



Tamaulipas

GOBIERNO DEL ESTADO



San Fernando

GOBIERNO MUNICIPAL



Dependencia: Secretaria del R. Ayuntamiento

No. de Oficio: 0929/2014

Cd. San Fernando, Tamaulipas a 09 de septiembre del 2014

Asunto: el que se indica

**H. CONGRESO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO DE TAMAULIPAS
PRESENTE.-**

Anexo al presente me permito remitir al Honorable Congreso, la propuesta de Tabla de Valores Catastrales unitarios de terrenos y construcciones y los coeficientes de incrementos y deméritos que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos y suburbanos, centros de población de origen ejidal congregaciones y demás localidades, así como los predios rústicos del Municipio de San Fernando, Tamaulipas, para el Ejercicio Fiscal del año 2015.

Lo anterior para su análisis, discusión, aprobación y publicación en el Periódico Oficial del Estado; así mismo anexo copia certificada del acta de H. Cabildo, de fecha 04 de septiembre del año en curso y copia certificada del acta de la Junta Municipal de Catastro de fecha 02 de septiembre de 2014.

Fundamentando el presente con lo dispuesto por el artículo 115 fracción 11 Y IV inciso C) párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 133 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, 74 de la Ley de Catastro, 53, 54 Y 55 del Código Municipal vigente, ambas legislaciones del Estado de Tamaulipas, y 27 del reglamento que determina y norma la estructura, funcionamiento y atribuciones de la Junta Municipal de Catastro.

**ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"
PRESIDENTE MUNICIPAL**

DR. MARIO ALBERTO DE LA GARZA GARZA



SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

LIC. LUIS LAURO PÉREZ BÉLTRAN



Palacio Municipal
Calle Hidalgo entre Juárez y Escandón S/N
Zona Centro. C.P. 87600
Tel: 8418440413

PRESIDENCIA MUNICIPAL

Cd. San Fernando, Tamaulipas, a 09 de Septiembre del 2014.

Asunto: Iniciativa de Decreto.

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

DR. MARIO ALBERTO DE LA GARZA GARZA, LIC. LUIS LAURO PEREZ BELTRAN Y C. ERASMO VALENZUELA RODRIGUEZ, Presidente Municipal, Secretario del R. Ayuntamiento y Síndico Primero, respectivamente del R. Ayuntamiento de San Fernando, Tamaulipas, en uso de las facultades que a nuestro cargo confieren los artículos 115 fracción II de la Constitución General de la República, 58 fracción IV 64 fracción IV y 132 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, 49 fracción II y 104 fracciones V y VI del Código Municipal Vigente en Estado, 7,10 fracción V, 15 fracción VIII, IX Y X, 17 fracción VI, 59, 61, 62 fracción VII, XII, 74, 76 Y 77 de la ley de catastro del Estado, 59 fracción IV de la Ley Orgánica del Poder Legislativo y 84 fracción IV del reglamento para el gobierno interior de ese Congreso, comparecemos ante esa Honorable Representación Popular, a promover Iniciativa de Decreto, de acuerdo a los siguientes:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO: Que el artículo 49 fracción II del Código Municipal, otorga la facultad a los Ayuntamientos para iniciar decretos ante el H. Congreso del Estado para los asuntos de las respectivas Municipalidades, así mismo los artículos 104, 105, 106, 107 y 108 del Código Municipal, que establece son objeto de impuesto los predios urbanos, suburbanos y rústicos localizados en el Municipio, y que se proponen con la tabla de valores unitarios en el ejercicio fiscal 2015, y de conformidad con la Ley de Catastro Vigente en el Estado.

SEGUNDO: Que con fecha 02 de Septiembre de 2014, la Junta Municipal de Catastro en primera sesión ordinaria aprobó la nueva tabla de valores unitarios de suelo y construcción, para el ejercicio fiscal 2015, conceptos que fueron ratificados en sesión extraordinaria número uno del Honorable Cabildo del Ayuntamiento de San Fernando Tamaulipas, celebrada en fecha 04 de Septiembre del año en curso. Valores catastrales que se asignaron de acuerdo a los criterios de clasificación de la ubicación de los inmuebles, considerando las tablas de valores vigentes; valor catastral como consecuencia de la aprobación de nuevas tablas de valores, que surgen de la base de datos y localización territorial municipal, así mismo dichos incrementos no implican perjuicio económico a los ciudadanos, por el contrario incentivara la captación de recursos en el Municipio, para aplicarlo en obras que beneficiaran a la población de esta localidad, es por lo que se aprueban los valores catastrales para el Municipio de San Fernando, Tamaulipas.

