

Municipio de Jaumave, Tamaulipas a 09 de septiembre del 2024.
 No. Oficio: MJT-TM-05/009/2024
DEPENDENCIA: Presidencia Municipal
ASUNTO: Proyecto de Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal 2025.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
 OFICIALIA DE PARTES

RECIBIDO
 10 SEP 2024

HORA 13:09 h
 ANEXO Acta Cabildo, CD y Tabla de Valores
 RECIBE Raúl García

**DIP. HUMBERTO ARMANDO PRIETO HERRERA
 PRESIDENTE DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE
 H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
 P R E S E N T E.-**

Por medio de la presente y de Conformidad con las facultades que otorga el Artículo 15 fracción VIII, IX y en cumplimiento al Artículo 74 de la Ley de Catastro para el estado de Tamaulipas, me permito remitir en forma impresa y en (CD) el Proyecto de Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2025 del Municipio de Jaumave, Tamaulipas mismo que fue aprobado en sesión extraordinaria de cabildo del 21 de agosto del 2024 a las 11:00 hrs. y según consta en el acta Vigésima Tercera de la Sesión extraordinaria de cabildo en su punto número 5.

Sin otro particular por el momento, agradeciendo sus finas atenciones quedo de usted.

**ATENTAMENTE
 EL PRESIDENTE MUNICIPAL**



**PRESIDENCIA
 JAUMAVE, TAM.
 R. AYUNTAMIENTO
 2021-2024**

Jose Luis Gallardo F.
PROFR. JOSÉ LUIS GALLARDO FLORES

**ATENTAMENTE
 DIRECTOR DE CATASTRO**



**ATENTAMENTE
 SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
 JAUMAVE, TAM.
 R. AYUNTAMIENTO
 2021-2024**

Virce con p... L...
C. VÍCTOR EMMANUEL CARBAJAL GUEVÁRA

Luis Juárez Castillo
PROFR. LUIS JUÁREZ CASTILLO

**CATASTRO
 ADMINISTRACIÓN
 2021 2024
 JAUMAVE, TAM.**

C.C.P Archivo

Certificación

El suscrito secretario del R. Ayuntamiento de Jaumave, Tamaulipas, **Profr. Luis Juárez Castillo** con las facultades que le confiere el artículo **67 y 68 Fracción IV**, del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.

Hace Constar y Certifica

Que en este medio Magnético conocido como **DVD-R** marca **Verbatim** color **plateado** el cual tiene una capacidad de **4.7 GB** Serie **MBP637BA110011** contiene la información correspondiente a **una copia fiel y exacta** tomado de su original de **datos de documentos del Acta de Cabildo de la Vigésima tercera sesión extraordinaria y su anexo el Proyecto de Tablas Catastrales 2024** el cual usa una capacidad **873 (894,168 bytes)** para almacenar dicha información misma que obra en poder y en archivos del ente.

Lo que manifiesto tener a la vista al momento de abrirlo y certifico a los **09 días del mes de septiembre del 2024** en el Municipio de Jaumave, Tamaulipas.

Atentamente



SECRETARÍA
JAUMAVE TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2021-2024*

Luis Juárez Castillo

Profr. Luis Juárez Castillo

El Secretario del R. Ayuntamiento de Jaumave, Tamaulipas.

Administración 2021-2024

PROYECTO DE LAS TABLAS DE 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 1°. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año **2025**, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2024, expedidas por este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas mediante Decreto No. 65-694, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 138, de fecha 16 de noviembre del año 2023, 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 CENTRICA	\$ 100.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIA	\$ 80.00
3	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 60.00

Z. H. 1: ZONA HABITACIONAL CENTRICA

LOCALIZACION. -COMPRENDIDA DENTRO DE LOS LÍMITES SIGUIENTES:

- AL NORTE: CALLE MENDEZ,
- AL SUR: CALLE JUAREZ,
- AL ESTE: CALLE BRAVO Y
- AL OESTE: CALLE RAYON.

