

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

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

1 ZONA HABITACIONAL BUENO.	\$ 200.00
2 ZONA HABITACIONAL MEDIO.	\$ 150.00
3 ZONA HABITACIONAL ECONOMICO.	\$ 100.00
4 ZONA HABITACIONAL POPULAR.	\$ 50.00
5 ZONA HABITACIONAL PRECARIA.	\$ 10.00
6 ZONA INDUSTRIAL Y COMERCIAL.	\$ 400.00

VALORES UNITARIOS DE TERRENO URBANO POR M² POR ZONA

HOMOGÉNEA LOCALIDA

CABECERA MUNICIPAL
MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA BUENA
50,51,52,53,54,55,56,57,58,A,B,C,O,65,66,67,68,69,4-B,5,6,IJFVII,IJFVI,IJFV,IJFIV,IJFI,IJFII,IJFIII,7,8,9, 19,18,17,16,15,14,13,12,75,74,73,12-B,12-C,12-D,12-E,12JFII,12JFI,81,82,83,22,23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, XH, XI, XJ, XK, XS, XR, XP, 136, 100, 101, 102, 103, 107, 108, 109, 111, 115, 116, 137, 138, 8JFIII, 17, IJF-IX, Z-2, Z2-A, Z2-A1, Z-10, Y 2J UBICADAS DENTRO DEL PLANO OFICIAL DE LA CABECERA MUNICIPAL..
MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA MEDIA
6 Y 7 DEL FRACCIONAMIENTO BURÓCRATAS, 10, 11, 12-A, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 32, 104, 102, 106, 84, 47, 48, 49, 10JFI, 10JFII, 10JFIII, 8JFII, 8JFI, 9JFII, H, 1, G, 84, 70, 70-A 72,80,IJFVIII, 20, XQ, XL, XT, XG, 20-A, 20, 29-A, IFIV Y IFV DENTRO DEL PLANO OFICIAL DE LA CABECERAMUNICIPAL.
MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA ECONOMICA
4 Y 5 DEL FRACCIONAMIENTO BURÓCRATAS, 1-A, 1-B, 35-A, 36-A, 11-A, 11-B, 11-C, 34, 37, 6J-A, 5J-A,38-A,39-A,40-A,41-A,42-A,43-A,44-A,32-A,33-A,33,40,5J,6J,86,85,IFII,IFIII,IFV,62-A, 63-A, 63, 70-A, 71, 70-B, 76, 77, 78, 79, JA, 76-B, 76-A, 77-A, 78-A, 79- A, 80-A, 81-A, 29-B, XB DE LA ZONA CENTRO, XC, XD, XE, XF, XM, XM-A, XN, XN-A, XO, IX, 1-A, 2, 3, 4, 2-A, 3-A, 4-A, 12-A1, 21, 102-A, 102-B Y 102-C DEL PLANO OFICIAL DE LA CABECERA MUNICIPAL.

MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA POPULAR

XA, XB, 8, 9, 10, 12, 13, 14 DE LA COLONIA RUIZ CORTINEZ; A4-A, A1-A, A2-A, A3-A, 1-C, 30, 37-A,A1, A2, A3, 87,IF-A, IF,IF-1,IF-IIA, IF-IIIA, 62, K, L,M, LL, IF-134,XY, XY-A, YNV,XV, XU, Z8,Z7,Z6, Z5, Z4,Z3,ZP-A,ZP-8,Z8-A,Z8-B,Z8-C,Z6-B,Z6-A,Z7-A,Z5-A,Z5-B,Z4-A,Z4-B,Z4-C,Z7-C,Z3-A,Z3-B,Z3-C,XP-C, Z9, Z2-A1, Z9-A, Z9-B, XM, XM-A, XN, XN A, XM-A1, XN-A2, 29-B, 21-A, 12-A2, 4J-A, 4J, 109-A, 109, 110,30-A, 37-B, 37-C, 37-D, 37- E, 16-B, 15-B, 6J-B, 6J-C, 6J-D, 6J-E, 6J-F, 6J-G, 6J-H, 6J-I, 5J-B, 38-C, 38-B, 39-B, 40-B, 42-B, 41-B Y 43-B DEL PLANO DE LA CABECERA MUNICIPAL

LOCALIDAD2

SAN IGNACIO		ZONA HABITACIONAL POPULAR
--------------------	--	----------------------------------

LOCALIDAD3

LA LAJILLA		ZONA HABITACIONAL PRECARIA
-------------------	--	-----------------------------------

LOCALIDAD4

SAN RAFAEL DE LAS TORTILLAS		ZONA HABITACIONAL PRECARIA
------------------------------------	--	-----------------------------------

COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS.

1.- Demérito o disminución del valor

A) FACTOR DEFRENTE:

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 DEFONDO:

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 500m²:
0.70 al terreno restante.

2.- Méritos o incrementos de

valor de terreno Factor de posición del terreno en la

Incremento por esquina manzana	Comercial de primera.	Factor	1.25
	Comercial de segunda.		1.20
	Habitacional primera.		1.15
	Habitacional segunda.		1.10

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de Construcción por m² expresados en pesos:

01	CONSTRUCCION MUY BUENA.	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCION BUENA.	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCION MEDIA.	\$ 500.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA.	\$ 300.00
05	CONSTRUCCION POPULAR.	\$ 200.00
06	CONSTRUCCION PRECARIA	\$ 100.00
07	CONSTRUCCION DE LUJO	\$ 4,000.00

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
- e) Costo de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DEACUERDOASUESTADODECONSERVACIÓN.

