



Dependencia: Secretaría del R. Ayuntamiento

No. De Oficio 1334/2022

Asunto: El que se indica

Cd. San Fernando, Tamaulipas, a 08 de septiembre de 2022

**H. CONGRESO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
P R E S E N T E**

A través del presente oficio atenta y respetuosamente me dirijo a Usted para solicitar su intervención en seguimiento a lo dispuesto por el artículo 131 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, Art. 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas; informamos a Usted que por acuerdo del H. Cabildo de fecha 06 de septiembre de 2022, mediante Acta de Cabildo No. 13 Sesión Ordinaria No. 12 se aprobó por mayoría enviarle Propuesta de Tabla de Valores para su visto bueno y autorización correspondiente.

Lo anterior con la finalidad de someter a consideración del H. Congreso del Estado de Tamaulipas, la nueva Tabla de Valores para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de San Fernando, Tamaulipas.

Adjunto a Usted para su conocimiento Punto de Acuerdo Certificado del Acta de Cabildo No. 13, Sesión Ordinaria No. 12, celebrada el día 06 de septiembre de 2022, de la Administración Pública Municipal 2021-2024 donde se aprobó la nueva Tabla de valores para el Ejercicio Fiscal 2023, se anexa iniciativa en físico y en CD, copia certificada de la sesión de la Junta de Catastro Municipal, de fecha 07 de septiembre de 2022, lo cual motiva la presente iniciativa.

Esperando contar con su valiosa intervención aprovecho la ocasión para ratificarme a su más alta y distinguida consideración y respeto.

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



HORA 15:31 hrs
ANEXO 3 certificaciones y un CD.
RECIBE LADL HDZ

ATENTAMENTE

Maybella Ramirez

ING. MAYBELLA LIZETH RAMIREZ SALDIVAR
PRESIDENTA MUNICIPAL

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CD. SAN FERNANDO, TAM.
PERIODO CONSTITUCIONAL
2021 - 2024



**SECRETARIA DEL
R. AYUNTAMIENTO**
CD. SAN FERNANDO, TAM.
PERIODO CONSTITUCIONAL
2021 - 2024

Miguel Angel Armendariz Peña
LIC. MIGUEL ANGEL ARMENDARIZ PEÑA.
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

c.c.p. Archivo



ACTA No. 1 DE SESION DE INTEGRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO.

En el Municipio de San Fernando, Tamaulipas, siendo las 10:00 hrs del día 07 de Septiembre de 2022, se reunieron en la Sala de Juntas de esta Presidencia Municipal, ubicada en Calle Hidalgo sin número entre Calle Juárez y Calle Escandón, Colonia Centro C. P. 87600 de esta ciudad, miembros de la Administración Pública y del Colegio de Notarios, con la finalidad de integrar la Junta Municipal de Catastro, en cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 15 Fracción II, VI, 17 VI, 74, 75, 76, 77, 78 y 79 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, artículo 7 y 20 Fracción IV del Reglamento para la Constitución, Integración y Funcionamiento de las Juntas Municipales de Catastro en el Estado de Tamaulipas; así como poner a consideración la propuesta de la tabla de valores para el próximo ejercicio fiscal 2023.

APERTURA DE LA SESION.

La Ing. Maybella Lizeth Ramírez Saldívar, Presidenta Municipal, da la bienvenida a los miembros de la Administración Pública y Notarios y declara la apertura de la sesión de la integración y funcionamiento de la Junta Municipal de Catastro.

Enseguida la C. Presidenta solicita al C. José Luis Saldaña Coronado, Director de Catastro proceda con la lectura del orden del día, el siguiente:

ORDEN DEL DIA.

Registro de asistencia.

1. Lista de Asistencia.
2. Mensaje de bienvenida por la C. Presidenta Municipal, Ing. Maybella Lizeth Ramírez Saldívar.
3. Exposición de motivos y fundamentos legales que sustentan la integración de la Junta Municipal de Catastro.
4. Integración y toma de protesta a los miembros de la Junta Municipal de Catastro por el Presidente Municipal.



5. Se somete a consideración de la Junta Municipal de Catastro la propuesta de Tabla de Valores para el próximo ejercicio fiscal 2023.
6. Clausura por el C. Presidente de la Junta Municipal de Catastro Ing. Maybella Lizeth Ramírez Saldívar, Presidente Municipal de San Fernando.

Leído que fue el orden del día, la Presidenta Municipal instruyo al Director de Catastro para que procediera al desahogo del mismo.

DESAHOGO DE LA SESION.

1.- Lista de Asistencia.

En uso de la palabra el Ing. José Luis Saldaña Coronado, Director de Catastro, Manifiesta:

Con permiso de la C. Presidenta Municipal y de los presentes me permito manifestarles que el primer punto del orden del día consiste en la lista de asistencia, procediendo al efecto, haciendo constar que se encuentran presentes la mayoría de los miembros de la administración pública y del Colegio de Notarios que fueron invitados a la presente Sesión de Integración y Funcionamiento de la Junta Municipal de Catastro de los cuales firman al final.

2.- Mensaje de Bienvenida por la C. Presidenta Municipal Ing. Maybella Lizeth Ramírez Saldívar.

Buenas Tardes, es para mí un placer dar a ustedes la más cordial bienvenida a esta primera sesión de Integración y Funcionamiento de la Junta Municipal de Catastro, donde pondremos a consideración de ustedes la propuesta de la tabla de valores para el próximo ejercicio fiscal 2023.

