



# Municipio de Palmillas, Tamaulipas Administración 2021-2024



H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
LEGISLATURA 65  
OFICIALIA DE PARTES

**RECIBIDO**

07 SEP 2023

HORA: 15:01 h

ANEXO: 2 Anexos en CD

RECIBE: Raúl García

Municipio de Palmillas, Tamaulipas a 7 de septiembre del 2023

**Dependencia:** Presidencia Municipal

**No. De Oficio:** MPT/004/09/2023

**Asunto:** Proyecto de Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2024.

**DIP. HUMBERTO ARMANDO PRIETO HERRERA  
PRESIDENTE DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE  
H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS. -  
P R E S E N T E.-**

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 Palmillas, Tamaulipas mismo que fue aprobado en sesión de cabildo del 31 de Agosto del 2023 y según consta en el acta Vigésima séptima Sesión Ordinaria en su punto número 8.

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

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

ATENTAMENTE  
PRESIDENTA MUNICIPAL

*Ma de las Nieves Ramírez Compeán*

RESIDENCIA  
PALMILLAS, TAM.

C. Ma. de las Nieves Ramírez Compeán

SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO  
2021-2024

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

ATENTAMENTE  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

*LIC. Albert Ambrocio Morita Camacho*

SECRETARÍA  
PALMILLAS, TAM.

LIC. Albert Ambrocio Morita Camacho

SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO  
2021-2024

ATENTAMENTE  
DIRECTOR DE CATASTRO

*NELDA EUNICE ROBLEDOS MDO*  
C. Nelda Eunice Robledo Maldonado



## Municipio de Palmillas, Tamaulipas Administración 2021-2024



### Certificación

El suscrito secretario del R. Ayuntamiento de Palmillas, Tamaulipas, **El Lic. Albert Ambrocio Monifa Camacho** con las facultades que le confiere el artículo **67 y 68 Fracción IV**, del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.

### Hace Constar y Certifica

Que en este medio Magnético conocido como **CD-R** de número de serie **A3139BG19191791LH** de marca **Verbatim** color **plateado** el cual tiene una capacidad de **700 MB** y contiene la información correspondiente **a la acta vigésima séptima sesión ordinaria y proyecto de tablas unitarias de suelo y construcciones, para el ejercicio 2024 del H. Cabildo del Municipio de Palmillas Tamaulipas** el cual usa una capacidad de **.98 MB (1, 028, 769 bytes)** para almacenar dicha información la cual es una copia fiel y exacta tomada de su original que obra en poder y en archivos del ente.

Lo que manifiesto tener a la vista al momento de abrirlo y certifico a los **7 días del mes de Septiembre del 2023** en el Municipio de Palmillas, Tamaulipas.

Atentamente



**SECRETARÍA  
PALMILLAS, TAM.  
R. AYUNTAMIENTO  
2021-2024**

**Lic. Albert Ambrocio Monifa Camacho**

El Secretario del R. Ayuntamiento de Palmillas, Tamaulipas.

Administración 2021-2024

**PROYECTO 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 PALMILLAS, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2024.**

**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 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 Palmillas, 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:

DNA HABITACIONAL BUENO	\$ 50
DNA HABITACIONAL MEDIO	\$ 40
DNA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 30
DNA HABITACIONAL POPULAR	\$ 20

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**

*Ma de las nieves Ramirez Campean*

*[Handwritten signature]*

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 1.25
	Comercial de segunda.	1.20
	Habitacional primera.	1.15
	Habitacional segunda.	1.10

**B) CONSTRUCCIONES**

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

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.	\$ 2,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA.	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA.	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONOMICA.	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN POPULAR.	\$ 100.00

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:

ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

**II. PREDIOS SUBURBANOS**

VALOR UNITARIO PARA TERRENO SUBURBANO	\$ 5.00 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.	BUENO	\$ 20.00
	REGULAR	\$ 15.00
	MALO	\$ 10.00

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:**

*Made las Nieves  
Ramirez Campean*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Ma de las nieves  
Ramira Compean

USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO POR HA.
RIEGO	\$ 8,000.00
TEMPORAL	\$ 3,000.00
PASTIZALES	\$ 3,000.00
AGOSTADERO	\$ 2,000.00
FORESTAL	\$ 1,000.00
CERRIL	\$ 300.00

**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 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

G) TERRENOS SALITROSOS:		
		0.60

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.

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*

**Artículo 3°.** Cuando existan causas supervinientes relacionadas con los linderos y características de las zonas homogéneas o de los corredores de valor, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales zonas y corredores 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 2024 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

*Ma de las Nieves  
Ramirez Campean*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*