



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

LA LEGISLATURA SESENTA Y CINCO 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. 65-369

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 2023.

**Artículo 1º.** Se ratifican para el ejercicio fiscal del año **2023**, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2022, expedidas por este Congreso del Estado mediante **Decreto No. 65-32**, publicado en el Periódico Oficial del Estado **Edición Vespertina Número 143**, de fecha 1 de diciembre 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:

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- 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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**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 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:**  
demérito 0.50

Factor de

**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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**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

### B) CONSTRUCCIONES

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

Tipo	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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## II. PREDIOS SUBURBANOS

<b>Valores unitarios para terrenos suburbanos</b> <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

### 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**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

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

**H) SITUACIÓN JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:**

Propiedad privada	1.00
Ejidal	0.60
Posesión	0.60

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.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**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 2023 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 11 de octubre del año 2022  
DIPUTADA PRESIDENTA**

  
**ALEJANDRA CÁRDENAS CASTILLEJOS**

**DIPUTADA SECRETARIA**

  
**MYRNA EDITH FLORES CANTÚ**

**DIPUTADO SECRETARIO**  
  
**JUAN OVIDIO GARCÍA GARCÍA**

HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO No. 65-369, 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 2023.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Cd. Victoria, Tam., a 11 de octubre del año 2022.

**DR. AMÉRICO VILLARREAL ANAYA  
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO  
PALACIO DE GOBIERNO  
CIUDAD.**

Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, párrafo 1 incisos a), f) e i) de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, para los efectos legales conducentes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número **65-369**, 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 2023.

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

**ATENTAMENTE**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**MYRNA EDITH FLORES CANTÚ**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**JUAN OVIDIO GARCÍA GARCÍA**

*Recibí  
Ana M. Barrientes  
20/10/22  
11/10/22*