

ARCHIVO



R. AYUNTAMIENTO
2008-2010



Villa de Llera de Canales, Tam., a 9 de septiembre de 2008

OFICIO NÚMERO: GOB-MPAL-LL--0229-08

ASUNTO: Se remite documento de proyecto de Tabla de Valores

LIC. RICARDO GAMUNDI ROSAS
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE CORDINACION POLITICA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.
CIUDAD VICTORIA TAM.
P R E S E N T E.



Por medio del presente de la manera más atenta y respetuosa, me permito dirigirme a usted, para remitir lo siguiente.

Que con fecha 8 de Septiembre del año en curso, en sesión de cabildo se acordó la ratificar la tabla de valores Catastrales no realizando ningún cambio, atendiendo la propuesta que previamente fue analizada y estudiada por la Junta Municipal de Catastro, remitió lo siguiente.

PRIMERO.- Archivo Físico y Electrónico, de la Tabla de valores Catastrales, para el ejercicio fiscal 2009.

SEGUNDO.- Copia de acta de integración y de acuerdo de análisis de estudio de la Tabla de Valores, para el ejercicio fiscal 2009, por la Junta Municipal de Catastro

Con lo anterior espero haber dado cumplimiento a lo ordenado por la ley de la materia aplicable para este asunto.

Sin otro particular me es grato refrendar mi más alta y distinguida consideración y respeto a su autoridad.



ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

PRESIDENCIA
MUNICIPAL

C. P. HECTOR MANUEL DE LA TORRE VALENZUELA

c. c. p. ARCHIVO
LIC. JHA.





R. AYUNTAMIENTO
2008-2010



ACTA DE INTEGRACION DE LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO.

SIENDO LAS 15:00 HORAS DEL DÍA 11 DE AGOSTO DEL 2008, REUNIDOS EN LA SALA DE CABILDO LOS CC. C.P HECTOR MANUEL DE LA TORRE VALENZUELA, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, PROFR. RAMON ESCOBAR GARCIA, SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO, BONIFACIO ECHAVARRIA QUIROZ, TESORERO MUNICIPAL, PEDRO DE LA CRUZ VAZQUEZ, SINDICO MUNICIPAL, ROSA PANTOJA HERNANDEZ, DIRECTOR DE OBRAS PUBLICA Y SERVICIOS MUNICIPALES, ING. HEIDY SILVA NARVAEZ, DIRECTOR DE CATASTRO, ING. NARCISO SALAS HERNANDEZ, DIRECTOR DE DESARROLLO RURAL. PARA INTRGRAR FORMAL Y LEGALMENTE LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO, PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LA LEY DE CATASTRO Y CODIGO MUNICIPAL VIGENTE, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA.

AUTORIDADES DE LA JUNTA

PRESIDENTE DE LA JUNTA
VICEPRESIDENTE
SECRETARIO DE LA JUNTA
SECRETARIO TECNICO

C. C.P. HECTOR MANUEL DE LA TORRE VALENZUELA
C. BONIFACIO ECHAVARRIA QUIROZ.
C. PROFR. RAMON ESCOBAR GARCIA.
C. HEIDY SILVA NARVAEZ.

INTEGRANTES

SINDICO MUNICIPAL
DIR. OBRAS PUB. Y SERV. MPAL.
JEFE DE DES. AGRROPECUARIO

C. PEDRO DE LA CRUZ VAZQUEZ.
C. ING. ROSA PANTOJA HERNANDEZ
C. ING. NARCISO SALAS HERNANDEZ

UNA VEZ INTEGRADOS, TENIENDO EL CONOCIMIENTO DE SUS FACULTADES Y OBLIGACIONES EN LA MATERIA DE CATASTRO, VALORANDO QUE SE HACE NECESARIO CONTAR CON UNA NORMA QUE RIJA NORMALMENTE SU FUNCION. ACUERDAN UNA PROYECTO DE REGLAMENTO, QUE SERA ENVIADO EN SU OPORTUNIDAD A LOS INTEGRANTES DEL R. AYUNTAMIENTO PARA SU ANALISIS Y APROBACION. NO EXISTIENDO OTRO ASUNTO QUE TRATAR SE DIO POR TERMINADA LA PRESENTE, SIENDO LAS 17:00 HORAS DEL DÍA SEÑALADO.

PRESIDENCIA
MUNICIPAL

FIRMAN LOS QUE INTEGRAN LA JUNTA

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

C. BONIFACIO ECHAVARRIA QUIROZ

C. PROFR. RAMON ESCOBAR GARCIA

C. ING. HEIDY SILVA NARVAEZ

C. PEDRO DE LA CRUZ VAZQUEZ

C. ING. ROSA PANTOJA HERNANDEZ

C. ING. NARCISO SALAS HERNANDEZ

Con **trabajando**
más Fuerza
por **llera**

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



R. AYUNTAMIENTO
2008-2010



ACTA DE APROBACION DE TABLA DE VALORES
CATASTRALES

SIENDO LAS 14:00 HORAS DEL DÍA 27 DE AGOSTO DEL DOS MIL OCHO, SE REUNEN LOS MIEMBROS DE LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO, DEL MUNICIPIO DE LLERA TAMAULIPAS, CON EL FIN DE ANALIZAR Y APROBAR EN SU CASO LA PROPUESTA DE ACTUALIZACION DE LA TABLA DE VALORES CATASTRALES, SOBRE LOS PROYECTOS DE VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS URBANOS, SUBURBANOS, RUSTICOS Y LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCION. LA CUAL ESTARIA BAJO EL SIGUIENTE ORDEN DEL DÍA:



- 1.- PASE DE ASISTENCIA.
- 2.- DECLARACION DEL QUORUM LEGAL.
- 3.- SE TRATA EL ANALISIS Y APROBACION EN SU CASO DE LA PROPUESTA DE ACTUALIZACION DE LA TABLA DE VALORES CATASTRALES, SOBRE LOS PROYECTOS DE VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS URBANOS, SUBURBANOS, RUSTICOS Y LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCION.
- 4.- VOTACION DE LA PROPUESTA.
- 5.- CLAUSURA.