3.- Exposición de motivos y fundamentos legales del acto.

Seguidamente el Ing. José Luis Saldaña Coronado, Director de Catastro, quien en uso de la palabra, explica motivos y fundamento legal para la integración de la Junta Catastral y para la Tabla de Valores.

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a vertical stamp: "SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO SAN FERNANDO, TAM. CONSTITUCIONAL 1-2024".

Vertical stamp: "COTEJO" with a signature over it.

Handwritten signatures on the right margin.

Handwritten signature at the bottom left.



COTEJO

4.- Integración de la Junta Municipal de Catastro.

Continuando con el punto cuarto del orden del día el Director de Catastro, en uso de la palabra manifiesta que en cumplimiento al artículo 7 del Reglamento para Constitución, Integración y Funcionamiento de las Juntas Municipales de Catastro en el Estado de Tamaulipas, quedando integrada por:

- 1.- Presidente de la Junta de Catastro: Ing. Maybella Lizeth Ramírez Saldívar, Presidenta Municipal.
- 2.- Secretario de Actas y Acuerdos: Lic. Miguel Ángel Armendáriz Peña, Secretario del Ayuntamiento.
- 3.- Secretario Técnico: Ing. José Luis Saldaña Coronado, Director de Catastro.
- 4.- Representantes Propietarios.

Toma la palabra la Ing. Maybella Lizeth Ramírez Saldívar, Presidenta Municipal.

"Compañeros integrantes de la Junta Municipal es para mí un honor declarar formalmente integrada esta Junta Municipal de Catastro, siendo las 10:00 horas del día 7 de Septiembre del presente año, esperando que los trabajos que aquí se realicen sean para el bien del Municipio de San Fernando".

5.- Se somete a consideración de la Junta Municipal de Catastro la siguiente propuesta de Tabla de Valores para el próximo ejercicio fiscal 2023.

Informa el Secretario Técnico Ing. José Luis Saldaña Coronado, que a la propuesta de tabla de valores para el próximo ejercicio fiscal 2023 no se le aplicó modificación alguna, es la misma que se utiliza en el presente ejercicio fiscal 2022, en virtud de que se realizaron estudios de impacto económico, que dan como resultado no realizar incremento a la propuesta de Tabla de Valores para el próximo ejercicio fiscal 2023.

Handwritten notes and signatures on the left margin:
URVE
TANIA DEL AYUNTAMIENTO
SAN FERNANDO, TAM
CONSTITUCIONAL
1-2024
Lizeth Ramirez Saldívar
Miguel Angel Armendariz Peña
Jose Luis Saldaña Coronado

Handwritten signatures and notes on the right margin:
[Signature]
[Signature]
[Signature]



Valores unitarios para **Terreros Urbanos** por m2 expresados en pesos según su ubicación:

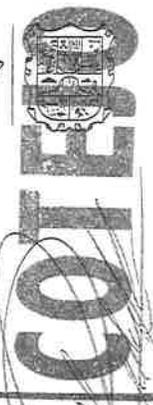
1	ZONA INDUSTRIAL Y COMERCIAL	\$ 1,100.00
2	ZONA HABITACIONAL O COMERCIAL EXCELENTE	\$ 550.00
3	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 440.00
4	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 330.00
5	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 220.00
6	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 165.00
7	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 110.00
8	ZONA HABITACIONAL BAJO PRECARIA	\$ 55.00

Corredores de uso Comercial.

1.- AV. ABASOLO Desde segundo Centenario a la 250 Aniversario.	\$550.00
2.- AV. 250 ANIVERSARIO Desde la Abasolo hasta la Francisco Villa.	\$ 550.00
3.- AV. PADRE MIER Desde la 250 Aniversario hasta la Segundo Centenario.	\$ 550.00
4.- AV. RUIZ CORTINES Desde la Abasolo hasta la Av. Fundadores.	\$ 550.00
5.-SEGUNDO CENTENARIO Desde la Cristóbal Colon hasta la Abasolo	\$ 550.00
6.- AV. ALLENDE Desde la 250 Aniversario hasta la J. de Escandón,	\$ 550.00

Handwritten signatures and notes on the left margin, including 'L. AMONAL' and '2024'.

Large handwritten signature 'Sobal' and other illegible signatures on the right margin.



7.- AV. HIDALGO Desde la J. de Escandón hasta la Pino Suarez.	\$550.00
8.- AV. FUNDADORES O CARR. VICTORIA-MATAMOROS Desde la Ignacio Ramírez hasta la Calle sin nombre entrada a Pemex	\$550.00

Construcciones.

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

HABITACIONAL

Tipo	Condición	Valor por m ²
1	DE LUJO	\$ 2,200.00
2	BUENA	\$ 1,100.00
3	MEDIANA	\$ 550.00
4	ECONOMICA	\$ 330.00
5	POPULAR	\$ 220.00
6	BARDAS Y/O CONSTRUCCIONES ESPECIALES	\$ 110.00

COMERCIOS Y OFICINAS

Tipo	Condición	Valor por m ²
11	DE LUJO	\$ 3,646.00
12	BUENA	\$ 1,787.00
13	MEDIANA	\$ 1,485.00
14	ECONOMICA	\$ 825.00
15	BARDAS Y/O CONS.ESPECIALES,ESTACIONAMIENTO	\$ 330.00

MARIA JUANITA...
 SAN FERNANDO...
 1 - 2024...
 ...
 ...
 ...



INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL

Tipo	Condición	Valor por m ²
21	MAQUILADORA Y/O BODEGA COMERCIALIZADORA DE GRANOS	\$ 2,750.00
22	BUENA	\$ 2,062.00
23	MEDIANA	\$ 1,512.00
24	ECONOMICA	\$ 896.00

ESPECTACULOS Y ENTRETENIMIENTO

Tipo	Condición	Valor por m ²
31	DE LUJO	\$ 2062.00
32	BUENA	\$962.00

HOTELES

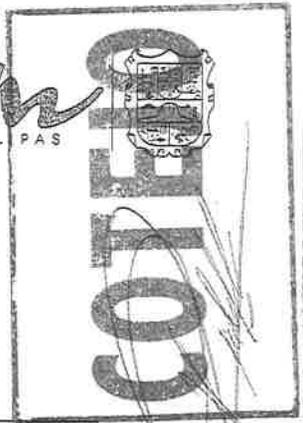
Tipo	Condición	Valor por m ²
41	DE LUJO	\$ 3,025.00
42	BUENA	\$ 2,200.00
43	MEDIANA	\$ 1,375.00
44	ECONOMICA	\$ 962.00

HOSPITALES

Tipo	Condición	Valor por m ²
41	DE LUJO	\$ 3,025.00
42	BUENA	\$ 2,200.00
43	MEDIANA	\$ 1,375.00
44	ECONOMICA	\$ 962.00

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a stamp that reads 'SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO SAN FERNANDO TAMAULIPAS INSTITUCION 1 - 2024'.

Handwritten signatures and initials on the right margin.



ESCUELAS

Tipo	Condición	Valor por m ²
61	UNICO	\$ 1,210.00

RELIGIOSO

Tipo	Condición	Valor por m ²
61	UNICO	\$ 1,210.00

CAMPOS CINEGETICOS

Tipo	Condición	Valor por m ²
	DE LUJO	\$ 3,646.00
	BUENA	\$ 2,200.00
	MEDIANA	\$ 2,062.00
	ECONOMICA	\$ 1,100.00

Predios suburbanos, localidades y asentamientos humanos de los ejidos.

Valor unitario para terrenos suburbanos:	\$ 22.00 por m ²
------------------------------------------	-----------------------------

SECRETARÍA DEL
AYUNTAMIENTO
SAN FERNANDO, TAM.
CONSTITUCIÓN
2021 - 2024

Handwritten signatures and notes on the left margin.



COE

Valores unitarios expresados en pesos por m2, aplicable a terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones, colonias agrícolas y demás localidades, según su ubicación.

SECTOR UNO	\$ 22.00
SECTOR DOS	\$ 19.00
SECTOR TRES	\$16.00

Predios Rústicos.

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor por ha.
Predio Rustico de uso Industrial, Comercial y de Procesamiento	\$ 137,500.00
Riego	\$ 8,800.00
Temporal	\$ 5,500.00
Pastizal y forestal	\$ 5,500.00
Agostadero de primera	\$ 2,750.00
Agostadero de segunda	\$ 1,650.00
Agostadero de tercera	\$ 1,100.00
Cerril	\$ 1,100.00

1. Se aprueba por la mayoría la propuesta de la tabla de valores para el ejercicio fiscal 2023.

6.- Clausura de la sesión.

Una vez escuchado y agotado el orden del día, el C. Presidente Municipal procedió con fundamento en el artículo 20 fracción IV del Reglamento para la Constitución, Integración y Funcionamiento de las Juntas Municipales de Catastro en el Estado de Tamaulipas a declarar formalmente cerrada la sesión de instalación de la Junta Municipal de Catastro, siendo las 11:00 horas del mismo día de su inicio, ordenándose al Secretario de Actas y Acuerdos levantar la presente acta, misma que después de ser leída fue ratificada y firmada en todas sus partes para constancia y validez por todos los que en ella intervinieron.

SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO
SAN FERNANDO
TAMAULIPAS
CONSTITUCIÓN
121 - 2024

SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO
SAN FERNANDO
TAMAULIPAS
CONSTITUCIÓN
121 - 2024

Handwritten signatures and marks on the right side of the page.



Quedando enterados de sus Obligaciones y aceptando el cargo correspondiente.

-----DAMOS FE-----

ATENTAMENTE

ING. MAYBELLA LIZETH RAMIREZ SALDIVAR.
PRESIDENTA MUNICIPAL.

L.C.P. EDGAR MIRELES GRACIA.
SECRETARIO DE FINANZAS.

C. P. GLORIA ELENA REYES SANCHEZ.
CONTRALOR MUNICIPAL.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

ING. ALVARO JOSE LUIS FUENTES RODRIGUEZ
PRIMER SÍNDICO.

LIC. JORGE ISRAEL ZUÑIGA SALAZAR.
DIRECTOR JURÍDICO DEL AYUNTAMIENTO

ING. ALFREDO DE LA FUENTE HINOJOSA.
SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS, DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA.



LIC. ARMIDA MARICELA GARZA LINARES.
SECRETARIA DE DESARROLLO ECONOMICO,
FOMENTO AL EMPLEO Y TURISMO.



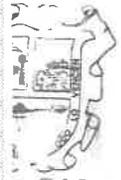
ING. JOSE LUIS SALDAÑA CORONADO.
DIRECTOR DE CATASTRO.

