

Dependencia: Presidencia Municipal.

Oficio núm. 0437.

Asunto: Tabla de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal 2027.
Llera, Tamaulipas, a 09 de septiembre del 2026.

DIP. HUMBERTO ARMANDO PRIETO HERRERA
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL H. CONGRESO
DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.
P R E S E N T E:

H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
LEGISLATURA 66
OFICIALIA DE PARTES

RECIBIDO
10 SEP 2026

HORA 16:24
ANEXO Acta Cabildo y USB
RECIBE Cabal
castillo

En atención a lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, y en relación con las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, así como los Coeficientes de Incremento y Demérito correspondientes al Ejercicio Fiscal 2027, mismas que no presentan modificaciones respecto de las aprobadas por el H. Congreso del Estado para el Ejercicio Fiscal 2026, me permito remitir la documentación correspondiente, integrada de la siguiente manera:

I. Sobre color blanco, que contiene **Acta de Cabildo Ordinaria Número 41**, debidamente certificada, así como las Tablas de Valores correspondientes.

II. Dispositivo de almacenamiento USB que contiene el **Acta de Cabildo Número 41** en formato PDF, así como el documento correspondiente a las **Tablas de Valores** en formatos Word y PDF.

Lo anterior, con la finalidad de dar cumplimiento a las disposiciones legales aplicables y para los efectos administrativos y legales a que haya lugar.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes para cualquier información, aclaración o documentación adicional que resulte necesaria, reiterándole las seguridades de mi distinguida consideración.

ATENTAMENTE



DR. MOISÉS ANTONIO BORJÓN OLVERA
PRESIDENTE MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LLERA, TAMAULIPAS.
ADMINISTRACION 2024-2027



PRESIDENCIA
MUNICIPAL

c.c.p. - Archivo.

Canales y Morelos s/n
Llera de canales, Tamaulipas
Tel. (832)3230015



**TABLA DE VALORES CATASTRALES DEL MUNICIPIO DE LLERA, TAMAULIPAS
PARA EL EJERCICIO 2027.**

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 2027.

Artículo 1°. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año **2027**, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2026, expedidas por este Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, publicado en el Periódico Oficial del Estado 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 m² expresados en pesos según su ubicación:

1	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 250.00
2	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 200.00
3	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICO	\$ 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
	Mayor de 7 metros	1.00
	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
	Hasta 40.0 metros lineales.	1.00
	De 40.0 a 45.0 metros lineales.	0.90
	De 45.01 a 50.0 metros lineales.	0.85
	De 50.01 a 60.0 metros lineales.	0.80
	De 60.01 metros lineales, en adelante	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 m ² expresados en pesos:		
1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENA	\$ 2,400.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENA	\$ 1,200.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIA	\$ 600.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICA	\$ 360.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 120.00
6	ZONA HABITACIONAL PRECARIA	\$ 60.00

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:

- Uso y calidad de la construcción;
- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados; y,
- 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	0.75
Ruinoso	0.30

BUENO. - Es aquella en que por razones del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado. Está en perfectas condiciones para realizar la función del uso que le corresponde y su calidad o clase a la que pertenece

REGULAR. - Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o este ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos los acabados, tales como aplanados, pinturas, alambrones, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y especiales en sus elementos complementarios tales como herrería, carpintería y vidriería.

MALO. - Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioro tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos, pero continúa siendo habitable, aun cuando sea en condiciones precarias.

RUINOSO. - Es aquella en la cual la construcción por su estado de conservación representa un riesgo grave y no es recomendable su habitabilidad. (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros).

Valores unitarios de terrenos por m² zona homogénea

Sector	Valor
Zona centro comercial	\$ 400.00
Zona centro habitacional	\$ 340.00
Orillas de la ciudad	\$ 240.00

COLONIAS	
Col. Residencial los Ángeles	\$ 240.00
Col. Cuauhtémoc	\$ 240.00
Col. Nuevo Camargo (infonavit)	\$ 240.00
Col. Ampliación Gonzaleño	\$ 75.00
Col. Behula	\$ 120.00
Col. Obrera	\$ 120.00
Col. López Mateos	\$ 75.00
Col. La Misión	\$ 75.00
Col. Benito Garza Barrera	\$ 75.00
Col. El Sauz	\$ 75.00
Col. Las Flores	\$ 75.00
Comunidades	
Comales (centro)	\$ 120.00
Comales (no centro)	\$ 75.00
Pob. San Francisco	\$ 40.00
Pob. Puertecitos	\$ 40.00
Pob. El Tepehuaje	\$ 40.00
Pob. Los López y Nvo. Cadillo	\$ 40.00
Pob. Villanueva	\$ 40.00
Pob. Rancherías	\$ 40.00
Pob. Los Fresnos	\$ 40.00
Pob. Guardados de Abajo	\$ 40.00
Pob. El Azúcar	\$ 40.00
Pob. La Estación	\$ 40.00
Pob. Santa Rosalía	\$ 40.00
Pob. Cong. Ochoa	\$ 40.00
Pob. Santa Gertrudis	\$ 40.00
Ej. Camargo (estradeño)	\$ 40.00
Rancho Primavera	\$ 40.00
Pob. El Alto	\$ 40.00
Ej. Gonzaleño	\$ 40.00
Rancho Puertecitos	\$ 40.00

En construcciones utilizadas para uso comercial se le aplicará un factor de incremento de 1.25

En construcciones utilizadas para uso industrial se le aplicará un factor de incremento de 2.50

II. PREDIOS SUBURBANOS

Valores unitarios para terreno suburbano o industrial	De \$ 20.00 a \$ 40.00 por m ²
---	---

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 las zonas homogéneas y demás localidades.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
Riego	\$ 10,000.00
Temporal	\$ 6,000.00
Pastizales	\$ 6,000.00
Agostadero	\$ 2,500.00

COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS

A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

	FACTOR
Excelente	1.15
Favorable	1.00
Regular	0.90
Desfavorable	0.80

B) TERRENOS CON ACCESO:

Bueno	1.15
Regular	1.00
Malo	0.85

C) TERRENOS PEDREGOSOS:

Minima	1.00
Moderada	0.90
Alta	0.75
Excesiva	0.65

D) TERRENOS CON EROSIÓN:

Minima	1.00
Moderada	0.90
Severa	0.75

E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:

Semiplana	1.00
Inclinada media	0.95
Inclinada fuerte	0.80
Accidentada	0.75

F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:

Colindantes a caminos federales y estatales	1.15
Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas	1.10
Colindantes a menos de 2.5 Km. de vías de comunicación	1.05
Otros	1.00

G) TERRENOS SALITROSOS:

	0.60
--	-------------

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60
Terreno de agostadero con superficie mayor de 100.00 hectáreas	0.50 por el excedente

Los 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 2º. 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 los sectores catastrales, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales sectores 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 1 de enero del año 2027 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.