TERCERO: Considerando que el artículo 58 fracción I de la Constitución Política Local, otorga al Honorable Congreso, las facultades para aprobar la citada iniciativa de propuesta de tabla de valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio fiscal 2015, mediante Decreto que tenga a bien expedir, es por lo que se somete a su consideración del Pleno Legislativo para su estudio, discusión y aprobación, en su caso la siguiente:

INICIATIVA DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN Y LOS COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO QUE SIRVAN 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 2015.

Artículo 1º. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones y factores de incremento y de demerito, para el ejercicio fiscal del año 2015, 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	\$ 1,000.00
2	ZONA HABITACIONAL O COMERCIAL EXCELENTE	\$ 500.00
3	ZONA HABITACIONAL MUY BUENO	\$ 400.00
4	ZONA HABITACIONAL BUENO	\$ 300.00
5	ZONA HABITACIONAL MEDIO	\$ 200.00
6	ZONA HABITACIONAL ECONOMICO	\$ 150.00
7	ZONA HABITACIONAL POPULAR	\$ 100.00
8	ZONA HABITACIONAL BAJO PRECARIA	\$ 50.00

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.

Corredores de uso Comercial.

1.- AV. RUIZ CORTINES Desde la Abasolo hasta la Av. Fundadores	\$ 500.00
2.-SEGUNDO CENTENARIO Desde la Ignacio Ramírez hasta la Abasolo.	\$ 500.00
3.- AV. ALLENDE Desde la 250 Aniversario hasta la J. de Escandón.	\$ 500.00
4.-AV. HIDALGO Desde la J. de Escandón hasta la Pino Suarez.	\$ 500.00
5.- AV. FUNDADORES O CARR VICTORIA MATAMOROS Desde la Ignacio Ramírez hasta la calle sin nombre entrada a Pemex	\$ 500.00

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.

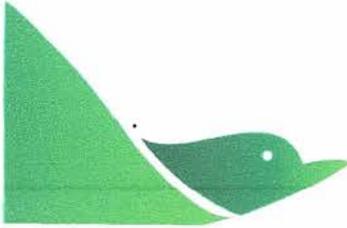
Artículo 2°. Para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en localidades sin estudio técnico, así como de nuevos predios producto del fraccionamiento o subdivisión de los existentes y en general los que no queden comprendidos en este Decreto, el Ayuntamiento determinará 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.

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.

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:

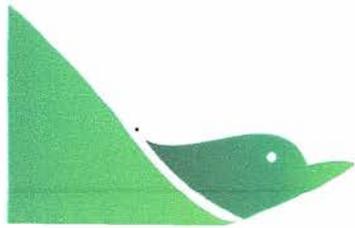
	Factor de demérito.
6 metros lineales	0.95
5 metros lineales	0.90
4 metros lineales	0.85
3 metros lineales	0.80
2 metros lineales	0.70
1 metro lineal	0.60

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:

	Factor de demérito
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:

		FACTOR
Incremento por esquina	Comercial de primera	0.25
	Comercial de segunda	0.20
	Habitacional primera	0.15
	Habitacional segunda	0.10

Factor de Incremento por área comercial:

		FACTOR
	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	\$ 2,000.00
2	BUENA	\$ 1,000.00
3	MEDIANA	\$ 500.00
4	ECONOMICA	\$ 300.00
5	POPULAR	\$ 200.00
6	BARDAS Y/O CONSTRUCCIONES ESPECIALES	\$ 100.00

COMERCIOS Y OFICINAS

Tipo	Condición	Valor por m ²
11	DE LUJO	\$ 3,315.00
12	BUENA	\$ 1,625.00
13	MEDIANA	\$ 1,350.00
14	ECONOMICA	\$ 750.00
15	BARDAS Y/O CONS. ESPECIALES, ESTACIONAMIENTO	\$ 300.00

INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL

Tipo	Condición	Valor por m ²
21	MAQUILADORA Y/O BODEGA COMERCIALIZADORA DE GRANOS	\$ 3,000.00
22	BUENA	\$ 2,500.00
23	MEDIANA	\$ 1,875.00
24	ECONOMICA	\$ 1,350.00