Z. H. 2: ZONA HABITACIONAL MEDIA

LOCALIZACION. - COMPRENDIDA DENTRO DE LOS LÍMITES SIGUIENTES:

- AL NORTE: CALLE OCAMPO,
- AL SUR: CALLE MATAMOROS,
- AL ESTE: CALLE VICTORIA Y
- AL OESTE: CALLE RAYON

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 CANTU, COL. LA QUINTA, COL. AMPLIACION LA QUINTA, COL. AMPLIACION NUEVO AMANECER.

Z. H. 3:

LOCALIZACION. - COLONIAS PEDRO J. MENDEZ, JANAMBRES, INDEPENDENCIA, CONTADORA,

Silvano Bernal Vasquez
Mrs. Irma Villanueva Gtz.
[Signature]
[Signature]
 (Emp). GUERINIA RIAS (m)
SERGIO AGUILAR V.

José Luis Galardo F.
 Luis Jaime Castillo

AMPL. CONTADORA, LUIS DONALDO COLOSIO, BENITO JUAREZ GARCIA, LAS FLORES, NUEVO AMANECER, PRAXEDIS BALBOA, AMPLIACION 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 DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS UBANOS.

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

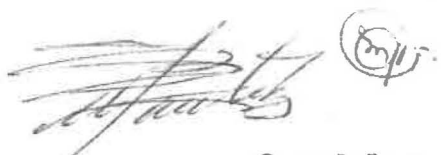
E) FACTOR DE TERRENO RESULTANTE: Predios con superficie mayor de 500m² 0.70 al terreno restante.

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

GOURNINA BARRALDA

Silvia Berna Vázquez

Mrs. Irma Villanueva Gtz.

SERGIO AGUILAR V.

JOSE LUIS GALLARDO

Luis Jaime Castillo

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 M² expresados en pesos:

CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 2,000.00
CONSTRUCCION BUENA	\$ 1,000.00
CONSTRUCCION MEDIA	\$ 600.00
CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 400.00
CONSTRUCCION POPULAR	\$ 150.00
CONSTRUCCION PRECARIA	\$ 50.00

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 CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARÁN 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 le ha proporcionado a fin de conservarla lo más parecida posible a su estado original.

ESTADO DE CONSERVACION	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.

Silvino Bernal Méndez
Marilina Villanueva Gtz.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]


 GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
BERGIO AGUILAR V.

José Luis Galapoff.
 Luis Jaime Castillo

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 AREA:

PREDIOS DONDE PREDOMINAN LAS PEQUEÑAS PROPIEDADES.	POBLADO EL SOTOL, CAMINO REAL Y JAUMAVE: \$30.00 CONGREGACION SAN LORENCITO: \$20.00 PREDIOS SUBURBANOS RESTANTES: \$15.00						
VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES.	<table border="0"> <tr> <td>BUENO</td> <td>\$20.00</td> </tr> <tr> <td>REGULAR</td> <td>\$15.00</td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td>\$10.00</td> </tr> </table>	BUENO	\$20.00	REGULAR	\$15.00	MALO	\$10.00
BUENO	\$20.00						
REGULAR	\$15.00						
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 CACERES: \$ 30.00 M²;
- b) DEL EJIDO EMILIANO ZAPATA Y EJ. JAUMAVE LOS PREDIOS UBICADOS EN LOS LIMITES DE LA COLONIA PEDRO J. MENDEZ: \$60.00 Y \$ 20.00 M²;
- c) LOS EJIDOS UBICADOS AL MARGEN DE LA CARRETERA: MONTERREDONDO, SAN ANTONIO, MATIAS GARCIA, 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

Silvano Benitez
Mrs. Irma Villanueva Gtz.

