

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



**RECIBIDO**  
 CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
 OFICIALIA DE PARTES  
 10 SEP 2020  
 Hora: 16:25hrs Anexos: 1 CD  
 Recibe: Raúl García  
 Copia cert. de Acta de Cabildo

Oficio: 1009/GOB/MLL/TAM/2020

Municipio de Llera, Tamaulipas a 10 de septiembre del 2020.

**DEPENDENCIA:** PRESIDENCIA MUNICIPAL  
**ASUNTO:** EL QUE SE INDICA.

**DIP. GERARDO PEÑA FLORES**  
**PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACIÓN POLITICA**  
**LXIV LEGISLATURA**  
**H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**

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 para su consideración, acuerdo de cabildo, debidamente aprobado mediante sesión de fecha 31 de Agosto del 2020, mediante el cual se establece la ratificación de las Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones, aplicables para el Municipio de Llera, Tamaulipas, debidamente publicadas en el Periódico Oficial del Estado como anexo al número 131 de fecha 30 de Octubre del 2019, en virtud de no se considerarán modificaciones o variaciones al rubro a la estructura descriptiva, factores y coeficientes de mérito y de demérito o incremento, ni aumentan los valores unitarios de suelo y construcciones.

Lo anterior con fundamento en las atribuciones establecidas por los artículos 49 y 55 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.

Sin otro particular por el momento, agradeciendo sus finas atenciones quedo de usted.

**ATENTAMENTE**

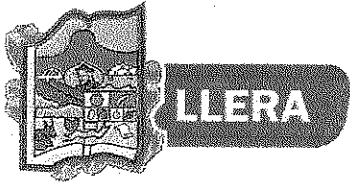
**C.P. HÉCTOR MANUEL DE LA TORRE VALENZUELA**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL**



**PRESIDENCIA MUNICIPAL**

C.C.P Archivo  
 C.C.P Tesorería





R. AYUNTAMIENTO  
2018-2021



7.- De parte del Presidente Municipal, se presenta el Proyecto de Tabla de Valores Catastrales para ser aprobado y aplicado en el ejercicio Fiscal del 2021.

## TABLA DE VALORES CATASTRALES PARA EJERCICIO FISCAL-2021

**Artículo 1°.** Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2021, Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demerito del actual ejercicio fiscal 2020, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXIII-1068, publicado en el Periódico Oficial del Estado en Tomo CXLIV, anexo al número 131, de fecha 30 de Octubre del año 2019, 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





R. AYUNTAMIENTO  
2018-2021



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

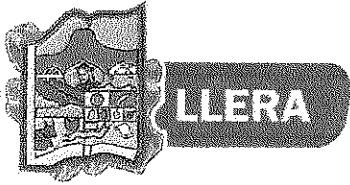
##### C) FACTOR DE FONDO:

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





R. AYUNTAMIENTO  
2018-2021



**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 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 1.25
	Comercial de segunda.	1.20
	Habitacional primera.	1.15
	Habitacional segunda.	1.10

**B) CONSTRUCCIONES:**

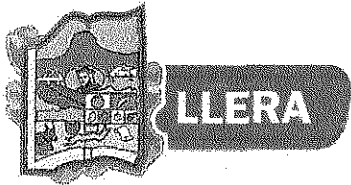
Valores unitarios para tipos de construcción por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

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;**





R. AYUNTAMIENTO  
2018-2021



- 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 conversación	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 \$ 10.00 a \$ 50.00

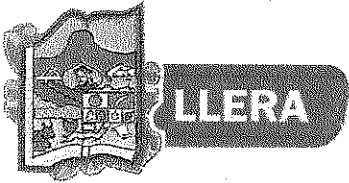
La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano y a la de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.

**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





R. AYUNTAMIENTO  
2018-2021



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

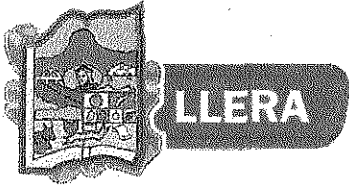
COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS.

A) TERRENOS CON UBICACION:		FACTOR
1	Excelente	1.15
2	Favorable	1.00
3	Regular	0.90
4	Desfavorable	0.80

B) TERRENOS CON ACCESO		FACTOR
1	Bueno	1.15
2	Regular	1.00
3	Malo	0.85





R. AYUNTAMIENTO  
2018-2021

Tam  
TAMAULIPAS



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

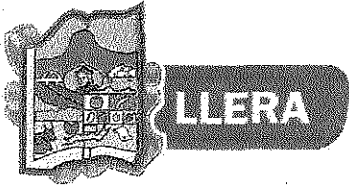
E) TERRENOS CON EROSION:		
1	Semiplana	1.00
2	Inclinada media	0.95
3	Inclinada fuerte	0.80
4	Accidentada	0.75

F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN:		
1	Colindantes a caminos federales y estatales	1.15
2	Colindantes a rios, 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





R. AYUNTAMIENTO  
2018-2021



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 valores gravable para los predios rústicos.

DEL

**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 determinará 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.

Hecha la propuesta, Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2020, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXIII-1068, publicado en el Periódico Oficial del Estado en Tomo CXLIV, anexo al número 131, de fecha 30 de Octubre del año 2019 y entregando un ejemplar para que lo conozcan e identifiquen, los integrantes del Republicano Ayuntamiento, manifiestan que ante tal situación por el tiempo, que se requiere para hacer un estudio y análisis completo de las tablas de valores, acuerdan por unanimidad que se siga aplicando las mismas tablas de valores, **no se hace necesario realizar ninguna modificación que prevalezcan las mismas para el ejercicio fiscal 2021.**

La Secretaría del Ayuntamiento, Lic. Iliana Denisse Abundis Doria, consulta a los integrantes del Ayuntamiento la aprobación del punto anterior, por lo que solicita que en votación económica hagan saber el sentido de su voto. -----

Es aprobada por unanimidad de los (08) ocho miembros presentes que integran el Ayuntamiento de Llera, Tamaulipas. -----

