



**LLERA**

**R. AYUNTAMIENTO**  
2008-2010



GOBIERNO DE  
**TAMAULIPAS**



Llera, Tamaulipas, a 03 de septiembre del 2010.

**OFICIO: GOB-MPAL-LL-098-2010.**

**ASUNTO: EL QUE SE INDICA.**

**LIC. FELIPE GARZA NARVAEZ.**  
**COORDINADOR DEL CONGRESO DEL ESTADO.**  
**PRESENTE.-**

Por medio del presente me permito dirigirme a usted de la manera más atenta y respetuosa, para remitir la documentación que consiste en lo siguiente:

1. Acta de acuerdo de Integración de la Junta Municipal de Catastro.
2. Acta de acuerdo de Aprobación del proyecto de Tabla de Valores 2011.
3. Acta de acuerdo de Cabildo de Aprobación de Tabla de Valores 2011.
4. Archivo electrónico del Proyecto de Tabla de Valores 2011.

Lo anterior para efecto de dar cumplimiento a la Ley de Catastro y Código Municipal Vigente en la Entidad, informando a Usted que el Proyecto de referencia no se dio ningún cambio ya que fue analizado y estudiado y se tomo en cuenta que reúne las formalidades y los valores que se aplican son conforme al valor intrínseco y real de los bienes Rustico, Urbanos y Sub-urbanos.

Sin otro particular le reitero mi consideración y respeto a su autoridad, y aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.



**ATENTAMENTE**  
**"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"**  
**EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**

**PRESIDENCIA**  
**MUNICIPAL**

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



**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

**SECRETARIA DEL**  
**AYUNTAMIENTO**

**LIC. JULIO HERRERA ALVAREZ.**

**trabajando**  
**Con más Fuerza**  
**por Llera**

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

**INICIATIVA DE DECRETO**

**PROPUESTA DE TABLAS DE 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 2011.**

**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 2011, 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>	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 250.00
<b>2</b>	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 200.00
<b>3</b>	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 150.00
<b>4</b>	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 100.00
<b>5</b>	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.

*Amo*  
*Bento Lopez*  
*Raquel Olvera Marin*  
*Volcan*

**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

*Emilio Cruz*

	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

*Mano de firma: Raquel Olvera Martín*  
*Mano de firma: Emelina...*  
*Mano de firma: ...*

## 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:**

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
---	-------	------

*Bonito paisaje de...*

*Raquel Olvera...*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

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

*Handwritten signatures and notes:*  
 - A circular stamp with illegible text.  
 - A signature: *Raquel Olvera Marín*  
 - A signature: *Eduardo...*  
 - A signature: *Emilia...*  
 - A note: *Dato por pagar...*

de que tales zonas y corredores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

### TRANSITORIO

**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2011 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

  
Paquel Olvera Marin  


  
Valdeci E. S.  
Emilio Cruz Qui

Bento Juárez Costilla