



No. DE OFICIO: 435/10
EXPEDIENTE: C.D. 09/10

ASUNTO: EL QUE SE INDICA.

V. ALDAMA, TAM., A 07 DE SEPTIEMBRE DE 2010

H. CONGRESO DEL ESTADO.
PRESENTE.

Por medio del presente me estoy dirigiendo a esta Honorable Representación con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 74 Capítulo III, referente a las Tablas de Valores Unitarios, de la ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

En reunión ordinaria de Cabildo celebrada el pasado día 18 de Agosto de 2010, se aprobó por unanimidad de votos la Tabla de Valores Catastrales y Periciales para el ejercicio 2011, por lo que me permito anexar al presente un tanto de dicha Tabla para su análisis, revisión y discusión por ese H. Congreso, así como copias certificadas del acuerdo de Cabildo y del Acta de Sesión de la Junta Municipal de Catastro celebrada el día 16 de Agosto de 2010.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para enviar un cordial saludo.



ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
EL PRESIDENTE MUNICIPAL

[Signature]
PROFR. ABAD SMER SILVA

EL SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

[Signature]
PROFR. LEONARDO ENRIQUE VARGAS SANCHEZ

c.c.p. Archivo.-

El suscrito PROFR. LEONARDO ENRIQUE VARGAS SANCHEZ, en mi carácter de Secretario del R. Ayuntamiento de Aldama, Estado de Tamaulipas:

**CERTIFICA Y
HACE CONSTAR**

Que en el Libro de Actas de Sesiones de Cabildo del Republicano Ayuntamiento, se encuentra una, elaborada con fecha 18 de Agosto de 2010, realizada en punto de las 18:00 horas y con carácter de ordinaria, Acta No. 27, en la que en el Segundo Punto relativo a Asuntos Generales, obra textualmente lo siguiente:

----- A continuación el C. Héctor Ramírez Peña, Sindico Municipal, hace uso de la palabra para poner a consideración del H. Cabildo la Tabla de Valores Catastrales y Periciales para el ejercicio 2011, quien manifiesta que dichos valores de los bienes inmuebles, así como de las propiedades rústicas y urbanas se encuentran desfasadas en relación a su valor comercial, propone incrementar en un 15% este valor, en la inteligencia de que los porcentajes y coeficientes de deméritos e incrementos de la misma tabla queden sin movimiento, una vez que la propuesta fue debidamente analizada y discutida por el H. Cabildo, la propuesta fue aprobada por unanimidad, instruyéndose al Secretario del R. Ayuntamiento remitir la tabla en mención al H. Congreso del Estado, para su análisis, discusión y aprobación en su caso.-----

Por lo anterior, en ejercicio de mis funciones y con fundamento en el Artículo 68 Fracción IV del Código Municipal Vigente para el Estado de Tamaulipas:

Certifico y Hago constar que el presente extracto es sacado en forma fiel y exacta de su original, de lo cual doy fe.

Se extiende la presente certificación en Aldama, Tamaulipas a los Siete días del mes de Septiembre del año Dos Mil Diez.



ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
EL SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO


PROFR. LEONARDO ENRIQUE VARGAS SÁNCHEZ

INICIATIVA DE DECRETO

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 2011.

Artículo 1º. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2011**, 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 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 RÍO | \$ 109.00 |
| ZONA 5 | CRECIMIENTOS IRREGULARES | \$ 97.00 |
| ZONA 6 | RURAL ALTA | \$ 28.00 |
| ZONA 7 | RURAL PRECARIA | \$ 18.00 |
| INDUSTRIAL | | |
| ZONA 8 | INDUSTRIA DE PROCESAMIENTO | \$ 345.00 |
| ZONA 9 | INDUSTRIA DE COMERCIALIZACIÓN | \$ 1127.00 |
| 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:

| 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 m² : 0.70 al terreno restante.

