



Municipio de Padilla, Tamaulipas a 09 de Septiembre del 2020

DEPENDENCIA: Presidencia Municipal

ADMINISTRACIÓN: 2018-2021

NO. OFICIO: PAD/2020/028

ASUNTO: Proyecto de Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2021

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
PALACIO LEGISLATIVO
DIP. GERARDO PEÑA FLORES
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 2021 del municipio de Padilla, Tamaulipas misma que fue aprobada en sesión de cabildo del día 07 de Septiembre del 2020 y según consta el Acta No. 033 de la sesión Extraordinaria en su punto número 4.

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

**ATENTAMENTE
EL PRESIDENTE MUNICIPAL**



[Firma manuscrita]
LIC. EDGAR EDUARDO ALVARADO GARCÍA

**ATENTAMENTE
DIRECTORA DE CATASTRO**

[Firma manuscrita]
C. BANDÁ MARQUEZ-MAYRA EDITH



C.C.P Archivo
C.C.P Tesorería



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 PADILLA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2021.

Artículo 1°. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2021, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2020, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante DECRETO LXIII-1077, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 131, de fecha 30 de octubre de 2019, 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 Padilla, 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:

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$170.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$150.00
3	ZONA HABITACIONAL TURÍSTICA	\$150.00
4	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$110.00
5	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$57.00
6	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$50.00

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

Jose Gabe Carrillo C.

3 de ella
[Signature]

[Signature]
Aracely Aracely C.

[Signature]

D. Manuel Lugo S. No. 2019/1077

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 0.85

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

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de Construcción por m² expresados en pesos:

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA.	\$ 1,130.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA.	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA.	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA.	\$ 300.00
05	CONSTRUCCIÓN POPULAR.	\$ 200.00

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 CONSERVACION	FACTOR
BUENO	1.00
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.

Botello
Aracely Arratia C.
[Signature]
[Signature]

0000005

R. Manuel Lora S. - Mar 2013
[Signature]

Jose Gp = Carbayar C.

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).

II. PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS DE LOS EJIDOS

Valores unitarios para terrenos rústicos aledaños a la zona urbana	valor por m ² De \$ 5.00 a \$ 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 rústico aledaño a la zona urbana.

Valores unitarios expresados en pesos por m ² para terrenos y de construcción, para las localidades ejidales según su ubicación	valor por m ² Terreno: de \$ 15.00 a \$ 50.00 Construcción: de \$ 200.00 a \$ 300.00
--	---

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
Riego	\$ 12,000.00
Temporal	\$ 7,000.00
Pastizales	\$ 5,000.00
Agostadero	\$ 3,000.00
Fructícola / perenes	\$ 25,000.00
Forestal	\$ 3,000.00
Cerril	\$ 800.00

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

Jose Gpe Carbajal c.

30 de 110
 Aracely Armatia C. Gpe. José Carbajal
 00000006

J. Manuel Lugo J. Mg. David S. A. P. A.

F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:

Colindantes a caminos federales y estatales	1.15
Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas	1.10
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.

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.

J. Manuel Lugo S. No Subscribo

José Gpe Carbajal

Bofello

Araely Arratia C.

José Luis Carbajal 0000007

CERTIFICACION

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO DE PADILLA TAMAULIPAS, EL **C. JOSÉ MANUEL TREVIÑO GONZALEZ** CON LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 67 Y 68 FRACCION IV, DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

HACE CONSTAR Y CERTIFICA

QUE EL PRESENTE DOCUMENTO QUE COSTA DE 7 FOJAS ÚTILES POR UN SOLO LADO ES COPIA FIEL Y EXACTA TOMADA DE SU ORIGINAL DEL ACTA No. 033 DE LA DECIMOSEGUNDA SESIÓN EXTRAORDINARIA EN LA QUE EN EL PUNTO NUMERO CUATRO DEL LUNES 07 DE SEPTIEMBRE 2020 Y SU ANEXO QUE OBRA Y DICE TEXTUALMENTE **"PRESENTACIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DE LA TABLA DE VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021"**, MISMO QUE FUE APROBADO EN SU PUNTO NUMERO CUATRO, DOY FE DEL ACTO.

LO QUE MANIFIESTO TENER A LA VISTA TRANSCRIBO Y CERTIFICO A LOS 09 DÍAS DEL MÊS DE SEPTIEMBRE DEL 2020

ATENTAMENTE



PROFR. JOSÉ MANUEL TREVIÑO GONZALEZ
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE PADILLA, TAMAULIPAS
ADMINISTRACIÓN 2018-2021

