



Miquihuana, Tam. Al 09 de septiembre del 2024

Núm. de Oficio: MMT-028-2024

Asunto: Proyecto Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2025.

**DIP. HUMBERTO ARMANDO PRIETO HERRERA
PRESIDENTE DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE
H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
PARA AYUNTAMIENTOS**

PRESENTE.-

Por medio de la presente y de conformidad con las facultades que otorga el Artículo 15 fracción VIII, IX y en cumplimiento con el Artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, me permito remitir en forma impresa y en (CD-R) el Proyecto Tablas de los Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2025 del Municipio de Miquihuana, Tamaulipas mismo que fue aprobado en sesión extraordinaria de cabildo del día 04 de agosto de 2024 a las 18:10 horas y según consta en el acta número 36 sesión ordinaria en su punto número 8.

Sin otro particular por el momento y cumpliendo con la normatividad me despido de usted enviándole un cordial saludo.

ATENTAMENTE

H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
LEGISLATURA 65
OFICIALIA DE PARTES

RECIBIDO
10 SEP 2024

HORA
ANEXO
RECIBE

13:05 hr
Ur. CD. Acta de Cabildo y Tablas de Valores.
Paul Garcia

C. Gladis Magalis Vargas Rangel
Presidenta Municipal
Municipio de Miquihuana, Tamaulipas

PRESIDENCIA
MIQUIHUANA, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2021-2024



**SECRETARÍA
MIQUIHUANA, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
ATENTAMENTE**

C. Crescenciano Barrón González
Secretario del R. Ayuntamiento de
Miquihuana, Tamaulipas
Administración 2021-2024



CERTIFICACIÓN

El suscrito Secretario del R. Ayuntamiento de Miquihuana, Tamaulipas, el **C. Crescenciano Barrón González** con las facultades que le confiere el Artículo 67 y 68 Fracción IV, del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.

HACE CONSTAR Y CERTIFICA

Que en este medio magnético conocido como (CD-R) con número de serie A3139BG19191867LH marca Verbatim color plateado el cual tiene una capacidad de 700 megabytes y contiene la información correspondiente a una copia fiel y exacta tomado de su original de datos de documentos e información que forman parte de los archivos del municipio Proyecto Tablas de los Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2025 del Municipio de Miquihuana, Tamaulipas mismo que fue aprobado en sesión ordinaria de cabildo del día 10 de agosto de 2024 a las 18:10 horas y según consta en el acta 36 sesión ordinaria en su punto número 8 el cual usa una capacidad **7.25 MB (7,606,272 bytes)** para almacenar dicha información misma que obra en poder y en archivos del ente.

Lo que manifiesto tener a la vista al momento de abrirlo y certifico a los 09 días del mes de septiembre 2024 en el Municipio de Miquihuana, Tamaulipas.

Atentamente



**SECRETARÍA
MIQUIHUANA, TAM.
R. AYUNTAMIENTO
2021-2024**

C. Crescenciano Barrón González

Secretario del R. Ayuntamiento de Miquihuana, Tamaulipas
Administración 2021-2024

PROYECTO DE TABLAS DE 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 MIQUIHUANA, 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, congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos del **Municipio de Miquihuana**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

**I. PREDIOS URBANOS
A) TERRENOS**

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

1	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 100.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 80.00
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

Fabiola Parez Barrón
 Martín Medina Jover
 Jesús F. Limón Leija
 Ramón Castillo Pérez
 Francisco
 Puente Mato

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 x 0.70 al terreno restante.

2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana: Factor

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

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de Construcción por m² 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 CONSERVACIÓN	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

VALORES UNITARIOS PARA TERRENO SUBURBANO	De \$ 3.00 a \$ 5.00 por M ²
--	---

II. PREDIOS SUBURBANOS

Bonón Martín Mejía Tovar
 Jesús F. Limón Liza - Ramon Castillo Pérez
 Fabiola Paéz
 Punte Mata
 Francisco

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M ² 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 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	\$ 5,000.00
TEMPORAL	\$ 3,000.00
PASTIZALES	\$ 3,000.00
AGOSTADERO DE PRIMERA	\$ 1,500.00
AGOSTADERO DE SEGUNDA	\$ 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:

Buëno	1.15
Regular	1.00
Malo	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSOS:

Mínima	1.00
Moderada	0.90
Alta	0.75
Excesiva	0.60

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

Barrón Martín Mesla favor
Jesus Filmon kija Ramón castillo Perez

Fabíola Paez

Francisco Mota

Francisco Fuente Mota

Francisco Fuente Mota

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.

Artículo 3°. Cuando existan causas supervinientes relacionadas con los linderos y características de las zonas homogéneas o de los corredores de valor, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales zonas y corredores 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.

Francisco Puente Mata
 Fabiola Paez Barrón
 Martín Mestizo Torres
 Jesús F. Limón Leija
 Ramón Castillo Pev Pz