2.- Deméritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

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

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para **Tipos de Construcción** por m² expresados en pesos:

| | | |
|----|----------------------------------|------------|
| 01 | CONSTRUCCION MUY BUENA | \$ 1087.00 |
| 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:

- 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 CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

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

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 | 0.85 |
| 4 | 15 años en adelante | 0.70 |

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 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 POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS 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 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 1 ^a 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 |

| G) Terrenos salitrosos: | | |
|-------------------------|-------------------------|------|
| | Terrenos salitrosos: | 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 2011 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

LEY DE INGRESOS DEL AÑO 2011 TABLA DE PORCENTAJES

- 1.- porcentaje para el pago de impuesto predial para el año 2011 será del 1.5 al millar para predios urbanos, sub-urbanos y 2.0 al millar a los que están sin edificar (baldíos).
- 2.- porcentaje para el pago del impuesto predial para el año 2011 será del 1.8 al millar para predios rústicos.
- 3.- porcentaje para el pago de derecho de avalúo catastral, será del 0.002 al millar.
- 4.- porcentaje para el pago de derecho sobre adquisición de inmuebles, será del 2% sobre el valor catastral o mínimo 3 días de salario.
- 5.- el pago mínimo de impuesto predial, serán 3 días de salario.
- 6.- búsqueda de documentos, será 1 día de salario mínimo.
- 7.- copia de manifiesto simple, será 1 salario mínimo.
- 8.- copia de manifiesto certificada, serán 3 días de salario mínimo.
- 9.- copia de plano simple, serán 2 días de salario mínimo.
- 10.- copia de plano certificada, serán 3 días de salario mínimo.
- 11.- constancia de no adeudo predial, será 1 día de salario mínimo.
- 12.- certificación de manifiesto, será 1 día de salario mínimo.
- 13.- localización y ubicación de predios en cartografía, serán 3 días de salario mínimo.
- 14.- fusión de claves catastrales urbanas y rústicas, serán 10 días de salario mínimo.
- 15.- certificado de cambio de uso de suelo, serán 5 días de salario mínimo.
- 16.- elaboración de manifiesto, será 1 día de salario mínimo.
- 17.- cotejo de documento por cada hoja, será de \$10.00 pesos.
- 18.- la división de copropiedad pagara 5 días de salario mínimo sobre adquisición de inmuebles.

19.- aprobación y registro de plano y lotificación y relotificación, será 3% de 1 salario mínimo por metro cuadrado. \$ 1.53/m².

20.- por la autorización de subdivisión de predios urbanos se causara a razón del 3% de 1 salario mínimo por metro cuadrado. \$ 1.53/m².

21.- por la autorización de subdivisión de predios sub-urbanos y rústicos se aplicara la siguiente tabla.

| | | | |
|----------------|---|----------------|----------------------|
| 1-00-00 HAS. | A | 10-00-00 HAS. | 20 SALARIOS MINIMOS |
| 10-00-00 HAS. | A | 20-00-00 HAS. | 25 SALARIOS MINIMOS |
| 20-00-00 HAS. | A | 30-00-00 HAS. | 30 SALARIOS MINIMOS |
| 30-00-00 HAS. | A | 40-00-00 HAS. | 35 SALARIOS MINIMOS |
| 40-00-00 HAS. | A | 50-00-00 HAS. | 40 SALARIOS MINIMOS |
| 50-00-00 HAS. | A | 60-00-00 HAS. | 45 SALARIOS MINIMOS |
| 60-00-00 HAS. | A | 70-00-00 HAS. | 50 SALARIOS MINIMOS |
| 70-00-00 HAS. | A | 80-00-00 HAS. | 55 SALARIOS MINIMOS |
| 80-00-00 HAS. | A | 90-00-00 HAS. | 60 SALARIOS MINIMOS |
| 90-00-00 HAS. | A | 100-00-00 HAS. | 65 SALARIOS MINIMOS |
| 101-00-00 HAS. | A | EN ADELANTE | 100 SALARIOS MINIMOS |