



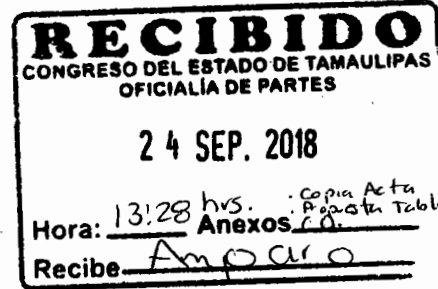
GOBIERNO
PARA TODOS

MUNICIPIO DE
GÜÉMEZ



Municipio de Güémez, Tam., 17 de Agosto de 2018

DIPUTADO GLAFIRO SALINAS MENDIOLA
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACIÓN
POLÍTICA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE
TAMAULIPAS.
CD. VICTORIA, TAM.



PRESENTE

Por este conducto y en cumplimiento a lo dispuesto en el Capítulo III Artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, le envío a Usted la Propuesta de "Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones y Coeficientes de incremento y de demerito, para la determinación del valor catastral de los predios urbanos, suburbanos y rústicos", para el Ejercicio Fiscal 2019, del Municipio de Güémez, Tamaulipas, 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
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"
"EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
GÜÉMEZ, TAMAULIPAS
2016-2018


C. CARLOS ADRIÁN CÁRDENAS GONZÁLEZ

PROPUESTA DE "TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO, PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LOS PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS", PARA EL EJERCICIO FISCAL 2019.

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 2019.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito para el ejercicio fiscal 2019, 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

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:

- Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- 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;
- Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
- 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 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) 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 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 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
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:

- 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 m² expresados en pesos:

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

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

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
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.



**GOBIERNO
PARA TODOS**

MUNICIPIO DE
GÜÉMEZ



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.

TRANSITORIO

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2019 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.