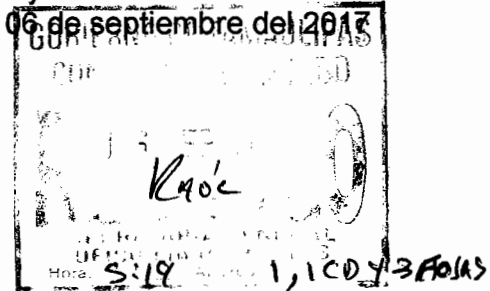




**R. AYUNTAMIENTO
2016-2018**



Oficio Numero: 0145/GOB/MLL/TAM/2017
Asunto: Se remite proyecto de tabla de valores
Llera Tam., a 06 de septiembre del 2017



C. P. CARLOS ALBERTO GARCIA GONZALEZ.
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA
DEL H. CONGRESO DE TAMAULIPAS.
P R E S E N T E:

C.P. HECTOR MANUEL DE LA TORRE VALENZUELA, Presidente Municipal del Republicano Ayuntamiento de Llera, Tamaulipas., con el debido respeto comparezco a exponer a usted C. Presidente de la Junta de Coordinación Política del H. Congreso de Tamaulipas, en lo siguiente:

En términos que prevé el artículo 15 de la ley de catastro del Estado, en la que textualmente dice la obligación de elaborar la propuesta de las tablas de valores, así como los coeficientes de demerito o incremento de conformidad con la normatividad, previa explicación de los trabajos de estudios, verificaciones y confrontaciones técnicas de campo de predios rústicos, urbanos, y edificaciones que se requieren para realizar cambios, conscientes de la falta de tiempo y equipo profesional, con fecha 23 de agosto del presente año, en sesión ordinaria se dio cumplimiento por acuerdo unánime de los Integrantes del R. Ayuntamiento, mediante el que se pactó que **se confirma la tabla de valores vigente, totalmente en cada uno de sus rubros, no existiendo ninguna modificación, para que será aplicada en los mismos términos en el ejercicio fiscal 2018.**

2016-2018

Lo anterior me permito hacer su conocimiento, para los fines y efectos legales que corresponden.

Sin otro particular le refrendo mi consideración y respeto.



ATENTAMENTE
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL.

C.P. HECTOR MANUEL DE LA TORRE VALENZUELA

.c. c. p. el expediente.



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

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 2018.

Artículo 1°. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2018, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2017, expedidas por este H. Congreso del Estado, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y de mas localidades, así como de los predios rústicos del Municipio de Lera, 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, 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

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 \$ 1,500.00
- 02 CONSTRUCCIÓN BUENA \$ 1,000.00



MUNICIPIO MUNICIPAL
2018 - 2018
LLERA, TAM.



SECRETARÍA DE
AL AYUNTAMIENTO
LLERA, TAM.

- 03 CONSTRUCCIÓN MEDIA \$ 500.00
 04 CONSTRUCCIÓN ECONOMICA \$ 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 m²
 Valores unitarios expresados en pesos por m² para terrenos de centros de Población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.
 Valor por m²
 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 m²
 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:

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

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

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 Semiplano 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.