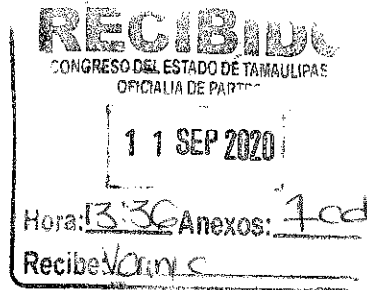


DEPENDENCIA: PRESIDENCIA VILLAGRAN  
ASUNTO: SE REMITE DOCUMENTACION.  
FECHA: 10 DE SEPTIEMBRE DE 2020

H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
CD. VICTORIA, TAMAULIPAS  
PRESENTE



POR MEDIO DE LA PRESENTE SE ENVIA LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO, PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL DE LOS PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RUSTICOS, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021, ELABORADA EN REUNION DE CABILDO VIGESIMA SEXTA SESION ORDINARIA, LO ANTERIOR PARA SU ANALISIS, REVISION, DISCUSION, MODIFICACION Y APROBACION EN SU CASO.

SE ADJUNTA AL PRESENTE LA SIGUIENTE DOCUMENTACION DEBIDAMENTE CERTIFICADA:

ACTA DE CABILDO  
TABLA DE VALORES CATASTRALES  
CD. DISCO CON LOS DOCUMENTOS DIGITALIZADOS ANTES MENCIONADOS.

AGRADECIENDO DE ANTEMANO LA ATENCION, RECIBA UN CORDIAL SALUDO.

Atentamente

El Presidente Municipal Constitucional

C. Gustavo Estrella Cabrera  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
ADMÓN. 2018-2021



Tam  
TAMAULIPAS



**Artículo 1°.** Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2021, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2019, expedidas por este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas mediante Decreto No. LXIII-497, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 140, de fecha 21 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 Villagrán, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

## I. PREDIOS URBANOS

### A) TERRENOS

Valores unitarios para Terrenos Urbanos por m<sup>2</sup> 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 CUAUHTEMOC, 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:

- Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- 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;
- Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
- 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 m<sup>2</sup> : 0.70 al terreno restante

## 2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

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

## B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de Construcción por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

01	CONSTRUCCIÓN MODERNO RESIDENCIAL	\$ 1,000.00
02	CONSTRUCCIÓN MODERNO MEDIA	\$ 750.00
03	CONSTRUCCIÓN MODERNO ECONOMICO	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN MODERNO CORRIENTE	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN ESPECIAL SUPERIOR	\$ 800.00
06	CONSTRUCCIÓN ESPECIAL MEDIO	\$ 600.00
07	CONSTRUCCIÓN ESPECIAL ECONOMICO	\$ 400.00
08	CONSTRUCCIÓN ESPECIAL CORRIENTE	\$ 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:

- 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

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, lambrines, 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<sup>2</sup> PARA TERRENO Y CONSTRUCCIÓN, DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES SIGUIENTES :

<ul style="list-style-type: none"> <li>· GARZA VALDEZ, GENERAL LUCIO BLANCO,</li> <li>· JESÚS CARRANZA (SABINITOS), MIGUEL HIDALGO,</li> <li>· ÁLVARO OBREGÓN, BENITO JUÁREZ ( ENCINOS )</li> <li>· BRIGIDO MALDONADO, CANDELARIO REYES,</li> <li>· CAMPOAMOR, CERRITOS, CONRADO CASTILLO,</li> </ul>	<p>TERRENO VALOR POR M<sup>2</sup> \$ 20.00</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>· CHARCOS ( EL FARO ), EL BREVE, EL LIMÓN,</li> <li>· FRANCISCO VILLA, GUADALUPE VICTORIA,</li> <li>· GUADALUPE SAN LÁZARO, JESÚS GARCÍA,</li> <li>· JESÚS GONZÁLEZ ORTEGA, JOSÉ MA. MORELOS ( SAN JUAN ), JUAN RINCÓN, LIBERACIÓN CAMPESINA,</li> <li>· MAGDALENO AGUILAR, MANUEL ÁVILA CAMACHO,</li> <li>· MARTE R. GÓMEZ, MÁRTIRES DEL AGRARISMO,</li> <li>· NICOLÁS FLORES, PASCUAL OROZCO,</li> <li>· PURÍSIMA FLOREÑA, RACHERÍA JUÁREZ, SAN LÁZARO.</li> </ul>	<p>CONSTRUCCIÓN VALOR POR M<sup>2</sup> \$ 100.00</p>

## III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
AGRICULTURA DE RIEGO	\$ 5,000.00
AGRICULTURA DE TEMPORAL	\$ 2,000.00
PASTIZALES	\$ 1,500.00
AGOSTADERO	\$ 1,000.00
AGOSTADERO DE MALA CALIDAD	\$ 400.00
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 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	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 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 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.

Atentamente

El Presidente Municipal Constitucional



C. Gustavo Estrella Cabrera



PRESIDENCIA  
MUNICIPAL  
ADMÓN. 2018-2021