

H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS

Llera, Tamaulipas, a 09 de septiembre del 2011.



En respuesta al oficio HCE/SG/AT-1121 elaborado por la diputación permanente, tengo a bien informarle que se realizó la sesión de la Junta Municipal de Catastro de Llera para analizar la tabla de valores para el ejercicio 2012 y posteriormente se sometió a consideración del cabildo, concluido este trámite se hace entrega de la documentación al H. Congreso del Estado consistiendo en lo siguiente:

- ACTA DE LA SESION DE LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO.
- ACTA DE LA SESION DE CABILDO ADMINISTRACION 2011-2013.
- TABLA DE VALORES CATASTRALES.

Sin otro particular me es grato reiterar mi consideración y respeto, aprovechando la ocasión para enviar un cordial saludo.

ATENTAMENTE
“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION”
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO DE LLERA



SECRETARIA DEL
AYUNTAMIENTO

2011-2013
PROFR. JOSE MARQUEZ VILLANUEVA

**TABLA DE VALORES CATASTRALES PARA EL AÑO 2012
DEL MUNICIPIO DE LLERA, TAMAULIPAS**

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por m² expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIÓN BUENO	\$ 250.00
2	ZONA HABITACIÓN MEDIO	\$ 200.00
3	ZONA HABITACIÓN ECONOMICO	\$ 150.00
4	ZONA HABITACIÓN POPULAR	\$ 100.00
5	ZONA HABITACIÓN 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;

- Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- 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.
- Condiciones socioeconómicas de los habitantes.
- Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
- Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demérito, que afecten su valor de mercado.

COEFICIENTES DE DEMERITOS 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 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 0.25
	Comercial de segunda	0.20
	Habitacional primera	0.15
	Habitacional segunda	0.10

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
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, mse aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor de la construcción los factores siguientes:

- Uso y calidad de la construcción;
- Costo y calidad de los materiales construcción utilizados, y
- Costo de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUARDO 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 ²
Valores unitarios expresados en pesos por m ² para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.	Valor por m ³ 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 ³ 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 RUSTICOS

Tablas 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	0.9

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 TOPOGRAFIA:

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

F) ACCESO A VIAS DE COMUNICACION:

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 PEDREGOSOS	0.60
-------------------------------	-------------

H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

1	Propiedad privada	1.00
2	Ejidal	0.60
3	Posesión	1.60

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 la base gravable para los predios rústicos.