

**RECIBIDO**  
CONGRESO DEL ESTADO

Municipio de Aldama, Tamaulipas a 07 de septiembre del 2021.

09 SEP. 2021

Hora: 14:13hrs  
Recibe: Amparo  
• C.D.  
• 30 fojas

**Núm. De Oficio: 217/2021**

**DEPENDENCIA:** Presidencia Municipal

**ASUNTO:** Proyecto de Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2022.

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
PALACIO LEGISLATIVO**

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 2022 del Municipio De Aldama, Tamaulipas misma que fue aprobada en sesión de cabildo el día 31 de agosto del 2021 y según consta el **Acta No. 48** de la sesión ordinaria No. 39 en su **punto No. 3: Propuesta, 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 Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y Coeficientes de Incremento y de Demerito, 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 2022.**

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

**ATENTAMENTE  
PRESIDENTE MUNICIPAL**

**C. JORGE LUIS GONZÁLEZ ROSALEZ**

**DIRECTOR INTERINO DE CATASTRO**

**CARLOS ALBERTO GALLARDO BERNAL**



DIRECCION MUNICIPAL  
DE CATASTRO  
C.C.B. Archivo.

*"2021, Año como Centenario de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas y Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"*

INDEPENDENCIA No. 101 ZONA CENTRO C.P. 89670  
ALDAMA, TAM.

TEL. 01(836)274 02 35 FAX: 274 06 80

**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 ALDAMA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022.**

**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 2022, 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:

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

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.

*[Handwritten signature]*

*Sebastián Lara*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*Martin Mender D. [Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

# 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	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 1,087.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 821.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA	\$ 338.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	\$ 206.00

*Rosendo Lopez n.*

*Amf*

*Alonso*

*Martin Mender D.*

GRAL  
DEL R.  
TAMIENTO  
MA, TAM.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

05	CONSTRUCCIÓN 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, aun cuando sea en condiciones precarias.

*[Handwritten signature]*  
*Leonardo Lara N.*

GRAB  
 L.R. Y  
 MIENTO  
 A, TAM.

*[Handwritten signature]*  
*Rosario*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*Jose*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*Martin Mendez D.*



**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

*[Handwritten signature]*

*Leonardo Lara D.*

*[Handwritten signature]*

*Martin Mendez D.*

GRAL  
R.  
MIENTO  
A, TAM.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**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



Leonardo Lara V.  
 Cruz  
 Hans  
 Martin Mendez D.

8  
 Jose  
 [Signature]  
 [Signature]

# 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 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
Sin colindantes favorables	1.00

## G) Terrenos salitrosos:

Terrenos salitrosos:	0.60
Terrenos no salitrosos:	1.00

*[Handwritten mark]*

*Ricardo Lara N.*

*[Handwritten mark]*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*Martin Mendel D.*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

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.

GRAL  
R.  
IENTO

TAM.

Leonardo Lara N.  
Cruz  
D. Escobedo  
Martín Méndez D

Rena

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



CERTIFICACIÓN No. 509/2021.

EL SUSCRITO LIC. CELSO CARRIZALES AGUIRRE, EN MI CARÁCTER DE SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO DE ALDAMA, ESTADO DE TAMAULIPAS:

**CERTIFICA**

CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 68 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO MUNICIPAL VIGENTE PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, QUE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTÁTICAS, SON FIELES Y EXACTAS TOMADAS DEL ORIGINAL DE LA **PROPUESTA, 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 TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO, 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 2022.** QUE CONSTA DE SIETE (7) FOJAS Y SE ENCUENTRA EN EL ACTA No. 48, DE FECHA 31 DE AGOSTO DE 2021, INSERTA EN EL LIBRO DE ACTAS DE SESIONES DE CABILDO DE LA ADMINISTRACIÓN QUE COMPRENDE DEL 1º DE OCTUBRE DE 2018 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 MISMOS QUE SE TUVIERON A LA VISTA, DE LO CUAL DOY FE. -----

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN ALDAMA, TAMAULIPAS A LOS OCHO DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021. -----

ATENTAMENTE  
EL SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

LIC. CELSO CARRIZALES AGUIRRE

SR. GRAL  
DEL R.  
AYUNTAMIENTO



ALDAMA, TAM.

c.c.p. Archivo.-

*"2021, Año como Centenario de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas y Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"*



INDEPENDENCIA No. 101 ZONA CENTRO C.P. 89670  
ALDAMA, TAM.



TEL. 01(836)274 02 35 FAX: 274 06 80