



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

LA LEGISLATURA SESENTA Y CINCO CONSTITUCIONAL DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 58 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL; Y 119 DE LA LEY SOBRE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO INTERNOS DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

DECRETO No. 65-27

MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS 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 JIMÉNEZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022.

**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 **2022**, 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 m<sup>2</sup>. Expresados en pesos según su ubicación.

1	Zona Habitacional Media	\$ 50.00
2	Zona Habitacional Económica	\$ 45.00
3	Zona Habitacional Popular	\$ 40.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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 demerito, que afecten su valor de mercado.

**COEFICIENTES DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS**

**1.- Demerito 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:**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

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 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

	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 aplicaran los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor de la construcción los factores siguientes:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- 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 CONSTRUCCION ANTERIORES SE  
DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION.**

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 la ha proporcionado a fin de conservarla lo más parecida posible a su estado original.

<b>Estado de conservación</b>	<b>Factor</b>
Bueno	1.00
Regular	0.85
Malo	0.70
Ruinoso	0.30

**DESCRIPCION DEL ESTADO DE CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES**

**BUENO:** Es aquella en que por razón del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta a 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 a tenido mantenimiento o éste a 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**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, lozas caídas entre otros).

## **II.- PREDIOS SUBURBANOS Y LOCALIDADES EJIDALES**

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

<b>Valores unitarios para terrenos suburbanos.</b>	
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	Valor por m <sup>2</sup> . 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
---	--

La tabla de valores unitarios para los tipos de construcción prevista para los predios Urbanos, se aplicara a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano y a las de las Localidades Ejidales.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

### III.-PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

	Uso del suelo	Valor Unitario por Ha.
1210	Riego	\$ 8,000.00
1710	Temporal	\$ 3,000.00
3200	Pastizal	\$ 2,500.00
3540	Agostaderos	\$ 2,000.00
4200	Forestal	\$ 500.00
4300	Cerril	\$ 300.00

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

#### 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 PEDEREGOSOS:

	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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**E).- TERRENOS CON TOPOGRAFIA:**

	Semiplana	1.00
	Inclinada Media	0.95
	Inclinada Fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

**F).- ACCESO A VIAS 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>	0.60
---------------------------------	------

**H).- SITUACION JURIDICA 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 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 tales sectores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

## **TRANSITORIO**

**ARTÍCULO ÚNICO.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2022 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

SALÓN DE SESIONES DEL CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS

Cd. Victoria, Tam., a 17 de noviembre del año 2021

DIPUTADO PRESIDENTE

JESÚS SUÁREZ MATA

DIPUTADA SECRETARIA

ALEJANDRA CÁRDENAS CASTILLEJOS

DIPUTADA SECRETARIA

IMELDA MARGARITA SANMIGUEL SÁNCHEZ

HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS 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 JIMÉNEZ, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO



Cd. Victoria, Tam., a 17 de noviembre del año 2021.

**C. LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CABEZA DE VACA  
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO  
PALACIO DE GOBIERNO  
CIUDAD.**

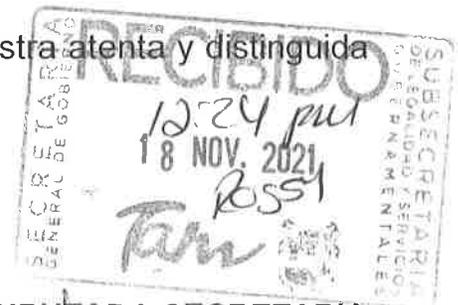
Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, párrafo 1 incisos f) e i) de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, y para los efectos correspondientes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número **65-27**, mediante el cual se aprueban los 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 Jiménez, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2022.

Sin otro particular, nos es grato reiterar a Usted nuestra atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE

DIPUTADA SECRETARIA

ALEJANDRA CÁRDENAS CASTILLEJOS



DIPUTADA SECRETARIA

IMELDA MARGARITA SANMIGUEL SÁNCHEZ