

Municipio de Güémez, Tamaulipas a 08 de Septiembre de 2022

Dependencia: Presidencia Municipal

Número de Oficio: **MGT/PM/029/2022**

Asunto: Proyecto de Tablas Unitarias de Suelo  
Y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2023

"2022 Año de Ricardo Flores Magón  
Precursor de la Revolución Mexicana"

**DIP. FELIX FERNANDO GARCÍA AGUILAR**  
**PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA**  
**H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS. -**  
**P R E S E N T E.-**

Por medio de la presente y de Conformidad con las facultades que otorga el Artículo 15 fracción VIII, IX y en cumplimiento al Artículo 74 de la *Ley de Catastro para el estado de Tamaulipas*, me permito remitir en forma impresa y en (CD) el Proyecto de Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2023 del Municipio de Güémez, Tamaulipas mismo que fue aprobado en sesión de cabildo del lunes 05 de septiembre del 2022 a las 09:00 hrs. y según consta en el Acta Sexta Sesión Extraordinaria.

Sin otro particular por el momento, agradeciendo sus finas atenciones quedo de usted.



**PRESIDENCIA**  
**MUNICIPAL**  
MUNICIPIO DE GÜÉMEZ, TAM.  
**ATENTAMENTE**  
**DIRECTOR DE CATASTRO**

**ATENTAMENTE**  
**EL PRESIDENTE MUNICIPAL**

PROFR. JOSÉ LORENZO MORALES AMARO

C. JESÚS ANGEL TINAJERO SÁNCHEZ

C.C.P Archivo

RECORRIDO  
09 SEP 2022

HORA 15:27 Hrs  
ANEXO C.D. TABLA, ACTA CERT.  
RECIBE LUIS ANGEL GARCIA

**ATENTAMENTE**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

C. MAURICIO GUADALUPE ARCOS



**SECRETARÍA DE**  
**R. AYUNTAMIENTO**  
MUNICIPIO DE GÜÉMEZ, TAM.  
2021-2024



**SEXTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE H. CABILDO DEL  
MUNICIPIO DE GÜÉMEZ, TAMAULIPAS 2021 – 2024**

En la Cabecera Municipal de Güémez, Tamaulipas, siendo las 09:00 horas del día lunes cinco de septiembre del año dos mil veintidós, reunidos en el lugar que ocupa la Sala de Cabildo en el Palacio Municipal, para celebrar la Sexta Sesión Extraordinaria, lo anterior de conformidad en las disposiciones establecidas en los Artículos 42, 43, 44 y demás relativos en el Código Municipal para el Estado de Tamaulipas vigente, así como los Artículos 1, 2, 3, 4, y demás disposiciones aplicables del Reglamento Interior del Republicano Ayuntamiento de Güémez, Tamaulipas, en vigor. Bajo lo siguiente:

**ORDEN DEL DIA:**

1. Apertura de Sesión.
2. Pase de Asistencia.
3. Declaración de Quorum Legal.
4. Análisis, propuesta 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 güemez, tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2023



*Handwritten signatures and notes in blue ink:*  
 - Top right: A circled signature.  
 - Middle right: *Leonor Hernandez Garcia*  
 - Far right: *Mario del Consuelo Carote Delgado*  
 - Bottom right: *San Juan de los Rios*  
 - Bottom right: *Ana María Saldívar C.*



5. Asuntos Generales.
6. Clausura de la Sesión.

**DESARROLLO DE LA SESIÓN DE CABILDO.**

**PUNTO UNO: Apertura de Sesión.**

En el uso de la palabra el **C. José Lorenzo Morales Amaro**, Presidente Municipal da la bienvenida a los integrantes del Honorable Cabildo. Instruye al **C. Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez**, Secretario del Ayuntamiento para que continúe con el punto del Orden del Día.

**PUNTO DOS: Lista de Asistencia.**

En el uso de la palabra el Secretario de Ayuntamiento **C. Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez**, Se procede a pasar lista de asistencia.

José Lorenzo Morales Amaro	Presidente Municipal
San Juana Fonseca Calderón	Síndico Municipal
Gilberto Ángel Carvajal Pérez	Primer Regidor
Leonor Hernández García	Segundo Regidor
Jorge Meza Alejos	Tercer Regidor
María del Consuelo Zarate Delgado	Cuarto Regidor
Edgar Omar González Mendoza	Quinto Regidor
Ana María Saldierna García	Sexto Regidor

*(Handwritten signatures and notes in blue ink)*  
 (Signature) *Mario del Consuelo Zarate Delgado*  
*Leonor Hernandez Garcia*  
*Mario del Consuelo Zarate Delgado*  
*San Juana Fonseca Calderon*  
*Ano Mario So Herrera*



El Secretario del Ayuntamiento **C. Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez** informa al Presidente Municipal **C. José Lorenzo Morales Amaro**, que se





encuentran presentes la Síndico Municipal, las Regidoras y Regidores que integran este Honorable Cabildo.