[Signature] *[Signature]*

GUATEMALA R.M. 10
SERGIO ACUILAR V

Los Jueves Calle José Luis Gallardo F

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 RUSTICOS

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	AGRICOLA 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 EXPLOTACION	\$ 1,500.00
4300	CERRIL Y ARIDO	\$ 500.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS

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 EROSION:

Minima	1.00
Moderada	0.90
Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

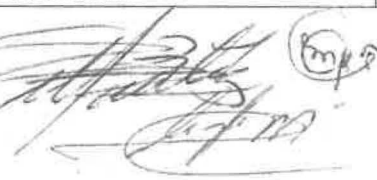
Semiplana	1.00
Inclinada media	0.95
Inclinada fuerte	0.80
Accidentada	0.75

F) ACCESO A LAS VIAS DE COMUNICACION:

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 VIAS DE COMUNICACION	1.05

JOSE LUIS GALLARDO F.

Luis Jaime Cárillo

Silvano Benavides
 Mra. Irma Villanueva Gtz.


GUILLERMO RUIZ LAC
 SERGIO AGUILAR V.

G) TERRENOS SALITROSOS:

TERRENOS SALITROSOS	0.60
---------------------	------

H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

PROPIEDAD PRIVADA	1.00
EJIDAL	0.60
POSESION	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 aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rustico. 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 las zonas homogéneas o de los corredores de valor, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales zonas y corredores 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.

QUIRÓGRAMO RÚBRICO

[Handwritten signature] (Emp. T.)

Jose Luis Calles F.

[Handwritten signature]

BERGIO AGUILAR V.

Las Jirónes Castillo

[Handwritten signature]

Ma. Irma Villanueva GT

CERTIFICACIÓN

EL SUSCRITO, **PROFR. LUIS JUÁREZ CASTILLO** SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO DE JAUMAVE, TAMAULIPAS, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 67 Y 68 FRACCIÓN IV, DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

HACE CONSTAR Y CERTIFICA

QUE EL PRESENTE DOCUMENTO, CONSTA DE SEIS FOJAS ÚTILES POR UN SOLO LADO, ES UNA COPIA FOTOSTÁTICA FIEL Y EXACTA TOMADA DE SU ORIGINAL, PROYECTO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, QUE SERVIRAN DE BASE PARA LA DETERMINACION DE VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES, ASI COMO DE LOS PREDIOS RUSTICOS DEL MUNICIPIO DE JAUMAVE, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCIO FISCAL DEL AÑO 2025.

LO QUE MANIFIESTO TENER A LA VISTA TRANSCRIBO Y CERTIFICO A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2024.

ATENTAMENTE



SECRETARÍA
JAUMAVE TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2021-2024

Luis Juárez Castillo
PROFR. LUIS JUÁREZ CASTILLO
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
ADMINISTRACIÓN 2021-2024

PROYECTO DE LAS TABLAS DE 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 1°. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año **2025**, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2024, expedidas por este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas mediante Decreto No. 65-694, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 138, de fecha 16 de noviembre del año 2023, 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 CENTRICA	\$ 100.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIA	\$ 80.00
3	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 60.00

Z. H. 1: ZONA HABITACIONAL CENTRICA
LOCALIZACION. -COMPRENDIDA DENTRO DE LOS LÍMITES SIGUIENTES:
 AL NORTE: CALLE MENDEZ,
 AL SUR: CALLE JUAREZ,
 AL ESTE: CALLE BRAVO Y
 AL OESTE: CALLE RAYON.

Z. H. 2: ZONA HABITACIONAL MEDIA
LOCALIZACION. - COMPRENDIDA DENTRO DE LOS LÍMITES SIGUIENTES:
 AL NORTE: CALLE OCAMPO,
 AL SUR: CALLE MATAMOROS,
 AL ESTE: CALLE VICTORIA Y
 AL OESTE: CALLE RAYON

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 CANTU, COL. LA QUINTA, COL. AMPLIACION LA QUINTA, COL. AMPLIACION NUEVO AMANECER.

Z. H. 3:
LOCALIZACION. - COLONIAS PEDRO J. MENDEZ, JANAMBRES, INDEPENDENCIA, CONTADORA,

Silvano Bernal Vaiguete
Ma. Irma Villanueva Gtz.


