



Oficio 436/2021

Jiménez Tamaulipas, a 08 de Septiembre 2021

**PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACION POLITICA
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
PRESENTE.-**

RECIBO
CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS

10 SEP. 2021

Hora: 12:44 hrs
Recibe: Amparo
• C.D.
• Tabla V.
• Acta.

En cumplimiento del artículo 15 fracción 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 Construcciones, así como los coeficientes de demerito e incremento; envié a usted la propuesta de las Tablas de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal 2022, aprobadas por el Honorable Cabildo de este Municipio; para su análisis, revisión, discusión, modificación y aprobación en su caso, en ese órgano legislativo que usted representa, tal como lo establece el artículo 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 en los valores catastrales, dejando para el año 2022, los que rigieron en el presente año.

- Anexo.-*Copia de acta de cabildo certificada
*Original de propuesta de Tabla de Valores 2022
*CD con propuesta de Tabla de Valores 2022

Sin más por el momento, agradezco la atención prestada a la misma, quedando de usted.



JIMÉNEZ, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2018-2021
PRESIDENCIA
MUNICIPAL

ATENTAMENTE

**C. ELDA DE LEÓN RANGEL
PRESIDENTE MUNICIPAL**

**LIC. LUIS ALBERTO SALDIVAR VILLANUEVA
SECRETARIO DE R. AYUNTAMIENTO**

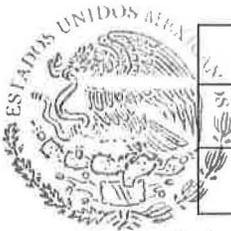
**PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES 2022
MUNICIPIO DE JIMENEZ**

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2022**, 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 Jiménez**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I.-PREDIOS URBANOS

A).-TERRENOS

Valores unitarios para terrenos urbanos m2. Expresados en pesos según su ubicación.



1	Zona Habitacional Media	\$ 50.00
2	Zona Habitacional Económica	\$ 45.00
3	Zona Habitacional Popular	\$ 40.00

JIMÉNEZ, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2018-2021
PRESIDENCIA
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 y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
- e).- Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demérito, 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 demerito
	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 0.80

E).- Factor de terreno resultante: predios con superficie mayor de 500 m²; 0.70 al terreno restante.



JIMÉNEZ, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2018-2021

**PRESIDENCIA
MUNICIPAL**

2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en 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 m2. Expresado en pesos

01	Construcción Media	\$ 400.00
02	Construcción Económica	\$ 350.00
03	Construcción Popular	\$ 300.00

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:

- 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 TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMÉRITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN.

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



JIMÉNEZ, TABASCO
R. AYUNTAMIENTO
2018-2021
PRESIDENCIA
MUNICIPAL

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

BUENO: Es aquella en que por razón del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado. Está en perfectas condiciones para realizar la función del uso que le corresponde y su calidad o clase a la que pertenece.

REGULAR: Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o éste ha sido diferente, provocando una apariencia determinada en todos sus acabados, tales como aplanados, pinturas, lambrines, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas, especiales y en sus elementos complementarios, tales como herrería, carpintería, vidriería.

MALO: En aquella en la cual la construcción además de presentar deterioros, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de alguno de sus elementos constructivos, instalaciones, acabados y complementos, 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 (Elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas entre otros).



JIMÉNEZ, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2018-2021
PRESIDENCIA MUNICIPAL

II.- PREDIOS SUBURBANOS Y LOCALIDADES EJIDALES

Valores unitarios para terrenos suburbanos por m². Expresados en pesos:

Valores unitarios para terrenos suburbanos.	Valor por m ² .
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	De \$ 10.00 a \$ 40.00

LOCALIDADES EJIDALES

Valores unitarios expresados en pesos por m ² . para Terrenos	Valor por m ²
de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades	De \$ 10.00 a \$ 40.00

La tabla de valores unitarios para los tipos de construcción prevista para los predios Urbanos, se aplicará 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.

por Ha.	Uso del suelo	Valor Unitario
1210	Riego	\$ 8,000.00
1710	Temporal	\$ 3,000.00
3200	Pastizal	\$ 2500.00
3540	Agostadero	\$ 2,000.00
4200	Forestal	\$ 500.00
4300	Cerril	\$ 300.00



JIMÉNEZ, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2018-2021

PRESIDENCIA
MUNICIPAL

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 VÍAS 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

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 art. 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 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.



JIMÉNEZ, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2018-2021

PRESIDENCIA
MUNICIPAL

Artículo 3°. 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 tales sectores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.



JIMÉNEZ, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2018-2021
**PRESIDENCIA
MUNICIPAL**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Elda de León Rangel".

**C. ELDA DE LEÓN RANGEL
PRESIDENTE MUNICIPAL**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Luis Alberto Saldivar Villanueva".

**LIC. LUIS ALBERTO SALDIVAR VILLANUEVA
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO**