



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**LA SEXAGÉSIMA TERCERA 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 LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:**

**D E C R E T O No. LXIII-1071**

**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 2020.**

**Artículo 1º.** Se ratifican para el ejercicio fiscal del año **2020**, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2019, expedidas por este Congreso del Estado mediante Decreto No. LXIII-500, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 140, de fecha 21 de noviembre 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 m<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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

**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. Cuauhtémoc  
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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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 \$ 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- 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 \$ 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

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:**

- **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

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:

40 metros lineales	Factor 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 m<sup>2</sup> : 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**B) CONSTRUCCIONES**

Valores unitarios para **tipos de Construcción** por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

Tipc	HABITACIONAL	Valor por m <sup>2</sup>
01	CONSTRUCCIÓN MUY BUENA	\$ 3,000.00
02	CONSTRUCCIÓN BUENA	\$ 2,000.00
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	
<b>Localización:</b> 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 <sup>2</sup>

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**

<b>A) TERRENOS CON UBICACIÓN:</b>		<b>FACTOR</b>
	Excelente	1.15
	Favorable	1.00
	Regular	0.90
	Desfavorable	0.80

<b>B) TERRENOS CON ACCESO:</b>		
	Bueno	1.15
	Regular	1.00
	Malo	0.85

<b>C) TERRENOS PEDREGOSOS:</b>		
	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.65

<b>D) TERRENOS CON EROSIÓN:</b>		
	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

<b>E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:</b>		
	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

<b>F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:</b>		
	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

<b>G) TERRENOS SALITROSOS:</b>		
		0.60

<b>H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:</b>		
	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 2020 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 29 de septiembre del año 2019  
DIPUTADO PRESIDENTE**

**GLAFIRO SALINAS MENDIOLA**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**JOAQUÍN ANTONIO HERNÁNDEZ CORREA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**NANCY DELGADO NOLAZCO**

**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 2020.**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**



Cd. Victoria, Tam., a 29 de septiembre del año 2019.

**C. LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CABEZA DE VACA  
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 Libre y Soberano de Tamaulipas, y para los efectos correspondientes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número LXIII-1071, 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 2020.

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**

**JOAQUÍN ANTONIO HERNÁNDEZ CORREA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**NANCY DELGADO NOLAZCO**