

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL 2024-2027 DE MAINERO, TAMAULIPAS.

ACTA N° 18

DE LA DECIMO SEXTA SESIÓN ORDINARIA

EN MAINERO, TAMAULIPAS SIENDO LAS 10:00 HORAS DEL DIA 25 DE AGOSTO DEL 2025 EN EL LUGAR QUE OCUPA LA SALA DE JUNTAS DE ESTA SECRETARIA SE ENCUENTRAN REUNIDOS LOS INTEGRANTES DEL CABILDO PARA LLEVAR A CABO LA PRESENTE SESIÓN DE CARÁCTER ORDINARIO CON BASE A LOS ARTICULOS 42, 43 Y 44 DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

PUNTO 1.- EN USO DE LA PALABRA LA C. LIC. MA. DOLORES MANSILLA HUERTA, PRESIDENTA MUNICIPAL, DA LA BIENVENIDA A LOS PRESENTES Y DA INDICACIONES AL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO PARA QUE LA ASISTA EN LOS TRABAJOS DE LA PRESENTE SESIÓN A LO CUAL EL SECRETARIO INICIA CON EL PASE DE LISTA:

C. LIC. MA. DOLORES MANSILLA HUERTA PRESIDENTE MUNICIPAL... PRESENTE

C. ABELARDO ESTRELLA RODRIGUEZ, SINDICO MUNICIPAL... PRESENTE

C. KARLA SERRATO LUNA, PRIMER REGIDOR... PRESENTE

C. JOSE JAIME FRANCO MUÑOZ, SEGUNDO REGIDOR... PRESENTE

C. MAGDA YUDITH GONZÁLEZ GONZALEZ, TERCER REGIDOR... PRESENTE

C. RODOLFO MANUEL LERMA MUÑIZ, CUARTO REGIDOR... PRESENTE

C. RAMIRO RODRIGUEZ REYNA...PRESENTE

C. VERÓNICA ELIZABETH PÉREZ ALFARO, SEXTO REGIDOR... PRESENTE.

PUNTO 2.- UNA VEZ REALIZADO EL PASE DE LISTA CORRESPONDIENTE EL SECRETARIO INFORMA A LA PRESIDENTA QUE EXISTE QUORUM LEGAL REGLAMENTARIO PARA LLEVAR A CABO LA PRESENTE SESIÓN Y SE DECLARAN ABIERTOS LOS TRABAJOS DE LA MISMA.

PUNTO 3.- EL SECRETARIO HACE USO DE LA PALABRA PARA DAR A CONOCER EL ORDEN DEL DIA:

1.- PASE DE LISTA DE ASISTENCIA

2.- DECLARACIÓN DE QUORUM LEGAL E INSTALACIÓN DE LA SESIÓN.

3.- LECTURA Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA.

4.- AJUSTE DE LOS VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

5.- CLAUSURA DE LA SESION.

DISTINGUIDOS MIEMBROS DEL CABILDO PONGO A SU CONSIDERACIÓN EL CONTENIDO DEL ORDEN DEL DIA. LOS QUE ESTEN A FAVOR MANIFESTARLO DE LA FORMA ACOSTUMBRADA....SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.

PUNTO 4: EN USO DE LA VOZ, LA C. LIC. MA. DOLORES MANSILLA HUERTA, A EFECTO DE DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 74 DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, PRESENTA 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 MAINERO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026, LO ANTERIOR, 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 LOS MIEMBROS DEL CABILDO, 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 MAINERO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026.

Artículo 1°. 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 Mainero**, 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	\$ 110.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 90.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 60.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 40.00
5	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$ 20.00

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 0.85

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

Factor de posición del terreno en la manzana:

Incremento por esquina	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	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:

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

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 CONSERVACIÓN	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

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, lambriones, pisos 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. LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS ALEDAÑOS A LA ZONA URBANA	VALOR POR M ² DE \$ 5.00 A 10.00
--	--

VALOR UNITARIO EXPRESADO EN PESOS POR M ² PARA TERRENOS DE LA CONGREGACIÓN DE MAGUEYES Y LAS PUENTES	VALOR POR M ² \$ 40.00 VALOR POR M ² \$100.00
Valor unitario de Construcción por m ² expresados en pesos:	

