:

- Certificación de Acta De Cabildo.
- Original de la Propuesta de Tabla de Valores 2025
- DVD Con Propuesta de Tabla de Valores 2025.

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.

**A T E N T A M E N T E
LA PRESIDENTA MUNICIPAL**



Gabriela Barrera B
MA. CRISTINA BARRERA BARRERA



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 2025

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 2025, 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 valuación 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 |

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

E) FACTOR DE TERRENO RESULTANTE: Predios con superficie mayor 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:

| | | |
|----|------------------------|-------------|
| 01 | CONSTRUCCION MUY BUENA | \$ 2,000.00 |
| 02 | CONSTRUCCION BUENA | \$ 1,000.00 |
| 03 | CONSTRUCCION MEDIA | \$ 500.00 |
| 04 | CONSTRUCCION ECONOMICA | \$ 300.00 |
| 05 | 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 |

F) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

| | |
|------------------|------|
| Semiplana | 1.00 |
| Inclinada media | 0.95 |
| Inclinada fuerte | 0.80 |
| Accidentada | 0.75 |



G) 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 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.

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 1º de enero del 2025 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

LA PRESIDENTA MUNICIPAL



Ma. Cristina Barrera B.
Q. MA. CRISTINA BARRERA BARRERA

EL SECRETARÍO DE AYUNTAMIENTO



Ing. Edgar de Jesús Escobedo Yañez
ING. EDGAR DE JESUS ESCOBEDO YAÑEZ



Méndez, Tamaulipas a 02 de septiembre del 2024

**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 N°34 QUE SE
LLEVÒ A CABO EN FORMA ORDINARIA EN FECHA 30 DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTICUATRO, EN LA CUAL
SE ACORDÒ 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,
DISCUSIÒN Y EN SU CASO APROBACIÒN, LA PROPUESTA DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO
Y CONSTRUCCIÒN PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025.**

----- 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
2025. Siendo aprobado por Unanimidad.

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

----- DOY FE -----



EL SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO

ING. EDGAR DE JESUS ESCOBEDO YAÑEZ

ACTA ORDINARIA DE CABILDO No. 34

En el municipio de Méndez, Tamaulipas, siendo las 10:30 horas del día 30 de agosto de 2024 se reunieron en la sala de cabildo "Marcelino Cerna" declarada recinto oficial de reuniones, los miembros que integran el R. Ayuntamiento Municipal Legal y solemne con la finalidad de realizar la sesión de cabildo. -----

Acto seguido la alcaldesa municipal se dispone a proponer el siguiente orden del día:

1. Lista de asistencia y declaración de Quorum legal
2. Lectura y aprobación de acta anterior
3. Presentación, Análisis y en su caso Aprobación Tabla de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal 2025.
4. Asuntos Generales
5. Clausura de Sesión

1.- Como primer punto la ciudadana Ma Cristina Barrera B. Procedió a tomar lista de asistencia a los miembros del R. Ayuntamiento Municipal. -----
Encontrándose reunidos el total de los miembros del cabildo y así declarar el Quorum legal y así serán validos los acuerdos que en esta sala se tomen

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| C. MA CRISTINA BARRERA BARRERA | PRESIDENTA MUNICIPAL |
| C. PEDRO GARCIA PALACIOS | SINDICO MUNICIPAL |
| C. ARACELY MUÑOZ GARZA | PRIMER REGIDOR |
| C. JESUS PATIÑO VILLAGOMEZ | SEGUNDO REGIDOR |
| C. JULIA GONZALEZ GONZALEZ | TERCER REGIDOR |
| C. GERARDO TORRES MARTINEZ | CUARTO REGIDOR |
| C. GUILLERMO BERRIOS RODRIGUEZ | QUINTO REGIDOR |
| C. JUANA CRUZ CAPUCHINA | SEXTO REGIDOR |
| C. ING. EDGAR DE JESUS ESCOBEDO YAÑEZ | SEC. DE AYUNTAMIENTO |

2. En este punto tiene a bien darse lectura del acta anterior, esta es aprobada por unanimidad.

3.- En uso de la palabra la C. Ma. Cristina Barrera Barrera, Presidenta Municipal Constitucional que con el propósito de dar en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 15 fracción I, VIII, IX y X, 74 y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas el cual señala que se deberá "Elaborar las propuestas de las tablas de valores, así como los coeficientes de demérito o incremento, de conformidad con la normatividad que al efecto expida la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas" y "Proponer al Congreso del Estado, en los términos que establece ésta ley", las tablas de valores es por eso que presenta al H. Cabildo para su Análisis y en su caso Aprobación **La Tabla de Valores Catastrales del Municipio de Méndez para el Ejercicio Fiscal 2025**

4.-Asuntos Generales: La presidenta municipal somete a análisis y en su caso reconocer como patrimonio cultural las Peleas de Gallos, Carreras de Caballos, Cabalgatas y otras actividades ecuestres, así mismo, se gestione ante las autoridades correspondientes la conservación de este reconocimiento y se puedan realizar actividades que fomenten, el arraigo de esta tradición cultural.

Ma Cristina Barrera B

Una vez analizado, el H. Cabildo Municipal, reconoce como Patrimonio Cultural las peleas de Gallo, Carreras de Caballo, Cabalgatas y otras actividades ecuestres, así mismo, se gestione ante las autoridades correspondientes la conservación de este reconocimiento y se puedan realizar actividades que fomenten, el arraigo a esta tradición.

El secretario de Ayuntamiento recuerda la comisión de regidores que realizarán el protocolo de acudir por la presidenta municipal y el/la representante del Gobernador, quedando la comisión formada por el regidor Gerardo Torres Martínez, el Regido Guillermo Berrios Rodríguez y la regidora Juana Cruz Capuchina.

En Uso de la Palabra el regidor Gerardo Torres, comenta que quedaron algunas solicitudes pendientes, sobre material deportivo y que espera se pueda hacer algo para tratar de cumplirlas.

.- Agotados los puntos totales del orden del día y siendo las 11:30 horas del mismo día de su inicio es clausurada la sesión siendo válidos los puntos que en esta se trataron.

C. MA CRISTINA BARRERA BARRERA
PRESIDENTA MUNICIPAL

Ma Cristina Barrera B

C. PEDRO GARCIA PALACIOS
SINDICO MUNICIPAL

Pedro Garcia Palacios

C. ARACELY MUÑOZ GARZA
PRIMER REGIDOR

Aracely Muñoz Garza

C. JESUS PATIÑO VILLAGOMES
SEGUNDO REGIDOR

Jesús Patiño V.

C. JULIA GONZALEZ GONZALEZ
TERCER REGIDOR

Julia G12 G12

C. GERARDO TORRES MARTINEZ
CUARTO REGIDOR

Gerardo

C. GUILLERMO BERRIOS RODRIGUEZ
QUINTO REGIDOR

Guillermo Berrios Rdz

C. JUANA CRUZ CAPUCHINO
SEXTO REGIDOR

Juana Cruz Capuchino

ING. EDGAR DE JESUS ESCOBEDO YAÑEZ
SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO

Edgar de Jesús Escobedo Yañez
