



MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO QUE SERVIRAN DE BASE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES ASI COMO DE LOS PREDIOS RUSTICOS DEL MUNICIPIO DE JAUMAVE, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026

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 2026, 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 DEL MUNICIPIO DE JAUMAVE, TAMAULIPAS, CONTENIDOS EN LAS SIGUIENTES TABLAS ESPECÍFICAS.

I.- PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

VALORES UNITARIOS PARA **TERRENOS URBANOS** POR m^2 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 LIMITES 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 GRACÍA, LAS FLORES, NUEVO AMANECER, PRAXEDIS BALBOA, AMPLIACIÓN PRAXEDIS BALBOA.

Para práctica de la valuación catastral de los terrenos urbanos en el Municipio, se aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación de valor catastral de los inmuebles de 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 habitaciones, comerciales o industrias, así como aquellos de uso diferente.
- c. Condiciones socioeconómicas de las habitantes;
- d. Las políticas de ordenamiento, regulación territorial y desarrollo urbano del municipio; y
- e. Las características geológicas y topografías, así como los factores de incremento o demérito que afectan su valor de mercado.

COEFICIENTE DE DEMERITO E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1.- Demérito o disminución del valor

A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menor de 7 metros lineales:	Factor de demérito
6 metros lineales	0.95
5 metros lineales	0.90
4 metros lineales	0.85
3 metros lineales	0.80
2 metros lineales	0.70
1 metro lineal	0.60

B) Predios con frente menor de un metro e interiores: Factor de demérito 0.50

C). - FACTOR DE FONDO:

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales:	Factor de demérito
40 metros lineales	0.90
45 metros lineales	0.85
50 metros lineales	0.80
60 metros lineales	0.75

D) FACTOR DE DESNIVEL: Predios con pendientes fuertes: Factor de demérito 0.85

E) FACTOR DE TERRENO RESULTANTE: Predios con superficie mayor de 500 m²: 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:

	POSICION	USO	Factor
1	Incremento por esquina hasta 400m ²	Comercial de primera	1.25
2	En general no esquina	Comercial de segunda	1.20
3	Incremento por esquina hasta 400m ²	Habitacional primera	1.15



B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de Construcciones por m^2 expresados en pesos:

01	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 2,000.00
02	CONTRUCCION BUENA	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCION MEDIA	\$ 600.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 400.00
05	CONSTRUCCION POPULAR	\$ 150.00
06	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
- Costos de la mano de obra empleada

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPO DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES SE DEMERITAN 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 origen.

	Estado de Conservación	Factor
1	NUEVO O MUY BUENO	1.00
2	BUENO	0.95
3	REGULAR	0.85
4	MALO	0.75
5	RUINOSO	0.50

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

NUEVO O MUY BUENO. – Es aquella construcción con memos de seri meses de creación y, que está en perfectas condiciones para realizar la función de uso correspondiente.

BUENO. - Es aquella en que por razones 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 de 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 este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, lambrines, y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y especiales en sus elementos complementarios tales como herrería, carpintería y vidriería.

MALO. - Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioro tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial en 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 otras.



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

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M^2 PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES.	BUENO	\$20.00
	REGULAR	\$15.00
	MALO	\$10.00

La tabla de valores unitarios de construcciones previstas 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.

LOCALIDADES ZONA URBANA

- A) EJIDO JAUMAVE Y GUSTAVO CÁCERES: \$30.00 M^2 ,
- B) DEL EJIDO EMILIANO ZAPATA Y EL. JAUMAVE LOS PREDIO SUBICADOS EN LOS LIMITE SDE LA COLONIA PEDRO J. MÉNDEZ: \$60.00 Y \$20.00 M^2 ,
- C) LOS EJIDOS UBICADOS AL MARGEN DE LA CARRETERA, MONTER REDONDO, SAN ANTONIO, MATÍAS GARCÍA, EL ALAMITO, CINCO DE MAYO, CONRADO CASTILLO Y SAN JUNA DEL ORIENTE: \$20.00 M^2 .
- D) LOS EJIDOS RESTANTES DEL MUNICIPIO: \$15.00 M^2 .

La tabla de valores unitarios para tipo de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano y alas de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos Hectárea:

Uso Del Suelo	Del suelo	Valor unitario por ha.
1220	RIEGOP 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	AGOSTADERODE PRIMERA	\$ 1,000.00
3520	AGOSTADERA DE SEGUNDA	\$ 500.00
4100	FORESTAL	\$ 1,500.00
4200	FORESTAL EN EXPLOTACION	\$ 1,500.00
4300	CERRIL Y ARIDO	\$ 500.00



COEFICIENTE DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS

A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

Código	Ubicación	Factor
1	Excelente	1.15
2	Favorable	1.00
3	Regular	0.90
4	Desfavorable	0.80

B) TERRENOS CON ACCESO:

Código	Acceso	Factor
1	Bueno	1.15
2	Regular	1.00
3	Malo	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSOS:

Código	Pedregoso	Factor
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Alta	0.75
4	Excesiva	0.65

D) TERRENOS CON EROSION:

Código	Erosión	Factor
1	Mínima	1.00
2	Moderada	0.90
3	Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

Código	Topografía	Factor
1	Semiplana	1.00
2	Inclinada media	0.90
3	Inclinada fuerte	0.85
4	Accidentada	0.75

F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN:

Código	Colindantes a	Factor
1	Colindantes a caminos federales y estatales	1.15
2	Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas	1.15
3	Colindancias a menos de 2.5 km de vías de comunicación	1.05

G) TERRENOS SALITROSOS:	0.60
--------------------------------	-------------



H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Código	Tenencia	Factor
1	Propiedad Privada	1.00
2	Ejidal	0.60
3	Posesión	0.60

En ningún caso y por ningún concepto el demerito del valor unitario de terreno 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 de valor catastral de los predios suburbanos, se aplicará a las construcciones técnicas, así como de nuevos predios productos 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 de la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales sectores se encuentran acordes con la realidad de valor de mercado y ubicación de los predios.

TRANSITORIO

Artículo Único. El presente decreto entrará en vigor el día 1 de enero del 2026 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



PRESIDENTE MUNICIPAL

JAUMAVE, TAM.
R. AYUNTAMIENTO

2024-~~2020~~ **PROFR. MANUEL BÁEZ MARTÍNEZ**
PRESIDENCIA



SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

JAUMAVE, TAM.
R. AYUNTAMIENTO

2024-2027,
SECRETARÍA

JULIO CESAR GARCIA MONTALVO