



# Miquihuana

GOBIERNO MUNICIPAL

**DEPENDENCIA:** Presidencia Mpal.

**SECCION:** Tesorería.

**FECHA:** 06/09/2012

**ASUNTO:** El que se Indica.

**DIP. GUSTAVO RODOLFO TORRES SALINAS**  
**COORDINADOR DE LA JUNTA POLÍTICA DEL CONGRESO DEL ESTADO**  
**PRESENTE.**

Por medio del presente me dirijo a usted de la manera mas atenta para enviarle la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Miquihuana, Tamaulipas que fue aprobada por acuerdo de Cabildo.

Sin más por el momento aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.



**ATENTAMENTE**  
**"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION"**  
**EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**

  
\_\_\_\_\_  
**C. MATIAS MELENDEZ CRUZ**

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

  
\_\_\_\_\_  
**C. FRANCISCO ALEJOS BECERRA**



Cynthia Retz

C.c.p.- Archivo, Presidencia Municipal



Palacio Municipal  
Ayuntamiento 2011 - 2013  
Calle Obregón s/n Zona Centro  
Tel: 01 (832) 32 3 20 99  
C.P. - 87950

## I. PREDIOS URBANOS

### A) TERRENOS

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

1	ZONA HABITACIONAL BUENA	\$ 100.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 80.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 50.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 40.00

Para la práctica de la valuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el Municipio, se aplicaran los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor catastral de los inmuebles la importancia e influencia de los siguientes elementos:

- Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- 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;
- Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- Las políticas de ordenamientos y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
- Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demerito, que afecten su valor de mercado.

### COEFICIENTES DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

#### 1.- Demerito o disminución 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	0.70
	1 metro lineal	0.60

**B) Predios con frente menor de un metro e interiores:** Factor de demérito 0.50

*José Jiménez*

*Revisión Wans P*  
*María de la Luz Colunga Herrera*  
*Ade la Ochoa Ochoa*

*[Handwritten signatures]*

*Dirección Wanda Q*  
*María de la Luz Colunga Herrera.*

## II. predios suburbanos

Valores unitarios para terrenos suburbanos	De \$3.00 a \$5.00 POR M2
--	---------------------------

Valores unitarios expresados en pesos por m2 para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades	Bueno	\$ 20.00
	Regular	\$ 15.00
	Malo	\$ 10.00

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, congregación y demás localidades.

## III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por hectárea

USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
RIEGO	\$ 5,000.00
TEMPORAL	\$ 3,000.00
PASTIZALES	\$ 3,000.00
AGOTADERO DE PRIMERA	\$ 1,500.00
AGOTADERO DE SEGUNDO	\$ 1,000.00
FORESTAL	\$ 500.00
CERRIL	\$ 300.00

### 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	0.60

*Ade la Ochoa Ochoa*

*que Jiménez de la*

*Adriano Pedro*

**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 m2: 0.70 al terreno restante.

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

**Factor de posesión** 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 Construcciones** por m2 expresados en pesos:

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA.	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA.	\$ 500.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA.	\$ 300.00
05	CONSTRUCCION POPULAR.	\$ 100.00

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 DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

*pero quienes los...*

*Doña María de la Luz Colunga Herrera*

*Adela Ochoa Ochoa*

*Manuel Robles*

*[Signature]*

*Doña María de la Luz Colunga Herrera*

*Adela Ochoa Ochoa*

**D) TERRENOS CON EROSIÓN:**

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

**E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:**

	Semiplana	0.95
	Inclinada media	0.90
	Inclinada fuerte	0.85
	Accidentada	0.75

**F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:**

Colindantes a caminos federales y estatales	1.10
Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas	1.05
Colindantes a menos de 2.5 Km. 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 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 2º. 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.

*José Jiménez*

*Adela Ochoa Ochoa*

*[Signature]*