

Aldama, Tam., a 3 de Septiembre de 2018.

No. DE OFICIO: 383/18  
EXPEDIENTE: C.D. 08/18

ASUNTO: El que se Indica.

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
PRESENTE.**

En sesión Ordinaria de Cabildo Número 28 celebrada el día 29 de Agosto del año Dos Mil Dieciocho, el Ayuntamiento de Aldama, Tamaulipas, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 15 fracciones I, VIII, IX y X, 74 y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tuvo a bien aprobar por unanimidad de votos la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año Dos Mil Diecinueve.

Anexo al presente, oficio certificación del Punto de Orden del día, de la sesión del H. Cabildo donde se acordó lo anteriormente señalado quedando sin cambios la actual tabla de valores del año 2018 para aplicarse en el año 2019, así como un CD que contiene dicha tabla.

Por lo que con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 15 fracciones I, VIII, IX y X, 74 Y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, atentamente nos dirigimos al Honorable Congreso del Estado, solicitando su análisis, discusión y aprobación en su caso, y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal del año dos mil diecinueve, para que surtan los efectos legales correspondientes.

Sin otro particular, hacemos propicia la ocasión para reiterarles las seguridades de nuestra más alta y distinguida consideración.



**ATENTAMENTE  
PRESIDENTE MUNICIPAL**

**C. FAISAL SMER SILVA**

**EL SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO**



**LIC. DANIEL LÓPEZ CISNEROS**

c.c.p. Archivo.

**PROPUESTA 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 ALDAMA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2019.**

**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 **2019**, 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 Aldama, 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>ZONA 1</b>	<b>CENTRO</b>	<b>\$ 271.00</b>
<b>ZONA 2</b>	<b>COLONIAS</b>	<b>\$ 163.00</b>
<b>ZONA 3</b>	<b>COLONIAS POPULARES</b>	<b>\$ 121.00</b>
<b>ZONA 4</b>	<b>RIVERA DEL RÍO</b>	<b>\$ 109.00</b>
<b>ZONA 5</b>	<b>CRECIMIENTOS IRREGULARES</b>	<b>\$ 97.00</b>
<b>ZONA 6</b>	<b>RURAL ALTA</b>	<b>\$ 28.00</b>
<b>ZONA 7</b>	<b>RURAL PRECARIA</b>	<b>\$ 18.00</b>
<b>INDUSTRIAL</b>		
<b>ZONA 8</b>	<b>INDUSTRIA DE PROCESAMIENTO</b>	<b>\$ 345.00</b>
<b>ZONA 9</b>	<b>INDUSTRIA DE COMERCIALIZACIÓN</b>	<b>\$ 1,127.00</b>
<b>ZONA 10</b>	<b>INDUSTRIA GENERAL</b>	<b>\$ 345.00</b>

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

**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 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:

Incremento por esquina	Comercial de primera.	Factor 1.15
	Comercial de segunda.	1.05
	Habitacional primera.	1.10
	Habitacional segunda.	1.05

**B) CONSTRUCCIONES**

Valores unitarios para Tipos de Construcción por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

01	CONSTRUCCION MUY BUENA	\$ 1,087.00
02	CONSTRUCCION BUENA	\$ 821.00
03	CONSTRUCCION MEDIA	\$ 338.00
04	CONSTRUCCION ECONOMICA	\$ 206.00
05	CONSTRUCCION POPULAR	\$ 139.00
06	CONSTRUCCIÓN COMERCIAL DE ACOPIO	\$ 411.00
07	CONSTRUCCIÓN INDUSTRIAL	\$ 403.00
08	CONSTRUCCIÓN COMERCIALIZADORA	\$ 687.00

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

El factor por estado de conservación demerita el valor de las construcciones considerando el nivel de deterioro que presenta la edificación, en relación con el mantenimiento que se le ha proporcionado a fin de conservarla lo más parecida posible a su estado original.