R. AYUNTAMIENTO
2008-2010



COMO PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, SE PROCEDE AL PASE DE LISTA, ESTANDO PRESENTES LOS SIGUIENTES FUNCIONARIOS MIEMBROS DE LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO.

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

Adm
C. BONIFACIO ECHAVARRIA QUIROZ.

C. PROFR. RAMON ESCOBAR GARCIA.

C. PEDRO DE LA CRUZ VAZQUEZ.

C. ING. ROSA PANTOJA HERNANDEZ.

C. TEC. HEIDY SILVA NARVAEZ.

C. ING. NARCISO SALAS HERNANDEZ.



CON LA ASISTENCIA DE 7 DE LOS 7 MIEMBROS QUE CONFORMAN LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO Y DE ACUERDO.

PRESIDENTE MUNICIPAL

Adm
SEGUNDO PUNTO.- DEL ORDEN DEL DÍA SE DECLARA QUORUM LEGAL, POR LOS ACUERDOS GENERADOS EN ESTA ASAMBLEA TIENE PLENA VALIDEZ.

Adm
TERCER PUNTO.- DEL ORDEN DEL DÍA, PREFERENTE AL ANALISIS DE LA PROPUESTA DE LA TABLA DE VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO 2009, TOMA LA PALABRA EL C. C.P. HECTOR MANUEL DE LA TORRE VALENZUELA, EN CALIDAD DE PRESIDENTE MUNICIPAL Y PRESIDENTE DE LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO AGRADECIENDO LA PRESENCIA DE TODOS LOS INTEGRANTES DE ESTA JUNTA E INVITA PARA QUE SE HAGA UN ANALISIS A CONCIENCIA SOBRE LA PROPUESTA DE LA TABLA DE VALORES CATASTRALES QUE SE PRESENTA, PARA QUE EN SU MOMENTO SE APRUEBE O MODIFIQUE DE ACUERDO A LAS OPINIONES QUE AQUÍ SURJAN, ACTO SEGUIDO CEDE EL USO DE LA PALABRA AL C. TEC. HEIDY SILVA NARVAEZ, PARA QUE EXPONGA Y EXPLIQUE LA PROPUESTA EN MENCION. LA C. ING. HEIDY SILVA NARVAEZ EN CALIDAD DE DIRECTOR DE CATASTRO, AL TOMAR PALABRA EXPONE PUNTO POR PUNTO LA PROPUESTA DE LA TABLA DE VALORES CATASTRALES LA CUAL SE ANEXA A LA PRESENTE ACTA CIRCUNSTANCIADA.



R. AYUNTAMIENTO
2008-2010



CUARTO PUNTO.- SE HACE LA PROPUESTA PREVIAMENTE ANALIZADA LA TABLA DE VALORES CATASTRALES, SE SOMETE APROBACION MEDIANTE VOTACION DIRECTA, SIENDO APROBADA POR UNANIMIDAD, SIN PRESENTARSE NINGUNA MODIFICACION SE RATIFICA LA VIGENTE.

QUINTO PUNTO.- SE PROCEDE A LA CLAUSURA DE LA SESION POR EL PRESIDENTE DE LA JUNTA, EL C. C.P. HECTOR MANUEL DE LA TORRE VALENZUELA QUIEN CLAUSURA LOS TRABAJOS SIENDO LAS 16:15 HORAS DEL DÍA 27 DE AGOSTO DEL DOS MIL OCHO.

FIRMAN LOS INTEGRANTES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO

ACUERDO DE APROBACION DE LA PROPUESTA DE ACTUALIZACION DE LA TABLA DE VALORES CATASTRALES, SOBRE LOS PROYECTOS DE VALORES UNITARIOS PARA TERRENOS URBANOS, SUBURBANOS, RUSTICOS Y LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCION.



1.- PRESIDENTE DE LA JUNTA.

PRESIDENCIA
C. HECTOR MANUEL DE LA TORRE VALENZUELA

2.- TESORERO.

C. BONIFACIO ECHAVARRIA QUIROZ

3.- SRIO. DE LA JUNTA.

C. PROF. RAMON ESCOBAR GARCIA

4.- SRIO. TECNICO.

C. HEIDY SILVA NARVAEZ

5.- SINDICO MUNICIPAL.

C. PERDO DE LA CRUZ VAZQUEZ

6.- DIR. DE OBRAS PUB. Y SERV. MPAL.

C. ING. ROSA PANTOJA HERNANDEZ

7.- JEFE DE DES. AGROPECUARIO.

C. ING. NARCISO SALAS HERNANDEZ

PROYECTO DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES Y LOS COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO.

QUE SERVIRAN DE BASE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, RUSTICOS, DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES, PEQUEÑOS PROPIETARIOS Y DE TODAS LAS LOCALIDADES, DEL MUNICIPIO DE LLERA, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2009.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones y los factores de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2009**, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, rústicos, de centros población de origen ejidal, de congregaciones, de pequeños propietarios y de todas las localidades 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, 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

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 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 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

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 ² De \$ 10.00 a \$ 20.00
--	--

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

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

T R A N S I T O R I O

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1º de enero del año 2009 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.