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

II. PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M² PARA TERRENOS

SUBURBANO I	\$20.00
SUBURBANO II	\$10.00

Se considera predios suburbanos 1 los predios rústicos que se encuentren dentro del fundo legal entre la carretera ribereña y la cabecera municipal, y los predios suburbanos 11 son los que se encuentran dentro del fundo legal y no cuentan acceso a la carretera ribereña.

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 POR HA.
RADIO DE 200 M. COLINDANTES A CARRETERA CON DESARROLLO	\$ 20,000.00
RIEGO	\$ 8,000.00
TEMPORAL	\$ 5,000.00
PASTIZAL	\$ 5,000.00
CINEGÉTICO PRIMERA	\$ 3,000.00
CINEGÉTICO SEGUNDA	\$ 2,500.00
AGOSTADERO	\$ 2,000.00
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) TERRENO 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 CONEROSIÓN:

	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	1.15
Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas	1.10
Colindantes a menos de 2.5 Km. de vías de comunicación	1.05

G) TERRENOS SALITROSOS:

0.60

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

En Nueva Ciudad Guerrero, Tamaulipas, siendo las **09:00 (nueve horas)**, del día treinta (30) de agosto de dos mil veinticinco, en el salón de "Presidentes", dispuesto oficialmente como Sala de Cabildo para las Sesiones subsecuentes, se reunió la totalidad de los miembros del Honorable Cabildo electo para el Ejercicio Administrativo 2024-2027, con el propósito de realizar la **Sesión Extraordinaria número diez (10)**.

ORDEN DEL DIA

1. Lista de Presentes.
2. Comprobación del Quórum legal.
3. Dispensa de la lectura del Acta anterior.
4. **Aprobación de Tabla de Valores Catastrales 2026**
5. Asuntos Generales
6. Cierre de la Sesión.

PUNTO NÚMERO 1.- La Presidenta Municipal Maestra Laura Verónica Peña Martínez, le da indicaciones al Secretario del R. Ayuntamiento para que realice el pase de lista de asistencia, comprobándose con éste la presencia en su totalidad de los miembros del Honorable Cabildo:-

PRESIDENTA MUNICIPAL: MTRA. LAURA VERÓNICA PEÑA MARTÍNEZ
SINDICO MUNICIPAL: LIC. ELIOENAÍ IBARRA MENDOZA
PRIMER REGIDOR : C. ESTANISLADA MARGARITA LÓPEZ MACIAS
SEGUNDO REGIDOR: C. JOSE ANTONIO RODRIGUEZ CANALES
TERCER REGIDOR : C. JESSICA LISBETH RAMOS CARMONA
CUARTO REGIDOR : C. MANUEL OCTAVIO GARZA SANTAANA
QUINTO REGIDOR : C. JUAN ANTONIO LÓPEZ HERRERA
SEXTO REGIDOR : C. ALEJANDRA GARZA QUEZADA

PUNTO NÚMERO 2.- La Presidenta Municipal, Mtra. Laura Verónica Peña Martínez, declara **QUÓRUM** legal para la sesión y válidos los acuerdos que en ella se tomen. -----

PUNTO NUMERO 3.- La Presidenta Municipal Mtra. Laura Verónica Peña Martínez, solicita al H. Cabildo la dispensa del Acta Anterior Núm. 9 del 29 de agosto del año en curso, lo cual fue aprobada **APROBADA POR UNANIMIDAD POR EL H. CABIDO**.-----

PUNTO NUMERO 4.- La Maestra Laura Verónica Peña Martínez, Presidenta Municipal, solicita al H. Cabildo la aprobación de la **TABLA DE VALORES CATASTRALES 2026**, para seguir conservando los mismos valores debido a la situación económica que predomina para poder seguir apoyando a la ciudadanía, lo cual fue **APROBADA POR UNANIMIDAD POR EL H. CABIDO**.-----

PUNTO NUMERO 5.- ASUNTOS GENERALES:

En este punto no se anotó ningún asunto que tratar en la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo. -----

PUNTO NUMERO 6.- CIERRE DE LA SESION:

NO HABIENDO MAS ASUNTOS QUE TRATAR DENTRO DE LA PRESENTE SESION EXTRAORDINARIA SE DA POR TERMINADA SIENDO LAS NUEVE HORAS CON CINCUENTA MINUTOS DEL DIA TREINTA DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTICINCO.- DAMOS FE, FIRMANDO AL CALCE Y AL MARGEN LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON:-



Jose Antonio Rodríguez
Juan Antonio López Herrera
Atendido con el Acta No. 10

Jessica Ramos




MTRA. LAURA VERONICA PEÑA MARTINEZ
Presidenta Municipal

PRESIDENCIA MUNICIPAL
ADMINISTRACIÓN 2024-2027
GUERRERO, TAM.


C. ESTANISLADA MARGARITA LOPEZ MACIAS
Primer Regidor


C. JOSE ANTONIO RODRIGUEZ CANALES
Segundo Regidor


C. JESSICA LISBETH RAMOS CARMONA
Tercer Regidor


C. MANUEL OCTAVIO GARZA SANTAANA
Cuarto Regidor


C. JUAN ANTONIO LOPEZ HERRERA
Quinto Regidor


C. ALEJANDRA GARZA QUEZADA
Sexto Regidor


LIC. ELIOENAI IBARRA MENDOZA
Síndico Municipal

SINDICADURÍA MUNICIPAL
ADMINISTRACIÓN 2024-2027
GUERRERO, TAM.


TEC. HECTOR ALONSO VELA VELA
Secretario del R. Ayuntamiento


SECRETARÍA R. AYUNTAMIENTO
ADMINISTRACIÓN 2024-2027
GUERRERO TAM.