GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

LA LEGISLATURA SESENTA Y SEIS CONSTITUCIONAL DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 58, FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL; Y 119 DE LA LEY SOBRE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO INTERNOS DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

D E C R E T O No. 66-1513

MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS 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 CD. MIER, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2027.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año 2027, 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 Cd. Mier, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

I. PREDIOS URBANOS

A) TERRENOS

Valores Unitarios para Terrenos Urbanos por m^2 expresados en pesos según su ubicación

1	ZONA HABITACIONAL MUY BUENA	$ 294.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENA	$ 210.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIO	$ 136.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICA	$ 115.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	$ 58.00

CLASIFICACIÓN DE PREDIOS Y SU LOCALIZACIÓN DE ACUERDO A LA UBICACIÓN Y TIPO DE CONSTRUCCIÓN QUE PREDOMINA EN EL ÁREA HOMOGÉNEA

1.- Zonas en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional Buena.

A	NORTE	Calle Rómulo Garza
	SUR	Calle Álvaro Obregón
	ESTE	Calle Allende
	OESTE	Calle Zaragoza

B	NORTE	Calle Álvaro Obregón
	SUR	Calle Mercaderes
	ESTE	Calle Allende
	OESTE	Calle Guerrero

C	NORTE	Calle Mercaderes
	SUR	Ave. Cuaúhtémoc
	ESTE	Calle Allende
	OESTE	Calle Eulalio González

Valor por metro cuadrado de terreno $ 294.00
Valor por metro cuadrado de construcción $ 2,100.00

2.- Zonas en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional Media (alta).

A	NORTE	Calle Pedro J. Méndez
	SUR	Calle Pedro J. Méndez
	ESTE	Calle Allende
	OESTE	Calle Guerrero

B	NORTE	Calle Jiménez
	SUR	Calle Rómulo Garza
	ESTE	Calle Allende
	OESTE	Calle Abasolo

C	NORTE	Calle Álvaro Obregón
	SUR	Calle Mercaderes
	ESTE	Calle Guerrero
	OESTE	Calle Ocampo

D	NORTE	Calle Mercaderes
	SUR	Ave. Cuauhtémoc
	ESTE	Calle Eulalio González
	OESTE	Calle Veracruz

Valor por metro cuadrado de terreno $ 210.00
Valor por metro cuadrado de construcción $ 1,785.00

3.- Zonas en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional Media (baja).

A	NORTE	Calle Eugenio Rodríguez
	SUR	Calle J. H. Palacios

	ESTE	Calle Terán
	OESTE	Calle Allende

B	NORTE	Calle J. H. Palacios
	SUR	Ave. Cuauhtémoc
	ESTE	Calle 20 de Noviembre
	OESTE	Calle Allende

Valor por metro cuadrado de terreno $136.00.
Valor por metro cuadrado de construcción $ 1,785.00

4.- Zonas en la cual predomina la construcción clasificada Habitacional Económica

A	NORTE	Calle Pedro J. Méndez
	SUR	Calle Jiménez
	ESTE	Calle Guerrero
	OESTE	Calle Matamoros

B	NORTE	Calle Jiménez
	SUR	Calle Rómulo Garza
	ESTE	Calle Abasolo
	OESTE	Calle Aldama

C	NORTE	Calle Rómulo Garza
	SUR	Calle Álvaro Obregón
	ESTE	Calle Zaragoza
	OESTE	Calle Aldama

D	NORTE	Calle Álvaro Obregón
	SUR	Calle Mercaderes
	ESTE	Calle Ocampo
	OESTE	Calle Veracruz

E	NORTE	Calle Pedro J. Méndez
	SUR	Calle Eugenio Rodríguez
	ESTE	Calle Terán
	OESTE	Calle Allende

Valor por metro cuadrado de terreno $ 115.00
Valor por metro cuadrado de construcción $ 1,260.00

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

5.- Zonas en la cual predomina la construcción clasificada como Habitacional Popular.

