



**Güémez**  
Gobierno Municipal  
2021-2024

H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
LEGISLATURA 65  
OFICIALIA DE PARTES

**RECIBIDO**  
08 SEP 2023  
HORA 14:38  
ANEXO 14 CD  
RECIBE Gaby castillo



**Tamaulipas**  
Gobierno del Estado  
2020-2024

**Municipio de Güémez, Tam. a 08 de Septiembre del 2023.**

**OFICIO N° MGT/PM/051/2023**

**DIP. HUMBERTO ARMANDO PRIETO HERRERA  
PRESIDENTE DE LA DIPUTACION PERMANENTE  
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 2024 del Municipio de Güémez, Tamaulipas mismo que fue aprobado en sesión extraordinaria de cabildo del 4 de septiembre del 2023 a las 10:00 hrs y según consta en el acta Doceava Sesión Extraordinaria en su punto número 4.

Sin otro particular por el momento y cumpliendo con la normatividad me despido de usted enviándole un cordial saludo.

**ATENTAMENTE  
"EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL "**

**JOSE LORENZO MORALES AMARO**



**PRESIDENCIA  
MUNICIPAL**

**MUNICIPIO DE GÜÉMEZ, TAM.  
2021-2024**

C.C.P. Archivo

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

Palacio Municipal, Calle 9 y 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: [alcaldiaaguemez@gmail.com](mailto:alcaldiaaguemez@gmail.com)





**Güémez**  
Gobierno Municipal  
2021-2024



**Tamaulipas**  
Gobierno del Estado  
2022-2029

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

En la Cabecera Municipal de Güémez, Tamaulipas, siendo las 10:00 horas del día lunes cuatro de septiembre del año dos mil veintitres, reunidos en el lugar que ocupa la Sala de Cabildo en el Palacio Municipal, para celebrar la Doceava 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. Propuesta para su analisis y en su caso aprobación se presenta el 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

*Handwritten signatures and names:*  
 - Top right: *[Signature]*  
 - Middle right: *Leonor Hernandez Garcia*  
 - Middle right: *Mario del Consuelo Zárate Delgado*  
 - Middle right: *Sanjuana Nolasco*  
 - Bottom right: *[Signature]*  
 - Bottom right: *Ane Mario S. Hernandez*





predios rústicos del municipio de güémez, tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2024.

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 **José Lorenzo Morales Amaro**, Presidente Municipal da la bienvenida a los integrantes del Honorable Cabildo. Instruye a **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 **Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez**, Se procede a pasar lista de asistencia.

José Lorenzo Morales Amaro

San Juana Fonseca Calderón

Gilberto Ángel Carvajal

Leonor Hernández García

Jorge Meza Alejos

María del Consuelo Zarate Delgado

Presidente Municipal

Síndico Municipal

Primer Regidor

Segundo Regidor

Tercer Regidor

Cuarto Regidor

Leonor Hernández García  
 María del Consuelo Zarate Delgado  
 San Juana Fonseca Calderón  
 Ana María Saiz Herrera C.



**Güémez**

Gobierno Municipal

2021-2024

Edgar Omar González Mendoza

Quinto Regidor

Ana María Saldierna García

Sexto Regidor



**Tamaulipas**

Gobierno del Estado

2012-2018

El Secretario del Ayuntamiento **Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez** informa al Presidente Municipal **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, **Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez**, informa al Presidente Municipal, **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 Doceava Sesión de Cabildo Extraordinaria.

En uso de la palabra el Presidente Municipal, **José Lorenzo Morales Amaro**, declara instalada la Doceava Sesión Extraordinaria de este Honorable Cabildo y legalmente validos los acuerdos que en ella se tomen.

**PUNTO NÚMERO CUATRO: Propuesta para su analisis y en su caso aprobación se presenta el 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**

*Maria del Consuelo Zavate Delgado*  
*Sanjuana Toranzo*  
*Leon Hernandez Garcia*  
*Ana Maria Saldierna G.*





**Güémez**

Gobierno Municipal  
2021-2024

origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos del municipio de güémez, tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2024.



