



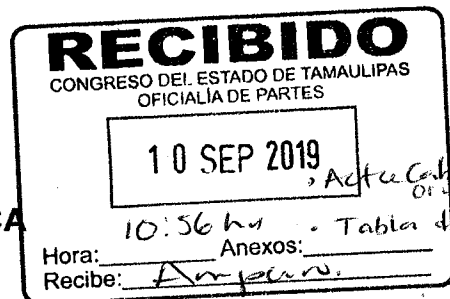
GÜÉMEZ, TAMAULIPAS; A 06 DE SEPTIEMBRE DE 2019.

**DEPENDENCIA:** PRESIDENCIA MUNICIPAL.

**ASUNTO:** TABLA DE VALORES

CATASTRALES PARA EL EJERCICIO 2020.

**DIP. GLAFIRO SALINAS MENDIOLA**  
**PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACION POLITICA**  
**EN EL CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.**



EN ATENCIÓN A LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, ADJUNTO AL PRESENTE SIRVASE ENCONTRAR 1 (UN) SOBRE EL CUAL CONTIENE ACTA DE CABILDO Y TABLAS DE VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO 2020 DEL MUNICIPIO DE GÜEMEZ TAMAULIPAS.

DANDO CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO, ME REITERO SUS DISTINGUIDAS CONSIDERACIONES PARA CUALQUIER DUDA O ACLARACIÓN AL RESPECTO.

**ATENTAMENTE**

**RICARDO SERNA RUIZ**

**TESORERO MUNICIPAL GÜÉMEZ, TAM.**



**TESORERÍA MUNICIPAL  
2018 - 2021**

**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 2020.**

**Artículo 1°.** Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2020, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2019, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. **LXIII-499**, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 140, de fecha 21 de noviembre del año próximo pasado, 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

Verónica Mtz Gaytán.  
 M. Victoria Acuña G.  
 Nora Len Muñoz S.  
 Rafael Reyna J.  
 Alberto Villalón

Peana Ruiz López

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:

	Posició	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 CONSERVACION	FACTOR
Bueno	1.00
Regular	0.85
Maló	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:

		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>

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.

Verónica Mtz. Gaytán  
 M. Victoria Acuña Sr.  
 Rafael Reyes  
 Alba Guillot  
 Nora Luz Muñoz S.  
 Rosa Ruiz López

Rosa Ruiz López

### III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
Riego	\$
Temporal	\$
Pastizal	\$
Cinegético	\$
Agostadero 1 <sup>a</sup> de 2 a 4 has. x U.A.	\$
Agostadero 2 <sup>a</sup> de 4 a 8 has. x U.A.	\$
Agostadero 3 <sup>a</sup> de 8 a 16 has. x U.A.	\$
Fruticultura / perenes	\$
Cerril	\$

#### 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

Reina Ruiz López

Verónica Mtz Gaytán, M. Victoria Acuña G., Paulina J. Webb Guillén

Nora Luz Muñoz S.

Reina Ruiz López