



**Güémez**  
Un Gobierno Cerca de Ti

Municipio de Güémez, Tam. A 07 de Septiembre del 2015.

**OFICIO No. TES/271/2015.**

**H. CONGRESO DEL ESTADO**  
**DIPUTADO RAMIRO RAMOS SALINAS**  
**PRESENTE. -**



Por este conducto y en cumplimiento en lo dispuesto en el Capítulo III Artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, le envié a usted la propuesta de Tabla de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal 2016, para su Análisis, Revisión, Discusión, Modificación, Aprobación y Publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Sin otro particular por el momento, hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**

**"SÚFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"**  
**"EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL"**



**PROFR. JULIO CESAR LOPEZ WALLE**

**PRESIDENCIA**  
**MUNICIPAL**

C.C.P. Archivo

**PROPUESTA DE TABLA DE VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2016.**

**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 2016.**

**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 **2016**, 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
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**

**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 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:**

	Posición	Uso	Factor
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
----	----------------------	-----------

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 CONSERVACIÓN	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:

9100	Suburbano	Valor por m <sup>2</sup> \$ 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	Ubicación buena	\$ 50.00 m <sup>2</sup>
	Ubicación regular	\$ 25.00 m <sup>2</sup>
	Ubicación mala	\$ 10.00 m <sup>2</sup>

localidades.	
--------------	--

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:

	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	1.15
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

**E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:**

	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada 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 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.

**TRANSITORIO**

**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2016 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



Acta correspondiente a la sesión de cabildo del día Lunes 31 de Agosto del año 2015.

Reunidos en la sala de cabildo de la presidencia Municipal de Güemez Tamaulipas y siendo las 3:30 p.m. horas del día Lunes 31 de Agosto del año 2015 se llevó a cabo la sesión de Cabildo contando con la presencia del presidente Municipal, síndico, Regidores que integran el Quórum legal de acuerdo a lo establecido en los Artículos 42, 43, 44 y demás relativos de código Municipal Vigente en el Estado de Tamaulipas así como los Artículos 1, 3, 4 y demás relacionados en el reglamento Interior Vigente en el Municipio de Güemez.

Se procede a dar inicio a la presente sesión por lo que se da lectura al orden del día preparados para la misma.

- Apertura de la Sesión.

- Pase de lista de Asistencia, verificación y declaración del Quórum legal.

- Lectura y Aprobación del Acta Anterior.

- Bienvenida por parte del presidente Municipal Prof. Julio Cesar López Walle.

- Informe de Actividades.

- Propuesta de Tabla de Valores Catastral para el ejercicio fiscal 2016.

- Asuntos Generales.

- Clausura de la Sesión.

Después de ser desarrollados los primeros puntos del orden del día el presidente Municipal prof. Julio Cesar López Walle da la bienvenida a los presentes y los agradece por su puntualidad.

Menciona el presidente Municipal que se llevaron a cabo los pagos correspondientes de los programas federales de Prospera y pensión del Adulto Mayor en los diferentes puntos de pago en el Municipio atendiendo el R. Ayuntamiento con las necesidades más apremiantes.

En voz del Señor presidente menciona que se llevaron a cabo los cursos de Verano programados por el Dif. Municipal teniendo una respuesta favorable con más de 100 participantes los cuales finalizaron exponiendo las cualidades aprendidas durante los cursos de canto, baile y dibujo.

El presidente somete a consideración ante el honorable cabildo la propuesta de Tabla de Valores Catastral para el ejercicio fiscal 2016, con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el capítulo III Artículo 74 de la ley de catastro para el Estado de Tamaulipas. Después de haber sido analizado y valorada la propuesta se aprueba por UNANIMIDAD.

Se anexa formato de la propuesta de Tabla de Valores catastrales para el ejercicio fiscal del año 2016.