**PUNTO TRES: Declaración de Quórum Legal.-**

Llevado a cabo el pase de lista por parte del Secretario del Ayuntamiento **C. Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez**, informa al Presidente Municipal, **C. 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 Sexta Sesión de Cabildo Extraordinaria. En uso de la palabra el Presidente Municipal **C. José Lorenzo Morales Amaro**, declara instalada la sexta sesión extraordinaria de éste Honorable Cabildo y legalmente válidos los acuerdos que en ella se tomen.

**PUNTO NÚMERO CUATRO: Análisis, propuesta 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 güemez, tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2023**

En el uso de la palabra el **C. José lorenzo Morales Amaro**, Presidente Municipal, presenta para su Análisis, propuesta 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,

DE  
TO  
Z, TAM.



*[Handwritten signature]*

*Leonor Hernandez Garcia*

*Sanyuana Heneccal*

*Ana María Soldano*

*Mario del Consuelo Zavate Delgado*



congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos del municipio de güemez, tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2023 que a continuación se desjosa:

**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 2023, 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, 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:

ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 150.00
ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 100.00
ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00
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

DE  
TO  
TAM.



*Leonora Hernandez Garcia*

*Sanjuana Gonzalez*

*Mario del Consuelo Zarate Delgado*

*Ana María Saldiviana*

*[Signature]*



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	0.95
	5 metros	0.90
	4 metros	0.85
	3 metros	0.80
	2 metros	0.70
	1 metro lineal.	0.60

AM.

**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



*(Handwritten signature)*

*Leonor Hernandez Garcia*

*Sanjuana Juncos*

*(Handwritten signature)*

*Am. María Soledad*

*Mario del Consuelo Zavate Delgado*

*(Handwritten signatures)*



	50 metros lineales.	0.80
	60 metros lineales.	0.75

**D) FACTOR DE DESNIVEL:** predios con pendientes fuertes: Factor de demérito 0.80

**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**

**A) Factor de posición** del terreno en la manzana:

	<b>P</b>	<b>Uso</b>	<b>Factor</b>
1	Esquina hasta 400 m <sup>2</sup>	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 **M<sup>2</sup>** 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

CO  
FAM.



*[Handwritten signature]*

*Leonor Hernandez Garcia*

*Maria del Consuelo Zarate Delgado*

*[Handwritten signature]*

*Ana Maria Salmeron*

*[Handwritten signature]*



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 CON SU ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
Bueno	1.00
Regular	0.85
Malo	0.70
Ruinoso	0.30

## II. PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS DE LOS EJIDOS

Valores unitarios para terrenos suburbanos por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

		valor por m <sup>2</sup>
9200	Suburbano	\$ 30.00
9300	Suburbano	\$ 20.00
9400	Suburbano	\$ 15.00

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

1  
O  
RAM.



*Leonor Hernandez Garcia*  
*Sanjuana Tenesaca*  
*Ana María Saldana*  
*Maria del Consuelo Zarate Delgado*



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 por ha.
Riego	\$ 10,000.00
Temporal	\$ 5,000.00
Pastizal	\$ 5,000.00
Cinegético	\$ 30,000.00
Agostadero 1ª de 2 a 4 has. x U.A.	\$ 2,000.00
Agostadero 2ª de 4 a 8 has. x U.A.	\$ 1,500.00
Agostadero 3ª 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: FACTOR

Bueno	1.15
Regular	1.00
Malo	0.85

RE  
TO  
AM.



