


Municipio de Güémez, Tamaulipas a 06 de Septiembre del 2024
Dependencia: Presidencia Municipal
Número de Oficio: **MGT/PM/047/2024**
"2024 Año de Felipe Garrillo Puerte,
Benemérito del Proletario, Revolucionario
y Defensor del Mayab.

**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 (USB) el Proyecto de Tablas Unitarias de Suelo y construcciones, para el ejercicio fiscal 2025 del Municipio de Güémez, Tamaulipas mismo que fue aprobado en sesión extraordinaria de cabildo del 8 de julio del 2024 a las 10:00 hrs y según consta en el acta vigésimo primera 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.



JOSE LORENZO MORALES AMARO
PRESIDENTE MUNICIPAL.
PRESIDENCIA
MUNICIPAL
MUNICIPIO DE GÜEMEZ, TAM.
2021-2024

C.c.p. Archivo
JLMA/mgam/gpa

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

RECIBIDO
06 SEP 2024

HORA _____
ANEXO _____
RECIBE _____



VIGÉSIMO PRIMERA 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 ocho de julio del año dos mil veinticuatro, reunidos en el lugar que ocupa la Sala de Cabildo en el Palacio Municipal, para celebrar la Vigésimo Primera 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 aprobacion de 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

Marió del Consuelo Zárate Delgado
Leonor Hernandez Garcia
Domingana Gonzalez

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Ana María Solderna C.





como de los predios rústicos del municipio de güémez, tamaulipas, para el Ejercicio Fiscal del año 2025.

5. Desahogo de 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

Presidente Municipal
Síndico Municipal
Primer Regidor



Delgado
Zorade
García
Monreal
Soldreanu



Güémez
Gobierno Municipal
2021-2024

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



Tamaulipas
Gobierno del Estado
2021-2028

Delgado

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 Vigésimo Primera Sesión de Cabildo Extraordinaria.

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

*María del Consuelo Zarate
Leonor Hernandez Garcia
Ana Juana Hernandez*

[Signature]

Ana María Saldierna García

[Signature]

[Signature]

[Signature]





Güémez
Gobierno Municipal
2021-2024



Tamaulipas
Gobierno del Estado
2017-2023

Delegado

PUNTO NÚMERO CUATRO: Propuesta para su analisis y en su caso aprobacion de 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 2025.

Como siguiente punto del orden del Dia, en cumplimiento del Artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tengo a bien proponer ratificar para el año 2025 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 en el presente año 2024; lo anterior con la finalidad de no afectar la economía de los poseedores de predios en el Municipio, por lo que se pone a consideración de este órgano edilicio el siguiente:

Maria del Consuelo Zarate
Leonor Hernandez Caraña
Sanjuana Gonzalez

Ara Maria Saldiverra G

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 2025.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año 2025, 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 m² expresados en pesos según su Ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 150.00
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 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;
- 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



Maria del Consuelo Zavate
Leonor Hernandez Garcia
Sanjuana Gonzalez
Ana Maria Solderna





Güémez

Gobierno Municipal

2021-2024

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 0.80

E) Factor de terreno resultante: Predios con superficie mayor de 500 m² : 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 ²	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 M² 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

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:



Tamaulipas

Gobierno del Estado

2022-2026

Maria del Consuelo Zarate Delgado
Leonor Hernandez Garcia
San Juana Gonzalez

Ana María Saldaña C.



Güémez
somos todos



- 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 m² expresados en pesos:

		valor por m ²
9100	Suburbano	\$ 40.00
9200	Suburbano	\$ 30.00
9300	Suburbano	\$ 20.00
9400	Suburbano	\$ 15.00

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

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 1 ^º de 2 a 4 has. x U.A.	\$ 2,000.00
Agostadero 2 ^º de 4 a 8 has. x U.A.	\$ 1,500.00
Agostadero 3 ^º de 8 a 16 has. x U.A.	\$ 1,000.00
Fruticultura / perenes	\$ 25,000.00
Cerril	\$ 500.00

María del Consuelo Zárate Delgado
 Leonor Hernández Carra
 Ana María Saldaña S.C.
 Román González





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

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 SALTROSOS 0.60

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

Maria del Consuelo Zarate Delgado
Leonar Hernandez Garcia
Sam Juana Doncelca

Ana Maria Solisnu C

[Handwritten signatures and marks]



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.

José Lorenzo Morales Amaro, Presidente Municipal gira instrucciones al Secretario del Ayuntamiento para que le someta a consideración ante este Honorable Cabildo.

En uso de la palabra **Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez**, Secretario del Ayuntamiento, expresa que para dar cumplimiento a la instrucción de **José Lorenzo Morales Amaro**, Presidente Municipal, pone a consideración de este Honorable Cabildo la propuesta para su analisis y en su caso aprobacion de **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 2025.

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

Delgado

Mani del Consuelo Zarate
Leonar Hernandez Garcia
Sanjuana Gonzalez

Ana María Saldívar C

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





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

PUNTO NUMERO CINCO: Desahogo de Asuntos Generales.

Sin Asuntos Generales por tratar.

PUNTO NUMERO 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 ocho de julio del año dos mil veinticuatro, y una vez agotados los puntos del Orden del día se da por clausurada esta sesión extraordinaria, firmado quienes estuvieron presentes _____


José Lorenzo Morales Amaro
Presidente Municipal


Mauricio Guadalupe Arcos Meléndez
Secretario del Ayuntamiento



Güémez
Gobierno Municipal
2021-2024



Tamaulipas
Gobierno del Estado
2021-2024

San Juana Fonseca Calderón
San Juana Fonseca Calderón
Síndico Municipal

[Signature]
Gilberto Ángel Carbajal Pérez
Primer Regidor

Leonor Hernández García
Leonor Hernández García
Segundo Regidor

[Signature]
Jorge Meza Alejos
Tercer Regidor

María del Consuelo Zarate Delgado
María del Consuelo Zarate Delgado
Cuarto Regidor

[Signature]
Edgar Omar González Mendoza
Quinto Regidor

Ana María Saldierna G.
Ana María Saldierna García
Sexto Regidor

Güémez
somos *todos*





**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 VIGÉSIMO PRIMERA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA OCHO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, DE LA ADMINISTRACIÓN 2021-2024, MISMA QUE SE TUVO A LA VISTA PARA CONSTANCIA LEGAL LA CUAL CONSTA DE ONCE FOJAS ÚTILES Y COTEJADAS DE UNA SOLA SUS CARAS. -----

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

 ATENTAMENTE

MAURICIO GUADALUPE ARCOS MELÉNDEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.
R. AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE GÜÉMEZ, TAM.
2021-2024