 GOBIERNO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
 SERGIO AGUILAR V.

Jose Luis Garza F.
 Luis Jaime Castillo

AMPL. CONTADORA, LUIS DONALDO COLOSIO, BENITO JUAREZ GARCIA, LAS FLORES, NUEVO AMANECER, PRAXEDIS BALBOA, AMPLIACION 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 DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS UBANOS.

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%.

GUBERNINA BIAS LORA

Silvino Bernabé Vázquez

Ma. Irma Villanueva Gtz.

SERGIO AGUILAR V.

JOSE LUIS GALCARRON

LOS JAVIER CASTILLO

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 M² expresados en pesos:

CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 2,000.00
CONSTRUCCION BUENA	\$ 1,000.00
CONSTRUCCION MEDIA	\$ 600.00
CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 400.00
CONSTRUCCION POPULAR	\$ 150.00
CONSTRUCCION PRECARIA	\$ 50.00

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:

- Uso y calidad de la construcción;
- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- Costo de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPO DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARÁN 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 le ha proporcionado a fin de conservarla lo más parecida posible a su estado original.

ESTADO DE CONSERVACION	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.

Silvano Bernol Vejeón
Ma. Irma Villanueva Gtz.

GOBIERNO MUNICIPAL
SERGIO AGUILAR V.

Jose Luis GALARDO F.
Luis Juárez Castillo

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 AREA:

PREDIOS DONDE PREDOMINAN LAS PEQUEÑAS PROPIEDADES.	POBLADO EL SOTOL, CAMINO REAL Y JAUMAVE: \$30.00 CONGREGACION SAN LORENCITO: \$20.00 PREDIOS SUBURBANOS RESTANTES: \$15.00
VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES.	BUENO \$20.00 REGULAR \$15.00 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 CACERES: \$ 30.00 M²;
- b) DEL EJIDO EMILIANO ZAPATA Y EJ. JAUMAVE LOS PREDIOS UBICADOS EN LOS LIMITES DE LA COLONIA PEDRO J. MENDEZ: \$60.00 Y \$ 20.00 M²;
- c) LOS EJIDOS UBICADOS AL MARGEN DE LA CARRETERA: MONTERREDONDO, SAN ANTONIO, MATIAS GARCIA, 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

Silvino Bernal Vozguez
Ma. Irma Villanueva Gtz.
Guicirina Rios 2000
SERGIO AQUILAR V.

Los ejidos Centro José Luis Galardo F.

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 RUSTICOS

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	AGRICOLA 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 EXPLOTACION	\$ 1,500.00
4300	CERRIL Y ARIDO	\$ 500.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS

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 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 LAS VIAS DE COMUNICACION:

	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 VIAS DE COMUNICACION	1.05

Silvano Bernáldez
 Mra. Irma Villanueva Gtz.

[Handwritten signature]

Guillermo Rios LDeA
 SERGIO AGUILAR V.

JOSE LUIS GALLARDOF.
 Luis Jaime Centilo

G) TERRENOS SALITROSOS:

TERRENOS SALITROSOS	0.60
---------------------	------

H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

PROPIEDAD PRIVADA	1.00
EJIDAL	0.60
POSESION	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 aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rustico. 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 las zonas homogéneas o de los corredores de valor, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales zonas y corredores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

Jose Luis Galardo F.

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.

GUERRIN RIVERA LDD

Silvino Bernol Vázquez

SERGIO AGUIAR V.