ESPECTACULOS Y ENTRETENIMIENTO

Tipo	Condición	Valor por m ²
31	DE LUJO	\$ 2,250.00
32	BUENA	\$ 1050.00

HOTELES

Tipo	Condición	Valor por m ²
41	DE LUJO	\$ 2,750.00
42	BUENA	\$ 2,000.00
43	MEDIANA	\$ 1,250.00
44	ECONOMICA	\$ 875.00

HOSPITALES

Tipo	Condición	Valor por m ²
41	DE LUJO	\$ 2,750.00
42	BUENA	\$ 2,000.00
43	MEDIANA	\$ 1,250.00
44	ECONOMICA	\$ 1000.00

ESCUELAS

Tipo	Condición	Valor por m ²
61	UNICO	\$ 1,100.00

RELIGIOSO

Tipo	Condición	Valor por m ²
61	UNICO	\$ 1,100.00

CAMPOS CINEGETICOS

Tipo	Condición	Valor por m ²
	DE LUJO	\$ 3,315.00
	BUENA	\$ 2,000.00
	MEDIANA	\$ 1,875.00
	ECONOMICA	\$ 1,000.00

ESTACIONES EXPENDEDORAS DE GASOLINA, DIESEL Y DERIVADOS

Tipo	Condición	Valor por m2
	UNICO	\$10,000.00

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.

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.



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:

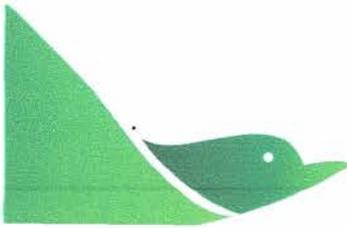
(Características Principales)

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

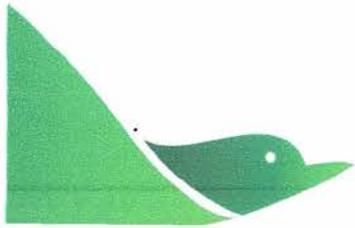
- 11 De lujo.- Locales con acabados excelentes
- 12 Buena.- Locales.- con buenos acabados
- 13 Mediana.- Locales.- con acabados sencillos
- 14 Económica.- Locales.- de construcción mixta

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

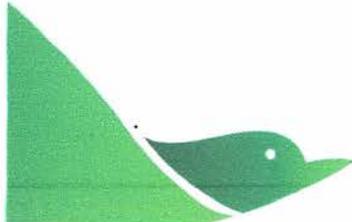
INDUSTRIAL

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.

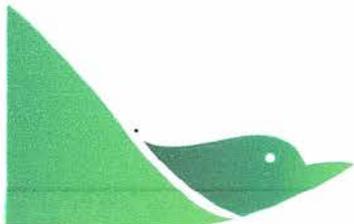
44.- Hoteles y alojamientos económicas

(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 entrepisos 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: vinilica económica y, lambrines de: azulejo económico y/o acrílico en baño y cocinas. Instalación eléctrica oculta a través de tubos tipo 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:	\$ 24.00 por m ²
--	-----------------------------

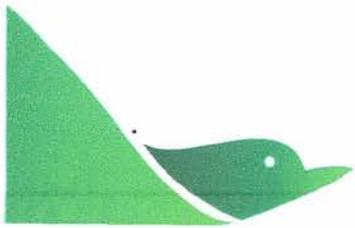




VALORES UNITARIOS EXPRESADOS EN PESOS POR M², APLICABLE A TERRENOS DE CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES, COLONIAS AGRICOLAS Y DEMAS LOCALIDADES, SEGUN SU UBICACION.

SECTOR UNO		
	EJIDOS Y COLONIAS AGRICOLAS	Valor por m ²
1	LAS NORIAS	\$20.00
2	LA JOYA	\$20.00
3	SAN VICENTE	\$20.00
4	GENERAL FRANCISCO VILLA	\$20.00
5	AMPLIACION LA LOMA	\$20.00
6	EMILIANO ZAPATA	\$20.00
7	SAN GILBERTO	\$20.00
8	JOSE SILVA SANCHEZ	\$20.00
9	AMPLIACION VERGELES	\$20.00
10	SAN ANTONIO	\$20.00
11	ALFREDI V. BONFIL	\$20.00
12	SAN GERMAN	\$20.00
13	SANTA TERESA	\$20.00
14	COLONIA AGRICOLA GENERAL FRANCISCO GONZALEZ VILLARREAL	\$20.00
15	CARRETA II	\$20.00
16	AGUILA AZTECA	\$20.00
17	BENITO JUAREZ	\$20.00
18	20 DE NOVIEMBRE	\$20.00
19	02 DE JUNIO	\$20.00
20	LOS VERGELES	\$20.00
21	PALO SOLO	\$20.00
22	PASTORES	\$20.00
23	SANTA RITA	\$20.00
24	NUEVO TLAXCALA	\$20.00
25	DIVISION DEL NORTE	\$20.00
26	LAGUNA DE SAN JUAN	\$20.00

