



R. AYUNTAMIENTO DE MIQUIHUANA, TAMAULIPAS  
ADMINISTRACION 2018 - 2021



Miquihuana, Tam., 27 de agosto 2020.  
**DEPENDENCIA:** Presidencia Municipal  
**ASUNTO:** Proyecto de Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2021.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
PALACIO LEGISLATIVO  
DIP. GERARDO PEÑA FLORES  
PRESIDENTE DE LA DIPUTACION PERMANENTE

**RECIBIDO**  
CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
OFICINA DE PARTES

03 SEP 2020

Horas: 4:45 Anexos: 1 cd / 1 act / 1 cert / 1 cuadro / 1 pte  
Recibe: Varrina

Por medio de la presente y de Conformidad con las facultades que otorga el Artículo 15 fracción VIII, IX y en cumplimiento al Artículo 74 de la Ley de Catastro para el estado de Tamaulipas, me permito remitir en forma impresa y en (CD) el proyecto de Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2021 del municipio de Miquihuana, Tamaulipas misma que fue aprobada en sesión de cabildo del día 27 de agosto del 2020 y según consta el acta veintiunava de la sesión extraordinaria en su punto de acuerdo numero 3.

Sin otro particular por el momento, agradeciendo sus finas atenciones quedo de usted.

ATENTAMENTE  
LA PRESIDENTE MUNICIPAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
2018-2021 MIQUIHUANA, TAM.



  
C. MA ANSELMA DE LEÓN CRUZ

ATENTAMENTE  
DIRECTOR DE CATASTRO

  
C. ANTONIO TOVAR RANGEL

C.C.P Tesorería  
C.C.P Archivo

Ildefonso Moreno M<sup>o</sup>

MARIELA SANCHEZ MEDRANO

Quip

AP

**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, 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 2021.**

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año 2021, 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 m<sup>2</sup> 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 DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS**

**1.- Demérito o disminución del valor**

**A) FACTOR DE FRENTE:**

0000004

MARIELA SANCHEZ MEDRANO J. de fons y Moreno M.º

Pedios 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) Pedios con frente menor de un metro e interiores: Factor de demérito 0.50

C) FACTOR DE FONDO:

Pedios 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: Pedios con pendientes fuertes: Factor de demérito 0.80

E) Factor de terreno resultante: Pedios 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:

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 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

0000005

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten signature]*

MARIELA SANCHEZ MEDINA / de fonsa Moreno M.

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

VALORES UNITARIOS PARA TERRENO SUBURBANO	De \$ 3.00 a \$ 5.00 POR M <sup>2</sup>
--	---

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M <sup>2</sup> PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION 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

ANAR

MA

0000006

MARIEA SANCHEZ MEDIRANO I defons y Moreno AM

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:

	Minima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.60

D) TERRENOS CON EROSIÓN:

	Minima	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

Amr

Amr

0000007

Ildelfonso Moreno M.

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.

MARIEZA SANCHEZ MEDRANO

APUR

AB

0000008



Gobierno Municipal  
**MIQUIHUANA**  
2018-2021



**CERTIFICACION**

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO DE MIQUIHUANA TAMAULIPAS, EL C. **BENJAMIN CRUZ CARRIZAL** CON LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 67 Y 68 FRACCION IV, DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

**HACE CONSTAR Y CERTIFICA**

QUE EL PRESENTE DOCUMENTO QUE CONTA DE 8 FOJAS ÚTILES POR UN SOLO LADO ES COPIA FIEL Y EXACTA TOMADA DE SU ORIGINAL DE LA VEINTIUNOAVA SESION EXTRAORDINARIA DE CABILDO DEL JUEVES 27 DE AGOSTO DEL 2020 Y SU ANEXO QUE OBRA Y DICE TEXTUALMENTE: "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, 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 2021." MISMO QUE FUE APROBADA EN SU PUNTO NUMERO 3, DOY FE DEL ACTO.

LO QUE MANIFIESTO TENER A LA VISTA TRANSCRIBO Y CERTIFICO A LOS 27 DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2020.

**ATENTAMENTE.**

**C. BENJAMIN CRUZ CARRIZAL**

EL SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO  
DE MIQUIHUANA, TAM.  
ADMINISTRACION 2018-2021



**SECRETARIO DEL  
AYUNTAMIENTO**  
MIQUIHUANA, TAM  
2018-2021



R. AYUNTAMIENTO 2018 – 2021  
Calle Álvaro Obregón S/N Zona Centro  
C.P. 87950 Miquihuana, Tam.  
Tel. 01 (832) 323 20 99