GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

COMISIONES UNIDAS DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA Y DE ASUNTOS MUNICIPALES.

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

En uso de la facultad que le confieren los artículos 115, fracción IV, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 64, fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; y 15, fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de **Jaumave**, Tamaulipas, mediante oficio número **MJT/78/2026**, de fecha **10 de septiembre** del año en curso, presentó la **Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2027**.

Al efecto, quienes integramos las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 35 numerales 1 y 2 inciso c); 36 inciso c); 43 numeral 1, incisos e) y g); 45 numerales 1 y 2; 46 numeral 1; y 95 numerales 1, 2, 3 y 4, todos estos de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, sometemos a la consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, el dictamen conforme al siguiente procedimiento:

Metodología

I. En el apartado denominado **“Antecedentes”**, se señala el trámite del proceso legislativo, desde la fecha de recepción de la **Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones**, y cuyo turno recayó en estas Comisiones Unidas competentes para la formulación del dictamen correspondiente.

II. En el apartado **“Competencia”**, se da cuenta de la atribución que tiene este Poder Legislativo local para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58, fracción I, de la Constitución Política local, que le otorga facultades al Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, para expedir, reformar y derogar las leyes y decretos que regulan el ejercicio del poder público.

De manera similar, se enuncian las disposiciones normativas que determinan la función, facultades y atribuciones de las Comisiones Dictaminadoras.

III. En el apartado **"Objeto de la acción legislativa"**, se expone la finalidad y los alcances de la propuesta en estudio y, se elabora una síntesis del tema que la compone.

IV. En el apartado **"Análisis del contenido de la Propuesta"**, y con el objeto de establecer el análisis de la misma, se realiza una exposición jurídica que fundamenta y motiva la propuesta antes citada, en el presente instrumento parlamentario.

V. En el apartado **"Consideraciones de las Comisiones Dictaminadoras"**, los integrantes de estas Comisiones Unidas expresan los razonamientos, argumentos y juicios de valoración de la propuesta en análisis, en los cuales se basa y sustenta el sentido del dictamen.

VI. En el apartado denominado **"Conclusión"**, se propone el resolutivo que estas Comisiones Unidas someten a la consideración del Honorable Pleno Legislativo.

D I C T A M E N

I. Antecedentes.

1. La Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de referencia, fue debidamente recibida en la Oficialía de Partes de este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas en fecha **10 de septiembre** del actual.

2. La Diputación Permanente del segundo período de receso, correspondiente al segundo año de ejercicio constitucional de la Legislatura 66, en Sesión celebrada el día **21 de septiembre** del actual, recibe la Propuesta precitada y, con fundamento en los artículos 22, numeral 1, inciso f); 54, numeral 1; y 58 de la ley que rige el funcionamiento de este Congreso, determina proceder a su estudio y elaboración del dictamen correspondiente.

3. En fecha 05 de octubre la Presidencia de la Mesa Directiva de la Legislatura 66, dio cuenta al Pleno Legislativo del oficio número **SG/3A/AT-007**, de fecha **30 de septiembre** del presente, mediante el cual la Presidencia de la Diputación Permanente de la Legislatura 66, determina turnar los asuntos que quedaron pendientes de dictaminar y resolver, entre los cuales se encuentra la propuesta de Tablas de Valores de Suelos y Construcciones para el ejercicio fiscal **2027**.

4. En esa propia fecha, la Presidencia de la Mesa Directiva de la Legislatura 66, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 22, incisos f), k) y o), de la ley que establece las normas de organización interna del Congreso, acordó turnar la propuesta multicitada a las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, mediante sendos oficios números: **HCE/PMD/3A/AT-016** y **HCE/PMD/3A/AT-017**, recayéndole a la misma el número de expediente **66-1737**, para su estudio y emitir el dictamen correspondiente.

II. Competencia.

Por ser de estricto derecho, en primer término analizamos lo relativo a la competencia de esta Legislatura para conocer y resolver sobre la propuesta de mérito, debiéndose afirmar que esta Legislatura local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115, fracción IV párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, está facultada para conocer y analizar las propuestas de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, para que los Municipios cuenten con los instrumentos legales que les permitan realizar el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Así también, cabe señalar que este Poder Legislativo local es competente para resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por los artículos 58, fracciones I y LXI, y 133 párrafo tercero de la Constitución Política local, que le otorga facultades al Congreso del Estado, para expedir, reformar y derogar las leyes y Decretos que regulan el ejercicio del poder público, como es el caso que nos ocupa, así como para ejercer las demás facultades conferidas constitucional y legalmente.

De igual forma, las Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, son competentes para emitir el presente dictamen, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35 numerales 1 y 2 inciso c); 36 inciso c); 43 incisos e) y g); 45 numerales 1 y 2; 46 numeral 1; y 95 numerales 1, 2, 3 y 4, y demás relativos aplicables de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas.