VALORES UNITARIOS PARA LOCALIDADES EJIDALES POR M²

EJIDO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN
LA GLORIA	\$ 20.00	\$ 60.00
EJIDO GUADALUPE MAINERO	\$ 20.00	\$ 60.00
EJIDO LAS PUENTES	\$ 20.00	\$ 60.00
EJIDO EMILIANO ZAPATA	\$ 10.00	\$ 50.00
EJIDO JOSÉ MA. PINO SUAREZ	\$ 10.00	\$ 50.00
EJIDO CONRADO CASTILLO	\$ 10.00	\$ 50.00
EJIDO JOSÉ DELGADO	\$ 10.00	\$ 50.00
EJIDO VÁZQUEZ GÓMEZ	\$ 10.00	\$ 50.00
EJIDO BELISARIO DOMÍNGUEZ	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO SAN LUIS HIDALGO	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO FRANCISCO I. MADERO	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO BOREAL CENTRAL	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO LA YERBABUENA	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO VENUSTIANO CARRANZA	\$ 5.00	\$ 40.00
EJIDO SAN FERNANDO	\$ 5.00	\$ 40.00

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO DEL SUELO	VALOR POR HA.
RIEGO	\$ 8,000.00
TEMPORAL	\$ 5,000.00
PASTIZAL	\$ 3,000.00
AGOSTADERO	\$ 2,000.00
FORESTAL	\$ 550.00
CERRIL	\$ 300.00

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
Malo	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSO

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	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

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 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.

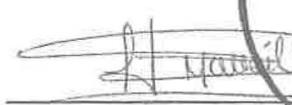
----- FIN DE PROYECTO -----

La Presidenta Municipal gira instrucciones al Secretario del Ayuntamiento para que lo someta a consideración ante este Honorable Cabildo. En uso de la palabra el Secretario del Ayuntamiento, expresa que para dar cumplimiento a la instrucción de la Presidenta Municipal, pone a consideración de este Honorable Cabildo la propuesta para su análisis y, en su caso, aprobación 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 Mainero, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2026.**

Solicitando a quienes estén a favor de la propuesta manifestarlo levantando la mano. El Secretario del Ayuntamiento, informa que la propuesta **FUE APROBADA POR UNANIMIDAD** por este cuerpo colegiado.

PUNTO 5.- UNA VEZ AGOTADOS LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA PARA EL QUE FUERON CONVOCADOS Y EN VOZ DE LA PRESIDENTA MUNICIPAL C. LIC. MA. DOLORES MANSILLA HUERTA SE DA POR CLAUSURADA LA PRESENTE SESIÓN SIENDO LAS 10:45 HORAS DEL MISMO DIA Y SE DECLARAN VÁLIDOS LOS ACUERDOS TOMADOS EN LA MISMA.

MUCHAS GRACIAS

DAMOS


C. LIC. MA. DOLORES MANSILLA HUERTA

PRESIDENTE MUNICIPAL


C. ABELARDO MANSILLA RODRIGUEZ
SINDICO MUNICIPAL


C. JORGE LUIS GONZALEZ CERDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO


REGIDORAS Y REGIDORES

Karla Serrato Luna

C. KARLA SERRATO LUNA

José Jaime Franco Muñoz

C. JOSÉ JAIME FRANCO MUÑOZ

Magda

C. MAGDA YUDITH GONZÁLEZ GONZALEZ

Rodolfo m Lerma

C. RODOLFO MANUEL LERMA MUÑIZ

Ramiro

C. RAMIRO RODRIGUEZ REYNA

Verónica

C. VERÓNICA ELIZABETH PÉREZ ALFARO

MAINERO, TAMAULIPAS A 04 DE SEPTIEMBRE DEL 2025

CON LAS FACULTADES QUE ME CONFIERE EL ARTICULO 68 FRACCIÓN IV Y V DEL CÓDIGO MUNICIPAL VIGENTE EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS, EL QUE SUSCRIBE, C. JORGE LUIS GONZÁLEZ CEPEDA, SECRETARIO DE ESTE AYUNTAMIENTO

HAGO CONSTAR Y CERTIFICO :

BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE DEBIDAMENTE COTEJADO, Y QUE ES COPIA FIEL Y EXACTA SACADA DE SU ORIGINAL LA CUAL OBRA DENTRO DEL ARCHIVO GENERAL DE ESTE RECINTO MUNICIPAL.

SE EXTIENDE LA PRESENTE PARA USOS Y FINES LEGALES HA QUE HAYA LUGAR.

ATENTAMENTE

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

C. JORGE LUIS GONZALEZ CEPEDA

LUIS ECHEVERRÍA ESQ. 5 DE MAYO
ZONA CENTRO, MAINERO, TAMAULIPAS. C.P.87860