**Tamaulipas**  
Gobierno del Estado  
2022-2028

**José Lorenzo Morales Amaro**, Presidente Municipal Constitucional, se hace del conocimiento al H. Cabildo para su análisis 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 güémez, tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2024.

**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 2024, 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 Güémez, 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	\$ 150.00
---	-------------------------	-----------



*Leonor Hernandez Garcia*

*Mario del Consuelo Zarate Delgado*

*Susana Gonzalez*

*Ana Maria S. L. Lima C*



2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 100.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00
4	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 considerarse 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

Leonor Hernandez Garera  
 Mari del Consuelo Zúñiga Delgado  
 Susana Honskari  
 Ana María S. Herrera



**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.	0.9
	45 metros lineales.	0.8
	50 metros lineales.	0.8
	60 metros lineales.	0.7

**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:

	Posición	Uso	Factor
1	Esquina hasta 400 m <sup>2</sup>	Comercial (en todas las zonas)	1.3
2	En general (no esquina)	Comercial (en todas las zonas)	1.2
3	Esquina	Habitacional Bueno	1.2
4	Esquina	Habitacional Medio	1.1
5	Esquina	Habitacional Económico	1.1
6	Esquina	Habitacional Popular	1.0

**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



Leonor Hernandez Garcia  
 Delgado  
 Mariana del Consuelo Zarate  
 Sangreana Houscaro  
 Ana Maria S. Gomez



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 CONSERVACIÓN	FACTO
Bueno	1.0
Regular	0.8
Malo	0.7
Ruinoso	0.3

## 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>
9100	Suburbano	\$ 40.00
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>
--	--

Leonor Hernandez Gas Lig  
 Maria de la Concepcion Zamate Delgado  
 Sanjuana Homelcaci  
 Ana Mari S. Ibarra





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

*Leonor Hernandez Garcia*

*María del Consuelo Zarate Delgado*  
*Sanjuana Monreal*

*Ana Mari S. Belmonte*



**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 comunicación	1.05

**F) TERRENOS SALITROSOS 0.60**

**H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA: FACTOR**

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

*Maná del Consuelo Zamate D. Igardo Leonor Hernandez Sarcia*  
*Sayfuaná Housseabé*





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.

**José Lorenzo Morales Amaro**, presidente municipal gira instrucciones al secretario del ayuntamiento para que la someta a consideración ante este honorable cabildo.



*Mano del Consuelo Zavate Delgado Leonor Hernandez Garcia  
San Juan de Toluca Co.*

*Ana María Saldívar*



En uso de la palabra **Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez**, Secretario del Ayuntamiento, expresa que para dar cumplimiento a la instrucción del **José Lorenzo Morales Amaro**, Presidente Municipal, presenta el cierre del Programa Anual de Obra Pública para el ejercicio 2022, para su conocimiento, analisis y en su caso la aprobación correspondiente.

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*

*Marysua Gonzalez*  
*Maria del Consuelo Zarate Delgado*

*Ara Maria So... ..*





**Güémez**

Gobierno Municipal  
2021-2024

**PUNTO SEIS: Clausura de la Sesión.**



**Tamaulipas**  
Gobierno del Estado  
2021-2024

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 cuatro de septiembre del año dos mil veintitres, 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

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

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



*Ana María Saucedo*



**Güémez**  
Gobierno Municipal  
2021-2024



**Tamaulipas**  
Gobierno del Estado  
2021-2024

*María del Consuelo Zarate Delgado*

**María del Consuelo Zarate**

**Delgado**

Cuarto Regidor

**Edgar Omar González**

**Mendoza**

Quinto Regidor

*Ana María Saldierma García*

**Ana María Saldierma García**

Sexto Regidor

**Güémez**  
*somos todos*