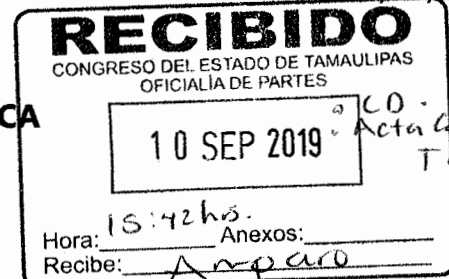




Méndez, Tamaulipas a 05 de septiembre de 2019
DEPENDENCIA: Presidencia Municipal
No. 653/23/2019

DIP. GLAFIRO SALINAS MENDIOLA
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACION POLITICA
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; envió a usted la propuesta de las Tablas de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal 2020, 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 2020, los que rigieron en el presente año. Anexo:

- Copia del Acta De Cabildo Certificada
- Original de la Propuesta de Tabla de Valores 2020
- CD Con Propuesta de Tabla de Valores 2020.

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



MÉNDEZ, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2018-2021
PRESIDENCIA
Ramona Morúa P
C. MA. RAMONA MORUA PULIDO

c.c.p. Archivo



Méndez, Tamaulipas a 10 de septiembre del 2019

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

**-----EL C. SELENY YRUJARI GÓMEZ ANDAVERDE SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL 2018-2021, HACE CONSTAR Y**

----- C E R T I F I C A -----

----- QUE EN EL LIBRO DE ACTAS DE HONORABLE CABILDO DE MENDEZ, TAMAULIPAS., PERIODO CONSTITUCIONAL 2018-2021 SE ENCUENTRA ENTRE OTRAS EL ACTA DE SESIÓN DE CABILDO QUE SE LLEVÒ A CABO EN FORMA EXTRAORDINARIA EN FECHA NUEVE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, 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 2020.

----- En uso de la voz la presidenta, C. Ma. Ramona Morua Pulido 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 2020. 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 DIEZ DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE -----

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



LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

SELENY YRUJARI GOMEZ ANDAVERDE



PROPUESTA DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, 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 MÉNDEZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2020.

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 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 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 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 DEMÉRITOS 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 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 Construcción** por m² expresados en pesos:

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA.	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA.	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA.	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN 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) Costo de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN 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 deficiente, provocando una apariencia deteriorada 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: Es 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 ^{algunos} 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

VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS SUBURBANOS	DE \$ 5.00 A \$ 10.00 POR M ²
--	--

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² 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 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 por 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

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:	FACTOR	
	Bueno	1.15
	Regular	1.00
	Malo	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSOS:	FACTOR	
	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

TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

E) 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:	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 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 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 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 año 2020 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



PRESIDENTA MUNICIPAL

Ma Ramona Morúa Pulido
MÉNDEZ, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2018-2021
MA. RAMONA MORUA PULIDO
PRESIDENCIA

SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO

C. Seleny Yrujari Gómez Andaverde
C. SELENY YRUJARI GÓMEZ ANDAVERDE

