



R. AYUNTAMIENTO  
2021 - 2024

H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
LEGISLATURA 65  
OFICIALIA DE PARTES



**Tamaulipas**  
Gobierno del Estado

Ciudad Mier, Tamaulipas, a 06 de Septiembre del 2024



HORA: 10:10  
ANEXO: Acuerdo No. 4 16VP  
RECIBE: Gaby Castro

**Asunto:** Tabla de valores  
catastrales

**No. De Oficio:** SA/086/2024

**Expediente:** 2024

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
PALACIO LEGISLATIVO  
PRESENTE. -**

En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 30 de Agosto del 2024, el R. Ayuntamiento de Mier, Tamaulipas y con fundamento en el artículo 15 fracciones I, VIII, IX y X, así como el 74 y 75 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tuvo a bien, aprobar la propuesta de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el Ejercicio Fiscal del año dos mil veinticinco.

Anexo al presente en físico y en digital, copia certificada del acta de cabildo de referencia, así como la propuesta de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, por lo que solicitamos el análisis y aprobación de dicha propuesta y su posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado para que surta los efectos legales correspondientes.

Sin otro particular por el momento, quedo a sus órdenes para cualquier duda o aclaración al respecto.

**ATENTAMENTE**



**LIC. JOSÉ PATROCLO TREVIÑO RAMOS  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE H. CD MIER**



**PROPUESTA DE TABLA DE 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 2025.**

**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 **2025**, 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:

<b>1</b>	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 280.00
<b>2</b>	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 200.00
<b>3</b>	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 130.00
<b>4</b>	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 110.00
<b>5</b>	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
- 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

**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.

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 DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS**

**1.- Demerito o disminución del valor**

**A) FACTOR DE FRENTE:**

Predios con frente menos de 7 metros lineales

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: 0.50**

**C) FACTOR DE FONDO:**

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales:

40.00 metros lineales	0.90
45.00 metros lineales	0.85
50.00 metros lineales	0.80
60.00 metros lineales	0.75

**D) FACTOR DE DESNIVEL:**

Predios con pendientes fuertes: Factor de Demerito 0.85

**2.- Meritos o incrementos de valor de terreno**

**Factor de posición del terreno en la manzana;**

Incremento por esquina	Comercial de primera	1.25
Incremento por esquina	Comercial de segunda	1.20
Incremento por esquina	Habitacional de primera	1.15
Incremento por esquina	Habitacional de segunda	1.10

## B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para tipos de construcción por M<sup>2</sup> expresados en pesos:

<b>01</b>	Construcción muy buena	\$ 3,000.00
<b>02</b>	Construcción buena	\$ 2,000.00
<b>03</b>	Construcción media	\$ 1,700.00
<b>04</b>	Construcción económica	\$ 1,200.00
<b>05</b>	Construcción popular o antigua	\$ 500.00

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en el Municipio, se aplicaran 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.
- Costo de mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DETERMINARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

ESTADO DE LA CONSERVACION	FACTOR
BUENO	
REGULAR	0.85
MALO	0.70
RUINOSO	0.30

## PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por hectáreas:

TIPO	DESCRIPCION	VALOR POR M <sup>2</sup>
1210	RIEGO	\$ 8,000.00
1720	TEMPORAL	\$ 5,000.00
1700	PASTIZALES	\$ 5,000.00
3540	AGOSTADERO	\$ 2,000.00

## COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA TERRENOS RUSTICOS.

### A) TERRENOS CON UBICACIÓN:

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 EROSION:**

MINIMA	1.00
MODERADA	0.90
SEVERA	0.75

**E) TERRENOS CON TOPOGRAFIA:**

SEMIPLANA	1.00
INCLINADA MEDIA	0.95
INCLINADA FUERTE	0.80
ACCIDENTADA	0.75

**F) ACCESOS A VIAS 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 VIAS DE COMUNICACIÓN	1.05

**G) TERRENOS SALITROSOS:**

SALITROSO	0.60
-----------	------

**H) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

PROPIEDAD PRIVADA	1.00
EJIDAL	0.60
POSESION	0.60

**I) SUPERFICIE RESULTANTE:**

PREDIOS DE 0-00-01 A 100-00-00 HECTAREAS	1.00
PREDIOS DE 100-00-01 A 150-00-00 HECTAREAS	0.75
PREDIOS DE 150-00-01 HECTAREAS EN ADELANTE	0.50

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 rustico. 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 2025 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.