A	NORTE	Calle Pedro J. Méndez
	SUR	Calle Eugenio Rodríguez
	ESTE	Calle Matamoros
	OESTE	Calle Aldama

B	NORTE	Calle Eugenio Rodríguez
	SUR	Calle Álvaro Obregón
	ESTE	Calle Aldama
	OESTE	Calle Veracruz

C	NORTE	Calle Pedro J. Méndez
	SUR	Calle J. H. Palacios
	ESTE	Calle Lucio Blanco
	OESTE	Calle Terán

Valor por metro cuadrado de terreno $ 58.00
Valor por metro cuadrado de construcción $ 1,260.00

VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN PARA LOS PREDIOS UBICADOS EN:

A) FRACCIONAMIENTO VILLAS DEL CÁNTARO:
- Terreno $ 58.00 por metro cuadrado
- Construcción $2,100.00 por metro cuadrado.

B) FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE LAS BLANCAS:
- Terreno $147.00 por metro cuadrado.
- Construcción $2,625.00 por metro cuadrado.

Al expedir el Avalúo Catastral para escrituración por primera vez de algunos de estos lotes se considerará un valor de $58.00 por metro cuadrado.

C) COLONIA LAS TORRES:
- Terreno $58.00 por metro cuadrado.
- Construcción $1,260.00 por metro cuadrado.

D) COLONIA RIBERAS DEL ALAMO:
- Terreno $58.00 por metro cuadrado.
- Construcción $1,260.00 por metro cuadrado.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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

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 1.25
	Comercial de segunda.	1.20

	Habitacional primera.	1.15
	Habitacional segunda.	1.10

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de Construcción por m² expresados en pesos:

Tipo	HABITACIONAL	Valor por m²
01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	$ 3,150.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA	$ 2,100.00
03	CONSTRUCCIÓN MEDIA	$ 1,785.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	$ 1,260.00
05	CONSTRUCCIÓN POPULAR O ANTIGUA	$ 525.00

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

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

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).

II. PREDIOS SUBURBANOS

Valores unitarios para terrenos suburbanos Localización: Terrenos colindantes con la zona urbana, sin servicios públicos, susceptibles de urbanización, de acuerdo a las distancias y su ubicación en relación con la zona urbana.	De $ 21.00 a $ 52.00 por m²

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.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
Riego	$ 8,400.00
Temporal	$ 5,250.00
Pastizales	$ 5,250.00
Agostadero	$ 2,100.00

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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:

Mínima	1.00
Moderada	0.90
Alta	0.75
Excesiva	0.65

D) TERRENOS CON EROSIÓN:

Mínima	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

G) TERRENOS SALITROSOS:	0.60

H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

Para aplicar el factor del inciso anterior, deberá solicitar el contribuyente una actualización de su manifiesto de propiedad.

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.

TRANSITORIO

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.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

SALÓN DE SESIONES DEL CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS
Cd. Victoria, Tam., a 18 de noviembre del año 2026

DIPUTADO PRESIDENTE

ELIPHALETH GÓMEZ LOZANO

DIPUTADO SECRETARIO

FRANCISCO HERNÁNDEZ NIÑO

DIPUTADA SECRETARIA

MARINA EDITH RAMÍREZ ANDRADE

HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO No. 66-1513, MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS 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 CD. MIER, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2027.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Cd. Victoria, Tam., a 18 de noviembre del año 2026.

C. DR. AMÉRICO VILLARREAL ANAYA
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
PALACIO DE GOBIERNO
C I U D A D.-

Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, numeral 1, incisos f) e i) de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, y para los efectos conducentes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número **66-1513**, mediante el cual se aprueban los 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 Cd. Mier, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2027.

Sin otro particular, nos es grato reiterar a Usted nuestra atenta y distinguida consideración.

A T E N T A M E N T E

DIPUTADO SECRETARIO — **DIPUTADA SECRETARIA**

FRANCISCO HERNÁNDEZ NIÑO — **MARINA EDITH RAMÍREZ ANDRADE**

SECRETARIA