



Jaumave
GOBIERNO MUNICIPAL

Administración 2013 - 2016



PRESIDENCIA MUNICIPAL
OFICIO No. MJT/01316/0411

ASUNTO: SE REMITE TABLA DE VALORES

Jaumave, Tamaulipas; a 04 de Septiembre de 2014

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LXII LEGISLATURA
PRESENTE.-

En atención a los requerimientos establecidos por la Dirección de Catastro Estatal y los lineamientos que norman la operación de la dependencia, en Sesión Ordinaria No. 11 de fecha 28 de Agosto de 2014 el H. Cabildo aprobó el contenido de la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal 2015; por lo que remitimos anexo al presente la propuesta de referencia en formato electrónico (CD) e impreso. Lo anterior con fundamento en los artículos 15 fracciones I, VIII Y 74 Y 75 de la Ley de Catastro para el estado de Tamaulipas.

Con el fundamento legal expuesto, atentamente nos dirigimos al H. Congreso del Estado, solicitando su análisis, discusión, aprobación en su caso y publicación en el Periódico Oficial del Estado a fin de que surta los efectos legales.

Reiterando el respeto al Órgano de representación, hacemos propia la ocasión para manifestar nuestra mayor consideración.

ATENTAMENTE



PRESIDENCIA MUNICIPAL
2013-2016
JAUMAVE-TAM


PROFR. JOSE RAMON EGUA NAVARRO
PRESIDENTE MUNICIPAL


LIC. ANTONIO BAEZ CORONADO
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

c.c.p. Archivo



www.jaumave.gob.mx

Presidencia Municipal
C. Hidalgo No. 221, C.P. 87930
Tel. (832) 33 6 01 19 - 20

PROPUESTA DE TABLA DE VALORES UNITARIOS
MUNICIPIO DE JAUMAVE, TAMAULIPAS
EJERCICIO FISCAL 2015

VALORES UNITARIOS DE TERRENOS Y CONSTRUCCION Y FACTORES DE DEMERITO Y DE INCREMENTO QUE SIRVEN DE BASE PARA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE JAUMAVE, TAM., PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2015.

I). PREDIOS URBANOS

A). TERRENOS

Valores Unitarios por Terrenos Urbanos por M² 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 MÉNDEZ

AL SUR: CALLE JUÁREZ

AL ESTE: CALLE BRAVO

AL OESTE: CALLE RAYÓN

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

AL OESTE: CALLE RAYON

EN ESTA ZONA SE INCLUYEN LOS FRACCIONAMIENTOS SIGUIENTES:

- **FRACCIONAMIENTO "JAUMAVE"**
- **FRACCIONAMIENTO "EL SAUCITO"**

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

- LOCALIZACION- COLONIAS PEDRO J. MENDEZ, JANAMBRES, INDEPENDENCIA, CONTADORA, AMPL. CONTADORA Y LUIS DONALDO COLOSIO, BENITO JUAREZ GARCIA, LAS FLORES Y **DEMAS DE LA CABECERA MUNICIPAL.**

Para la practica de la ablución 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;
- e. Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demerito que afecten súbalos de mercado.

COEFICIENTE DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS UBANOS.

1).- DEMERITOS O DISMINUCION DEL VALOR

A).- FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menos 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.- Factores de demerito 0.50

C).- FACTOR DE FONDO: Predios con profundidad de más de 35 metros lineales:

Factor de Demerito

	40 metros lineales	0.90
	45 metros lineales	0.85
	50 metros lineales	0.80
	60 metros lineales	0.75

D).- FACTORES DE DESNIVEL.- Predios con pendientes fuertes: Factores de Demerito 0.85

E).- FACTOR DE TERRENO RESULTANTE.- Predios con superficie mayor de 500m² 0.70 al terreno restante.
En ningún caso y por ningún concepto el demerito del valor unitario de terreno podrá ser mayor al 50%.

2).- MERITOS O INCREMENTOS DE VALOR DE TERRENO

Factor de Posición del terreno en la manzana:

Incremento por esquina hasta 400 m ²	Comercial de primera	Factor 1.25
En General no esquina	Comercial de segunda	1.20
Incremento por esquina hasta 400 M ²	Habitacional Primera	1.15

B).- CONSTRUCCIONES

Valores unitarios de construcción por M² 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 aplicaran 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 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

TOMANDO EN CUENTA LA UBICACIÓN Y LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE EN EL AREA.

PREDIOS DONDE PREDOMINAN LAS PEQUEÑAS PROPIEDADES	POBLADO EL SOTOL, CAMINO REAL Y JAUMAVE	\$30.00
	CONGREGACION SAN LORENCITO	\$20.00
	PREDIOS SUBURBANOS RESTANTES	\$15.00

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 aplicara a las construcciones edificadas en el uso de suelo o terreno suburbano y a las de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

**LOCALIDADES
ZONA URBANA**

- a) EJIDO JAUMAVE Y GUSTAVO CACERES \$ 30.00 M²
- b) DEL EJIDO JAUMAVE LOS PREDIOS UBICADOS EN LOS LIMITES DE LA COLONIA PEDRO J. MENDEZ \$60.00 Y \$ 20.00 M²

c) LOS EJIDOS UBICADOS AL MARGEN DE LA CARRETERA
MOONTERREDONDO, SAN ANTONIO, MATIAS GARCIA, EL ALAMITO,
CONRADO CASTILLO Y SAN JUAN DE ORIENTE.

\$20.00 M²

d) LOS EJIDOS RESTANTES

\$15.00 M²

III).- PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectáreas:

USO DE SUELO	4200DESCRIPCION	VALOR UNITARIO POR HA.
1220	RIEGO DE PRIMERA (BOMBEO)	\$10,000.00
1210	RIEGO DE AGUA RODADA	\$4,000.00
1700	PASTAS	\$2,500.00
1720	AGRICOLA TEMPORAL	\$1,500.00
3000	PASTIZALEZ	\$1,500.00
3510	AGOSTADERO DE PRIMERA	\$1,000.00
3520	AGOSTADERO DE SEGUNDA	\$500.00
4110	FORESTAL	\$1,500.00
4200	FORESTAL EN EXPLOTACION	
4300	CERRIL Y ARIDO	\$500.00

COEFICIENTE DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS

A).- TERRENOS CON UBICACIÓN:

	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:

	Excelente	1.15
	Favorable	1.00
	Regular	0.90
	Desfavorable	0.80

F).- ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN:

COLINDANTES A CAMINOS FEDERALES Y ESTATALES	1.15
COLINDANTES A RIOS, ARROYOS, PRESAS Y LAGUNAS	1.10
COLINDANTES A MENOS DE 2.5 KM DE VIAS DE COMUNICACION	1.05

G).- TERRENOS SALITROSOS:

TERRENOS SALITROSOS	0.60
TERRENOS SIN SALITRE	1.00

H).- SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

PROPIEDAD PRIVADA	1.00
EJIDAL	0.60
POSESION	0.60

En ningún caso y por ningún concepto el demerito del valor unitario de terreno podrá ser mayor al 50%.

La tabla de valores unitarios de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicara a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rustico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el artículo 105, Fracción V1 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.