**R. AYUNTAMIENTO DE GÜÉMEZ, TAMAULIPAS**  
**ADMINISTRACIÓN 2021-2024**

Palacio Municipal, Calle 9 y Benito Juárez # 172, Zona Centro C.P. 87230  
Güémez, Tamaulipas. Tel. 835 32 4 10 51 y 835 32 4 10 31  
<http://www.guemez.gob.mx> e-mail: [alcaldiaguemez@gmail.com](mailto:alcaldiaguemez@gmail.com)

*[Signature]*

*Leonor Hernandez Garcia*

*[Signature]*

*Sanjuana Huesca*

*Ana María Saldiviana G.*

*Mario del Consuelo Zarate Delgado*

*[Large scribbled signature]*



**C) TERRENOS PEDREGOSOS: FACTOR**

Mínima	1.00
Moderada	0.90
Alta	0.75
Excesiva	0.65

**D) TERRENOS CON EROSIÓN: FACTOR**

Mínima	1.00
Moderada	0.90
Severa	0.75

**E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA: FACTOR**

Semiplana	1.00
Inclinada media	0.95
Inclinada fuerte	0.80
Accidentada	0.75

**F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN: : FACTOR**

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	1.05

**F) TERRENOS SALITROSOS  
0.60**

AM.



*[Handwritten signature]*

*Leonor Hernandez Garcia*

*Maria del Consuelo Zarate De Legado*

*Sanjuana Huelaca Co.*

*Ara María Sa Huelaca Co.*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



En uso de la palabra el **C. Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez**, secretario del ayuntamiento, expresa que para dar cumplimiento a la instrucción del **C. José Lorenzo Morales Amaro**, presidente municipal, pone a consideración de éste Honorable Cabildo para su análisis, propuesta 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 güemez, tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2023 previamente desglosado.

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

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

**PUNTO CINCO: Asuntos Generales.**

Sin asuntos generales a tratar.



*Leonor Hernandez Garcia*  
*Mario del Consuelo Zavala Delgado*  
*Sandra Torres*  
*Ana María Saucedo*



**PUNTO 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 10:45 horas del día lunes cinco de septiembre del año dos mil veintidós, y una vez agotados los puntos del Orden del día se da por clausurada esta sesión extraordinaria, firmado quienes estuvieron presentes -----

*[Signature]*  
**José Lorenzo Morales Amaro**  
Presidente Municipal



*[Signature]*  
**Mauricio Guadalupe Arcos  
Meléndez**

Secretario del Ayuntamiento



*[Signature]*  
**San Juana Fonseca Calderón**  
Síndico Municipal



*[Signature]*  
**Gilberto Ángel Carvajal  
Pérez**

Primer Regidor

3  
M.

*[Signature]*  
**Leonor Hernández García**  
Segundo Regidor

*[Signature]*  
**Jorge Meza Alejos**  
Tercer Regidor





**Güémez**  
Gobierno Municipal  
2021-2024



GOBIERNO  
DEL ESTADO  
DE TAMAULIPAS

*María del Consuelo Zarate Delgado*

**María del Consuelo Zarate**

**Delgado**

Cuarto Regidor



**Edgar Omar González**

**Mendoza**

Quinto Regidor

*Ana María Saldierna García*

**Ana María Saldierna García**

Sexto Regidor

0  
M



**R. AYUNTAMIENTO DE GÜÉMEZ, TAMAULIPAS  
ADMINISTRACIÓN 2021-2024**

Palacio Municipal, Calle 9 y Benito Juárez # 172, Zona Centro C.P. 87230

Güémez, Tamaulipas. Tel. 835 32 4 10 51 y 835 32 4 10 31

<http://www.guemez.gob.mx> e-mail: [alcaldiaгуemez@gmail.com](mailto:alcaldiaгуemez@gmail.com)

**INGENIERO MAURICIO GUADALUPE ARCOS MELÉNDEZ SECRETARIO DEL  
REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GÜÉMEZ, TAMAULIPAS,  
CON LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 68 FRACCIÓN IV DEL  
CÓDIGO MUNICIPAL VIGENTE, HACE CONSTAR Y: -----**

**-----C E R T I F I C A -----**

LA PRESENTE COPIA QUE CONCUERDA FIEL Y EXACTA MENTE CON SU ORIGINAL DE LA SEXTA SESIÓN EXTRAORDINARIA, DE FECHA CINCO DE SEPTIEMBRE DEL 2022, DE LA ADMINISTRACIÓN 2021-2024, MISMA QUE SE TUVO A LA VISTA PARA CONSTANCIA LEGAL LA CUAL CONSTA DE TRECE FOJAS ÚTILES Y COTEJADAS DE UNA SOLA SUS CARAS. -----

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN GÜÉMEZ, TAMAULIPAS, A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS. -----

ATENTAMENTE

  
**MAURICIO GUADALUPE ARCOS MELÉN  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.**



**SECRETARÍA DE  
R. AYUNTAMIENTO  
MUNICIPIO DE GÜÉMEZ, TAM.  
2021-2024**