**Güémez**

Un Gobierno Cerca de Ti

**PROPUESTA DE TABLA DE VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2016.**

**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 2016.**

**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 2016, 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
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 100.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 40.00



**Tamaulipas**  
ESTADO FUERTE PARA TODOS

9 JUAREZ ESQ. S/N  
TEL. (835) 32-41-037 Y (835) 32-41-033  
GUÉMEZ, TAM.



# Güémez

Un Gobierno Cerca de Ti

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

#### 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



## Tamaulipas

ESTADO FUERTE PARA TODOS

9 JUAREZ ESQ. S/N  
TEL. (835) 32-41-037 Y (835) 32-41-033  
GUÉMEZ, TAM.



# Güémez

Un Gobierno Cerca de Ti

	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 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:**

	Posición	Uso	Factor
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



**Tamaulipas**  
ESTADO FUERTE PARA TODOS

9 JUAREZ ESQ. S/N  
TEL. (835) 32-41-037 Y (835) 32-41-033  
GUÉMEZ, TAM.



**Güémez**  
Un Gobierno Cerca de Ti

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:

- 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 PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

ESTADO DE CONSERVACIÓN	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:

9100	Suburbano	Valor por m <sup>2</sup> \$ 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	Ubicación buena	\$ 50.00 m <sup>2</sup>
	Ubicación regular	\$ 25.00 m <sup>2</sup>
	Ubicación mala	\$10.00 m <sup>2</sup>



9 JUAREZ ESQ. SN  
TEL. (835) 32-41-037 Y (835) 32-41-033  
GUÉMEZ, TAM.



# Güémez

Un Gobierno Cerca de Ti

localidades.

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 <sup>a</sup> de 2 a 4 has. x U.A.	\$ 2,000.00
Agostadero 2 <sup>a</sup> de 4 a 8 has. x U.A.	\$ 1,500.00
Agostadero 3 <sup>a</sup> 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:



**Tamaulipas**  
ESTADO FUERTE PARA TODOS

9 JUAREZ ESQ. S/N  
TEL. (835) 32-41-037 Y (835) 32-41-033  
GUÉMEZ, TAM.



**Guémez**  
Un Gobierno Cerca de Ti

	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	1.15
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

**E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:**

	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

**F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:**

Colindantes a caminos federales y estatales	1.15
---	------



**Tamaulipas**  
ESTADO FUERTE PARA TODOS

9 JUAREZ ESQ. S/N  
TEL. (835) 32-41-037 Y (835) 32-41-033  
GUÉMEZ, TAM.





**Güémez**  
Un Gobierno Cerca de Ti

Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas	1.10
Colindantes a menos de 2.5 Km. De vías de comunicación	1.05

<b>G) TERRENOS SALITROSOS:</b>	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 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.


**TRANSITORIO**

**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2016 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

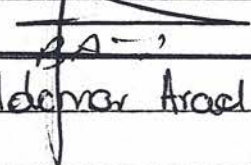


**Tamaulipas**  
ESTADO FUERTE PARA TODOS

9 JUAREZ ESQ. S/N  
TEL. (835) 32-41-037 Y (835) 32-41-033  
GUÉMEZ, TAM.

  
Prof. Julio Cesar Lopez Walle

Presidente Municipal

  
C. Baldemar Araol Tingero Porras

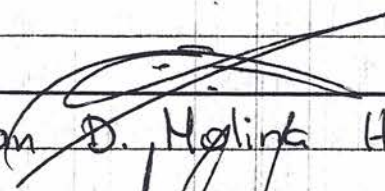
Sindico Municipal

Maria Guadalupe Flores Valladares  
C. Maria G. Flores Valladares

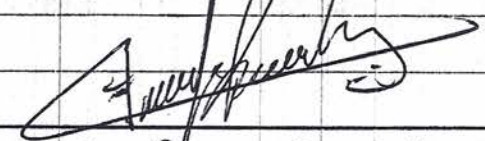
Primer Regidor

Gloria Reyes Mtz.  
C. Gloria Reyes Mte.

Segundo Regidor

  
C. Fabian D. Molina Hdz.

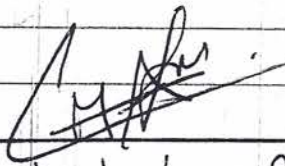
Tercer Regidor

  
C. Jancarlo Sinoe Recalde Montemayor

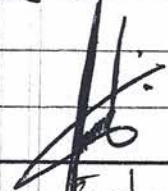
Cuarto Regidor

Alonso Lores RdC  
C. Alonso Lores Rodriguez

Quinto Regidor

  
C. Ma. de la Luz Contreras Pequeno

Sexto Regidor

  
C. Omar Estrada Sanchez

Secretario del