



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECCION: ADMINISTRATIVA
No. DE OFICIO: OF077/10
ASUNTO: PROPUESTA DE TABLA DE
VALORES CATASTRALES

H. CONGRESO DEL ESTADO
CD. VICTORIA TAMAULIPAS

PRESENTE

Nva. Cd. Guerrero, Tamaulipas, a 20 de Agosto de 2010.

Por este conducto hacemos entrega de la propuesta de tabla de valores unitarios de suelo y construcciones, los coeficientes de incremento y de merito para la determinación de los valores catastrales para el ejercicio fiscal de año 2011, para el municipio de Guerrero, Tamaulipas.

Para dar cumplimiento de Ley hacemos entrega en forma digital e impresa de dicho documento.

Sin otro particular aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE.
"Sufragio Efectivo. No Reelección".

**PRESIDENTA MUNICIPAL
CONSTITUCIONAL**



LIC. OLGA JULIANA ELIZONDO GUERRA

**SECRETARIO DEL R.
AYUNTAMIENTO**



C.P. JORGE ALBERTO TREVIÑO DE LEON

c.c.p./Archivo.
OJEGUAT/lega*

PROPUESTA DE TABLAS 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 GUERRERO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2011.

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m² expresados en pesos según su ubicación:

| | | |
|---|------------------------------|-----------|
| 1 | ZONA HABITACIONAL BUENO. | \$ 200.00 |
| 2 | ZONA HABITACIONAL MEDIO. | \$ 150.00 |
| 3 | ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO. | \$ 100.00 |
| 4 | ZONA HABITACIONAL POPULAR. | \$ 50.00 |
| 5 | ZONA HABITACIONAL PRECARIA. | \$ 10.00 |
| 6 | ZONA INDUSTRIAL Y COMERCIAL. | \$ 400.00 |

VALORES UNITARIOS DE TERRENO URBANO POR M² POR ZONA HOMOGÉNEA

LOCALIDAD 1

| |
|---|
| CABECERA MUNICIPAL |
| MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA BUENA |
| 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, A, B, C, D, 65, 66, 67, 68, 69, 4-B, 5, 6, IJFVII, IJFVI, IJFV, IJFIV, IJFI, IJFII, IJFIII, 7, 8, 9, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 75, 74, 73, 12-B, 12-C, 12-D, 12-E, 12JFII, 12JFI, 81, 82, 83, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, XH, XI, XJ, XK, XS, XR, XP, 136, 100, 101, 102, 103, 107, 108, 109, 111, 115, 116, 137, 138, 8JFIII, 17, IJF-IX, Z-2, Z2-A, Z2-A1, Z-10, Y 2J UBICADAS DENTRO DEL PLANO OFICIAL DE LA CABECERA MUNICIPAL. |
| MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA MEDIA |
| 6 Y 7 DEL FRACCIONAMIENTO BUROCRATAS, 10, 11, 12-A, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 32, 104, 102, 106, 84, 47, 48, 49, 10JFI, 10JFII, 10JFIII, 8JFII, 8JFI, 9JFII, H, I, G, 84, 70, 70-A 72, 80, IJFVIII, 20, XQ, XL, XT, XG, 20-A, 20, 29-A, IFIV Y IFV DENTRO DEL PLANO OFICIAL DE LA CABECERA MUNICIPAL. |
| MANZANAS INDENTIFICADAS COMO ZONA ECONOMICA |
| 4 Y 5 DEL FRACCIONAMIENTO BUROCRATAS, I-A, I-B, 35-A, 36-A, II-A, II-B, II-C, 34, 37, 6J-A, 5J-A, 38-A, 39-A, 40-A, 41-A, 42-A, 43-A, 44-A, 32-A, 33-A, 33, 40, 5J, 6J, 86, 85, IFII, IFIII, IFV, 62-A, 63-A, 63, 70-A, 71, 70-B, 76, 77, 78, 79, JA, 76-B, 76-A, 77-A, 78-A, 79-A, 80-A, 81-A, 29-B, XB DE LA ZONA CENTRO, XC, XD, XE, XF, XM, XM-A, XN, XN-A, XO, IX, 1-A, 2, 3, 4, 2-A, 3-A, 4-A, 12-A1, 21, 102-A, 102-B Y 102-C DEL PLANO OFICIAL DE LA CABACERA MUNICIPAL. |

MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA POPULAR

XA, XB, 8, 9, 10, 12, 13, 14 DE LA COLONIA RUIZ CORTINEZ; A4-A, A1-A, A2-A, A3-A, I-C, 30, 37-A, A1, A2, A3, 87, IF-A, IF, IF-I, IF-IIA, IF-IIIA, 62, K, L, M, LL, IF-134, XY, XY-A, XW, XV, XU, Z8, Z7, Z6, Z5, Z4, Z3, ZP-A, ZP-B, Z8-A, Z8-B, Z8-C, Z6-B, Z6-A, Z7-A, Z5-A, Z5-B, Z4-A, Z4-B, Z4-C, Z7-C, Z3-A, Z3-B, Z3-C, XP-C, Z9, Z2-A1, Z9-A, Z9-B, XM, XM-A, XN, XN-A, XM-A1, XN-A2, 29-B, 21-A, 12-A2, 4J-A, 4J, 109-A, 109, 110, 30-A, 37-B, 37-C, 37-D, 37-E, 16-B, 15-B, 6J-B, 6J-C, 6J-D, 6J-E, 6J-F, 6J-G, 6J-H, 6J-I, 5J-B, 38-C, 38-B, 39-B, 40-B, 42-B, 41-B Y 43-B DEL PLANO DE LA CABECERA MUNICIPAL

LOCALIDAD 2

| | |
|--------------------|----------------------------------|
| SAN IGNACIO | ZONA HABITACIONAL POPULAR |
|--------------------|----------------------------------|

LOCALIDAD 3

| | |
|-------------------|-----------------------------------|
| LA LAJILLA | ZONA HABITACIONAL PRECARIA |
|-------------------|-----------------------------------|

LOCALIDAD 4

| | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| SAN RAFAEL DE LAS TORTILLAS | ZONA HABITACIONAL PRECARIA |
|------------------------------------|-----------------------------------|

**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

| | 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

| | 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 0.85

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:

| | | |
|------------------------|-----------------------|-------------|
| Incremento por esquina | Comercial de primera. | Factor 0.25 |
| | Comercial de segunda. | 0.20 |
| | Habitacional primera. | 0.15 |
| | Habitacional segunda. | 0.10 |

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. | \$ 200.00 |
| 06 | CONSTRUCCIÓN PRECARIA | \$ 100.00 |
| 07 | CONSTRUCCION DE LUJO | \$ 4,000.00 |

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 |
| MALO | 0.70 |
| RUINOSO | 0.30 |

II. PREDIOS SUBURBANOS

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M² PARA TERRENOS

| | |
|--------------|----------|
| SUBURBANO I | \$ 20.00 |
| SUBURBANO II | \$ 10.00 |

Se considera predios suburbanos I los predios rústicos que se encuentren dentro del fundo legal entre la carretera ribereña y la cabecera municipal, y los predios suburbanos II son los que se encuentran dentro del fundo legal y no cuentan acceso a la carretera ribereña.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

| USO DEL SUELO | VALOR POR HA. |
|--|---------------|
| RADIO DE 200 M. COLINDANTES A CARRETERA CON DESARROLLO | \$ 20,000.00 |
| RIEGO | \$ 8,000.00 |
| TEMPORAL | \$ 5,000.00 |
| PASTIZAL | \$ 5,000.00 |
| CINEGETICO PRIMERA | \$ 3,000.00 |
| CINEGETICO SEGUNDA | \$ 2,500.00 |
| AGOSTADERO | \$ 2,000.00 |
| 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:

