



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

LA SEXAGÉSIMA SEGUNDA LEGISLATURA DEL CONGRESO CONSTITUCIONAL 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 DE TAMAULIPAS, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

DECRETO No. LXII-302

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 MIER, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2015.

Artículo 1°. Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2015, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2014, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXI-956, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 120, de fecha 3 de octubre del año próximo pasado, 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 Mier**, 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 MUY BUENA	\$ 280.00
2	ZONA HABITACIONAL BUENA	\$ 200.00
3	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 130.00
4	ZONA HABITACIONAL ECONÓMICA	\$ 110.00
5	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 55.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

CLASIFICACION DE PREDIOS Y SU LOCALIZACION DE ACUERDO A LA UBICACION Y TIPO DE CONSTRUCCION QUE PREDOMINA EN EL ÁREA HOMOGENEA

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. Cuauhtemoc
ESTE: Calle Allende
OESTE: Calle Eulalio González

Valor por metro cuadrado de terreno \$ 280.00

Valor por metro cuadrado de construcción \$ 2,000.00

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

- A) NORTE: Calle Pedro J. Méndez
SUR: Calle Jiménez
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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

OESTE: Calle Veracruz

Valor por metro cuadrado de terreno \$ 200.00

Valor por metro cuadrado de construcción \$ 1,700.00

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 \$ 130.00.

Valor por metro cuadrado de construcción \$ 1,700.00

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

SUR: Calle Eugenio Rodríguez
ESTE: Calle Terán
OESTE: Calle Allende

Valor por metro cuadrado de terreno \$ 110.00
Valor por metro cuadrado de construcción \$ 1,200.00

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 \$ 55.00
Valor por metro cuadrado de construcción \$ 1,200.00

Valores unitarios de terreno y construcción para los predios ubicados en:

A) FRACCIONAMIENTO VILLAS DEL CANTARO:
- **Terreno** \$ 55.00 por metro cuadrado.
- **Construcción** \$ 2,000.00 por metro cuadrado.

B) FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE LAS BLANCAS:
- **Terreno** \$ 140.00 por metro cuadrado.
- **Construcción** \$ 2,500.00 por metro cuadrado.
Al expedir el Avalúo Catastral para escrituración por primera vez de algunos de estos lotes se considerará un valor de \$ 55.00 por metro cuadrado.

C) COLONIA LAS TORRES:
- **Terreno** \$ 55.00 por metro cuadrado.
- **Construcción** \$ 1,200.00 por metro cuadrado.

D) COLONIA RIBERAS DEL ALAMO:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

- **Terreno** \$ 55.00 por metro cuadrado.
- **Construcción** \$ 1,200.00 por metro cuadrado.

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

	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		Factor
	Comercial de primera.	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:

Tipc	HABITACIONAL	Valor por m ²
01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 3,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 2,000.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

03	CONSTRUCCIÓN MEDIA	\$ 1,700.00
04	CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA	\$ 1,200.00
05	CONSTRUCCIÓN POPULAR O ANTIGUA	\$ 500.00

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 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 \$ 20.00 a \$ 50.00 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.

III. PREDIOS RÚSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor unitario por ha.
Riego	\$ 8,000.00
Temporal	\$ 5,000.00
Pastizales	\$ 5,000.00
Agostadero	\$ 2,000.00



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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

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 2015 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

**SALÓN DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.
Cd. Victoria, Tam., a 8 de octubre del año 2014.**

DIPUTADA PRESIDENTA

GRISELDA DÁVILA BEAZ

DIPUTADA SECRETARIA

OLGA PATRICIA SOSA RUÍZ

DIPUTADA SECRETARIA

LAURA TERESA ZARATE QUEZADA

HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO 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 MIER, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2015.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**



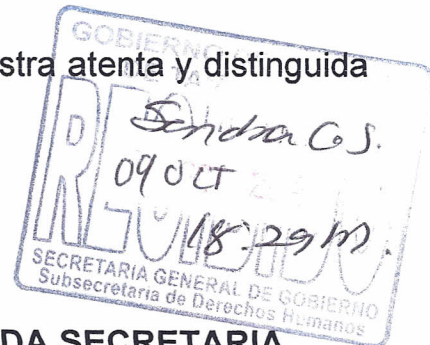
Cd. Victoria, Tam., 8 de octubre del año 2014.

**C. ING. EGIDIO TORRE CANTÚ
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
PALACIO DE GOBIERNO
CIUDAD.**

Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, párrafo 1 incisos f) e i) de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado de Tamaulipas, y para los efectos correspondientes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número LXII-302, 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 Mier, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2015.

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

ATENTAMENTE



DIPUTADA SECRETARIA

DIPUTADA SECRETARIA

OLGA PATRICIA SOSA RUÍZ

LAURA TERESA ZARATE QUEZADA