Luis Javier Castillo

Ma. Irma Villanueva Gtz

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE JAUMAVE, TAMAULIPAS

ADMINISTRACIÓN 2021-2024

VIGÉSIMA TERCERA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

GUILLERMINA RIVAS LARA

EN JAUMAVE, TAMAULIPAS SIENDO LAS 11:00 HRS. DEL DÍA MIERCOLES VEINTIUNO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, REUNIDOS EN EL LUGAR QUE OCUPA LA SALA DE CABILDO "RODOLFO TORRE CANTÚ" DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL DE JAUMAVE, UBICADO EN CALLE HIDALGO NÚM. 221, EL C. JOSÉ LUIS GALLARDO FLORES, PRESIDENTE MUNICIPAL; C. ESPERANZA MARTÍNEZ BERRONES, SÍNDICO MUNICIPAL; EL C. ELIBERTO GUTIÉRREZ MIRANDA, PRIMER REGIDOR; C. GUILLERMINA RIVAS LARA, SEGUNDO REGIDOR; C. SERGIO AGUILAR VARGAS, TERCER REGIDOR; C. MARÍA DE JESÚS MORALES TOVAR, CUARTO REGIDOR; C. MA. IRMA VILLANUEVA GUTIÉRREZ, QUINTO REGIDOR; C. SILVINO BERNAL VÁZQUEZ, SEXTO REGIDOR; CON LA FINALIDAD DE CELEBRAR LA VIGÉSIMA TERCERA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO BAJO EL SIGUIENTE.....

ORDEN DEL DÍA

1. LISTA DE ASISTENCIA.....
2. DECLARATORIA DEL QUÓRUM LEGAL Y APERTURA DE SESIÓN
3. LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA Y SU APROBACIÓN CORRESPONDIENTE
4. LECTURA DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR
5. PROPUESTA, ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN EN LO REFERENTE AL PROYECTO DE LAS TABLAS DE 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.....
6. ASUNTOS GENERALES.....
7. CLAUSURA DE LA SESIÓN

Silvino Bernal Vázquez

Jose Luis Gallardo F.

Luis Juárez Castillo

Sergio Aguilar V.

PRIMERO. - EN EL DESAHOGO DEL PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, EL C. LUIS JUÁREZ CASTILLO, SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO, PROCEDIÓ A PASAR LISTA DE ASISTENCIA, MANIFESTANDO QUE SE ENCUENTRAN PRESENTES TODOS LOS INTEGRANTES DEL H. CABILDO

SEGUNDO. - EL C. JOSÉ LUIS GALLARDO FLORES PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, PIDE A TODOS PONERSE DE PIE Y MANIFIESTA; AL EXISTIR QUÓRUM LEGAL Y SIENDO LAS 11:00 HORAS DECLARO FORMALMENTE INSTALADA LA VIGÉSIMA TERCERA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO Y LOS ACUERDOS QUE SE TOMEN TENDRÁN VALIDÉZ PLENA.....

Mra. Irma Villanueva Gtz.

TERCER. - PARA EL DESAHOGO DE ESTE PUNTO, EL C. **PROFESOR LUIS JUÁREZ CASTILLO**, DA LECTURA AL ORDEN DEL DÍA SOLICITANDO SU APROBACIÓN RESPECTIVA, SIENDO ESTE APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS, APERTURANDO ASÍ LA SESIÓN Y EMITIENDO EL ACUERDO MJT/01/23/2024

CUARTO. - **LECTURA DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.** EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO PONE A CONSIDERACIÓN LA LECTURA DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR, A LO QUE POR UNANIMIDAD, LOS INTEGRANTES DEL H. CABILDO ACUERDAN OMITIR ESTE PUNTO, EMITIENDO ASÍ EL ACUERDO MJT/02/23/2024.....

QUINTO. - **PROPUESTA, ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN EN LO REFERENTE AL PROYECTO DE LAS TABLAS DE 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.** EN EL DESAHOGO DEL PUNTO NÚMERO CINCO DEL ORDEN DEL DÍA, EN USO DE LA PALABRA EL PRESIDENTE MUNICIPAL EL PROF. JOSÉ LUIS GALLARDO FLORES, MANIFIESTA: QUIERO PRESENTAR Y DAR LECTURA A USTEDES EL PROYECTO DE LAS TABLAS DE 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 EL CUAL SE ANEXA A LA PRESENTE ACTA Y PARA LO CUAL SOLICITO SU APROBACIÓN. EN USO DE LA PALABRA EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO EL PROF. LUIS JUÁREZ CASTILLO SOMETE A VOTACIÓN EL PRESENTE PUNTO ANTE EL HONORABLE CABILDO EL CUAL ES APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS POR TODOS LOS INTEGRANTES DEL H. CABILDO PRESENTES, EMITIENDO ASÍ EL ACUERDO MJT/03/23/2024.....

