



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**LA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA DEL CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 58 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL Y 119 DE LA LEY SOBRE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO INTERNOS DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:**

**D E C R E T O No. LXIII-1068**

**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 LLERA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2020.**

**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 2020, 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 Llera**, 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:

|          |                                    |                  |
|----------|------------------------------------|------------------|
| <b>1</b> | <b>ZONA HABITACIONAL BUENO</b>     | <b>\$ 250.00</b> |
| <b>2</b> | <b>ZONA HABITACIONAL MEDIO</b>     | <b>\$ 200.00</b> |
| <b>3</b> | <b>ZONA HABITACIONAL ECONOMICO</b> | <b>\$ 150.00</b> |
| <b>4</b> | <b>ZONA HABITACIONAL POPULAR</b>   | <b>\$ 100.00</b> |
| <b>5</b> | <b>ZONA HABITACIONAL PRECARIA</b>  | <b>\$ 50.00</b>  |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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

|  |                    | 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

|  |                     | 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**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:

|           |                        |             |
|-----------|------------------------|-------------|
| <b>01</b> | CONSTRUCCIÓN MUY BUENA | \$ 1,500.00 |
| <b>02</b> | CONSTRUCCIÓN BUENA     | \$ 1,000.00 |
| <b>03</b> | CONSTRUCCIÓN MEDIA     | \$ 500.00   |
| <b>04</b> | CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA | \$ 300.00   |
| <b>05</b> | 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**

|  |  |
|--|--|
| Valores unitarios para terrenos suburbanos   | De \$ 10.00 a \$ 20.00 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. | Valor por m <sup>2</sup><br>De \$ 10.00 a \$ 20.00 |
| Valores unitarios para terrenos suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades con uso turístico.             | Valor por m <sup>2</sup><br>De \$ 20.00 a \$ 50.00 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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:**

| <b>Clave</b> | <b>Uso del suelo</b>                      | <b>Valor unitario por ha.</b> |
|--------------|---|-------------------------------|
| 1210         | Agricultura riego por gravedad            | \$ 10,000.00                  |
| 1220         | Agricultura riego por bombeo              | \$ 8,000.00                   |
| 1900         | Agricultura temporal cultivos permanentes | \$ 5,000.00                   |
| 1700         | Agricultura temporal cultivos anuales     | \$ 5,000.00                   |
| 2000         | Fruticultura riego en explotación         | \$ 25,000.00                  |
| 2200         | Fruticultura riego en cultivo             | \$ 12,500.00                  |
| 2300         | Fruticultura riego en decadencia          | \$ 10,000.00                  |
| 2500         | Fruticultura temporal en explotación      | \$ 10,000.00                  |
| 2800         | Fruticultura temporal en decadencia       | \$ 5,000.00                   |
| 2700         | Fruticultura temporal en cultivo          | \$ 5,000.00                   |
| 3000         | Pastizal cultivado bajo riego             | \$ 10,000.00                  |
| 3200         | Pastizal cultivado en temporal            | \$ 5,000.00                   |
| 3500         | Agostadero buena calidad                  | \$ 2,500.00                   |
| 3520         | Agostadero monte bajo plano               | \$ 2,000.00                   |
| 3530         | Agostadero monte alto                     | \$ 1,500.00                   |
| 3540         | Cerril                                    | \$ 1,000.00                   |
| 4000         | Forestal monte alto no comercial          | \$ 2,000.00                   |
| 4200         | Forestal monte alto en explotación        | \$ 3,000.00                   |
| 4300         | Forestal en decadencia                    | \$ 1,500.00                   |
| 5000         | Cinegético                                | \$ 30,000.00                  |

**COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA  
TERRENOS RÚSTICOS**

**A) TERRENOS CON UBICACIÓN:**

**FACTOR**

|   |              |      |
|---|--------------|------|
| 1 | Excelente    | 1.15 |
| 2 | Favorable    | 1.00 |
| 3 | Regular      | 0.90 |
| 4 | Desfavorable | 0.80 |

**B) TERRENOS CON ACCESO:**

|   |         |      |
|---|---------|------|
| 1 | Bueno   | 1.15 |
| 2 | Regular | 1.00 |
| 3 | Malo    | 0.85 |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**C) TERRENOS PEDREGOSOS:**

|   |          |      |
|---|----------|------|
| 1 | Mínima   | 1.00 |
| 2 | Moderada | 0.90 |
| 3 | Alta     | 0.75 |
| 4 | Excesiva | 0.65 |

**D) TERRENOS CON EROSIÓN:**

|   |          |      |
|---|----------|------|
| 1 | Mínima   | 1.00 |
| 2 | Moderada | 0.90 |
| 3 | Severa   | 0.75 |

**E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:**

|   |                  |      |
|---|------------------|------|
| 1 | Semiplana        | 1.00 |
| 2 | Inclinada media  | 0.95 |
| 3 | Inclinada fuerte | 0.80 |
| 4 | Accidentada      | 0.75 |

**F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:**

|   |  |      |
|---|--|------|
| 1 | Colindantes a caminos federales y estatales            | 1.15 |
| 2 | Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas          | 1.10 |
| 3 | 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:**

|   |                   |      |
|---|-------------------|------|
| 1 | Propiedad privada | 1.00 |
| 2 | Ejidal            | 0.60 |
| 3 | 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 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**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.

**T R A N S I T O R I O**

**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2020 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**SALÓN DE SESIONES DEL CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS  
Cd. Victoria, Tam., a 29 de septiembre del año 2019  
DIPUTADO PRESIDENTE**

**GLAFIRO SALINAS MENDIOLA**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**JOAQUÍN ANTONIO HERNÁNDEZ CORREA**

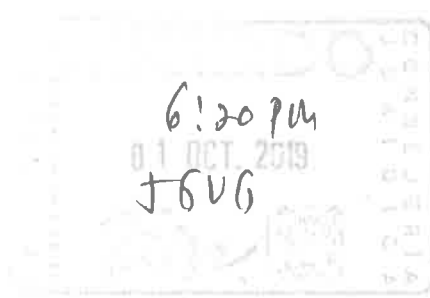
**DIPUTADA SECRETARIA**

**NANCY DELGADO NOLAZCO**

**HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO 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 LLERA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2020.**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO



Cd. Victoria, Tam., a 29 de septiembre del año 2019.

**C. LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CABEZA DE VACA  
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO  
PALACIO DE GOBIERNO  
CIUDAD.**

Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, párrafo 1 incisos f) e i) de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, y para los efectos correspondientes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número LXIII-1068, 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 Llera, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2020.

Sin otro particular, nos es grato reiterar a Usted nuestra atenta y distinguida consideración.

**ATENTAMENTE**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**JOAQUÍN ANTONIO HERNÁNDEZ CORREA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**NANCY DELGADO NOLAZCO**