



**ASUNTO: EL QUE SE INDICA**

Villa de Jaumave, Tamaulipas, a 08 de septiembre de 2010.

**C. DIP. FELIPE GARZA NARVAEZ.**  
**PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACION POLITICA**  
**DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.**  
**CIUDAD VICTORIA, TAMAULIPAS.**  
**PRESENTE:**



El Suscrito C. Licenciado **RICARDO QUINTANILLA LEAL**, Presidente Municipal de Jaumave, Tamaulipas, muy respetuosamente me dirijo a Usted con la finalidad de remitirle lo siguiente:

- 1.- propuesta de tabla de valores unitarios para el ejercicio fiscal 2011, constante de 5 fojas y archivo electrónico con la tabla de valores.
- 2.- copia certificada del acta de sesión ordinaria numero treinta y uno de fecha 8 de septiembre de 2010, mediante la cual se aprueba la tabla de valores vigente para el ejercicio fiscal 2011 sin modificaciones.

Lo anterior con fundamento en el artículo 133 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas.

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**  
**"JUNTOS POR UN NUEVO JAUMAVE".**  
**EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE JAUMAVE, TAMAULIPAS.**

**LIC. RICARDO QUINTANILLA LEAL.**

**EL AUXILIAR JURIDICO DE LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**  
**ENCARGADO DE DESPACHO POR MINISTERIO DE LEY.**

**LIC. ODILON RAMIREZ MARTINEZ.**

**SECRETARIA DE AYUNTAMIENTO**  
**DE JAUMAVE, TAMPS.**  
**2008 - 2010**

c.c.p. Archivo



**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 JAUMAVE, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2011.**

Valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2011**, 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 Jaumave**, 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:

1	ZONA HABITACIONAL CENTRICA	\$100.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIA	\$80.00
3	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$60.00

**H.M. (1).**- Zona en la cual predomina la construcción clasificada como habitacional media.

**LOCALIZACION:** MANZANAS COMPRENDIDAS DENTRO DE LOS LÍMITES SIGUIENTES:

AL NORTE: CALLE MENDEZ,  
AL SUR: CALLE JUAREZ,  
AL ESTE: CALLE BRAVO, Y  
AL OESTE: CALLE RAYON.

**H.R. (2).**- Zona en la cual predomina la construcción clasificada como habitacional regular y de Interés social.

**LOCALIZACION:** MANZANAS COMPRENDIDAS DENTRO DE LOS LÍMITES SIGUIENTES:

AL NORTE: CALLE OCAMPO,  
AL SUR: CALLE MATAMOROS,  
AL ESTE: CALLE VICTORIA, Y  
AL OESTE: CALLE RAYON.

*Junto por un nuevo Jaumave*

**PALACIO MUNICIPAL**

Calle Hidalgo No. 221 Z. Centro  
C.P. 87930 Jaumave, Tamaulipas  
Tel. 01 (832) 33 60119 Fax. 01 (832) 33 60120



**H.P. (3).**- Zona en la cual predomina la construcción clasificada como habitacional popular.

**LOCALIZACION:** COLONIAS PEDRO J. MENDEZ, JANAMBRES, INDEPENDENCIA, CONTADORA, AMPL. CONTADORA, LUIS DONALDO COLOSIO, BENITO JUAREZ GARCIA Y LAS FLORES.

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 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 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:

*Junto por un nuevo Jaumave*



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 hasta 400 M <sup>2</sup>	Comercial de primera	Factor 0.25
	Comercial de segunda	0.20
	Habitacional primera	0.15

## B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para **tipos de Construcción** por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 2,000.00
CONSTRUCCION BUENA	\$ 1,000.00
CONSTRUCCION MEDIA	\$ 600.00
CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 400.00
CONSTRUCCION POPULAR	\$ 150.00
CONSTRUCCION PRECARIA	\$ 50.00

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 TIPO DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
NUEVO O MUY BUENO	1.00
BUENO	0.95
REGULAR	0.85
MALO	0.75
RUINOSO	0.50

## II. PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS SUBURBANOS. EN CUENTA LA UBICACION Y LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE EN EL AREA.	DE \$ 15.00 hasta \$ 30.00 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
--	---

### LOCALIDADES

#### ZONA URBANA

- a) EJIDO JAUMAVE Y GUSTAVO CACERES: \$ 30.00 POR M<sup>2</sup>;
- b) DEL EJIDO JAUMAVE LOS PREDIOS UBICADOS EN LOS LIMITES DE LA COLONIA PEDRO J. MENDEZ: \$ 60.00 Y \$ 20.00 POR M<sup>2</sup>;
- c) LOS EJIDOS UBICADOS AL MARGEN DE LA CARRETERA: MONTERREDONDO, SAN ANTONIO, MATIAS GARCIA, EL ALAMITO, CONRADO CASTILLO Y SAN JUAN DE ORIENTE: \$ 20.00 POR M<sup>2</sup>, Y
- d) LOS EJIDOS RESTANTES DEL MUNICIPIO: \$ 15.00 POR M<sup>2</sup>.

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 suburbano y a las de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

*Junto por un nuevo Jaumave*



### III. PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Descripción	Valor unitario por ha.
1220	RIEGO DE PRIMERA (BOMBEO)	\$ 10,000.00
1210	RIEGO DE AGUA RODADA	\$ 4,000.00
1700	PASTAS	
1720	AGRICOLA TEMPORAL	\$ 1,500.00
3000	PASTIAZALES	\$ 1,500.00
3510	AGOSTADERO DE PRIMERA	\$ 1,000.00
3520	AGOSTADERO DE SEGUNDA	\$ 500.00
4100	FORESTAL	\$ 1,500.00
4200	FORESTAL EN EXPLOTACION	
4300	CERRIL Y ARIDO	\$ 500.00

### COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS

#### A) TERRENOS CON UBICACION: 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



**E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:**

	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

**F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACION:**

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>	0.60
--------------------------------	------

**H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

Los 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.