III. Objeto de la acción legislativa.

Una vez acreditada la competencia constitucional y legal tanto en el conocimiento del asunto por parte de estos órganos legislativos, como el análisis y opinión de las Comisiones Unidas que suscriben el presente Dictamen, iniciamos el estudio de fondo de la acción legislativa promovida por el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de **Jaumave**, Tamaulipas, la cual tiene como propósito expedir las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2027.**

En efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, es facultad y obligación del Ayuntamiento del Municipio de **Jaumave**, Tamaulipas, proponer al Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, lo cual por entrañar situaciones jurídicas para los propietarios y detentadores de predios en la jurisdicción territorial del municipio citado, se presenta a través de una propuesta que por su naturaleza, en virtud de prever situaciones jurídicas para determinadas personas, es sujeta al trámite legislativo ordinario de una Iniciativa de Decreto para los efectos parlamentarios correspondientes.

IV. Análisis del contenido de la Propuesta.

En principio, es menester destacar que en uso de la facultad que le confieren los artículos 115, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 64, fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, y 15, fracción IX de la Ley de Catastro

para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento Constitucional de la Administración 2024-2027 del Municipio de **Jaumave**, Tamaulipas, mediante oficio número **MJT/78/2026**, de fecha **10 de septiembre** del año en curso, presentó la Iniciativa de Decreto mediante el cual se expiden las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2027**.

Asimismo, el Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el artículo 115, fracción IV, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en armonía con el artículo 133, fracción I y párrafo tercero, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, en la **Trigésima Quinta Sesión Ordinaria de Cabildo** celebrada el **09 de septiembre** del actual, acordó por **Unanimidad** de ediles de los presentes, la citada propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, que nos ocupa.

En ese mismo contexto, los artículos 49, fracción II y 107 del Código Municipal, así como los artículos 15, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 y 83 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, constituyen el marco legal al que se circunscriben las facultades de los Ayuntamientos para iniciar decretos, el establecimiento de la base del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que será el valor catastral que resulte de la aplicación de las Tablas de Valores, así como las competencias en materia catastral para los Ayuntamientos del Estado respectivamente. En este último dispositivo legal antes citado, se explica el sistema de valuación y líneas de trabajo que deberán seguir las autoridades en la materia, así como los procedimientos para la formulación, establecimiento y actualización de los valores unitarios de suelo y construcciones y los factores y coeficientes de demérito o incremento y que sirven de base para la determinación del valor catastral de los predios ubicados en su jurisdicción territorial.

Es necesario precisar, que el valor catastral, observado desde la perspectiva del carácter general de la ley que lo regula, cumple una función plural, ya que dentro de ella se contienen aspectos tan diversos como la elaboración de planes y proyectos socioeconómicos, y la determinación de bases para calcular las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria,

fraccionamiento de ésta, división, consolidación, traslación, mejora y las que tengan como propósito el cambio del valor de los inmuebles. De ahí que el valor catastral sirva como referencia para la determinación del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que constituye una importante fuente de ingresos para los municipios y que les permite contar con recursos económicos para solventar los gastos propios de su gestión administrativa.

El presente estudio y análisis de la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año **2027**, planteada por el referido Ayuntamiento, implica el despliegue de una de las fases que conforman el proceso legislativo ordinario en el Estado, en este caso, la emisión del dictamen correspondiente para su posterior discusión y votación en el Pleno, el cual contiene la opinión de estos órganos dictaminadores en torno a la procedencia de la propuesta que nos ocupa.

Ahora bien, del análisis a la propuesta en comento, puede advertirse que el Ayuntamiento Constitucional de la Administración 2024-2027 de **Jaumave**, Tamaulipas, determinó **no modificar** la estructura descriptiva, factores y coeficientes de mérito y de demérito o incremento, **ni incrementar** los valores unitarios de suelo y construcciones que regirá a partir del **1 de enero del año 2027**, al efecto, cabe señalar que la propuesta de Tablas de Valores Unitarios, fue debidamente aprobada por el Cabildo, tal y como se advierte de las constancias que acompañan a la propuesta, misma que coincide en sus términos con los valores unitarios contenidos en la del ejercicio fiscal **2026**.

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante es contar para el ejercicio fiscal **2027**, con el instrumento jurídico básico para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de su circunscripción territorial, cuidando no lesionar la economía de los contribuyentes, ni afectar los índices de recaudación del municipio.

V. Consideraciones de las Comisiones Unidas dictaminadoras.

PRIMERA.- Estas Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, son competentes para dictaminar la presente Propuesta, en términos de los artículos citados en el apartado de **"COMPETENCIA"**, por lo que se encuentran plenamente facultadas y en condiciones de dictaminar en la materia correspondiente.