LIC. REYNALDO CASTILLO TREVIÑO.
NOTARIO PÚBLICO NO. 142

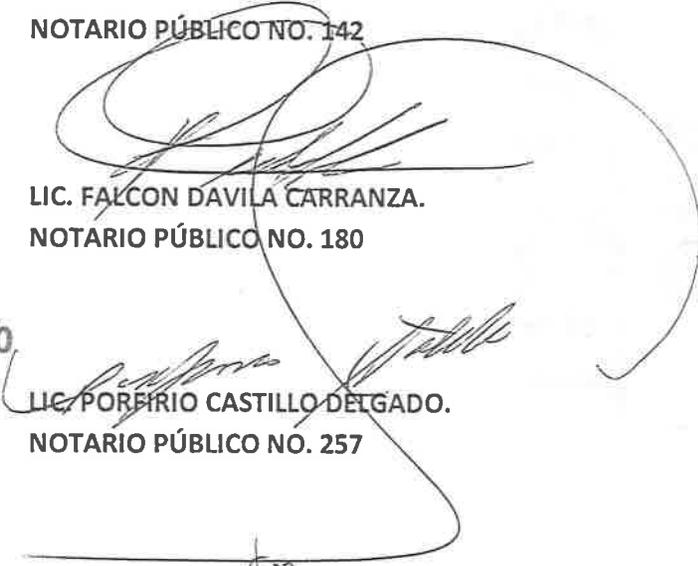
LIC. FALCON DAVILA CARRANZA.
NOTARIO PÚBLICO NO. 180

LIC. PORFIRIO CASTILLO DELGADO.
NOTARIO PÚBLICO NO. 257

C. FRANCISCO MARCIAL GARCIA GRACIA.
GERENTE GENERAL DE COMAPA.



ARIA DEL
TAMIENTO
RANANDO, TAM
NSTITUCIONAL
- 2024





Dependencia: Secretaria del R. Ayuntamiento

No. de Oficio 1351/2022

Asunto: Certificación

Cd. San Fernando, Tamaulipas, a 08 de septiembre del 2022

El que suscribe Secretario del R. Ayuntamiento de San Fernando, Tamaulipas, LIC. MIGUEL ANGEL ARMENDARIZ PEÑA, por el presente. -----

----- HAGO CONSTAR Y CERTIFICO -----

Que la presente copia es fiel y exacta de su original que obra en poder y en archivo del ente, que consta de 10 (diez) fojas que contienen Acta No. 1 de Sesión de Integración y Funcionamiento de la Junta Municipal de Catastro.

Lo anterior con fundamento en el artículo 68 fracción IV del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.

Se extiende la presente para los usos y fines legales.

ATENTAMENTE


LIC. MIGUEL ANGEL ARMENDARIZ PEÑA
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO


SECRETARIA DEL
AYUNTAMIENTO
CD. SAN FERNANDO, TAM
PERIODO CONSTITUCIONAL
2021 - 2024

c.c.p.- Archivo



Dependencia: Secretaria del R. Ayuntamiento

No. de Oficio 1354/2022

Asunto: Certificación

Cd. San Fernando, Tamaulipas, a 08 de septiembre del 2022

El que suscribe Secretario del R. Ayuntamiento de San Fernando, Tamaulipas,
LIC. MIGUEL ANGEL ARMENDARIZ PEÑA, por el presente. -----

-----HAGO CONSTAR Y CERTIFICO-----

Que el punto de acuerdo respecto del punto N° II Propuesta, análisis y en su caso aprobación del proyecto de las tablas de valores para el catastro del orden del día de la sesión ordinaria N° 12 del Ayuntamiento de San Fernando, Tamaulipas de fecha 06 de septiembre de 2022, lo cual detallo a continuación: *“Hace el uso de la voz la Presidenta Municipal donde hace la propuesta en cuanto a las tablas 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 San Fernando, Tamaulipas, para el ejercicio fiscal del año 2023.*

Después del análisis y discusión y aclaración de dudas el Suscrito Secretario del Ayuntamiento somete a votación el presente punto, solicitando alcen su mano mostrando su conformidad con la misma, una vez hecha la votación se observa que se aprueba por mayoría, 9 votos a favor, 4 abstenciones haciendo mención el Décimo Segundo Regidor que se abstiene por falta de información, 1 voto en contra por el Noveno Regidor el cual está en contra de que se modifique.

Solicita el uso de la voz la Presidenta Municipal la cual se le concede y hace uso de la misma a lo que manifiesta que no se le hace ninguna modificación ni aumento, solo se aprueba en las mismas condiciones o formas de las tablas catastrales de los años pasados”.

Lo anterior con fundamento en el artículo 68 fracción IV, del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.

Se extiende la presente para los usos y fines legales.

