



# Guerrero

GOBIERNO MUNICIPAL

SENSIBLE Y DE COMPROMISO



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL  
 SECCIÓN: ADMINISTRATIVA  
 No. DE OFICIO: 931/12  
 EXPEDIENTE: C(E28M14)12  
 ASUNTO: EL QUE SE INDICA

Nva. Cd. Guerrero, Tamaulipas, a 06 de Septiembre de 2012

Dip. Gustavo Rodolfo Torres Salinas  
 Presidente de la Diputación Permanente  
 Cd. Victoria, Tam.

Por medio del presente y cumpliendo en tiempo y forma como lo establece la Constitución Política del Estado Tamaulipas y las diversas disposiciones de la legislación ordinaria correspondiente, presento la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2013, del Municipio de Guerrero, Tamaulipas. Esto con el fin de que sea analizada, revisada y aprobada.

A continuación se anexa la Tabla de Valores correspondiente.

Sin más por el momento, y agradeciendo de antemano la atención al presente me despido de usted.

ATENTAMENTE  
 "SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION."



M.V.Z. LOIS GERARDO RAMOS GÓMEZ  
 Presidente Municipal



LIC. LOIS FELISA VELA RAMÍREZ  
 Secretaria del H. Ayuntamiento

LGRG/LFVR/mlvg  
 c.c.p. Archivo



**Tamaulipas**  
 ESTADO FUERTE PARA TODOS

Palacio Municipal  
 Ave. Vicente Guerrero y Ruiz Cortines S/N, Zona Centro Nueva Cd. Guerrero, Tam. C.P. 88370  
 Tels. (897) 976 03 70 y 976 01 14 Fax (897) 976 04 94 / presiguerrero@hotmail.com  
 www.ciudadguerrero.gob.mx



# Guerrero

GOBIERNO MUNICIPAL

SENSIBLE Y DE COMPROMISO

## PROPUESTA DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES Y LOS COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2013.

### I. PREDIOS URBANOS

#### A) TERRENOS

Valores unitarios par 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

### COEFICIENTES DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS.

#### 1.- Demerito o disminución de valor

##### A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menor de 7 metros lineales: Factor de demerito

	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) PREDIO CON FRENTE MENOR DE UN METRO E INTERIORES: Factor de demerito 0.50

C) FACTOR DE FONDO: Predio con profundidad de más de 35 metros lineales: Factor de demerito

	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 demerito 0.85

E) FACTOR DE TERRENO RESULTANTE.- Predios con superficie mayor de 500 M2: 0.70 al terreno restante

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



**Tamaulipas**  
ESTADO FUERTE PARA TODOS

Palacio Municipal  
Ave. Vicente Guerrero y Ruiz Cortines S/N, Zona Centro Nueva Cd. Guerrero, Tam. C.P. 88370  
Tels. (897) 976 03 70 y 976 01 14 Fax (897) 976 04 94 / presiguerrero@hotmail.com  
www.ciudadguerrero.gob.mx



# Guerrero

GOBIERNO MUNICIPAL

SENSIBLE Y DE COMPROMISO

Factor de posición del terreno en la manzana:

INCREMENTO POR ESQUINA	FACTOR
Comercial de primera	0.25
Comercial de segunda	0.20
Habitacional primera	0.15
Habitacional segunda	0.10

## B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios 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 aplicaran 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 DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION

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

VALORES UNITARIOS DE TERRENO URBANO POR M2 POR ZONA HOMOGENEA

### LOCALIDAD 1

CABECERA MUNICIPAL	
MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA BUENA	
50,51,52,53,54,55,56,57,58,	A,B,C,D,65,66,67,68,69,4-B,5,6,
IJFVII,IJFVI,IJFV,IJFIV,IJFI,IJFII,IJFIII,7,8,9,19,18,17,16,15,14,13,13,75,74,73,12-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 Z-10, Y 2J	UBICADOS DENTRO DEL PLANO OFICIAL DE LA CABECERA MUNICIPAL.



**Tamaulipas**  
ESTADO FUERTE PARA TODOS

Palacio Municipal  
Ave. Vicente Guerrero y Ruiz Cortines S/N, Zona Centro Nueva Cd. Guerrero, Tam. C.P. 88370  
Tels. (897) 976 03 70 y 976 01 14 Fax (897) 976 04 94 / presiguerrero@hotmail.com  
www.ciudadguerrero.gob.mx



# Guerrero

GOBIERNO MUNICIPAL

SENSIBLE Y DE COMPROMISO

MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA MEDIA				
6Y7	DEL	FRACCIONAMIENTO	BUROCRATAS,	10,11,12-A,35,36,38,39,40,41,42,43,44,45,32,104,102,106,84,47,48,49,10JFI,10JFII,8JFII,8JFI,9JFII,H,I,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 CABECERA MUNICIPAL.
MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA ECONOMICA				
4 Y 5 DEL FRACCIONAMIENTO BUROCRATAS, I-A, I-B, 35-A,36-A,II-A,II-B,II-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 DELPLANO 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,I-C,30,37-A,A1,A2,A3,87,IF-A,IF,IF-I,IF-IIA,IF-IIIA,62,K,L,M,LL,IF-134,XY,XY-A,XW,XV,XU,Z8.Z7,Z6,Z5,Z4,Z3,ZP-A,ZP-B,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-AZ9-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.				

### LOCALIDAD 2

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

### LOCALIDAD 3

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

### LOCALIDAD 4

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

## II. PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M2 PARA TERRENOS

SUBURBANO I	\$ 20.00
SUBURBANO II	\$ 10.00

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

## III. PREDIOS RUSTICOS

TABLA DE VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR HECTAREA



**Tamaulipas**  
ESTADO FUERTE PARA TODOS

Palacio Municipal  
Ave. Vicente Guerrero y Ruiz Cortines S/N, Zona Centro Nueva Cd. Guerrero, Tam. C.P. 88370  
Tels. (897) 976 03 70 y 976 01 14 Fax (897) 976 04 94 / presiguerrero@hotmail.com  
www.ciudadguerrero.gob.mx



# Guerrero

GOBIERNO MUNICIPAL

SENSIBLE Y DE COMPROMISO

USO DEL SUELO	VALOR POR HA.
RADIO DE 200M. COLINDANTES A CARRETERA CON DESARROLLO	\$ 20,000.00
RIEGO	\$ 8,000.00
TEMPORAL	\$ 5,000.00
PASTIZAL	\$ 5,000.00
AGOSTADERO	\$ 2,000.00
CERRIL	\$ 500.00

### COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS.

#### 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) TERRENO PEDREGOSOS

Mínima	1.00
Moderada	0.90
Alta	0.75
Excesiva	0.65

#### D) TERRENOS CON EROSION

Mínima	1.00
Moderada	0.90
Severa	0.75

#### E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA

Semiplana	1.00
Inclinada media	0.95
Inclinada fuerte	0.80
accidentada	0.75



# Tamaulipas

ESTADO FUERTE PARA TODOS



# Guerrero

GOBIERNO MUNICIPAL

SENSIBLE Y DE COMPROMISO

F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN

COLINDANTES A CAMINOS FEDERALES Y ESTATALES	1.15
COLINDANTES A RIOS, ARROYOS, PRESAS Y LAGUNAS	1.10
COLINDANTS A MENOS DE 2.5 KM, DE VIAS DE COMUNICACION	1.05

G) TERRENOS SALITROSOS 0.60

H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

PROPIEDAD PRIVADA	1.00
EJIDAL	0.60
POSESION	0.60



**Tamaulipas**  
ESTADO FUERTE PARA TODOS