

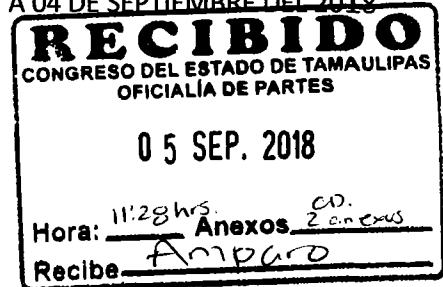


OFICIO NUM: 903/2018

**ASUNTO: SE REMITE PROPUESTA DE LA TABLA DE VALORES
UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES
PARA EL EJERCICIO FISCAL 2019.**

CD. MIGUEL ALEMÁN, TAM., A 04 DE SEPTIEMBRE DEL 2018

**DIP. GLAFIRO SALINAS MENDIOLA
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACION POLITICA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO TAMAULIPAS
CD. VICTORIA, TAM.-**



POR MEDIO DEL PRESENTE ME PERMITO ENVIARLE UN CORDIAL Y AFECTUOSO SALUDO Y A LA VEZ APROVECHO LA OCASIÓN PARA REMITIRLE LA PROPUESTA DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2019, DEL MUNICIPIO DE MIGUEL ALEMÁN, TAMAULIPAS, PARA ASÍ DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS Y LAS DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEGISLACION EN LA MATERIA Y AL PUNTO DE ACUERDO QUE EMITIERA EL DÍA 15 DE AGOSTO DEL PRESENTE, CON NUMERO DE OFICIO: **HCE/SE/AT/696** DE ESE HONORABLE CONGRESO, LO ANTERIOR A EFECTO DE DAR CABAL CUMPLIMIENTO.(SE ANEXA CERTIFICACION DE DICHO ACUERDO DE PROPUESTA APROBADO POR EL H. CABILDO DE ESTE MUNICIPIO Y COMPLEMENTO DICHA INFORMACION IMPRESA Y EN DISPOSITIVO MAGNÉTICO).

SIN MÁS POR EL MOMENTO QUEDO A SUS APRECIABLES ÓRDENES.

**ATENTAMENTE
¡POR MAS HISTORIA!**

**PROFRA. ROSA ICE LA COBRO ACOSTA
PRESIDENTE MUNICIPAL**



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
CD. MIGUEL ALEMÁN, TAM.**

**LIC. RICARDO RODRIGUEZ GARCIA
EL SRIO. DEL R. AYUNTAMIENTO**

C.C.P. ARCHIVO.



OFICIO NUM: 904/2018
ASUNTO: CERTIFICACION
CD. MIGUEL ALEMAN, TAM., A 01 DE SEPTIEMBRE DEL 2018

DIP. GLAFIRO SALINAS MENDIOLA
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA
DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
CD. VICTORIA, TAM.-

EL SUSCRITO LIC. RICARDO RODRÍGUEZ GARCÍA, SECRETARIO
DEL R. AYUNTAMIENTO, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 66
PÁRRAFO PRIMERO Y 68 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO MUNICIPAL
VIGENTE PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, POR MEDIO DE LA
PRESENTE:

CERTIFICO Y HAGO CONSTAR:

QUE EN EL ACTA NO.32 DE SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
DE ESTA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL 2016-2018, CON FECHA 30 DE
AGOSTO DEL 2018, OBRA UN ACUERDO QUE A LA LETRA DICE:

**“SE ACUERDA POR UNANIMIDAD DE VOTOS AUTORIZAR LA PROPUESTA DE LA
TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES PARA EL
EJERCICIO FISCAL 2019, DEL MUNICIPIO DE MIGUEL ALEMÁN, TAMAULIPAS.
REMITASE EL PRESENTE ACUERDO A LAS AUTORIDADES COMPETENTES PARA
LOS EFECTOS LEGALES QUE HAYA LUGAR. (SE ADJUNTA PROPUESTA COMO
ANEXO UNO).**

LO ANTERIOR PARA SU DEBIDO CUMPLIMIENTO Y SURTA LOS
EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

**ATENTAMENTE
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO**

LIC. RICARDO RODRÍGUEZ GARCÍA,



MIGUEL ALEMÁN
¡Por Más Historia!

R. Ayuntamiento 2016 - 2018

SECRETARÍA DEL R. AYUNTAMIENTO

C.C.P. ARCHIVO

PROPUESTA PARA TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA EL AÑO 2019 DE CIUDAD MIGUEL ALEMAN, TAMAULIPAS.

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos por M²** expresados en pesos según su ubicación:

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

Para la practica de valuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el Municipio, se aplicaran pospresentes 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.- Meritos 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) CONSTRUCCIONESValores unitarios para tipos de construcción por M² 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 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.
- c) 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

**VALORES UNITARIOS DE TERRENO URBANO POR M²
POR ZONA HOMOGENEA**

LOCALIDAD 1

ZONA HOMOGENEA	NUMERO COLONIA	DENOMINACION	VALOR POR M²
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 4° 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 ²
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 VILLARRAL	\$ 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 ²
5	047	ARCABUZ	\$ 50.00

LOCALIDAD 4

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

LOCALIDAD 5

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

II. PREDIOS SUBURBANOS

USO DE SUELO	DESCRIPCION	VALOR POR M ²
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 ²
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 ²
9075	003	DON JULIO	\$ 20.00

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 las zonas homogéneas y demás localidades.

III. PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por hectáreas:

TIPO	DESCRIPCION	VALOR POR M ²
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 E 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 comunicación	1.05
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 2do. Para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en las 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 determinara valores catastrales provisionales como lo establece la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

Artículo 3ro. Cuando existan causas supervivientes relacionadas con los linderos y características de las zonas homogéneas o de los corredores de valor, se haga necesario crearlos o modificarlos, en 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.