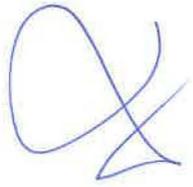


Quinto Regidor

Claudia Sarahi Rivas Mendoza

Sexto Regidor

Juan Francisco Barrón Olvera



El Secretario del Ayuntamiento, **Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez**, informa al Presidente Municipal, **José Lorenzo Morales Amaro**, que se encuentran presentes la Síndico Municipal, las Regidoras y Regidores que integran este Honorable Cabildo.

PUNTO NÚMERO TRES: Declaración de Quórum Legal.

Llevado a cabo el pase de lista por parte del Secretario del Ayuntamiento, **Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez**, informa al Presidente Municipal, **José Lorenzo Morales Amaro**, que se encuentran presentes la totalidad de los miembros que integran este cuerpo edilicio, existiendo por lo tanto Quórum Legal para el desarrollo de esta Décimo Primera Sesión de Cabildo Extraordinaria.

En uso de la palabra el Presidente Municipal, **José Lorenzo Morales Amaro**, declara instalada la Décimo Primera Sesión Extraordinaria de este Honorable Cabildo y legalmente validos los acuerdos que en ella se tomen.

PUNTO NÚMERO CUATRO: Propuesta para su análisis y en su caso aprobación del Proyecto de Decreto mediante el cual se aprueban los VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, que

Página 3 de 12



San Juan de los Rios
Municipio de San Juan de los Rios

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 Güémez, Tamaulipas, para El Ejercicio Fiscal del año 2026.

Como siguiente punto del orden del día, y a efecto de dar cumplimiento al artículo 74 de la **Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas**, el Presidente Municipal, **José Lorenzo Morales Amaro**, tiene a bien proponer con la finalidad de no afectar la economía de los poseedores de predios en el Municipio y presentar al Congreso del Estado para su análisis, revisión, discusión, modificación y aprobación, en su caso, por lo que se pone a consideración de este órgano edilicio, el siguiente:

PROYECTO DE 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 GÜEMEZ, 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 rústicos del **Municipio de Güémez, Tamaulipas**, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS
A) TERRENOS

Valores unitarios para Terrenos Urbanos por m² expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 150.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 100.00

Sanjuana Honscal
M. Amaro



3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 40.00

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 y 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.

COEFICIENTES DE DEMÉRITOS 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 0.80



Handwritten signatures and notes on the right margin:
 - Top: A large blue scribble.
 - Middle: A signature in blue ink.
 - Below: A signature in blue ink.
 - Further down: A signature in blue ink.
 - Bottom: A signature in blue ink.
 - Far right: A signature in blue ink.

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

2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

A) Factor de posición del terreno en la manzana:

	Posición	Uso	Factor
1	Esquina hasta 400 m ²	Comercial (en todas las zonas)	1.30
2	En general (no esquina)	Comercial (en todas las zonas)	1.25
3	Esquina	Habitacional Bueno	1.20
4	Esquina	Habitacional Medio	1.15
5	Esquina	Habitacional Económico	1.10
6	Esquina	Habitacional Popular	1.05

B) CONSTRUCCIONES

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

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN POPULAR	\$ 100.00

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 TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
Bueno	1.00

[Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin]



Regular	0.85
Malo	0.70
Ruinoso	0.30

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

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 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 este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, alambrones, pisos 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 de todos sus elementos, 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 LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS DE LOS EJIDOS

Valores unitarios para terrenos suburbanos por m² expresados en pesos: valor por m²

9100	Suburbano	\$ 40.00
9200	Suburbano	\$ 30.00
9300	Suburbano	\$ 20.00
9400	Suburbano	\$ 15.00

[Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin]

Valores unitarios expresados en pesos por m² para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:

Valores unitarios expresados en pesos por m ² para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades:	Ubicación buena	\$ 50.00 por m
	Ubicación regular	\$ 25.00 por m ²
	Ubicación mala	\$ 10.00 por 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 Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario
Riego	\$ 10,000.00
Temporal	\$ 5,000.00
Pastizal	\$ 5,000.00
Cinegético	\$ 30,000.00
Agostadero 1 ^a de 2 a 4 has. x U.A.	\$ 2,000.00
Agostadero 2 ^a de 4 a 8 has. x U.A.	\$ 1,500.00
Agostadero 3 ^a de 8 a 16 has. x U.A.	\$ 1,000.00
Fruticultura / perenes	\$ 25,000.00
Cerril	\$ 500.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS

A) TERRENOS CON UBICACIÓN: FACTOR

Excelente	1.15
Favorable	1.00
Regular	0.90
Desfavorable	0.80

B) TERRENOS CON ACCESO:

Bueno	1.15
Regular	1.00

San Juan de los Rios
77 Guzmán Tamaulipas



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 VÍAS DE COMUNICACIÓN:

Colindantes a caminos federales y estatales
Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas
Colindantes a menos de 2.5 Km. de vías de comunicación

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

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

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 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

[Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin]

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 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.

----- **FIN DE PROYECTO** -----

José Lorenzo Morales Amaro, Presidente Municipal, gira instrucciones al Secretario del Ayuntamiento para que le someta a consideración ante este Honorable Cabildo.

En uso de la palabra **Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez**, Secretario del Ayuntamiento, expresa que, para dar cumplimiento a la instrucción de **José Lorenzo Morales Amaro**, Presidente Municipal, pone a consideración de este Honorable Cabildo la propuesta para su análisis y en su caso aprobación del Proyecto de 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 Güémez, Tamaulipas, para El Ejercicio Fiscal del año 2026.

Solicitando a quienes estén a favor de la propuesta manifestarlo levantando la mano.



Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez, Secretario del Ayuntamiento, informa a **José Lorenzo Morales Amaro**, Presidente Municipal que la propuesta **FUE APROBADA POR UNANIMIDAD** por este cuerpo colegiado.

PUNTO NUMERO CINCO: Desahogo de Asuntos Generales.

Sin Asuntos Generales por tratar.

PUNTO NUMERO SEIS: Clausura de la sesión.

En uso de la palabra el **C. José Lorenzo Morales Amaro**, clausura la sesión de la siguiente manera: siendo las 10 horas con 40 minutos del día 13 de Agosto del año dos mil veinticinco, y una vez agotados los puntos del Orden del día se da por clausurada esta sesión extraordinaria, firmado quienes estuvieron presentes -----


José Lorenzo Morales Amaro
Presidente Municipal


Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez
Secretario del Ayuntamiento


San Juana Fonseca Calderón
Síndico Municipal


Omar Estrada Sánchez
Primer Regidor



Güémez
Gobierno Municipal
2024 - 2027

Minerva Tovar González
Minerva Tovar González
Segundo Regidor



Tamaulipas
Gobierno del Estado

Ma. Amalia Montoya Estrada
Ma. Amalia Montoya Estrada
Tercer Regidor

Margarita Balderas Saldierna
Margarita Balderas Saldierna
Cuarto Regidor

Claudia Sarahi Rivas Mendoza
Claudia Sarahi Rivas Mendoza
Quinto Regidor

Juan Francisco Barrón Olvera
Juan Francisco Barrón Olvera
Sexto Regidor

