



Folio: MA/SA/303937/2024  
Cd. Miguel Alemán, Tam., a 06 de septiembre del 2024

LEGISLATURA 65  
OFICIALIA DE PARTES

**DIP. HUMBERTO ARMANDO PRIETO HERRERA,  
PRESIDENTE DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE  
CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
PRESENTE.**

**RECIBIDO**  
10 SEP 2024

HORA 11:30hr  
ANEXO Acta de Cabildo y un 67  
RECIBE Paul García

Por medio de la presente, y con fundamento en los artículos 49 Fracción X, 55, y 68 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas en vigor y 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, me permito remitir a Usted en formato impreso y digital el Proyecto iniciativa de 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 y rústicos del municipio de Miguel Alemán, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2025, el cual ha sido previamente autorizado por los miembros del Honorable Cabildo tal y como está asentado en el Acta No. 45 (cuarenta y cinco) del día 15 de agosto de 2024.

Dando cumplimiento a lo establecido, quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración al respecto.

ATENTAMENTE

“CONSTRUYENDO UN NUEVO RUMBO”

LIC. ENCARNACION PEÑA GONZÁLEZ

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

¡Construyendo un nuevo rumbo!  
MIGUEL ALEMÁN

06 SEP 2024

SECRETARÍA DE  
AYUNTAMIENTO  
GOBIERNO MUNICIPAL 2021 - 2024

**PROYECTO 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 Y RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE MIGUEL ALEMÁN, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025.**

**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 2025, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal y demás localidades, así como de los predios rústicos del Municipio de Miguel Alemán, 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:

<b>1</b>	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 400.00
<b>2</b>	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 300.00
<b>3</b>	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 200.00
<b>4</b>	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 100.00
<b>5</b>	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 50.00
<b>6</b>	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$ 30.00

Para la práctica de 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.
- e) Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demerito.

**COEFICIENTES DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA  
TERRENOS URBANOS**

## 1.- Demerito o disminución del valor

### A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menos de 7 metros lineales

Mayor de 7 metros lineales	1.00
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: 0.50

### C) FACTOR DE FONDO:

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales:

Hasta 40.00 metros lineales	1.00
De 40.01 a 45.00 metros lineales	0.90
De 45.01 a 50.00 metros lineales	0.85
De 50.01 a 60.00 metros lineales	0.80
De 60.01 metros lineales en adelante	0.75

### D) FACTOR DE DESNIVEL:

Predios con pendientes fuertes: Factor de Demerito 0.85

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

### Factor de posición del terreno en la manzana;

Incremento por esquina	Comercial de primera	1.25
Incremento por esquina	Comercial de segunda	1.20
Incremento por esquina	Habitacional de primera	1.15
Incremento por esquina	Habitacional de 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	\$ 1,500.00
03	Construcción media	\$ 1,000.00
04	Construcción económica	\$ 500.00
05	Construcción popular	\$ 300.00

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:

- Usos y calidad de la construcción.
- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados.
- Costo de mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DETERMINARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

ESTADO DE LA CONSERVACION	FACTOR
MUY BUENO	1.20
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

### COMERCIAL

Valores unitarios para tipos de construcción por M<sup>2</sup> expresados en pesos:

<b>01</b>	Comercial tipo 1	\$ 1,200.00
<b>02</b>	Comercial tipo 2	\$ 1,000.00
<b>03</b>	Comercial tipo 3	\$ 800.00
<b>04</b>	Comercial tipo 4	\$ 600.00

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones Comerciales 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 Exclusivo para uso comercial.
- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados.
- Zona Homogénea donde se encuentra ubicado el inmueble.

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

#### LOCALIDAD 1

ZONA HOMOGENEA	NUMERO COLONIA	DENOMINACION	VALOR POR M <sup>2</sup>
1	000	CENTRO	\$ 400.00
1	051	AMPLIACION VILLA DEL MAR	\$ 400.00
1	032	JARDINES DE SAN GERMAN	\$ 400.00
1	037	JARDINES DE SAN GERMAN 4º SECTOR	\$ 400.00
1	033	MEZQUITAL DEL RIO	\$ 400.00
1	038	SAN PEDRO	\$ 400.00
1	028	VILLA DEL MAR	\$ 400.00
1	055	NARANJOS	\$ 400.00
1	057	SANTA FE	\$ 400.00
2	003	BARRERA	\$ 300.00
2	024	RODRIGUEZ	\$ 300.00

