



R. AYUNTAMIENTO  
2008-2010



Villa de Llera de Canales, Tam., a 9 de septiembre de 2009

**OFICIO NÚMERO:** GOB-MPAL-LL--0269-09

**ASUNTO:** Se remite documento de proyecto de Tabla de Valores

**LIC. RICARDO GAMUNDI ROSAS  
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE CORDINACION POLITICA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.  
CIUDAD VICTORIA TAM.  
P R E S E N T E.**

Por medio del presente de la manera más atenta y respetuosa, me permito dirigirme a usted, para remitir lo siguiente.

Que con fecha 1 de Septiembre del año en curso, en sesión de cabildo se acordó la ratificar la tabla de valores Catastrales no realizando ningún cambio, atendiendo la propuesta que previamente fue analizada y estudiada por la Junta Municipal de Catastro, remito lo siguiente.

**PRIMERO.-** Archivo Físico y Electrónico, de la Tabla de valores Catastrales, para el ejercicio fiscal 2010, copia certificada Acta de cabildo.

**SEGUNDO.-** Copia de acta de integración y de acuerdo de análisis de estudio de la Tabla de Valores, para el ejercicio fiscal 2010, por la Junta Municipal de Catastro

Con lo anterior espero haber dado cumplimiento a lo ordenado por la ley de la materia aplicable para este asunto.

Sin otro particular me es grato refrendar mi más alta y distinguida consideración y respeto a su autoridad.

**ATENTAMENTE  
SÚFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**

**C. P. HECTOR MANUEL DE LA TORRE VALENZUELA**

c. c. p. ARCHIVO  
LIC. JHA.



PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES Y LOS 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 2010.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de terrenos y construcciones y los factores de incremento y demérito, para el ejercicio fiscal del año 2010, 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:

1	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 250.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 200.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 150.00
4	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 100.00
5	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$ 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
--	-----------------	------

**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

**B) CONSTRUCCIONES**

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

01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 1,500.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 1,000.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA	\$ 500.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	\$ 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**

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> 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> De \$ 20.00 a \$ 50.00

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:

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

Clave	Uso del suelo	Valor unitario por ha.
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

#### 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

**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 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.