



**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:

DECRETO No. 66-36

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 2025.

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 **2025**, 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 M² expresados en pesos según su ubicación:

| | | |
|---|----------------------------|-----------|
| 1 | ZONA HABITACIONAL CÉNTRICA | \$ 100.00 |
| 2 | ZONA HABITACIONAL MEDIA | \$ 80.00 |
| 3 | ZONA HABITACIONAL MEDIA | \$ 60.00 |

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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 demerito que afecten su valor de mercado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 500m² 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 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 |
| | | |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

B).- CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de construcción por M² expresados en pesos:

| | |
|------------------------|-------------|
| CONSTRUCCIÓN MUY BUENA | \$ 2,000.00 |
| CONSTRUCCIÓN BUENA | \$ 1,000.00 |
| CONSTRUCCIÓN MEDIA | \$ 600.00 |
| CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA | \$ 400.00 |
| CONSTRUCCIÓN POPULAR | \$ 150.00 |
| CONSTRUCCIÓN 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 PARA TIPO DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARAN 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 M² 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: \$30.00 |
| | CONGREGACIÓN SAN LORENCITO: \$20.00 |
| | PREDIOS SUBURBANOS RESTANTES: \$15.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

| | | |
|--|---------|----------|
| VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS 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 CÁCERES: \$ 30.00 M²;
- b) DEL EJIDO EMILIANO ZAPATA Y EJ. JAUMAVE LOS PREDIOS UBICADOS EN LOS LIMITES DE LA COLONIA PEDRO J. MÉNDEZ: \$60.00 Y \$ 20.00 M²;
- c) LOS EJIDOS UBICADOS AL MARGEN DE LA CARRETERA: MONTER REDONDO, SAN ANTONIO, MATÍAS GARCÍA, EL ALAMITO, CINCO DE MAYO, CONRADO CASTILLO Y SAN JUAN DE ORIENTE: \$20.00 M²;
- d) LOS EJIDOS RESTANTES DEL MUNICIPIO: \$15.00 M².

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.

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) | \$ 10,000.00 |
| 1210 | RIEGO DE AGUA RODADA | \$ 4,000.00 |
| 1700 | PASTAS | \$ 1,500.00 |
| 1720 | AGRÍCOLA TEMPORAL | \$ 1,500.00 |
| 3000 | PASTIZALES | \$ 1,500.00 |
| 3510 | AGOSTADERO DE PRIMERA | \$ 1,000.00 |
| 3520 | AGOSTADERO DE SEGUNDA | \$ 500.00 |
| 4100 | FORESTAL | \$ 1,500.00 |
| 4200 | FORESTAL EN EXPLOTACIÓN | \$ 1,500.00 |
| 4300 | CERRIL Y ÁRIDO | \$ 500.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO 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:

| | |
|----------|------|
| Mínima | 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 RIOS, 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 |
|---------------------|------|



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 2º. 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 3º. 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 2025 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 29 de octubre del año 2024**

DIPUTADA PRESIDENTA

GUILLERMINA MAGALY DEANDAR ROBINSON

DIPUTADO SECRETARIO

JOSÉ ABDO SCHEKAIBÁN ONGAY

DIPUTADA SECRETARIA

ELVIA EGUIA CASTILLO

HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO No. 66-36, 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 2025.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Cd. Victoria, Tam., a 29 de octubre del año 2024

**C. DR. AMÉRICO VILLARREAL ANAYA
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
PALACIO DE GOBIERNO
CIUDAD.-**

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 66-36, 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 2025.

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

DIPUTADO SECRETARIO


JOSE ABDO SCHEKAIBÁN ONGAY

DIPUTADA SECRETARIA


ELVIA EGUÍA CASTILLO


Recibo
SECRETARÍA DE GOBIERNO DEL ESTADO
30 OCT. 2024
17:10
Diana Ruiz