Estado de conservación	Factor
Bueno	0.90
Regular	0.85
Malo	0.70
Ruinoso	0.30

### DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

**BUENO:** Es aquella en que por razón del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado. Está en perfectas condiciones para realizar la función del uso que le corresponde y su calidad o clase a la que pertenece.

**REGULAR:** Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o éste ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos sus acabados, tales como aplanados, pinturas, lambrines, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas, especiales y en sus elementos complementarios, tales como herrería, carpintería, vidriería.

**MALO:** Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioros, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de algunos de sus elementos constructivos, instalaciones, acabados y complementos, pero continúa siendo habitable, aún cuando sea en condiciones precarias.

**RUINOSO:** Es aquella en la cual la construcción por su estado de conservación representa un riesgo grave y no es recomendable su habitabilidad. (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros).

### NIVELES DE CONSTRUCCIÓN

		Factor
1	1 nivel	1.00
2	2 niveles	1.05
3	3 niveles	1.15

### TIEMPO DE CONSTRUCCIÓN

		Factor
1	1 a 7 años	1.00
2	8 a 10 años	0.95
3	11 a 14 años	0.90
4	15 años en adelante	0.85

### ESTADO DE TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

		Factor
1	Acabado total	1.00
2	Acabado parcial	0.95
3	Obra negra	0.85

### ESTADO DE DESUSO

		Factor
1	Habitada	1.00
2	Deshabitada	0.90

### INSTALACIONES ESPECIALES

		Factor
1	Corrales simples	1.00
2	Caballerizas	1.10
3	Corrales especiales	1.15
4	Bodegas de almacenamiento	1.05

## II. PREDIOS SUBURBANOS

De acuerdo a la ubicación con respecto a la cabecera municipal:

Zona norte. uso de suelo 9200	\$ 30.00 por m <sup>2</sup>
Zona sur. uso de suelo 9100	\$ 30.00 por m <sup>2</sup>
Zona oriente y poniente. uso de suelo 9300	\$ 30.00 por m <sup>2</sup>

## VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M<sup>2</sup> PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES

De acuerdo a su ubicación:

Colindantes a caminos federales y estatales	\$ 28.00 por m <sup>2</sup>
Colindantes a vías de comunicación de terracería con acceso ininterrumpido:	\$ 21.00 por m <sup>2</sup>
Con acceso de comunicación interrumpido y de difícil acceso	\$ 15.00 por m <sup>2</sup>

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.
1200 Riego	\$ 9,358.00
1211 Rústico de riego	\$ 9,358.00
1220 Riego	\$ 9,358.00
1700 Riego temporal	\$ 6,693.00
1710 Temporal	\$ 6,693.00
1720 Rústico temporal	\$ 6,693.00
3000 Pastizales praderas	\$ 8,030.00
3540 Agostadero	\$ 3,346.00
3541 Agostadero de 1ª calidad	\$ 2,961.00
4000 Cerril	\$ 1,150.00
4200 Cerril	\$ 1,150.00

### 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

#### 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 VIAS 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
	Sin colindantes favorables	1.00

<b>G) Terrenos salitrosos:</b>		0.60
Terrenos no salitrosos:		1.00

**H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

	Propiedad privada	1.00
	Ejidal	0.60
	Posesión	0.60

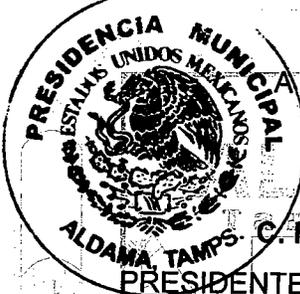
Los valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rústico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el artículo 105, fracción VI del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con 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 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 2019 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



PRESTACIONES DE SERVICIOS  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
ALDAMA TAMPS. **C. FAISAL SMER-SILVA**  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE ALDAMA TAM



**LIC. DANIEL LOPEZ CISNEROS**  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

*Villa de la Divina Pastora  
de las Presas del Rio  
26 de Abril de 1990*