



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

LA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA DEL CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 58 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL Y 119 DE LA LEY SOBRE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO INTERNOS DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

**D E C R E T O No. LXIII-1063**

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 GUERRERO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2020.

**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 2020, 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, 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.	\$ 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**VALORES UNITARIOS DE TERRENO URBANO POR M<sup>2</sup> POR ZONA**

**HOMOGÉNEA**

**LOCALIDAD**

<b>CABECERA MUNICIPAL</b>
<b>MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA BUENA</b>
50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, A, B, C, O, 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..
<b>MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA MEDIA</b>
6 Y 7 DEL FRACCIONAMIENTO BURÓCRATAS, 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, 1, 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
<b>MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA ECONÓMICA</b>
4 Y 5 DEL FRACCIONAMIENTO BURÓCRATAS, 1-A, 1-B, 35-A, 36-A, 11-A, 11-B, 11-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 CABECERA MUNICIPAL.
<b>MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA POPULAR</b>
XA, XB, 8, 9, 10, 12, 13, 14 DE LA COLONIA RUIZ CORTINEZ; A4-A, A1-A, A2-A,



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

A3-A, 1-C, 30, 37-A, A1, A2, A3, 87, IF-A, IF, IF-1, IF-IIA, IF-IIIA, 62, K, L, M, LL, IF-134, XY, XY-A, YNV, XV, XU, Z8, Z7, Z6, Z5, Z4, Z3, ZP-A, ZP-8, 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**

<b>SAN IGNACIO</b>	<b>ZONA HABITACIONAL POPULAR</b>
--------------------	----------------------------------

**LOCALIDAD 3**

<b>LA LAJILLA</b>	<b>ZONA HABITACIONAL PRECARIA</b>
-------------------	-----------------------------------

**LOCALIDAD 4**

<b>SAN RAFAEL DE LAS TORTILLAS</b>	<b>ZONA HABITACIONAL PRECARIA</b>
------------------------------------	-----------------------------------



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## 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 0.85

**E) Factor de terreno resultante:** Predios con superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>: 0.70 al terreno restante.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

## 2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

### Factor de posición del terreno en la manzana

Incremento por esquina	Comercial de primera.	Factor 1.25
	Comercial de segunda.	1.20
	Habitacional primera.	1.15
	Habitacional segunda.	1.10

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

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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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**

**VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M<sup>2</sup> PARA TERRENOS**

SUBURBANO I	\$20.00
SUBURBANO II	\$10.00

Se considera predios suburbanos 1 los predios rústicos que se encuentren dentro del fundo legal entre la carretera ribereña y la cabecera municipal, y los predios suburbanos 11 son los que se encuentran dentro del fundo legal y no cuentan acceso a la carretera ribereña.

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 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
CINEGÉTICO PRIMERA	\$ 3,000.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

CINEGÉTICO 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) TERRENO 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**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

<b>G) TERRENOS SALITROSOS:</b>	<b>0.60</b>
--------------------------------	-------------

**H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

**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.

**Artículo 3°.** Cuando existan causas supervinientes relacionadas con los linderos y características de los sectores catastrales, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales sectores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

**TRANSITORIO**

**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2020 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**SALÓN DE SESIONES DEL CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS  
Cd. Victoria, Tam., a 29 de septiembre del año 2019  
DIPUTADO PRESIDENTE**

**GLAFIRO SALINAS MENDIOLA**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**JOAQUÍN ANTONIO HERNÁNDEZ CORREA**

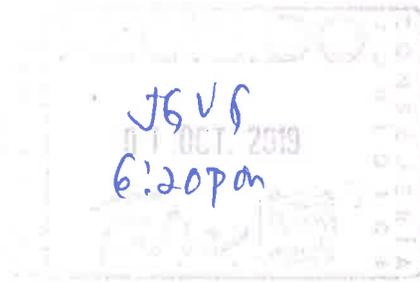
**DIPUTADA SECRETARIA**

**NANCY DELGADO NOLAZCO**

**HOJA DE FIRMAS DEL 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 GUERRERO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2020.**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**



Cd. Victoria, Tam., a 29 de septiembre del año 2019.

**C. LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CABEZA DE VACA  
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO  
PALACIO DE GOBIERNO  
CIUDAD.**

Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, párrafo 1 incisos f) e i) de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, y para los efectos correspondientes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número LXIII-1063, 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 Guerrero, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2020.

Sin otro particular, nos es grato reiterar a Usted nuestra atenta y distinguida consideración.

**ATENTAMENTE**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**JOAQUÍN ANTONIO HERNÁNDEZ CORREA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**NANCY DELGADO NOLAZCO**