



JIMENEZ, TAMAULIPAS A 6 DE SEPTIEMBRE DEL 2018

DIP. GLAFIRO SALINAS MENDIOLA
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACION
POLITICA DEL CONGRESO DE TAMAULIPAS
P R E S E N T E.-



ATENDIENDO EL OFICIO No. DC/271/2018 DONDE NOS SOLICITAN PRESENTAR
TABLA DE VALORES UNITARIAS DE SUELO Y CONSTRUCCION PARA EL EJERCICIO
FISCAL 2019 DE FECHA 15 DE AGOSTO DEL 2018.

ENVIO A USTED COPIA DE TABLA DE VALORES UNITARIA DE SUELOS Y
CONSTRUCCION, EN TERRENOS URBANOS SUBURBANOS Y RUSTICOS, COPIA DE
ACTA DE CABILDO CERTIFICADA DONDE SE APROBARON ESTAS POR MAYORIA
PARA EL EJERCICIO FISCAL 2019, ASI COMO UN C. D. CON DICHA TABLA.

SIN OTRO PARTICULAR QUEDO DE USTED.

ATENTAMENTE: 

LIC. MONICA SALDIVAR QUINTANA
PRESIDENTE MUNICIPAL JIMENEZ, TAM.
PRESIDENCIA MUNICIPAL 2014-2018

C.c.p. Archivo



Palacio Municipal
Calle Carranza entre Obregón y Sierra Gorda
Zona Centro Santander Jiménez, Tamaulipas
C.P. 87700 Tel. (835) 338-00-71



JIMENEZ, TAMAULIPAS A 04 DE SEPTIEMBRE DEL 2018

I.-PREDIOS URBANOS
A).-TERRENOS

Valores unitarios para terrenos urbanos m2. Expresados en pesos según su ubicación.

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

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:

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 m2 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 m2.	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 m2. 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:

- 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.

Estado de conservación	Factor
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.

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 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 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.

III.-PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Ha.

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

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

G).- TERRENOS SALITROSOS

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.