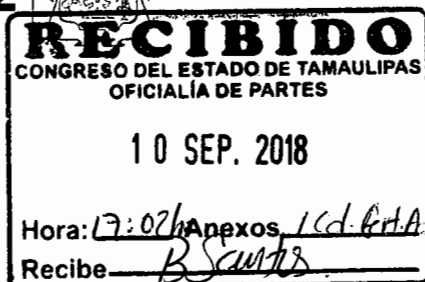


MUNICIPIO DE  
**MÉNDEZ**



**Tam**  
TEMPO DE TODOS



Méndez, Tamaulipas a 10 de Septiembre del 2018

Oficio: 01023/23/18

Asunto: El que se indica.

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.**  
**P r e s e n t e:**

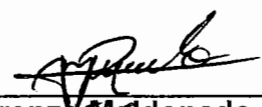
En sesión Ordinaria de Cabildo Numero 19 celebrada el día 07 de Septiembre del año Dos Mil Dieciocho, el Ayuntamiento de Méndez, Tamaulipas, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 15 Fracciones I, VIII, IX, y X, 74 y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tuvo a bien aprobar por unanimidad de votos la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año Dos Mil Diecinueve.

Anexo al presente, oficio certificación del Punto de Orden del día, de la sesión del H. Cabildo donde se acordó lo anteriormente señalado quedando sin cambios la actual tabla de valores del año 2018 para aplicarse en el año 2019, así como un CD que contiene dicha tabla.

Por lo que con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 15 Fracciones I, VIII, IX, y X, 74 y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, atentamente nos dirigimos al Honorable Congreso del Estado, solicitando su análisis, discusión y aprobación en su caso, y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal del año Dos Mil Diecinueve, para que surtan los efectos legales correspondientes.

Sin más por el momento y agradeciendo su amable atención y apoyo a la presente; quedo a sus finas órdenes.



  
**Lic. Lorenzo Maldonado Ramírez**  
Secretario del R. Ayuntamiento



Méndez, Tamaulipas a 10 de Septiembre del 2018

**Asunto:** Certificación.

El suscrito Lic. Lorenzo Maldonado Ramírez, en mi carácter de Secretario del Republicano Ayuntamiento de Méndez, Estado de Tamaulipas, México.

### **CERTIFICO**

Que en el libro de Actas de sesiones del R. Ayuntamiento de Méndez, Tamaulipas; del periodo que comprende de Octubre del año 2016 a Septiembre del año 2018, se encuentra inserta el acta numero 19 (Diecinueve) de fecha 7 de Septiembre del 2018, en la que en el Cuarto Punto del Orden del Día: Presentación y aprobación en su caso de la Tabla de Valores Catastrales para el ejercicio 2019, obra textualmente lo siguiente:

- - - Cuarto Punto del Orden del Día: Presentación y Aprobación en su caso de la Tabla de Valores Catastrales para el Ejercicio 2019. La C. Anabel Rivera Treviño, Alcaldesa Municipal propone al Cabildo que la Tabla de Valores Catastrales que se está aplicando en el presente año 2018 en el Municipio de Méndez, continúe sin cambios para el próximo año 2019 y sirva como base para determinar el impuesto predial del próximo año. Escuchada la propuesta anterior, es sometida a votación y aprobada por unanimidad por parte del H. Cabildo quedando el documento que contiene la Tabla de Valores Catastrales para el ejercicio 2019 como anexo a la presente acta.

- - - Lo que manifiesto tener a la vista transcribo y certifico con fundamento en lo dispuesto por los artículos 67 y 68 del Código Municipal Vigente en el Estado de Tamaulipas, a los 10 días del mes de Septiembre del año 2018.

Atentamente;

Lic. Lorenzo Maldonado Ramírez  
Secretario del R. Ayuntamiento





**PROPUESTA DE TABLAS 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 2019.**

**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 **2019**, 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 m<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:

<b>1</b>	<b>ZONA HABITACIONAL MUY BUENO</b>	<b>\$ 120.00</b>
<b>2</b>	<b>ZONA HABITACIONAL BUENO</b>	<b>\$ 110.00</b>
<b>3</b>	<b>ZONA HABITACIONAL MEDIO</b>	<b>\$ 90.00</b>
<b>4</b>	<b>ZONA HABITACIONAL ECONOMICO</b>	<b>\$ 70.00</b>
<b>5</b>	<b>ZONA HABITACIONAL POPULAR</b>	<b>\$ 50.00</b>
<b>6</b>	<b>ZONA HABITACIONAL PRECARIA</b>	<b>\$ 40.00</b>

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 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> 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:

- 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 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 CONSERVACION	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, aún 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 <sup>2</sup>
VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M <sup>2</sup> 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

c.c.p. Archivo

R. AYUNTAMIENTO  
2016 - 2018CALLE HIDALGO Y ALLENDE S/N. COL. CENTRO  
MÉNDEZ, TAMAULIPAS, MÉXICO. CP.88880TEL: (841) 844 46 31  
mendez20162018@gmail.com



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:**

	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

<b>G) TERRENOS SALITROSOS:</b>	<b>0.60</b>
--------------------------------	-------------



**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 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 1 de enero del año 2019 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.