ATENTAMENTE


LIC. MIGUEL ANGEL ARMENDARIZ PEÑA
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO



**SECRETARIA DEL
R. AYUNTAMIENTO
SAN FERNANDO, TAM
PERIODO CONSTITUCIONAL
2021 - 2024**

c.c.p.- Archivo



Dependencia: Secretaría del R. Ayuntamiento

No. de Oficio 1336/2022

Asunto: Certificación

Cd. San Fernando, Tamaulipas, a 08 de septiembre del 2022

El que suscribe Secretario del R. Ayuntamiento de San Fernando, Tamaulipas,
LIC. MIGUEL ANGEL ARMENDARIZ PEÑA, por el presente-----
----- HAGO CONSTAR Y CERTIFICO -----

Que con fundamento en el artículo 68 fracción IV del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, hago constar y certifico que el presente dispositivo electrónico (CD) contiene Tabla de Valores 2023 San Fernando, el cual incluye lo que a continuación se detalla:

DESCRIPCION GRAFICA			CONTENIDO DIGITAL			
TIPO DE DISPOSITIVO	MARCA	COLOR	CAPACIDAD	TIPO	NUMERO DE ARCHIVOS	TAMAÑO (BYTES)
CD-R	VERBATIM	GRIS	700 MB	PDF	1	139,264
				WORD	1	43,008
				TOTAL	2	25,034,752

Lo anterior con fundamento en el artículo 68 fracción IV del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.

Se extiende la presente para los usos y fines legales.

ATENTAMENTE



M. Angel Armendariz Peña
LIC. MIGUEL ANGEL ARMENDARIZ PEÑA
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

SECRETARIA DEL
R. AYUNTAMIENTO
SAN FERNANDO, TAM
PERIODO CONSTITUCIONAL
2021 - 2024

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones y factores de incremento y de demerito, para el ejercicio fiscal del año 2023, 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 San Fernando, 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 INDUSTRIAL Y COMERCIAL	\$ 1,100.00
2	ZONA HABITACIONAL O COMERCIAL EXCELENTE	\$ 550.00
3	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 440.00
4	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 330.00
5	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 220.00
6	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 165.00
7	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 110.00
8	ZONA HABITACIONAL BAJO PRECARIA	\$ 55.00

Para la práctica de la valuación catastral de los terrenos urbanos ubicados en el Municipio, se aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor catastral de los inmuebles la importancia e influencia de los siguientes elementos;

- a) Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- b) Tipo de desarrollo urbano y su estado físico, en el cual deberá considerar el uso actual y potencial del suelo, y la uniformidad de los inmuebles edificados, sean habitacionales, comerciales o industriales, así como aquellos de uso diferente;
- c) Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- d) Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
- e) Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demérito, que afecten su valor de mercado.

CARACTERISTICAS DE PREDIOS URBANOS

1.- Zona industrial y comercial.- accesos pavimentados y todos los servicios

2.- Zona habitacional o comercial excelente.- primer cuadro de la ciudad pavimentación, banquetas, cordones, alumbrado público, teléfono, agua, drenaje y recolección de basura

3.-Zona habitacional muy bueno.- pavimentación, banquetas, cordones, alumbrado público, teléfono, agua, drenaje y recolección de basura.

4.- Zona habitacional bueno.- pavimentación, banquetas, cordones, alumbrado público, teléfono, agua, drenaje y recolección de basura (falta algún servicio)

5.-.- Zona habitacional medio.- una de las calles colindantes pavimentada, cordones, alumbrado público, teléfono, red de agua, drenaje y recolección de basura.

6.- Zona habitacional económico.-, red de electrificación, teléfono, red de agua, drenaje y recolección de basura.

7.- Zona habitacional popular.- red de electrificación, red de agua.

8.- Zona habitacional bajo precaria.-, red de electrificación a mas de 100mts de distancia, red de agua.

Corredores de uso Comercial.

1.- AV. ABASOLO Desde segundo Centenario a la 250 Aniversario.	\$550.00
2.- AV. 250 ANIVERSARIO Desde la Abasolo hasta la Francisco Villa.	\$ 550.00
3.- AV. PADRE MIER Desde la 250 Aniversario hasta la Segundo Centenario.	\$ 550.00
4.- AV. RUIZ CORTINES Desde la Abasolo hasta la Av. Fundadores.	\$ 550.00
5.-SEGUNDO CENTENARIO Desde la Cristóbal Colon hasta la Abasolo	\$ 550.00
6.- AV. ALLENDE Desde la 250 Aniversario hasta la J. de Escandón,	\$ 550.00
7.- AV. HIDALGO Desde la J. de Escandón hasta la Pino Suarez.	\$550.00
8.- AV. FUNDADORES O CARR. VICTORIA-MATAMOROS Desde la Ignacio Ramírez hasta la Calle sin nombre entrada a Pemex	\$550.00

COEFICIENTES DE DEMERITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

1.- Demérito o disminución del valor

A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menor 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: Factor de demérito 0.50

C) FACTOR DE FONDO:

Predios con profundidad de más de 35 metros lineales:

	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	Comercial de primera	1.25
	Comercial de segunda	1.20
	Habitacional primera	1.15
	Habitacional segunda	1.10

Factor de Incremento por área comercial:

	Comercial de primera	0.25
	Comercial de segunda	0.20

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios para **Tipos de Construcción** por m² expresados en pesos:

HABITACIONAL

Tipo	Condición	Valor por m ²
1	DE LUJO	\$ 2,200.00
2	BUENA	\$ 1,100.00
3	MEDIANA	\$ 550.00
4	ECONOMICA	\$ 330.00
5	POPULAR	\$ 220.00
6	BARDAS Y/O CONSTRUCCIONES ESPECIALES	\$ 110.00

COMERCIOS Y OFICINAS

Tipo	Condición	Valor por m ²
11	DE LUJO	\$ 3,646.00
12	BUENA	\$ 1,787.00
13	MEDIANA	\$ 1,485.00
14	ECONOMICA	\$ 825.00
15	BARDAS Y/O CONS.ESPECIALES, ESTACIONAMIENTO	\$ 330.00

INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL

Tipo	Condición	Valor por m ²
21	MAQUILADORA Y/O BODEGA COMERCIALIZADORA DE GRANOS	\$ 2,750.00
22	BUENA	\$ 2,062.00
23	MEDIANA	\$ 1,512.00
24	ECONOMICA	\$ 896.00

ESPECTACULOS Y ENTRETENIMIENTO

Tipo	Condición	Valor por m ²
31	DE LUJO	\$ 2062.00
32	BUENA	\$962.00

HOTELES

Tipo	Condición	Valor por m ²
41	DE LUJO	\$ 3,025.00
42	BUENA	\$ 2,200.00
43	MEDIANA	\$ 1,375.00
44	ECONOMICA	\$ 962.00

HOSPITALES

Tipo	Condición	Valor por m ²
41	DE LUJO	\$ 3,025.00
42	BUENA	\$ 2,200.00
43	MEDIANA	\$ 1,375.00
44	ECONOMICA	\$ 962.00

ESCUELAS

Tipo	Condición	Valor por m ²
61	UNICO	\$ 1,210.00

RELIGIOSO

Tipo	Condición	Valor por m ²
61	UNICO	\$ 1,210.00

CAMPOS CINEGETICOS

Tipo	Condición	Valor por m ²
	DE LUJO	\$ 3,646.00
	BUENA	\$ 2,200.00
	MEDIANA	\$ 2,062.00
	ECONOMICA	\$ 1,100.00

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 elementos siguientes:

- a) Uso, clase 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 CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

TIPO	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
1	Bueno	1.00
2	Regular	0.85
3	Malo	0.70
4	Ruinoso	0.30

DESCRIPCION DEL ESTADO DE CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

BUENO: Es aquella en que por razones del tiempo en que se efectuó la construcción, ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado. Está en perfectas condiciones para realizar la función del uso que le corresponde y su calidad o clase a la que pertenece.

REGULAR: Es Aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o éste ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos sus acabados, tales como aplanados, pinturas, lambrines, pisos, fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y especiales en sus elementos complementarios, tales como herrería, carpintería y vidriera.

MALO: Es aquella en la cual la construcción, además de presentar deterioro, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de todos sus elementos constructivos, instalaciones, acabados, y complementos pero continua siendo habitable, aún cuando sea en condiciones precarias.

RUINOSO: Es aquella en la cual la construcción por su estado de conservación representa un riesgo grave y no es recomendable su habitabilidad (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros).

Características de construcción y tipo de uso

Uso habitacional características

- 1 De lujo.-** Casas con acabados excelentes
- 2 Buena.-** Casas con buenos acabados
- 3 Mediana.-** Casas con acabados sencillos
- 4 Económica.-** Casas de interés social
- 5 Popular.-** Casas mixtas (de material y madera)

Uso comercial

- 11 De lujo.-** Locales con acabados excelentes
- 12 Buena.-** Locales.- con buenos acabados
- 13 Mediana.-** Locales.- con acabados sencillos
- 14 Económica.-** Locales.- de construcción mixta

Uso industrial y/o bodegas Comercializadora de granos

- 21 Maquiladora.-** naves industriales y o comercializadoras de granos
- 22 Buena.-** Bodegas o naves industriales con oficinas
- 23 Mediana.-** Bodegas o naves industriales sin oficinas
- 24 Económica.-** Locales sencillos.

1.- Habitacional de lujo:

(Características Principales)

Muros de tabique, block de cemento o concreto; Techos y entrepisos de concreto o bóveda de ladrillo o de madera tipo Americano; Pisos de mármol parquet, alfombra o madera; Ventanas de madera de buena calidad o de aluminio bien terminadas; Iluminación profusa con instalación eléctrica oculta y apagadores sensoriales con placas decorativas; Baños con muebles de color y azulejo de piso a techo; Acabados interiores bien terminados, muros laminados de plástico o de corcho acústico decorativos, pintura de buena calidad, zoclos de madera o del mismo material del piso, algunas molduras o medallones; Acabados exteriores bien terminados con pintura de buena calidad, algunos recubrimientos de piedra ladrillo o mármol, azulejo o similares, herrería de buena calidad; aire acondicionado, control de acceso, Espacios abiertos cuidados, como son jardines, albercas, palapas

2.- Habitacional buena:

(Características Principales)

Muros de tabique, bloques de cemento o concreto; Techo y entrepisos de concreto, bóvedas de ladrillo sobre vigas de concreto o de madera tipo americano; Piso de mármol, granito, mosaico de buena calidad o alfombrados; Ventanas de aluminio fierro estructural o de madera bien terminado; Puertas de madera o fierro estructural; Iluminación normal con instalación eléctrica oculta; Baños con muebles de color, azulejo de piso a techo; Acabados interiores bien terminados con pintura de buena calidad y algunos recubrimientos de piedra, ladrillo decorativo o similares; Instalaciones de lujo (aire acondicionado, portón eléctrico, etc.)

3.- Habitacional mediana:

(Características Principales)

Muros de bloques de cemento o ladrillo; Techos y entrepisos de concreto o madera; Pisos de mosaico o terrazo; Ventanas de fierro estructural o de aluminio prefabricadas; Puertas de madera o de fierro; Iluminación normal con instalaciones eléctricas ocultas; Baños con muebles blancos o de color con lambrines de azulejo; Acabados interiores con yeso o algún material plástico; Acabados exteriores con aplanados de mezcla bien pintados, tiroleado rústico con ladrillo decorativo

4.-Habitacional económica:

(Características Principales)

Cimentación de mampostería; Techos de material de concreto sin acabado, de lámina o de madera; Muros de bloque sin acabado o con enjarres de mezcla, con pintura; También muros de madera regularmente pintados; Instalaciones eléctricas ocultas o en la mayoría de los casos visibles; Pisos de cemento o mosaico; Puertas y ventanas de fierro con cristales; Acabados exteriores con aplanados de mezcla o sin ella.

5.- Habitacional popular:

(Características Principales)

No tienen cimentación; Techos de madera, Lámina o cartón; Muros de Tabique sobre puestos laminas de cartón o barrotes; Pisos de cemento o tierra apisonada; Puertas y ventanas de madera o fierro con cristales o cubiertas por plástico; Instalaciones eléctricas visibles; Con uno o más servicios.

Comercios y oficinas

- 11 De lujo.- Locales con acabados excelentes
- 12 Buena.- Locales.- con buenos acabados
- 13 Mediana.- Locales.- con acabados sencillos
- 14 Económica.- Locales.- de construcción mixta

11.- Comercio de lujo:

(Características Principales)

Materiales de buena calidad controlados y de primera, Elementos estructurales con castillos, cerramientos trabes y columnas; Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón; Muros de block y ladrillo; Techos de losa azotea con molduras; Aplanados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz;

Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras y mármol; Instalaciones ocultas y diversificadas; Divisiones internas de elementos artificiales con terminados de madera, tapiz o conglomerados; Pisos con terminados a base de loseta, piedras artificiales o alfombras;

Equipos especiales como son de seguridad, clima central etc.

12.- Comercio bueno:

(Características Principales)

Elementos Estructurales a base de castillos y cerramientos;

Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado;

Muros de ladrillo o block; Techos de Losa de concreto, sólidas o aligeradas; Aplanados de yeso y mezcla regeado o base de materiales artificiales; Acabados medios con texturas y pintura vinílicas o esmalte; Edificaciones con proyectos definidos o funcionales y de calidad.

13.- Comercio medio:

(Características Principales)

Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo y block relleno; Muros de carga de ladrillo, block o adobe;

Techos de terrado, lamina galvanizada, lamina de asbesto o losa; Aplanados de yeso o mezcla acabados discretos y pintura o cal directas; Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento.

14.- comercio económico:

(Características Principales)

Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo y block relleno; Muros de carga de ladrillo, block y adobe;

Techos de láminas galvanizadas, lámina de asbesto o loza aplanados de yeso o mezcla sin acabado y pintura o cal directa instalaciones mínimas; Iluminación y saneamiento

INDUSTRIAL

21.-Maquiladora

(Características Principales)

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad, cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados; Muros de block de paneles de concreto o laminas sobre estructuras; Trabes de concreto, lamina galvanizada o asbesto, con aislamiento térmico; Acabados interiores y exteriores bien aplanados con mezcla o yeso bien pintados; Pisos de cemento pulido, mosaico; Instalaciones eléctricas entubadas ocultas; Tienen instalaciones especiales como calefacción central, refrigeración, equipos contra incendios.

22.- Industrial o bodega comercializadora Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles Iluminación natural y artificial y básica; Techos de láminas Instalaciones básicas muy generales; Edificaciones con proyectos someros y repetitivos.

23.- industrial mediana o bodega comercializadora:

(Características Principales)

Cimentación sólida con elementos estructurales de apoyo combinados; Techos de láminas diversas; Instalaciones de todo tipo visibles; Pisos de concreto antiderrapante.

24.- Industrial económica o bodega comercializadora:

(Características Principales)

Cimentación con zapatas aisladas; Estructura metálica, columnas y techumbre de láminas; Muros de block de concreto con tres o dos lados abiertos; Piso de cemento pulido o tierra apisonada; Instalaciones eléctricas visibles.

44.- Hoteles y alojamientos económicos

(Características Principales)

Edificación habitacional de hasta cinco niveles, construidas en conjuntos, Se edifican a partir de un diseño arquitectónico y urbano, estos cuentan con dos o cuatro departamentos por nivel; Losa de cimentación de concreto armado o zapatas corridas en ambos sentidos de concreto armado; Muros de carga de: block o tabique de barro rojo recocido en acabados común o aparente, concreto armado y escalera de concreto armado o acero estructural. De concreto armado de 10 cm. de espesor en entresijos y azoteas. Coladas sobre cimbra de acabado aparente Cemento pulido (en color o natural), loseta acrílica y/o pasta. Aplanados: mortero cemento: arena y/o texturizados; Pintura: vinílica económica y, lambrines de: azulejo económico y/o acrílico en baño y cocinas. Instalación eléctrica oculta a través de tubos conduit de pvc. Descargas sanitarias de muebles y bajantes de aguas negras de tubería de pvc en diversos diámetros, muebles sanitarios de tipo económico.

II. PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

Valor unitario para terrenos suburbanos:	\$ 22.00 por m ²
------------------------------------------	-----------------------------

VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M², APLICABLE A TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES, COLONIAS AGRICOLAS Y DEMAS LOCALIDADES, SEGUN SU UBICACION.

