



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

LA LEGISLATURA SESENTA Y CINCO 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. 65-26

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 2022.

Artículo 1°. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año **2022**, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2021, expedidas por este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas mediante **Decreto No. LXIV-176**, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número **137**, de fecha **12 de noviembre** del año próximo pasado, 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:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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, 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 aplicaran 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,



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 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 aplicaran 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 DEMERITARAN 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M² PARA TERRENOS SUBURBANOS TOMANDO EN CUENTA LA UBICACIÓN Y LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE EN EL AREA:

<p>PREDIOS DONDE PREDOMINAN LAS PEQUEÑAS PROPIEDADES.</p>	<p>POBLADO EL SOTOL, CAMINO REAL Y JAUMAVE: \$30.00 CONGREGACION SAN LORENCITO: \$20.00 PREDIOS SUBURBANOS RESTANTES: \$15.00</p>
---	---

<p>VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES.</p>	<table> <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 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 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 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 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:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

	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

G) TERRENOS SALITROSOS:

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

H).- SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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 aplicara 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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

TRANSITORIO

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2022 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

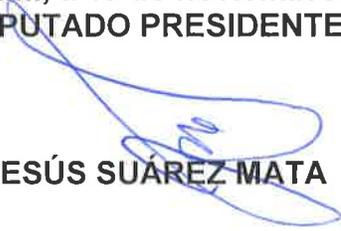


**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

**SALÓN DE SESIONES DEL CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS**

Cd. Victoria, Tam., a 17 de noviembre del año 2021

DIPUTADO PRESIDENTE



JESÚS SUÁREZ MATA

DIPUTADA SECRETARIA



ALEJANDRA CÁRDENAS CASTILLEJOS

DIPUTADA SECRETARIA



IMELDA MARGARITA SANMIGUEL SÁNCHEZ

HOJA DE FIRMAS DEL 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 2022.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO



Cd. Victoria, Tam., a 17 de noviembre del año 2021.

**C. LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CABEZA DE VACA
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
PALACIO DE GOBIERNO
CIUDAD.**

Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, párrafo 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 correspondientes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número **65-26**, 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 2022.

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

ATENTAMENTE

DIPUTADA SECRETARIA

ALEJANDRA CÁRDENAS CASTILLEJOS

DIPUTADA SECRETARIA

IMELDA MARGARITA SANMIGUEL SÁNCHEZ

