GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

LA LEGISLATURA SESENTA Y SEIS 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:

D E C R E T O No. 66-1507

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 JAUMAVE, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2027.

Artículo 1°. Se aprueban los Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año 2027, 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 por Terrenos Urbanos por M^2 expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL CÉNTRICA	$ 105.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIA	$ 84.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIA	$ 63.00

Z. H. 1: ZONA HABITACIONAL CÉNTRICA

LOCALIZACIÓN.-COMPRENDIDA DENTRO DE LOS LÍMITES SIGUIENTES:
AL NORTE: CALLE MÉNDEZ,
AL SUR: CALLE JUÁREZ, AL ESTE: CALLE BRAVO Y
AL OESTE: CALLE RAYÓN.

Z. H. 2: ZONA HABITACIONAL MEDIA

LOCALIZACIÓN - COMPRENDIDA DENTRO DE LOS LÍMITES SIGUIENTES:
AL NORTE: CALLE OCAMPO,
AL SUR: CALLE MATAMOROS,
AL ESTE: CALLE VICTORIA Y
AL OESTE: CALLE RAYÓN

EN ESTA ZONA SE INCLUYEN LOS FRACCIONAMIENTOS SIGUIENTES:

FRACCIONAMIENTO JAUMAVE
FRACCIONAMIENTO EL SAUCITO Y LAS COLONIAS PRESIDENTES
COL. LOS NOGALES
COL. GILBERTO GRIMALDO MARES
COL. VILLEGAS
COL. RODOLFO TORRE CANTÚ
COL. LA QUINTA
COL. AMPLIACIÓN LA QUINTA
COL. AMPLIACIÓN NUEVO AMANECER.

Z. H. 3:

LOCALIZACIÓN: COLONIAS PEDRO J. MÉNDEZ
JANAMBRES
INDEPENDENCIA
CONTADORA
AMPL. CONTADORA
LUIS DONALDO COLOSIO
BENITO JUÁREZ GARCÍA
LAS FLORES
NUEVO AMANECER
PRAXEDIS BALBOA
AMPLIACIÓN PRAXEDIS BALBOA.

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, 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.

COEFICIENTE DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS.

1.- Demérito o disminución del valor

A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menos 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).- FACTORES DE DESNIVEL: Predios con pendientes fuertes: Factor de demérito 0.85

E).- FACTOR DE TERRENO RESULTANTE: Predios con superficie mayor de 500m^2 0.70 al terreno restante.

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

2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de Posición del terreno en la manzana		Factor
Incremento por esquina hasta 400 m^2	Comercial de primera	1.25
En General no esquina	Comercial de segunda	1.20
Incremento por esquina hasta 400 m^2	Habitacional de primera	1.15

B).- CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de construcción por M^2 expresados en pesos:

CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	$ 2,100.00
CONSTRUCCIÓN BUENA	$ 1,050.00
CONSTRUCCIÓN MEDIA	$ 630.00
CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	$ 420.00
CONSTRUCCIÓN POPULAR	$ 157.00
CONSTRUCCIÓN PRECARIA	$ 52.00

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 UNITARIOS PARA TIPO DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN 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 más parecida posible a su estado original.

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

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

NUEVO O MUY BUENO.- Es aquella construcción con menos de seis meses de creación y, que está en perfectas condiciones para realizar la función del uso que le corresponde.

BUENO: Es aquella en que por razón del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha 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 ha tenido mantenimiento o éste ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos sus acabados, tales como aplanados, pinturas, lambrines, y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas, especiales y en sus elementos complementarios, tales como herrería, carpintería, vidriería.

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 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, losas caídas, entre otros).

II. PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M^2 PARA TERRENOS SUBURBANOS TOMANDO EN CUENTA LA UBICACIÓN Y LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE EN EL ÁREA:

PREDIOS DONDE PREDOMINAN LAS PEQUEÑAS PROPIEDADES	POBLADO EL SOTOL, CAMINO REAL Y JAUMAVE: $31.00 CONGREGACIÓN SAN LORENCITO: $21.00 PREDIOS SUBURBANOS RESTANTES: $16.00

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M^2 PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES.	BUENO	$ 21.00
	REGULAR	$ 16.00
	MALO	$ 10.00

La tabla de valores unitarios de construcción prevista para los predios urbanos se aplicará 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 CÁCERES: $ 31.00 M^2;
b) DEL EJIDO EMILIANO ZAPATA Y EJ. JAUMAVE LOS PREDIOS UBICADOS EN LOS LÍMITES DE LA COLONIA PEDRO J. MÉNDEZ: $63.00 Y $ 21.00 M^2;
c) LOS EJIDOS UBICADOS AL MARGEN DE LA CARRETERA: MONTERREDONDO, SAN ANTONIO, MATÍAS GARCÍA, EL ALAMITO, CINCO DE MAYO, CONRADO CASTILLO Y SAN JUAN DE ORIENTE: $21.00 M^2;
d) LOS EJIDOS RESTANTES DEL MUNICIPIO: $16.00 M^2.

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.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

III). PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectáreas:

Uso de suelo	Descripción	Valor unitario por hectárea
1220	RIEGO DE PRIMERA (BOMBEO)	$ 10,500.00
1210	RIEGO DE AGUA RODADA	$ 4,200.00
1700	PASTAS	$ 1,575.00
1720	AGRÍCOLA TEMPORAL	$ 1,575.00
3000	PASTIZALES	$ 1,575.00
3510	AGOSTADERO DE PRIMERA	$ 1,050.00
3520	AGOSTADERO DE SEGUNDA	$ 525.00
4100	FORESTAL	$ 1,575.00
4200	FORESTAL EN EXPLOTACIÓN	$ 1,575.00
4300	CERRIL Y ÁRIDO	$ 525.00

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:

Mínima	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 LAS VÍAS 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 las vías de comunicación	1.05

G) TERRENOS SALITROSOS:

Terrenos salitrosos	0.60

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

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

Los valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos se aplicarán 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.

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.

TRANSITORIO

ARTÍCULO ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2027 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 18 de noviembre del año 2026

DIPUTADO PRESIDENTE

ELIPHALETH GÓMEZ LOZANO

DIPUTADO SECRETARIO

FRANCISCO HERNÁNDEZ NIÑO

DIPUTADA SECRETARIA

MARINA EDITH RAMÍREZ ANDRADE

HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO No. 66-1507, 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 JAUMAVE, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2027.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

14:00
Diana Ruiz

Cd. Victoria, Tam., a 18 de noviembre del año 2026.

C. DR. AMÉRICO VILLARREAL ANAYA
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
PALACIO DE GOBIERNO
C I U D A D.-

Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, numeral 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 conducentes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número **66-1507**, 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 Jaumave, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2027.

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

A T E N T A M E N T E

PODER LEGISLATIVO ESTADOS UNIDOS MEXICANOS TAMAULIPAS
SECRETARÍA

DIPUTADO SECRETARIO — DIPUTADA SECRETARIA

FRANCISCO HERNÁNDEZ NIÑO — MARINA EDITH RAMÍREZ ANDRADE