



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

LA SEXAGÉSIMA CUARTA LEGISLATURA 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:

DECRETO No. LXIV-182

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 2021.

Artículo 1º. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2021**, 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. 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

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

D) NORTE: Calle Mercaderes



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

- 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.

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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

- 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 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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

B) CONSTRUCCIONES

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

Tip	HABITACIONAL	Valor por m ²
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	
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 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.

TRANSITORIO

ARTÍCULO ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2021 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 22 de octubre del año 2020
DIPUTADO PRESIDENTE**


HÉCTOR ESCOBAR SALAZAR

DIPUTADO SECRETARIO


EDMUNDO JOSÉ MARÓN MANZUR

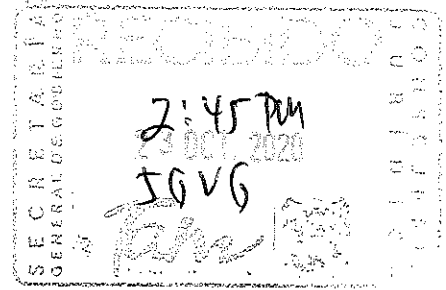
DIPUTADA SECRETARIA


MA. OLGA GARZA RODRÍGUEZ

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 2021.

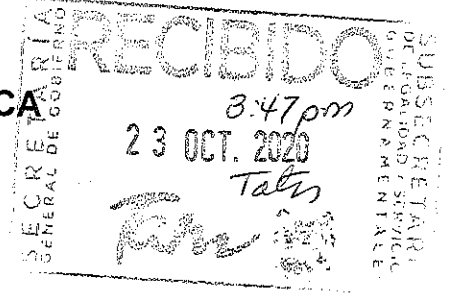


**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**



Cd. Victoria, Tam., a 22 de octubre del año 2020.

**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 LXIV-182, 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 2021.

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

ATENTAMENTE

DIPUTADO SECRETARIO

DIPUTADA SECRETARIA

EDMUNDO JOSÉ MARÓN MANZUR

MA. OLGA GARZA RODRÍGUEZ