

MUNICIPIO DE
PADILLA



Construyendo
PADILLA
En Dios haremos proezas
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2021

MUNICIPIO DE PADILLA TAMAULIPAS

Administración 2018-2021

Proyecto de Tablas Unitarias
de Suelo y Construcciones,
para el Ejercicio Fiscal 2020.

Tam
TAMAULIPAS



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE PADILLA, TAM.
3 Y 4 HIDALGO N° 24 TEL. 835-32-4-01-58
CORREO: presidenciapadilla2016-2018@hotmail.com

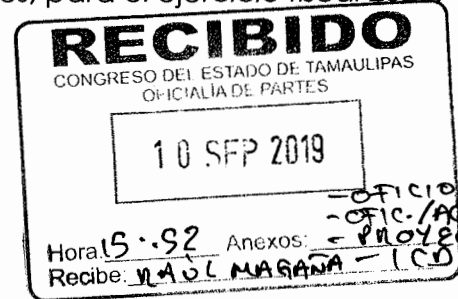


Municipio de Padilla, Tamaulipas a 10 de Septiembre del 2019.

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 Padilla, Tamaulipas misma que fue aprobada en sesión de cabildo del día 09 de Septiembre de 2019 y según consta el acta N° 019 de la sesión Ordinaria N° 11 en su punto N° 4.

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

**ATENTAMENTE
EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE PADILLA**



Edgar Alvarado Garcia
LIC. EDGAR EDUARDO ALVARADO GARCIA

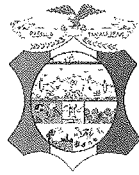
**ATENTAMENTE
DIRECTORA DE CATASTRO**



Mayra Edith Banda Marquez
C. MAYRA EDITH BANDA MÁRQUEZ

C.C.P Archivo
C.C.P Tesorería





CERTIFICACION

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

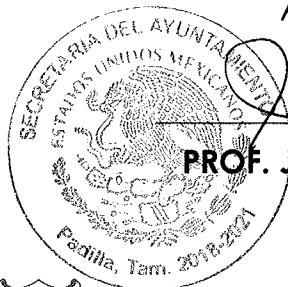
HACE CONSTAR Y CERTIFICA

QUE EN LIBRO DE ACTAS DE SESIONES DEL R. AYUNTAMIENTO DE PADILLA TAMAULIPAS DEL PERIODO 2018-2021 SE ENCUENTRA INSERTA EL ACTA DE LA SESION ORDINARIA No.11 EN LA QUE EN EL PUNTO NUMERO 4.- "ASPECTOS RELEVANTES SOBRE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS" Y DICE TEXTUALMENTE (PRESENTO LA INICIATIVA DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE EXPIDEN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2020).

LO QUE MANIFIESTO TENER A LA VISTA TRANSCRIBO Y CERTIFICO A LOS 10 DIAS DEL MÉS DE SEPTIEMBRE 2019.

ATENTAMENTE.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
DE PADILLA, TAMAULIPAS
ADMINISTRACION 2018-2021



José Manuel Treviño González
PROF. JOSÉ MANUEL TREVIÑO GONZÁLEZ





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 2020.

Artículo 1°. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2020, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2019, expedidas por este Congreso del Estado mediante Decreto No. LXIII-502, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 140, de fecha 21 de noviembre del año próximo pasado, 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

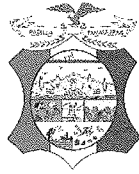
A) FACTOR DE FRENTE:

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

Handwritten signature and date: Ma. Guadalupe / 13





B) Predios con frente menor de un metro e interiores:

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	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 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:

- 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

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	1.00
Regular	0.85
Malo	0.70
Ruinoso	0.30



*ver ref
notulig/13*



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).

II. PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS DE LOS EJIDOS

Valores unitarios para terrenos rústicos aledaños a la zona urbana	valor por m² 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 m² 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
Fruticultura / 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

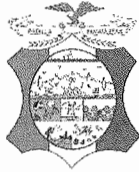
	Excelente	1.15
	Favorable	1.00
	Regular	0.90
	Desfavorable	0.80

B) TERRENOS CON ACCESO:

	Bueno	1.15
	Regular	1.00
	Malo	0.85



Handwritten signatures and notes:
Cruz
No: 2016/13



C) TERRENOS PEDREGOSOS:

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.65

D) TERRENOS CON EROSIÓN:

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

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

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. 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.

en copy
M. S. July 2013

