

Aldama, Tam., a 14 de Septiembre de 2023.



No: OFICIO: ODP/0256/2023
EXPEDIENTE: C.D. 09/2023

ASUNTO: Proyecto de Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones, para el Ejercicio Fiscal 2024.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
PALACIO LEGISLATIVO
CD. VICTORIA, TAM.

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 2024 del Municipio de Aldama, Tamaulipas misma que fue aprobada en sesión de cabildo el día 18 de Agosto de 2023 y según consta el Acta No. 28 de la sesión ordinaria No.25, Presupuesto, análisis, discusión y en su caso aprobación del dictamen emitido por la Comisión de Hacienda, presupuesto y gasto público en lo referente a propuesta de Tabla 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 2024.

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

ATENTAMENTE



DR. ALEJANDRO GARCÍA BARRIENTOS
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. LEONEL LARA YAÑEZ
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO.

c.c.p. Archivo.

PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO, QUE SERVIRAN DE BASE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES, ASI COMO DE LOS PREDIOS RUSTICOS DEL MUNICIPIO DE ALDAMA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCIO FISCAL DEL AÑO 2024

Artículo 1º. Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, y de los coeficientes de incremento y de demerito para el ejercicio fiscal del año 2024, 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 específicas:

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

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

| | | |
|---------|-------------------------------|------------|
| ZONA 1 | CENTRO | \$271.00 |
| ZONA 2 | COLONIAS | \$163.00 |
| ZONA 3 | COLONIAS POPULARES | \$121.00 |
| ZONA 4 | RIVERA DEL RIO | \$109.00 |
| ZONA 5 | CRECIMIENTO IRREGULARES | \$97.00 |
| ZONA 6 | RURAL ALTA | \$28.00 |
| ZONA 7 | RURAL PRECARIA | \$18.00 |
| | INDUSTRIAL | |
| ZONA 8 | INDUSTRIA DE PROCEDIMIENTO | \$345.00 |
| ZONA 9 | INDUSTRIA DE COMERCIALIZACION | \$1,127.00 |
| ZONA 10 | INDUSTRIA GENERAL | \$345 |

Para la práctica de la valuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el Municipio, se aplicaran 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 de 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 demerito, que afecten su valor de mercado.

COEFICIENTES DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1. Demerito o disminución del valor

A) FACTORES DE FRENTE:

Predios con frente menor de 7 metros lineales: Factor de demerito

| | | |
|--|--------------------|------|
| | 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 demerito 0.50

C) FACTOR DE FONDO:

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales: Factor de demerito

| | | |
|--|---------------------|------|
| | 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 demerito 0.80

E) Factor de terreno resultante: Predios con superficie mayor de 500 m²: 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 e construcción** por m² 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 | CONSTRUCCION COMERCIAL DE ACOPIO | \$411.00 |
| 07 | CONSTRUCCION INDUSTRIAL | \$403.00 |
| 08 | CONSTRUCCION COMERCIALIZADORA | \$687.00 |

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;

- Uso y calidad de la construcción;
- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- Costo de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUERDO A SUS ESTADOS DE CONSERVACION

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 |

DESCRIPCION DEL ESTADO DE CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

BUENO: Es aquella en que por razón del tiempo en que se efectuó la construcción, esta 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 este 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, tienen 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 continua siendo habitable, aun 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 CONTRUCCION

| | | Factor |
|---|---------|--------|
| 1 | 1 nivel | 1.00 |
| 2 | 2 nivel | 1.05 |
| 3 | 3 nivel | 1.15 |

TIEMPO DE CONSTRUCCION

| | | 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 TERMINACION DE LA CONSTRUCCION

| | | 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 |

INSTALACION 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 ² |
| Zona sur. Uso de suelo 9100 | \$30.00 por m ² |
| Zona oriente y poniente. Uso de suelo 9300 | \$30.00 por m ² |

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M² PARA TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACION Y DEMAS LOCALIDADES

De acuerdo a su ubicación:

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

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 los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

III. PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

| Uso del suelo | Valor unitario por ha. |
|---|------------------------|
| 1200 Riego | \$9,358.00 |
| 1211 Rustico de riego | \$9,358.00 |
| 1220 Riego | \$9,358.00 |
| 1700 Riego temporal | \$6,693.00 |
| 1710 Temporal | \$6,693.00 |
| 1720 Rustico temporal | \$6,693.00 |
| 3000 Pastizales praderas | \$8,030.00 |
| 3540 Agostadero | \$3,346.00 |
| 3541 Agostadero de 1 ^a calidad | \$2,961.00 |
| 4000 Cerril | \$1,150.00 |
| 4200 Cerril | \$1,150.00 |

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS

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 EROSION:

| | | |
|--|----------|------|
| | Mínima | 1.00 |
| | Moderada | 0.90 |
| | Severa | 0.75 |

E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:

| | | |
|--|------------------|------|
| | Semiplano | 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 |

G)

| | |
|-------------------------|------|
| Terrenos salitrosos: | 0.60 |
| Terrenos no salitrosos: | 1.00 |

H) SITUACION JURIDICA 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 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 rustico.





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 quedan comprendidos en este Decreto, el Ayuntamiento determinara valores catastrales provisionales como lo establece la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

Artículos 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 lo de los predios.

TRANSITORIO

Artículo Único. El presente Decreto entrara en vigor el día 1 de enero del año 2024 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE

DR. ALEJANDRO GARCIA BARRIENTOS
PRESIDENTE MUNICIPAL DE ALDAMA TAM

LIC. LEONEL LARA YAÑEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

