

MUNICIPIO DE  
**GUERRERO**

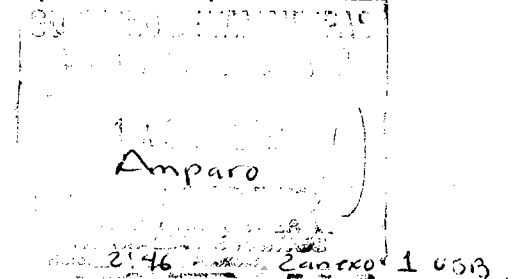


**Tam**  
TAMAULIPAS

No. OFICIO:000217/2017  
ASUNTO: SE INDICA

Nueva Ciudad Guerrero, Tamaulipas a 10 de Septiembre DE 2017

**C. PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO  
CIUDAD VICTORIA, TAMAULIPAS  
PRESENTE.-**



Por medio del presente oficio, remito a usted copia certificada del acta que contiene la sesión de cabildo No. 10, de fecha 09 de agosto del presente año, mediante la cual se ratifica la tabla de valores catastrales, aplicables en el municipio de Nueva Ciudad Guerrero, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal 2018.

Sin otro asunto en lo particular, remito el presente para los efectos legales a que haya lugar.

**ATENTAMENTE**  
**"CONSTRUYENDO UNA NUEVA HISTORIA"**

**LA PRESIDENTA MUNICIPAL**

**PROFRA BEATRIZ POSADA NORIEGA**

2016 - 2018  
GUERRERO, TAM.

**EL SECRETARIO DEL GOBIERNO MUNICIPAL**

**SECRETARÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL**  
**C. CESAR GREGORIO RODRIGUEZ DURAN**  
GUERRERO, TAM.

C.c.p. ARCHIVO.-

## VALORES UNITARIOS DE TERRENO URBANO POR M<sup>2</sup> POR ZONA HOMOGÉNEA

### 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, 12, 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, Z2-A, Z2-A1, Z-10, Y 2J UBICADAS DENTRO DEL PLANO OFICIAL DE LA CABECERA MUNICIPAL.

MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA MEDIA 6 Y 7 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, 10JFIII, 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 DEL PLANO 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-A, Z9-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, 6JG, 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

#### 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 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 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. \$ 200.00 06 CONSTRUCCIÓN 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 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: ESTADO DE CONSERVACION FACTOR BUENO 1.00 REGULAR 0.85 MALO 0.70 RUINOSO 0.30 II.

## PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M<sup>2</sup> PARA TERRENOS SUBURBANO I \$ 20.00 SUBURBANO II \$ 10.00 Se considera predios suburbanos I los predios rústicos que se encuentren dentro del fundo legal entre la carretera ribereña y la cabecera municipal, y los predios suburbanos II son los que se encuentran dentro del fundo legal y no cuentan acceso a la carretera ribereña. 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 POR HA. RADIO DE 200 M. COLINDANTES A CARRETERA CON DESARROLLO \$ 20,000.00 RIEGO \$ 8,000.00 TEMPORAL \$ 5,000.00 PASTIZAL \$ 5,000.00 CINEGETICO PRIMERA \$ 3,000.00 CINEGETICO SEGUNDA \$ 2,500.00 AGOSTADERO \$ 2,000.00 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: 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 Inclineda media 0.95 Inclineda 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.

----- - CERTIFICACIÓN - -----

EL SUSCRITO CESAR GREGORIO RODRÍGUEZ DURAN, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE NUEVA CIUDAD GUERRERO, TAMAULIPAS, EN LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL 2016-2018, CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 68 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO MUNICIPAL EN VIGOR PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

**CERTIFICO:**

Que la presente es copia fiel tomada del original que obra en el archivo de esta secretaria, y consta de **una (01)** hoja, y se expide para los efectos legales a que haya lugar, en Nueva Ciudad Guerrero, Tamaulipas a **trece (13)** de **septiembre** del año **dos mil diecisiete (2017)**.-----

**A T E N T A M E N T E**

**"CONSTRUYENDO UNA NUEVA HISTORIA"**

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO  
**C. CESAR GREGORIO RODRÍGUEZ DURAN**  
2016-2018  
GUERRERO, TAM.