



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE JIMENEZ TAM.  
OFICIO NÚMERO 383.

SANTANDER JIMENEZ, TAM., 01 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2016.



C.DIP.RAMIRO RAMOS SALINAS.  
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE  
TAMAULIPAS.  
CD.VICTORIA,TAM.

CON EL PRESENTE NOS ESTAMOS PERMITIENDO HACER LLEGAR A USTED, EL ACTA QUE TUVO A BIEN FORMULAR EL COMITÉ DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIMENEZ, TAMAULIPAS, EN FORMA IMPRESA Y DIGITAL, MISMA QUE NO CONTEMPLA VARIACIONES EN LA TABLA UNITARIA DE VALORES CATASTRALES PARA APLICARSE EN EL MUNICIPIO DE JIMENEZ EN EL AÑO 2017, CON LA SÚPLICA DE QUE TENGA USTED A BIEN EFECTUAR LA REVISIÓN CORRESPONDIENTE, Y EN SU CASO CONTINUAR CON SU TRAMITE RESPECTIVO., LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LO QUE DISPONE EL ARTÍCULO 74 DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

SIN ALGO MAS SOBRE EL PARTICULAR, ENVIAMOS A USTED NUESTROS RESPETOS.

ATENTAMENTE.

  
EL PRESIDENTE MUNICIPAL.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.



  
LA SECRETARIA.



EN SANTANDER JIMENEZ, TAMAULIPAS, SIENDO LOS VEINTINUEVE DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS, REUNIDOS EN LA SALA DE JUNTAS DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL DE JIMENEZ, LOS FUNCIONARIOS DEL R. AYUNTAMIENTO 2013-2016, ASÍ COMO LOS FUNCIONARIOS MUNICIPALES QUE TIENEN QUE VER CON LA RAMA DE CATASTRO, PARA TRATAR ENTRE OTRAS COSAS, LO ESTIPULADO EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, MOTIVO POR EL CUAL EL C. ING. JOSÉ GUADALUPE SAUCEDO GARCIA, EN SU CALIDAD DE PRESIDENTE MUNICIPAL DE JIMENEZ, Y EN BASE A LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 55 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, PREGUNTA A LOS MIEMBROS DEL R. AYUNTAMIENTO, SU POSTURA CON RESPECTO A UN POSIBLE INCREMENTO A LOS VALORES UNITARIOS QUE RIGEN EN EL CATASTRO MUNICIPAL QUE SERÍAN APLICABLES EN EL AÑO 2017 , POR LO QUE PIDE A LOS PRESENTES SU OPINIÓN.

INTERVIENE EL C. ABUNDIO HINOJOSA HINOJOSA, EN SU CALIDAD DE PRIMER REGIDOR DEL R. AYUNTAMIENTO DE JIMENEZ, Y DICE TANTO AL C. PRESIDENTE MUNICIPAL, COMO AL RESTO DE SUS COMPAÑEROS, QUE EL EN LO PERSONAL CONSIDERA QUE LOS VALORES CATASTRALES PARA EL AÑO 2017 NO DEBERÍAN DE INCREMENTARSE, PERO QUE LA MAYORÍA TIENE LA PALABRA., ACTO QUE ES SECUNDADO POR EL C. PROFR. GUADALUPE GARCIA HERNANDEZ, SÍNDICO MUNICIPAL, MOTIVO POR EL CUAL SE SOMETE A LA CONSIDERACIÓN DEL H. AYUNTAMIENTO, QUIENES APRUEBAN POR MAYORÍA ESTA DETERMINACIÓN PARA QUE NO SE INCREMENTEN LOS VALORES CATASTRALES EN EL AÑO 2017, POR LO QUE ACTO SEGUIDO SE LEVANTA EL ACTA RESPECTIVA PARA DEJAR CONSTANCIA DE LO ACORDADO, NO SIN ANTES SOLICITAR QUE SEA ESTAMPADA EN ESTA MISMA ACTA LOS VALORES RESPECTIVOS., PARA QUEDAR DE LA SIGUIENTE FORMA:

PREDIOS URBANOS.

A) TERRENOS.

VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS URBANOS POR M2, EXPRESADOS EN PESOS SEGÚN SU UBICACIÓN:

ZONA HABITACIONAL MEDIO \$ 50.00

ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO. \$ 45.00

ZONA HABITACIONAL POPULAR. \$ 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, ASI COMO AQUELLOS DE USO DIFERENTE.
- C) CONDICIONES SOCIO-ECONOMICAS DE LOS HABITANTES.
- D) LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO, Y
- E) LAS CARACERÍSTICAS 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.**

Demérito o disminución del valor.

**FACTOR DE FRENTE**

Predios con frente menor de 7 m.l.

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 MAS 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 500M2 0.70 AL TERRENO RESTANTE.

## 2. MERITOS O INCREMENTOS DE VALOR DE TERRENO.

FACTOR DE POSICION DEL TERRENO EN LA MANZANA

POSICION.	USO	FACTOR
1 ESQUINA HASTA 400M2	COMERCIAL	1.25
2 EN GENERAL NO ESQUINA.	COMERCIAL.	1.20
3 ESQUINA HASTA 400 M2	HABITACIONAL	1.15

B, CONSTRUCCIONES.

Valores unitarios para tipos de construcción por M2 expresados 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 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 UNITARIO PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁ 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 mas parecida posible a su estado original.

ESTADO DE CONERVACIÓN.	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 RAZON DEL TIEMPO EN QUE SE EFECTUÓ LA CONSTRUCCION, ESTA HA SUFRIDO UN DETERIORO NATURAL, A PESAR DE HABER TENIDO UN MANTENIMIENTO ADECUADO, ESTÁ EN PERFECTAS CONDICIONES PARA REALIZAR LA FUNCION DEL USO QUE LE CORRESPONDE Y SU CALIDAD O CLASE A LA QUE PERTENECE.

**REGULAR:** ES AQUELLA EN LA CUAL LA COSTRUCCIÓN NO HA TENIDO MANTENIMIENTO O ESTE 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, VIDRIERIA.





**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 CONTINUA 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 CAIDAS, ENTRE OTROS).

**II PREDIOS SUBURBANOS Y LOCALIDADES EJIDALES**

Valores unitarios para terrenos suburbanos por m2 expresados en pesos.

Valores unitarios para terrenos suburbanos.  
 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 m2  
de \$10.00 a \$ 40.00

**LOCALIDADES EJIDALES.**

Valores unitarios expresados en pesos  
 Por m2 para terrenos de centros de población de origen Ejidal congregaciones y demás localidades.

valor por m2  
De \$ 10.00 a \$ 40.00

LA TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN PREVISTA PARA LOS PREDIOS URBANOS, SE APLICARÁ A LAS CONSTRUCCIONES EDIFICADAS EN EL SUELO Y TERRENO SUBURBANO Y A LAS DE LAS LOCALIDADES EJIDALES.

**III PREDIOS RÚSTICOS**

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por hectárea:

Uso de 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 DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS.

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:

MINIMA	1.00
MODERADA	0.90
ALTA	0.75
EXCESIVA	0.65

D.- TERRENOS CON EROSIÓN:

MINIMA	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 RIOS, 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.- SITUACION JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

PROPIEDAD PRIVADA	1.00
EJIDAL	0.60
POSESIÓN.	0.60

