



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL.
No. DE OFICIO: SO/001/2015.
ASUNTO: EL QUE SE INDICA.

Nueva Ciudad Guerrero, Tamaulipas; a 7 de septiembre del 2015.

C.P. RAMIRO RAMOS SALINAS
PRESIDENTE DE LA LXII LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-

Por medio de la presente reciba un cordial saludo y le hacemos llegar **Valores unitarios del suelo y construcciones, y coeficientes de incremento y demerito, 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 2016.**

Sin más por el momento le agradezco reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN."



LIC. NATHYELLI ELENA CONTRERAS VILLARREAL
PRESIDENTA MUNICIPAL



LIC. MANUEL ADALBERTO LÓPEZ GARZA.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.

C.C.P. EL ARCHIVO

MUNICIPIO DE GUERRERO, TAM.
TESORERIA MUNICIPAL



TABLA CATASTRAL
EJERCICIO 2016



VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO. QUE SERVIRAN DE BASE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACION, DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES, ASI COMO DE LOS PREDIOS RUSTICOS DEL MUNICIPIO DE GUERRERO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016.

1.- 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 ECONOMICO | \$100.00 |
| 4 | ZONA HABITACIONAL POPULAR | \$50.00 |
| 5 | ZONA HABITACIONAL PRECARIA | \$10.00 |
| 6 | ZONA INDUSTRIAL Y COMERCIAL | \$400.00 |

VALORES UNITARIOS DEL TERRENO URBANO POR M2. POR ZONA HOMOGENEA

LOCALIDAD 1

CABECERA MUNICIPAL

MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA PÚBLICA

0, 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, BJFIII, 17, IJF-IX Z-2, Z2-A, Z2-A1, Z-10, Y 2J
UBICADAS DENTRO DEL PLAN 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, H, I, G, 84, 70, 70-A, 72, 80, IJGVIII, 20, XQ, XL, XT, XG, 20-1, 20, 29-A, IFIV, Y 10JFII, 10JFIII, 8JFII 8JFI, 9JFII, H, I, G, 84, 70, 70-A, 72, 80, IJFV111, 20, XQ, XL, XT, XG, 20-A, 20, 29-A, IFIV Y IFV DENTRO DEL PLANO OFICIAL DE LA CABECERA MUNICIPAL

MANZANAS IDENTIFICADAS COMO ZONA ECONOMICA

4 Y 5 DEL FRACCIONAMIENTO BUROCRATAS 1-A, 1-B, 356-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,32-1,33-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, 1X, 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 INDENTIFICADAS COMO ZONA POPULAR

XA,XB,8,9,10,12,13, 14 DE LA COLONIA RUIZ CORTINEZ, A4-A, A1-A, AS-A, A3-A, 1-C, 30, 37-A, A1, A2. A3, 87, 1F-A, IF,1F-1,1F-11A,1F-111A, 62, K,L,M, LL,IF-134, XY, XY-A, XW, XV,XU, Z8, Z7,Z6, Z5, Z4, Z3, ZP-A, ZP-B, ZB-B, ZB-C,Z6-B Z6-A, A7-A, A5-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-B21-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, 6G-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.- Deméritos o disminuciones 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 | \$0.75 |
| 1 metros lineales | \$0.60 |

B) Predios con frente menor de un metro e interiores

Factor de demerito 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 demerito 0.85

E) Factor de terreno resultante: Predios con superficie mayor de 500m². 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 1.24 |
|------------------------|----------------------|-------------|

| | | |
|--|----------------------|--------|
| | Comercial de segunda | \$1.20 |
| | Habitación primera | \$1.15 |
| | Habitación segunda | \$1.10 |

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de Construcciones por m2 expresadas en pesos

| | | |
|----|------------------------|------------|
| 01 | CONSTRUCCION MUY BUENA | \$2,300.00 |
| 02 | CONSTRUCCION BUENA | \$1,150.00 |
| 03 | CONSTRUCCION MEDIA | \$575.00 |
| 04 | CONSTRUCCION ECONOMICA | \$345.00 |
| 05 | CONSTRUCCION POPULAR | \$225.00 |
| 06 | CONSTRUCCION PRECARIA | \$115.00 |
| 07 | CONSTRUCCION DE LUJO | \$4,600.00 |

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en el Municipio se aplicaran 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 CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION

| 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 1 | \$20.00 |
| SUBURBANO 11 | \$10.00 |

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

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicara 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.

111. PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea

| USO DEL SUELO | VALOR POR HECTAREA |
|---|--------------------|
| RADIO DE 200ML 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 DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS

A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

FACTOR

| | |
|-------------|------|
| Excelente | 1.15 |
| Favorable | 1.00 |
| Regular | 0.90 |
| Desaforable | 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 EROSION:

| | | |
|--|----------|------|
| | Mínima | 1.00 |
| | Moderada | 0.90 |
| | Severa | 0.75 |

E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

| | | |
|--|------------------|------|
| | Semiplana | 1.00 |
| | Inclinada media | 0.95 |
| | Inclinada frente | 0.80 |
| | Accidentada | 0.75 |

F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN

| | |
|---|------|
| Colindantes a caminos federales y estatales | 1.15 |
| Colindantes ríos, arroyos presas y lagunas | 1.10 |
| Colindantes a menos de 2.5Km. De vías de comunicación | 1.05 |

| | |
|-------------------------------|------|
| G) TERRENOS SALITROSOS | 0.60 |
|-------------------------------|------|

H) SITUACION JURIDICA 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 aplicara a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rustico. Se exceptúan las construcciones, en un ciadas 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.