



R. AYUNTAMIENTO DE  
ALDAMA, TAMAUULIPAS.  
ADMINISTRACIÓN 2018-2021

*Tam*  
TAMAUULIPAS



## MUNICIPIO DE ALDAMA, TAMAUULIPAS. ADMINISTRACIÓN 2018-2021

TABLAS UNITARIAS DE SUELO Y  
CONSTRUCCIONES PARA EL EJERCICIO  
FISCAL 2020

INDEPENDENCIA NO.101 ZONA CENTRO  
C.P.89670 ALDAMA TAMPS  
TEL: 01(836)274 02 35 FAX:274 06 80  
R.F.C.MAT930102TQ1





R. AYUNTAMIENTO DE  
ALDAMA, TAMAULIPAS.  
ADMINISTRACIÓN 2018-2021

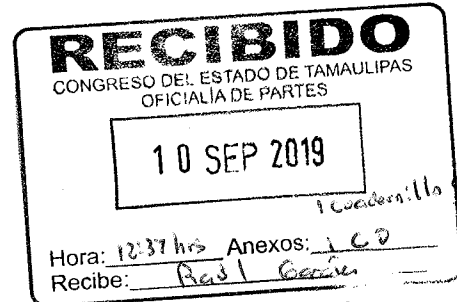


Aldama, Tamaulipas a 09 de septiembre del 2019.

**DEPENDENCIA:** Presidencia Municipal

**ASUNTO:** Proyecto de Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2020.

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
PALACIO LEGISLATIVO  
DIP. GLAFIRO SALINAS MENDIOLA  
PRESIDENTE DE LA DIPUTACION PERMANENTE**



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 2020 del municipio de Aldama, Tamaulipas misma que fue aprobada en sesión ordinaria de cabildo No. 13, del día 26 de Agosto de 2019 y según consta el acta No 16 en su punto No. 3.

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

**ATENTAMENTE  
LA PRESIDENTE MUNICIPAL**

**C. JORGE LUIS GONZÁLEZ ROSALEZ**



**DIRECCION MUNICIPAL  
DE CATASTRO**

**DIRECTOR DE CATASTRO**

**M.V.Z. RAYMUNDO URRUTIA LERMA**

C.C.P Tesorería  
C.C.P Archivo

INDEPENDENCIA NO.101 ZONA CENTRO  
.P. 89670 ALDAMA, TAMPS.  
EL: 01(836)274 02 35 FAX: 274 06 80  
R.F.C. MAT930102TQ1





Aldama, Tamaulipas a 09 de Septiembre de 2019.

No. DE OFICIO: 600 /19.

**A QUIEN CORRESPONDA  
PRESENTE:**

**LIC. CELSO CARRIZALES AGUIRRE**, SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO DE ALDAMA, TAMAULIPAS, CON LAS FACULTADES QUE ME CONFIERE EL ARTICULO 67 Y 68 FRACCION IV, DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

**CERTIFICO:**

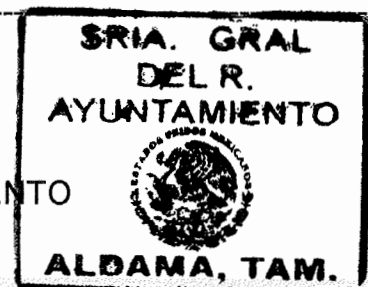
Y doy fe que en que en la **Sesion Ordinaria de cabildo No. 13**, celebrada el dia **26 (veintiseis) de Agosto del año 2019 (dos mil diecinueve)**, en el punto III del orden del dia, se aprobo por **UNANIMIDAD**, de los 11 miembros del cabildo presentes lo siguiente:

**PUNTO NÚMERO TRES** del Orden del Día, consistente en 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 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 2020..

LO QUE HAGO CONSTAR PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES, EN FE DEL CUAL FIRMO Y SELLO EN EL MUNICIPIO DE ALDAMA, TAMAULIPAS, A LOS 09 (NUEVE) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2019 (DOS MIL DIECINUEVE)-----

-----DOY FE-----

EL SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO  
DE ALDAMA, TAMAULIPAS  
ADMINISTRACION 2018-2021



**LIC. CELSO CARRIZALES AGUIRRE**



UNICO.- Que visto y analizado por esta Comisión, la solicitud de las Tablas de Valores Catastrales para el ejercicio fiscal 2020, se remite a la Secretaría del Ayuntamiento, el proyecto mencionado con anterioridad, para someterlo a la autorización del cabildo en pleno, por lo que se emite el siguiente;

DICTAMEN

Esta Comisión de Hacienda, Presupuesto y Gasto Público del H. Cabildo del Ayuntamiento de Aldama, Tamaulipas, ha realizado el estudio, análisis y revisión del Proyecto de las Tablas de Valores Catastrales para el ejercicio fiscal 2020, dicho Proyecto fue elaborado de conformidad con las disposiciones contenidas en el Código Municipal para el Estado de Tamaulipas y en la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, por lo que se considera procedente someterse a la aprobación del H. Cabildo el Proyecto de las Tablas de Valores Catastrales en los términos del considerando TERCERO del presente documento. Así lo acuerdan y firman los integrantes de la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Gasto Público, los CC. ANGELICA MARIA MARTINEZ CEPEDA, Síndico Primero y GERARDO GUTIERREZ GARCIA, Síndico Segundo. Compañeros, una vez leído el dictamen, les solicito nos apoyen con la expedición del dictamen y la certificación se apruebe ya que este punto de acuerdo a la Ley es necesario emitirlo y hacer el procedimiento correspondiente la Secretaría de Finanzas. Gracias.

-- SE ANEXA TABLA DE VALORES CASTASTRALES EJERCICIO FISCAL 2020:

**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 2020.**

**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 2020, 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

Martin Mendez D.

Ang. Offens

Recibido H. Cab. Ald.

3/14

A

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.

### 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:

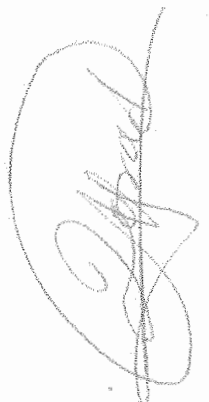
Factor de demérito

	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:**

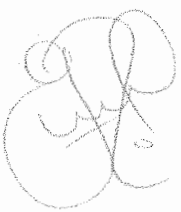


Mar Tin Men dez D.

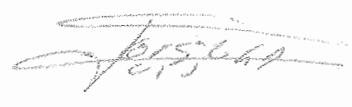




Ricardo Rosa







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:  
0.80

Factor de demérito

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

*[Handwritten signature]*

Martín Méndez D.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

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.

**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

*[Handwritten signature]*

Martin Mendez D.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

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>

*Romdo Raza*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

*Martin Hernandez D.*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



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

*[Handwritten signature]*

Martin Mendez D.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**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.

*[Handwritten signature]*

Martín Méndez D.

*[Handwritten signature]*

Arquí. Flores

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*  
2015