2	008	EDUCACION	\$ 300.00
2	053	AMPLIACION BARRERA	\$ 300.00
2	012	HERCILIA	\$ 300.00
3	052	AMPLIACION LUCHA SOCIAL	\$ 200.00
3	054	AMPLIACION RIO BRAVO	\$ 200.00
3	007	CRISTOBAL COLON	\$ 200.00
3	029	DEL NORTE	\$ 200.00
3	013	INDEPENDENCIA	\$ 200.00
3	020	LUCHA SOCIAL	\$ 200.00
3	023	PLAN DE GUADALUPE	\$ 200.00
3	036	RIO BRAVO	\$ 200.00
3	025	SABINITOS	\$ 200.00
3	019	LINDAVISTA	\$ 200.00
3	035	I.T.A.V.U	\$ 200.00
3	021	NIÑOS HEROES	\$ 200.00
3	002	ARGUELLO	\$ 200.00
3	009	ELECTRICISTAS	\$ 200.00
3	011	GUADALUPE	\$ 200.00
3	018	LIC. ADOLFO LOPEZ MATEOS	\$ 200.00
3	026	SOLIDARIDAD	\$ 200.00
3	027	UNIDAD REVOLUCIONARIA	\$ 200.00
4	031	JARDIN	\$ 100.00
4	004	BENITO JUAREZ	\$ 100.00
4	043	MIRADOR	\$ 100.00
4	010	GOMEZ	\$ 100.00
4	042	TAMAULIPAS	\$ 100.00
4	014	ARBOLEDA (INFONAVIT)	\$ 100.00
4	010	MEZQUITAL DEL NORTE (INFONAVIT)	\$ 100.00
4	017	RINCONADA (INFONAVIT)	\$ 100.00
4	034	NUEVO AMANECER	\$ 100.00
4	022	NUEVO SANTANDER	\$ 100.00
4	049	PLAMAR	\$ 100.00
4	056	MONTEBELLO	\$ 100.00
4	060	LOS PRESIDENTES	\$ 100.00
5	005	BUENOS AIRES	\$ 50.00
5	058	CANTERA	\$ 50.00
5	059	LOMAS DE LAS FLORES	\$ 50.00
5	062	CENTENARIO DE LA REVOLUCION	\$ 50.00

#### LOCALIDAD 2

ZONA HOMOGENEA	NUMERO COLONIA	DENOMINACION	VALOR POR M <sup>2</sup>
3	045	LOS GUERRA (PRIMER SECTOR)	\$ 200.00

3	050	LOS GUERRA (SEGUNDO SECTOR)	\$ 200.00
3	039	SANTA LUISA	\$ 200.00
3	001	AMERICO VILLARREAL	\$ 200.00
4	030	INDUSTRIAL (INFONAVIT)	\$ 100.00
4	041	INDUSTRIAL PONIENTE (INFONAVIT)	\$ 100.00
4	015	LAS TORRES (INFONAVIT)	\$ 100.00
4	061	UNIDOS AVANZAMOS	\$ 100.00
4	006	BUROCRATAS	\$ 100.00

### LOCALIDAD 3

ZONA HOMOGENEA	NUMERO COLONIA	DENOMINACION	VALOR POR M <sup>2</sup>
5	047	ARCABUZ	\$ 50.00

### LOCALIDAD 4

ZONA HOMOGENEA	NUMERO COLONIA	DENOMINACION	VALOR POR M <sup>2</sup>
4	046	LOS ANGELES	\$ 100.00

### LOCALIDAD 5

ZONA HOMOGENEA	NUMERO COLONIA	DENOMINACION	VALOR POR M <sup>2</sup>
4	048	GURADADOS DE ARRIBA	\$ 100.00

## II. PREDIOS SUBURBANOS

USO DE SUELO	DESCRIPCION	VALOR POR M <sup>2</sup>
9400	CAMPESTRE A A	\$ 80.00
9300	CAMPESTRE I	\$ 60.00
9200	CAMPESTRE II	\$ 50.00
9100	CAMPESTRE III	\$ 30.00
9075	CAMPESTRE IV	\$ 20.00
9050	CAMPESTRE V	\$ 10.00
9025	CAMPESTRE VI	\$ 5.00

### CAMPESTRE III

USO DE SUELO	NUMERO	DENOMINACION	VALOR POR M <sup>2</sup>
9100	001	SECTOR LAS AMERICAS	\$ 30.00
9100	002	CAMPESTRE	\$ 30.00
9100	004	PREDIO SAN CARLOS	\$ 30.00

### CAMPESTRE IV

USO DE SUELO	NUMERO	DENOMINACION	VALOR POR M <sup>2</sup>
9075	003	DON JULIO	\$ 20.00

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 las zonas homogéneas y demás localidades.

### III. PREDIOS RUSTICOS

**Tabla de valores unitarios expresados en pesos por hectáreas:**

TIPO	DESCRIPCION	VALOR POR M <sup>2</sup>
1210	RIEGO	\$ 8,000.00
1720	TEMPORAL	\$ 5,000.00
1700	PASTIZALES	\$ 5,000.00
3540	AGOSTADERO	\$ 3,000.00

#### COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS.

##### A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

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:

MINIMA	1.00
MODERADA	0.90
ALTA	0.75
EXCESIVA	0.65

##### D) TERRENOS CON EROSION:

MINIMA	1.00
MODERADA	0.90
SEVERA	0.75

##### E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

SEMIPLANA	1.00
INCLINADA MEDIA	0.95
INCLINADA FUERTE	0.80
ACCIDENTADA	0.75

##### F) ACCESOS A VIAS DE COMUNICACIÓN:

PROXIMIDAD A MANCHA O ZONA URBANA (3 KM.)	1.20
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	1.05

COMUNICACIÓN	
OTROS	1.00

**G) TERRENOS SALITROSOS:**

SALITROSO	0.60
-----------	------

**H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

PROPIEDAD PRIVADA	1.00
EJIDAL	0.60
POSESION	0.60

**I) SUPERFICIE RESULTANTE:**

PREDIOS DE 0-00-01 A 100-00-00 HECTAREAS	1.00
PREDIOS DE 100-00-01 A 150-00-00 HECTAREAS	0.75
PREDIOS DE 150-00-01 HECTAREAS EN ADELANTE	0.50

Para aplicar el factor del inciso anterior, deberá solicitar el contribuyente una actualización de su manifiesto de propiedad.

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 rustico. 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.

**Artículo 3º.** 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 2025 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.