



## H. Congreso del Estado de Tamaulipas.

### Presente

El suscrito Jorge Armando Segoviano Pérez, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Güémez, Tamaulipas. Y con las facultades que para ello me confiere el artículo 68 fracción IV del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas tengo a bien **C E R T I F I C A R** que en el acta de la sesión ordinaria del H. Cabildo del Municipio de Güémez, Tamaulipas, realizada el día 8 de Septiembre de 2008, en Güémez, Tamaulipas se llevó la Sesión de la Junta Municipal de Catastro que a la letra dice:

Siendo las 11.00 horas del día 8 de Septiembre de 2008, en el salón de sesiones de la Presidencia Municipal de Güémez, Tamaulipas, ubicado en 9 Juárez, Esq. S/N Centro, de Güémez, Tamaulipas, y con fundamento en los artículos 44, 46, 48 y 49 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, 5,6,7 y demás relativos del Reglamento para la Constitución, Integración y Funcionamiento de las Juntas Municipales de Catastro en el Estado de Tamaulipas se reunieron los C.C. **CARLOS A. CARDENAS GONZALEZ, CONSTANCIO SALAZAR TORRES, VICTOR JIMENEZ CABALLERO, FRANCISCO HERRERA FLORES, EDUARDO LEOS VILLASANA Y JORGE SEGOVIANO PEREZ** en su carácter de Presidente, Vicepresidente, miembros numerarios, Secretario Técnico y Secretario de Actas y Acuerdos respectivamente de la Junta Municipal de Catastro de Güémez, Tamaulipas, para llevar a cabo la Sesión correspondiente. Bajo el siguiente orden del día.

- 1-. Lista de Presente.
- 2-. Instalación de la Sesión
- 3-. Lectura y aprobación, en su caso del acta de sesión anterior.
- 4-. Propuesta y en su caso aprobación del **PROYECTO DE TABLAS Y VALORES CATASTRALES** para el ejercicio 2009.
- 5-. Aprobación del acta de la sesión.

**C. Presidente, Carlos A. Cárdenas González:** les agradezco a todos su presencia en esta sesión de la Junta Municipal de Catastro del Municipio de Güémez, Tamaulipas a la que fuimos convocados en tiempo y forma para llevar a cabo la discusión y aprobación del Proyecto de Tablas y Valores Catastrales para el ejercicio 2009. Para iniciar con el desarrollo de la sesión solicito al Lic. Jorge Segoviano Pérez, Secretario de Actas y Acuerdos, proceda a desahogar los primeros tres puntos del orden del día.

**Lic. Jorge Armando Segoviano Pérez, Secretario de Actas y Acuerdos:** En cumplimiento con la instrucción del C. Presidente me permito hacer constar que se encuentran en esta sesión el C. Carlos Adrián Cárdenas González, Presidente, Constancio Salazar Torres, Vicepresidente, Víctor Jiménez Caballero, Síndico Municipal, Arq, Francisco Herrera Flores, Secretario de Obras Públicas, Eduardo Leos Villasana, Secretario Técnico y el de la voz Jorge Armando Segoviano Pérez, Secretario de Actas y Acuerdos.

Con lo anterior, y con fundamento en el artículo 21 del Reglamento para la Constitución, Integración y Funcionamiento de las Juntas Municipales de Catastro en el Estado de Tamaulipas, se declara instalada la sesión.

En lo relativo al tercer punto, me permito manifestar a esta asamblea que al ser esta la primera reunión de la junta municipal de catastro en este ejercicio y al no obrar en archivos actas de la misma en el ejercicio anterior, no existe un acta de la sesión anterior.

**C. Presidente, Carlos A. Cárdenas González:** que se asiente en acta esta situación C. Secretario de Actas y acuerdos. Pasamos entonces al cuarto punto del orden del día, y para ello le solicito al C. Secretario Técnico que con fundamento en el artículo 16 del Reglamento de Juntas Municipales de Catastro, proceda a presentar el proyecto de Tablas y Valores Catastrales para el ejercicio 2009 con su respectiva exposición de motivos.

**C. Secretario Técnico, Eduardo Leos Villasana:** Señor presidente, integrantes de esta junta municipal, en cumplimiento con las instrucción recibida voy a proceder a hacerles llegar la Tabla de Valores Catastrales que existe en este 2008 en nuestro municipio, lo anterior, debido a que considero que para 2009 se deben mantener los mismo valores y conceptos, debido a dos situaciones principales a saber: la primera que no ha habido situaciones o hechos que supongan una variación en los valores, y la otra, que para presentar una modificación esta se debe sustentar en estudios técnicos previos que por razones de presupuesto no se han llevado a cabo en nuestro municipio, en todo caso, si han de de llevarse a cabo modificaciones, que estas sean las ordenadas por el congreso en base a estudios propios o por la Dirección Estatal de Catastro.

La Tabla de Valores es la siguiente.