SEGUNDA.- Como ha quedado expuesto en el cuerpo del presente dictamen, la acción legislativa que nos ocupa atiende el propósito de expedir las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante **el ejercicio fiscal del año 2027**.

TERCERA.- Cabe mencionar, que para quienes emitimos la presente determinación, no pasa desapercibido el hecho de que la ubicación de un determinado inmueble en una delimitación geográfica concreta establecida por la autoridad administrativa municipal, tiene una finalidad instrumental en relación con la asignación del valor que tiene el metro cuadrado de suelo o de construcción para dicho bien, por lo que para efectos de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria vigentes en el Estado, lo relevante deriva, por una parte, de la ubicación del inmueble en el territorio y, por otra, de la correspondencia debida entre el valor que el legislador atribuye a los metros cuadrados de suelo o construcción contenidos en las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, mismo que servirá de base para el cálculo de los tributos sobre la propiedad inmobiliaria.

CUARTO.- Al mismo tiempo, estos órganos dictaminadores reconocemos que el Ayuntamiento de referencia presentó en tiempo y forma su propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas; sin embargo, de su análisis se advierte que determinó conservar los valores unitarios vigentes para el ejercicio fiscal 2026, sin proponer modificaciones para el ejercicio fiscal 2027. Al respecto, resulta pertinente considerar lo dispuesto por el artículo 83 Bis de la propia Ley, el cual establece que los Ayuntamientos podrán actualizar anualmente, como mínimo, sus propuestas de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, tomando como base la inflación anual generada, conforme a la

variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Esta disposición reconoce la importancia de mantener actualizados los valores catastrales y de procurar que estos reflejen, de manera periódica, las variaciones económicas que inciden en el valor de los bienes inmuebles.

QUINTO.- En virtud de lo anterior, estos órganos dictaminadores estimamos que la decisión municipal de no modificar sus tablas de valores no impide que este Poder Legislativo, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales para analizar, modificar y aprobar las propuestas de valores catastrales, determine una actualización para el ejercicio fiscal 2027. En ese sentido, tomando como referencia el mecanismo previsto en el artículo 83 Bis de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, y con el propósito de evitar el rezago de los valores unitarios de suelo y construcciones, preservar razonablemente su valor frente a las variaciones económicas, fortalecer las haciendas públicas municipales y mantener una base catastral acorde con las condiciones actuales, estos órganos dictaminadores determinamos establecer un incremento del 5% en los valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2027. Lo anterior, procurando que la actualización se realice bajo criterios de proporcionalidad, equidad y certeza jurídica, tanto para los municipios como para las personas contribuyentes.

VI. Conclusión

Por las razones anteriormente expuestas y en el entendido de que se pretenden establecer criterios justos y equilibrados para la valuación catastral de los predios ubicados en la jurisdicción territorial del Municipio referido, y toda vez que ha sido determinado el criterio de los integrantes de éstas Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, con relación al objeto planteado, estimamos como oportuna, necesaria y pertinente declarar procedente la acción legislativa sometida a nuestra consideración, por lo que respetuosamente sometemos a la justa consideración de la Honorable Asamblea Legislativa para su discusión y, aprobación en su caso, el siguiente dictamen con proyecto de:

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 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.

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:

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 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.

T R A N S I T O R I O

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

COMISIONES UNIDAS DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA Y DE ASUNTOS MUNICIPALES.

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los diecisiete días del mes de noviembre del año dos mil veintiséis.

COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Dip. Isidro Jesús Vargas Fernández **Presidente**			
Dip. Guillermina Magaly Deandar Robinson **Secretaria**			
Dip. Úrsula Patricia Salazar Mojica **Vocal**			
Dip. Claudio Alberto De Leija Hinojosa **Vocal**			
Dip. Eliphaleth Gómez Lozano **Vocal**			
Dip. Marina Edith Ramírez Andrade **Vocal**			
Dip. Juan Carlos Zertuche Romero **Vocal**			

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA INICIATIVA DE PROPUESTA DE TABLA DE VALORES CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE JAUMAVE, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2027.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los diecisiete días del mes de noviembre del año dos mil veintiséis.

COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Dip. Úrsula Patricia Salazar Mojica **Presidenta**			
Dip. Víctor Manuel García Fuentes **Secretario**			
Dip. Marco Antonio Gallegos Galván **Vocal**			
Dip. Lucero Deosdady Martínez López **Vocal**			
Dip. Vicente Javier Verastegui Ostos **Vocal**			
Dip. Judith Katalyna Méndez Cépeda **Vocal**			
Dip. Juan Carlos Zertuche Romero **Vocal**			