SEXTO. - **ASUNTOS GENERALES;** NO HUBO ASUNTOS QUE TRATAR EN ESTE PUNTO.....

SÉPTIMO. - **CLAUSURA DE LA SESIÓN;** EN EL DESAHOGO DEL ÚLTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA; NO HABIENDO OTRO ASUNTO QUE TRATAR, EL C. **JOSÉ LUIS GALLARDO FLORES**, PRESIDENTE MUNICIPAL, EN FORMA RESPETUOSA SOLICITA A TODOS LOS PRESENTES PONERSE DE PIE, PARA PROCEDER A DECLARAR FORMALMENTE CLAUSURADA LA VIGESIMA TERCERA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO; POR LO QUE SIENDO LAS 11:55 HRS, DEL DÍA MIERCOLES VEINTIUNO DEL MES DE AGOSTO DEL PRESENTE AÑO, DECLARA FORMALMENTE CLAUSURADA, LA VIGÉSIMA TERCERA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO Y VÁLIDOS LOS ACUERDOS TOMADOS, FIRMANDO LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON.....



Mar. Isma Villanueva Gtz. Silvano Bernál Vázquez

José Luis Gallardo F.

Sergio Aguilar V.

*Guadalupe Rivas López
Luis Juárez Castillo*





PRESIDENTE MUNICIPAL
Jose Luis Gallardo
C. JOSÉ LUIS GALLARDO FLORES

PRESIDENCIA
JAUMAVE, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2021-2024



SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
Luis Juárez Castillo
SECRETARÍA
JAUMAVE, TAM.
C. LUIS JUÁREZ CASTILLO, AYUNTAMIENTO
2021-2024

SINDICO MUNICIPAL
[Signature]
C. ESPERANZA MARTÍNEZ BERRONES

PRIMER REGIDOR
[Signature]
C. ELIBERTO GUTIÉRREZ MIRANDA

SEGUNDO REGIDOR
Guillermina Rivas Lara
C. GUILLERMINA RIVAS LARA

TERCER REGIDOR
Sergio Aguilar V.
C. SERGIO AGUILAR VARGAS

CUARTO REGIDOR
[Signature]
C. MARÍA DE JESÚS MORALES TOVAR

QUINTO REGIDOR
Ma. Irma Villanueva Gtz.
C. MA. IRMA VILLANUEVA GUTIÉRREZ

SEXTO REGIDOR
Silvino Bernal Vázquez
C. SILVINO BERNAL VÁZQUEZ

CERTIFICACIÓN

EL SUSCRITO, **PROFR. LUIS JUÁREZ CASTILLO** SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO DE JAUMAVE, TAMAULIPAS, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 67 Y 68 FRACCIÓN IV, DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

HACE CONSTAR Y CERTIFICA

QUE EL PRESENTE DOCUMENTO, CONSTA DE DOS FOJAS ÚTILES, UNA DE ELLAS POR AMBOS LADOS, ES UNA COPIA FOTOSTÁTICA FIEL Y EXACTA TOMADA DE SU ORIGINAL, ACTA DE LA VIGÉSIMA TERCERA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO, DONDE EN EL PUNTO NUMERO 5, SE APRUEBA EL PROYECTO DE LAS TABLAS DE LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES... PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

LO QUE MANIFIESTO TENER A LA VISTA TRANSCRIBO Y CERTIFICO A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2024.

ATENTAMENTE



SECRETARÍA
JAUMAVE TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2021-2024

Luis Juárez Castillo
PROFR. LUIS JUÁREZ CASTILLO
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
ADMINISTRACIÓN 2021-2024