



LLERA

R. AYUNTAMIENTO DE LLERA, TAMAULIPAS
ADMINISTRACIÓN 2018-2021
DIRECCIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES



Oficio 181/GOB/MLL/TAM/2021

Municipio de Llera, Tamaulipas a 10 de septiembre del 2021.

RECIBIDO
CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS OFICINA DE INGRESOS

10 SEP. 2021

Hora: 17:30 hrs

Anexos: 1 CD

Recibe: Raúl García

DIP. FÉLIX FERNANDO GARCÍA AGUILAR
PRESIDENTE DE LA DIPUTACION PERMANENTE
H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
PALACIO LEGISLATIVO

DEPENDENCIA: Presidencia Municipal
ASUNTO: Proyecto de Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2022.

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 2022 del Municipio de Llera, Tamaulipas misma que fue aprobada en sesión de cabildo del día 20 de Agosto del 2021 y según consta el acta No 33, (Treinta y tres) de la sesión Ordinaria.

Lo anterior conforme lo dispuesto por el artículo 49 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.



PRESIDENCIA MUNICIPAL

ATENTAMENTE

P. HECTOR MANUEL DE LA TORRE VALENZUELA
PRESIDENTE MUNICIPAL



TESORERÍA MUNICIPAL
CATASTRO

LIC. CARMEN LLUVIA GONZALEZ SALAIS
DIRECTORA DE CATASTRO

C.C.P Tesorería
C.C.P Archivo



Canales y Morelos S/N
(832) 3230015 Fax (832) 3230157
Llera, Tamaulipas

TABLA DE VALORES CATASTRALES PARA EJERCICIO FISCAL-2022

Artículo 1°. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2022, Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demerito del actual ejercicio fiscal 2021, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXIV-178, publicado en el Periódico Oficial del Estado, de fecha 12 de Noviembre 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 m² 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, 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 demerito, que afecten su valor al mercado.

COEFICIENTES DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS:

1.- Deméritos o disminución del valor

A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menor de 7 metros lineales factor de demerito

| | | |
|--|--------------------|------|
| | 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 demerito 0.50

C) FACTOR DE FONDO:

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales.

Factor de demerito

| | | |
|--|--------------------|------|
| | 40 metros lineales | 0.90 |
| | 45 metros lineales | 0.85 |
| | 50 metros lineales | 0.80 |
| | 60 metros lineales | 0.75 |

D) FACTOR DE DESNIVEL:

E) Predios con pendientes fuertes:

Factor de demerito 0.85

F) Factor de terreno resultante:

G) 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 | CONSTRUCCION MUY BUENA | \$1,500.00 |
| 02 | CONSTRUCCION BUENA | \$1,000.00 |
| 03 | CONSTRUCCION MEDIA | \$500.00 |
| 04 | CONSTRUCCION ECONOMICA | \$300.00 |
| 05 | CONSTRUCCION 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 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 CONSTRUCCION ANTERIORES SE DETERMINARÁN DE ACUERDO CON SU ESTADO DE CONSERVACION:

| Estados 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 m²

| | |
|--|---|
| Valores unitarios expresados en pesos por m ² para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades. | Valor por m ² 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 ² 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 la de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

III. PREDIOS RUSTICOS:

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

| Clave | Uso de 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 |

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS.

| 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 EROSION: | | |
| 1 | Mínima | 1.00 |
| 2 | Moderada | 0.90 |

| | | |
|---|--------|------|
| 3 | Severa | 0.75 |
|---|--------|------|

E) TERRENOS CON EROSION:

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

F) ACCESO A VIAS 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) SITUACION JURIDICA 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 rustico.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 lavase gravable para los predios rústicos.

Artículo 2°. Para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en las localidades sin estudio técnico, así como de nuevos predios producto del fraccionamiento o subdivisión de los existentes y en general de los que queden comprendidos en este decreto, el ayuntamiento determinara valores catastrales provisionales como lo establece la ley de catastro para el estado de Tamaulipas.

Artículo 3°. Cuando existen 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.