



Oficio 615/2019

Jiménez Tamaulipas 27 de Agosto 2019

**DIP. GLAFIRO SALINAS MENDIOLA  
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACION POLITICA  
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
PRESENTE.-**

<b>RECIBIDO</b>	
CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS OFICIALIA DE PARTES	
06 SEP 2019	
Hora: 14:49 hrs	Anexos: CD. Acta cabildo V. Tabla
Recibe: Amparo	

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 o incremento; envié a usted la propuesta de las tablas de valores catastrales para el ejercicio fiscal 2020, 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 2020, los que rigieron en el presente año.

- Anexo.-\* Copia de acta de cabildo certificada  
\*Original de propuesta de Tabla de Valores 2020  
\*CD con propuesta de Tabla de Valores 2020

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



**ATENTAMENTE**

**C. ELDA DE LEON RANGEL  
PRESIDENTA MUNICIPAL**

**LIC. EDGAR LIZANDRO YEPEZ DELGADO  
SECRETARIO DE R. AYUNTAMIENTO**

c.c.p.- Archivo

## PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES 2020 MUNICIPIO DE JIMENEZ

**Artículo 1º.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2020**, 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

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.



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



## 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.



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

Factor de posición del terreno en la manzana

	Posición	Uso	Factor
1	Esquina hasta 400 m <sup>2</sup>	Comercial	1.25
2	En general no esquina	Comercial	1.20
3	Esquina hasta 400 m <sup>2</sup>	Habitacional	1.15

### B).- CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de construcción m<sup>2</sup>. 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:

- a).- Uso y calidad de la construcción;
- b).- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- c).- 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



## 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).

## II.- PREDIOS SUBURBANOS Y LOCALIDADES EJIDALES

Valores unitarios para terrenos suburbanos por m<sup>2</sup>. Expresados en pesos:

Valores unitarios para terrenos suburbanos.	Valor por m <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> . para Terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades	Valor por m <sup>2</sup>
	De \$ 10.00 a \$ 40.00



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

Calle Carranza s/n. Col. Centro  
Jiménez, Tamaulipas. CP. 87700

R. Ayuntamiento  
2018-2021  
TEL: (835)338 00 71

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

### 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:

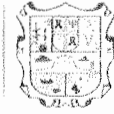
	Mínima	1.00
	Moderna	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.65

#### D).-TERRENOS CON EROSIÓN:

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75



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



**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.





**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 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**

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

  
**LIC. EDGAR LIZANDRO YEPEZ DELGADO  
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO**