

Continúa manifestando la C. PRESIDENTA MUNICIPAL “Regidoras, Regidores y Sindico, de estar de acuerdo con la propuesta del orden del día, sírvanse manifestarlo levantando su mano, los que estén a favor,” gracias, la pueden bajar ¿en contra? ¿Abstenciones? SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.

PUNTO CUARTO

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 VILLAGRÁN, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026.

La C. Profra. María Isabel Ríos Tovar, Presidenta Municipal, en uso de sus facultades y a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tengo a bien proponer 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 VILLAGRÁN, 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 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 VILLAGRÁN, 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 Villagrán**, 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 (CENTRO)	\$40.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO (COL. AMÉRICO VILLARREAL G.)	\$30.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO (BARRIO CUAUHTÉMOC, CERRO)	\$10.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR. (DE LA CALLE UNO A LA CALLE CUATRO CON LÍMITE AL NORTE CON LA CALLE STA. LUCÍA)	\$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 primera.	de	Factor 1.25
	Comercial segunda.	de	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 RESIDENCIAL	MODERNO	\$ 1,000.00
02	CONSTRUCCIÓN MEDIA	MODERNO	\$ 750.00
03	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICO	MODERNO	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN CORRIENTE	MODERNO	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN SUPERIOR	ESPECIAL	\$ 800.00
06	CONSTRUCCIÓN MEDIO	ESPECIAL	\$ 600.00
07	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICO	ESPECIAL	\$ 400.00
08	CONSTRUCCIÓN CORRIENTE	ESPECIAL	\$ 200.00

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 CONSERVACIÓ

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	DE 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, lambrines, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas, especiales y en sus elementos complementarios, tales como herrajería, 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 TERRENO Y CONSTRUCCIÓN, DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES SIGUIENTES :	
<ul style="list-style-type: none"> • GARZA VALDEZ, GENERAL LUCIO BLANCO, • JESÚS CARRANZA (SABINITOS), MIGUEL HIDALGO. • ÁLVARO OBREGÓN, BENITO JUÁREZ (ENCINOS) 	TERRENO VALOR POR M ² \$20.00
<ul style="list-style-type: none"> • BRIGIDO MALDONADO, CANDELARIO REYES, • CAMPOAMOR, CERRITOS, CONRADO CASTILLO, • CHARCOS (EL FARO), EL BREVE, EL LIMÓN, • FRANCISCO VILLA, GUADALUPE VICTORIA, • GUADALUPE SAN LÁZARO, JESÚS GARCÍA, • JESÚS GONZÁLEZ ORTEGA, JOSÉ MA. MORELOS (SAN JUAN) 	CONSTRUCCIÓN VALOR POR M ² \$100.00
<ul style="list-style-type: none"> • MAGDALENO AGUILAR, MANUEL ÁVILA CAMACHO, • MARTE R. GÓMEZ, MÁRTIRES DEL AGRARISMO, • NICOLÁS FLORES, PASCUAL OROZCO, • PURÍSIMA FLOREÑA, RACHERÍA JUÁREZ, SAN LÁZARO. 	

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR
AGRICULTURA DE RIEGO	\$ 5 000.00
AGRICULTURA DE	\$ 2 000.00
PASTIZALES	\$ 1 500.00
AGOSTADERO	\$ 1 000.00
AGOSTADERO DE MALA	\$ 400.00
CFERRI	\$ 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 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	v1.15
Colindantes a ríos, arroyos, presas	v1.10
Colindantes a menos de 2.5 Km. de vías de	1.05

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

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Eidal	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 Villagrán, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2026.**

Una vez presentado el punto anterior, se procede a preguntar al H. Cabildo si está de acuerdo en que se apruebe y se autorice el punto a tratar, después de haber sido analizada y valorada por los miembros del Cabildo; dicha propuesta es **APROBADA POR UNANIMIDAD.**

PUNTO QUINTO ASUNTOS GENERALES

Por instrucciones de la ciudadana Presidenta Municipal; el Secretario del Ayuntamiento menciona que “el siguiente punto se refiere al análisis y tratamiento de Asuntos Generales, no existiendo asunto a tratar”.

**PUNTO SEXTO
CLAUSURA DE LA SESIÓN**

Acto seguido el C. Profr. Francisco Javier Martínez Eguía, Secretario del Ayuntamiento dijo: “Agotados los asuntos del orden del día para el que fueron convocados, se le solicita a la C. Lic. María Isabel Ríos Tovar, Presidenta Municipal, clausure los trabajos de esta Sesión”.

Manifestando, la C. Lic. María Isabel Ríos Tovar, Presidenta Municipal: “concluidos los puntos del orden del día para la celebración de esta Sesión Ordinaria y siendo las 10 horas con treinta y nueve minutos del día 12 DE AGOSTO del año dos mil veinticinco, me permito clausurar los trabajos de la misma”, firmando la presente Acta de Cabildo los que en ella asistieron e intervinieron.

Doy fe



**C. LIC. MARÍA ISABEL RÍOS TOVAR
PRESIDENTA MUNICIPAL**



**C. PROFR. FRANCISCO JAVIER MARTÍNEZ EGUÍA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



**C. LIC. JESÚS RAFAEL GUERRERO ESTRELLA
SÍNDICO MUNICIPAL**



REGIDORAS Y REGIDORES

C. ELSA GUADALUPE VILLARREAL HERNÁNDEZ

C. CARLOS JAVIER PINEDA ACOSTA.

C. LIC. REBECA MARTÍNEZ MÁRQUEZ.

C. GUILLERMO SÁNCHEZ GONZÁLEZ.

C. FRANCISCA DORIA RODRIGUEZ.

C. LIC. MANUEL GUADALUPE MELENDEZ HERNANDEZ.