## 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

**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:**

	Posición	Uso	Factor
I	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:

- Uso y calidad de la construcción;
- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- 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
Malo	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:

9100	Suburbano	valor por m <sup>2</sup> \$ 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,	Ubicación buena \$ 50.00 por m <sup>2</sup>
--	---

congregaciones y demás localidades.	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.

### 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 <sup>a</sup> de 2 a 4 has. x U.A.	\$ 2,000.00
Agostadero 2 <sup>a</sup> de 4 a 8 has. x U.A.	\$ 1,500.00
Agostadero 3 <sup>a</sup> 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



DEL AYUNTAMIENTO  
DE TOLUCA, TAMA...

	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

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

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

	Propiedad privada	1.00
	Ejidal	0.60
	Posesión	0.60

**C. Presidente, Carlos A. Cárdenas González:** después de haber escuchado la tabla de valores vigente, y la propuesta de que continúe así para el ejercicio 2009 por las razones ya expuestas, los que estén por la afirmativa, favor de manifestarlo levantando la mano.

**Lic. Jorge Armando Segoviano Pérez, Secretario de Actas y Acuerdos:** unanimidad C. presidente.

**C. Presidente, Carlos A. Cárdenas González:** C. Secretario de Actas y Acuerdos, asiente en acta esta situación y remítase informativa al H. Cabildo del Municipio de Güémez, Tamaulipas y al H. Congreso del Estado de Tamaulipas para los efectos legales a que haya lugar.

Continuando con el orden del día, voy a solicitar al C. Secretario de Actas y Acuerdos proceda a leer el acta de los trabajos de hoy.

**Lic. Jorge Armando Segoviano Pérez, Secretario de Actas y Acuerdos:** Procedo a cumplir con la instrucción C. presidente.

**C. Presidente, Carlos A. Cárdenas González:** ¿alguien tiene alguna observación que hacer al acta de la sesión de hoy? En virtud de la negativa, los que están por la aprobación de la misma manifestarlo de la manera acostumbrada.

**Lic. Jorge Armando Segoviano Pérez, Secretario de Actas y Acuerdos:** Unanimidad C. Presidente.

**C. Presidente, Carlos A. Cárdenas González:** Procedemos a desahogar el último punto del orden del día. Queda concedida la palabra por si alguno de los presente quiere manifestar algo.

En virtud de que nadie hace uso de la voz y que se ha agotado el orden del día, declaro cerrados los trabajos de este día.

Siendo las 13:00 horas del día 8 de Septiembre, se cierra la sesión la Junta Municipal de Catastro de Güémez, Tamaulipas. Firmando los que e ella intervinieron, Doy Fe, C. Jorge Armando Segoviano Pérez, Secretario.....



CARLOS A. CARDENAS GONZALEZ, PRESIDENTE. CONSTANCIO SALAZAR TORRES, VICEPRESIDENTE, VICTOR JIMENEZ CABALLERO, SINDICO MUNICIPAL FRANCISCO HERRERA FLORES, SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS, EDUARDO LEOS VILLASANA SECRETARIO TÉCNICO, JORGE SEGOVIANO PEREZ SECRETARIO DE ACTAS Y ACUERDOS. Rubricas.

Se extiende la presente a los diez días del mes septiembre de dos mil ocho y para los efectos legales a que haya lugar, Doy Fe. Lic. Jorge Armando Segoviano Pérez, Secretario del Ayuntamiento de Güémez, Tamaulipas. ....





**Tabla de Valores Unitarios y de Suelo y Construcciones y los Factores de Incremento y Demérito para el ejercicio fiscal 2009 en Güémez, Tamaulipas. Propuesta por el H. Cabildo de Güémez, Tamaulipas en sesión de Cabildo celebrada el día 10 de Septiembre de 2008.**

**Artículo 1°.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones y los factores de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2009**, 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

**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:

	Posición	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
Malo	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:**

9100	Suburbano	valor por m <sup>2</sup> \$ 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.	<b>Ubicación buena</b>	<b>\$ 50.00</b>
	<b>por m<sup>2</sup></b>	
	<b>Ubicación regular</b>	<b>\$ 25.00</b>
	<b>por m<sup>2</sup></b>	
	<b>Ubicación mala</b>	<b>\$ 10.00</b>
	<b>por m<sup>2</sup></b>	

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 <sup>a</sup> de 2 a 4 has. x U.A.	\$ 2,000.00

Agostadero 2ª de 4 a 8 has. x U.A.	\$ 1,500.00
Agostadero 3ª 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.

**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.

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.

Damos Fe Presidente Municipal y Secretario del Ayuntamiento-----

Villa de Güémez, Tamaulipas a 10 de Septiembre de 2008

C. Carlos A. Cárdenas González  
Presidente Municipal.



Lic. Jorge Armando Segoviano Pérez.  
Secretario del Ayuntamiento



SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO  
GÜEMEZ, TAM.