



V/10/Septiembre/2010

Honorable Congreso del Estado  
de Tamaulipas, de la LX Legislatura.  
Presente.

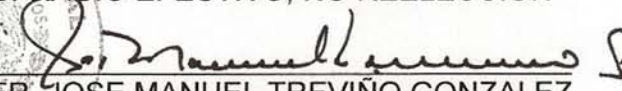
Por este conducto de la manera mas atenta, envio a esa representatividad Legislativa la iniciativa de decreto de la tabla de valores Catastrales para el ejercicio fiscal venidero, anexando copia certificada tanto de la Junta Municipal de Catastro como de la Sesion Ordinaria de Cabildo en la cual fueron expuestos, revisados y aprobados los parametros y factores catastrales ,para su implementacion en el ambito impestario, dicho paquete lo remito a su consideracion en formato electronico e impreso, guardando los lineamientos y protocolos previstos para dicha iniciativa.


Sin mas por el momento aprovecho la ocasión para enviarles un cordial saludo.



Atentamente.

"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN"

  
PROFR. JOSÉ MANUEL TREVIÑO GONZALEZ.  
PRESIDENTE MUNICIPAL.

  
Ing. Lázaro Razo Resendez.  
Secretario del Ayuntamiento.



3 y 4 Hidalgo s/n  
C.P. 87780 Zona Centro  
Nuevo Padilla, Tamaulipas  
Tel.: 01 (835) 324-01-08  
324-01-58

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO,  
CON SEDE EN CIUDAD VICTORIA, TAMAULIPAS.  
P R E S E N T E.-**

**C. Profr. José Manuel Treviño González**, en mi carácter de Presidente Municipal del Municipio de Padilla, Tamaulipas y con las facultades que me confiere el artículo 53 del Código Municipal del Estado de Tamaulipas, me dirijo ante este H. Poder Legislativo con el objeto de remitir la presente **iniciativa de decreto para la aprobación de la tabla de valores unitarios de suelo y construcciones y los coeficientes de incremento y de demerito 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 los predios rústicos del Municipio de Padilla, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año dos mil once.**

Justificando su legal intervención para que se efectúe el acto jurídico que se indica con las formalidades que establece para tal efecto la legislación Municipal vigente en su artículo 49 fracción II y que textualmente prevé: " Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:.... II.- Iniciar leyes o decretos ante el Congreso del Estado para los asuntos de sus respectivas localidades".

Ahora bien el Municipio de Padilla, es una institución de orden publico, dotada de personalidad jurídica y patrimonio propio, autónomo en su régimen interior y con libre administración de su Hacienda, recursos y servicios destinados a la comunidad local, sin mas limites que los expresamente señalados en las leyes, según lo contempla el artículo tercero del ordenamiento jurídico citado.

Conforme se desprende del texto de los artículos invocados, el Municipio de Padilla, Tamaulipas, posee la facultad legal para realizar la presente iniciativa de decreto, exponiendo como antecedentes los siguientes:

**R. AYUNTAMIENTO DE PADILLA TAMAULIPAS  
2008-2010**

1.- **Acta de Cabildo Numero Treinta y ocho** de fecha 06 de septiembre de dos mil diez, mediante la sesión ordinaria numero 033 en la cual se presento al H. Cabildo la tabla de valores catastrales para el ejercicio fiscal 2011.

2.- **Acta constitutiva de la Junta Municipal de Catastro**, de fecha 03 de Septiembre del Presente año, en la cual quedo aprobada los valores catastrales a aplicar en el próximo ejercicio fiscal.

**INICIATIVA DE DECRETO**

**TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2011**

**I. PREDIOS URBANOS**

**A) TERRENOS**

Valores unitarios para Terrenos Urbanos por m<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 170.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 150.00
3	ZONA HABITACIONAL TURISTICA	\$ 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:

- Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- 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;
- Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
- 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 0.85

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 0.25
	Comercial de segunda.	0.20
	Habitacional primera.	0.15
	Habitacional segunda.	0.10

**R. AYUNTAMIENTO DE PADILLA TAMAULIPAS  
2008-2010**

**B) CONSTRUCCIONES**

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

Estado de conservación	Factor
Bueno	1.00
Regular	0.85
Malo	0.70
Ruinoso	0.30

**II. PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS DE LOS EJIDOS**

Valores unitarios para terrenos rústicos aledaños a la zona urbana	valor por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> para terrenos y de construcción, para las localidades ejidales según su ubicación	valor por m <sup>2</sup> Terreno: de \$ 10.00 a \$ 30.00 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

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

**R. AYUNTAMIENTO DE PADILLA TAMAULIPAS  
2008-2010**

**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

**Artículo 1º** .- La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo ó 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 2º**. 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.

**R. AYUNTAMIENTO DE PADILLA TAMAULIPAS  
2008-2010**

**Artículo 3º.** 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 1º de enero del año 2011 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

Se remite la presente iniciativa, sustentándola en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 130 y 131 fracción II de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 3, 4, 44, 49 fracción II y 53 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.

**“PROTESTO LO NECESARIO”**



**NUEVO PADILLA, TAMAULIPAS A 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2010.**

  
**C. Profr. José Manuel Treviño González.**  
Presidente Municipal de Padilla, Tam.

  
**C. Ing. Lázaro Razo Resendez.**  
Secretario del Ayuntamiento