SECTOR UNO		
	EJIDOS Y COLONIAS AGRICOLAS	Valor por m²
1	LAS NORIAS	\$22.00
2	LA JOYA	\$22.00
3	SAN VICENTE	\$22.00
4	GENERAL FRANCISCO VILLA	\$22.00
5	AMPLIACION LA LOMA	\$22.00
6	EMILIANO ZAPATA	\$22.00
7	SAN GILBERTO	\$22.00
8	JOSE SILVA SANCHEZ	\$22.00
9	AMPLIACION VERGELES	\$22.00
10	SAN ANTONIO	\$22.00

11	ALFREDO V. BONFIL	\$22.00
12	SAN GERMAN	\$22.00
13	SANTA TERESA	\$22.00
14	COLONIA AGRICOLA GENERAL FRANCISCO GONZALEZ VILLARREAL	\$22.00
15	CARRETA II	\$22.00
16	AGUILA AZTECA	\$22.00
17	BENITO JUAREZ	\$22.00
18	20 DE NOVIEMBRE	\$22.00
19	02 DE JUNIO	\$22.00
20	LOS VERGELES	\$22.00
21	PALO SOLO	\$22.00
22	PASTORES	\$22.00
23	SANTA RITA	\$22.00
24	NUEVO TLAXCALA	\$22.00
25	DIVISION DEL NORTE	\$22.00
26	LAGUNA DE SAN JUAN	\$22.00

SECTOR DOS		
	EJIDOS Y COLONIAS AGRICOLAS	Valor por m²
1	PLAN DEL ALAZAN	\$19.00
2	SAN LORENZO	\$19.00
3	PALOS BLANCOS	\$19.00
4	GUADALUPE VICTORIA EL NORTEÑO	\$19.00
5	REFORMA AGRARIA	\$19.00
6	COLONIA AGRICOLA ENRIQUE CARDENAS	\$19.00
7	CARRETA I	\$19.00
8	LA LOMA	\$19.00
9	FRANCISCO J. MUJICA	\$19.00
10	VICENTE GUERRERO	\$19.00
11	JUAN ANTONIO	\$19.00
12	MIGUEL HIDALGO I	\$19.00
13	NUEVO SAN FERNANDO	\$19.00
14	EMILIO PORTES GIL	\$19.00
15	NUEVO SAN FRANCISCO	\$19.00

SECTOR TRES		
	EJIDOS, POBLADOS Y COLONIAS AGRICOLAS	Valor por m²
1	EL BARRANCON	\$16.00
2	CARBONERA NORTE	\$16.00
3	CARBONERA SUR	\$16.00
4	PUNTA DE ALAMBRE	\$16.00
5	CARVAJAL	\$16.00
6	PUNTA DE PIEDRA	\$16.00
7	POBLACION MEDIA LUNA	\$16.00
8	16 DE NOVIEMBRE	\$16.00
9	ADOLFO RUIZ CORTINEZ	\$16.00
10	06 DE ENERO	\$16.00
11	COLONIA AGRICOLA HORACIO TERAN	\$16.00
12	LAS PALMAS I	\$16.00
13	LAS PALMAS II	\$16.00
14	SAN ISIDRO DEL SUR	\$16.00

15	GUADALUPE VICTORIA	\$16.00
16	RINCONADA	\$16.00
17	PRAXEDIS BALBOA	\$16.00
18	SANTA GERTRUDIS	\$16.00
19	EL CORTINEÑO	\$16.00
20	PUERTO LOS EBANOS	\$16.00
21	EL PAREDEÑO	\$16.00
22	COLONIA AGRICOLA SIMON BOLIVAR	\$16.00
23	LAVADEROS	\$16.00
24	FLORIDA DEL SUR	\$16.00
25	FLORIDA DEL NORTE	\$16.00
26	MIGUEL HIDALGO II (LA ROSA)	\$16.00
27	NUEVO SAN FERNANDO DEL NORTE (LA MESA)	\$16.00
28	FELIPE CARRILLO PUERTO	\$16.00
29	JOSE MARIA MORELOS	\$16.00
30	SAN FRANCISCO	\$16.00
31	LAS ESCOBAS	\$16.00
32	PASO HONDO	\$16.00
33	EL CAZANALEÑO	\$16.00
34	EL ZACATAL	\$16.00
35	EL GRULLO	\$16.00
36	SANTA CRUZ	\$16.00
37	SAN ISIDRO DEL NORTE	\$16.00
38	SAN RAFAEL	\$16.00

La tabla de valores unitarios de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano, de los centros de población de origen Ejidal, Congregaciones, Colonias Agrícolas y demás localidades.

III. PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Valor unitario para terrenos suburbanos:	\$ 22.00 por m ²
Uso del suelo	Valor por ha.
Predio Rustico de uso Industrial, Comercial y de Procesamiento	\$ 137,500.00
Riego	\$ 8,800.00
Temporal	\$ 5,500.00
Pastizal y forestal	\$ 5,500.00
Agostadero de primera	\$ 2,750.00
Agostadero de segunda	\$ 1,650.00
Agostadero de tercera	\$ 1,100.00
Cerril	\$ 1,100.00

**COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMERITO DEL VALOR PARA
TERRENOS RUSTICOS**

A) TERRENOS CON UBICACION:		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:		
	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) ACCESO A VIAS DE COMUNICACION:		
	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) SITUACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:		
	Propiedad privada	1.00
	Ejidal	0.60
	Posesión	0.60

Los 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 entrara en vigor el día 1 de Enero del año 2023 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.