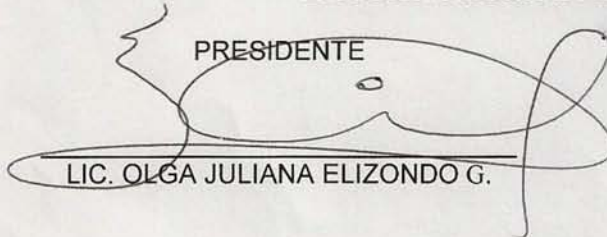
| | |
|--|------|
| | 0.60 |
|--|------|

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

| | |
|-------------------|------|
| Propiedad privada | 1.00 |
| Ejidal | 0.60 |
| Posesión | 0.60 |

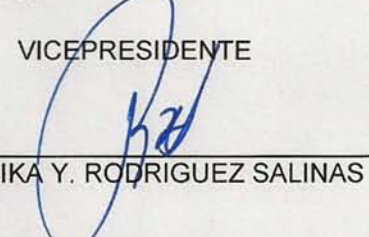
LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO

PRESIDENTE



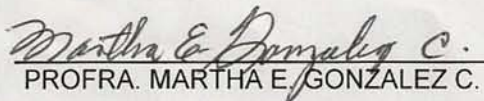
LIC. OLGA JULIANA ELIZONDO G.

VICEPRESIDENTE



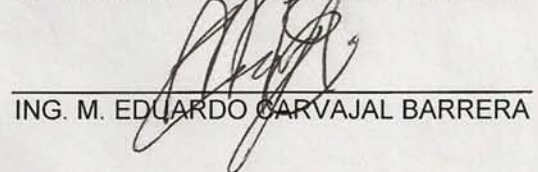
C.P. ERIKA Y. RODRIGUEZ SALINAS

SINDICO MUNICIPAL



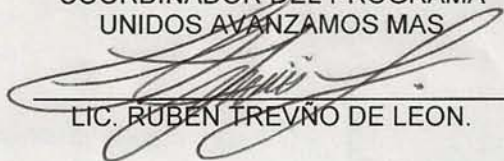
PROFRA. MARTHA E. GONZALEZ C.

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO



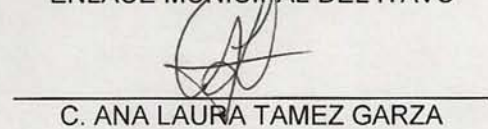
ING. M. EDUARDO CARVAJAL BARRERA

COORDINADOR DEL PROGRAMA
UNIDOS AVANZAMOS MAS



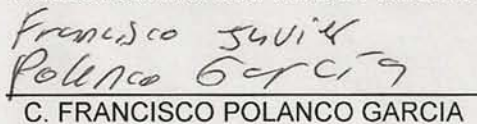
LIC. RUBEN TREVIÑO DE LEON.

ENLACE MUNICIPAL DEL ITAVU




C. ANA LAURA TAMEZ GARZA

DIRECTOR MUNICIPAL DE PREDIAL



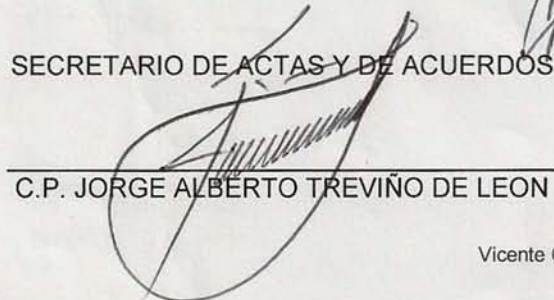
C. FRANCISCO POLANCO GARCIA

SECRETARIO TECNICO



C. LUIS ANGEL PEREZ HINOJOSA

SECRETARIO DE ACTAS Y DE ACUERDOS



C.P. JORGE ALBERTO TREVIÑO DE LEON