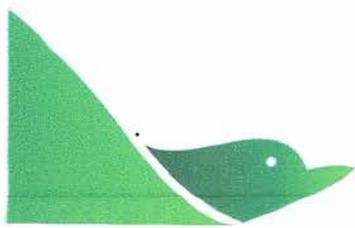
SECTOR DOS		
	EJIDOS Y COLONIAS AGRICOLAS	Valor por m ²
1	PLAN DEL ALAZAN	\$17.00
2	SAN LORENZO	\$17.00
3	PALOS BLANCOS	\$17.00
4	GUADALUPE VICTORIA EL NORTEÑO	\$17.00
5	REFORMA AGRARIA	\$17.00
6	COLONIA AGRICOLA ENRIQUE CARDENAS	\$17.00
7	CARRETA I	\$17.00
8	LA LOMA	\$17.00
9	FRANCISCO J. MUJICA	\$17.00
10	VICENTE GUERRERO	\$17.00
11	JUAN ANTONIO	\$17.00
12	MIGUEL HIDALGO I	\$17.00
13	NUEVO SAN FERNANDO	\$17.00
14	EMILIO PORTES GIL	\$17.00
15	NUEVO SAN FRANCISCO	\$17.00





SECTOR TRES		
	EJIDOS, POBLADOS Y COLONIAS AGRICOLAS	Valor por m²
1	EL BARRANCON	\$15.00
2	CARBONERA NORTE	\$15.00
3	CARBONERA SUR	\$15.00
4	PUNTA DE ALAMBRE	\$15.00
5	CARVAJAL	\$15.00
6	PUNTA DE PIEDRA	\$15.00
7	POBLACION MEDIA LUNA	\$15.00
8	16 DE NOVIEMBRE	\$15.00
9	ADOLFO RUIZ CORTINEZ	\$15.00
10	06 DE ENERO	\$15.00
11	COLONIA AGRICOLA HORACIO TERAN	\$15.00
12	LAS PALMAS I	\$15.00
13	LAS PALMAS II	\$15.00
14	SAN ISIDRO DEL SUR	\$15.00
15	GUADALUPE VICTORIA	\$15.00
16	RINCONADA	\$15.00
17	PRAXEDIS BALBOA	\$15.00
18	SANTA GERTRUDIS	\$15.00
19	EL CORTINEÑO	\$15.00
20	PUERTO LOS EBANOS	\$15.00
21	EL PAREDEÑO	\$15.00
22	COLONIA AGRICOLA SIMON BOLIVAR	\$15.00
23	LAVADEROS	\$15.00
24	FLORIDA DEL SUR	\$15.00
25	FLORIDA DEL NORTE	\$15.00
26	MIGUEL HIDALGO II (LA ROSA)	\$15.00
27	NUEVO SAN FERNANDO DEL NORTE (LA MESA)	\$15.00
28	FELIPE CARRILLO PUERTO	\$15.00
29	JOSE MARIA MORELOS	\$15.00
30	SAN FRANCISCO	\$15.00
31	LAS ESCOBAS	\$15.00
32	PASO HONDO	\$15.00
33	EL CAZANALEÑO	\$15.00
34	EL ZACATAL	\$15.00
35	EL GRULLO	\$15.00
36	SANTA CRUZ	\$15.00
37	SAN ISIDRO DEL NORTE	\$15.00
38	SAN RAFAEL	\$15.00

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:

Uso del suelo	Valor por ha.
Predio Rustico de uso Industrial, Comercial y de Procesamiento	\$ 250,000.00
Riego	\$ 8,000.00
Temporal	\$ 5,000.00
Pastizal y forestal	\$ 5,000.00
Agostadero de primera	\$ 2,500.00
Agostadero de segunda	\$ 1,500.00
Agostadero de tercera	\$ 1,000.00
Cerril	\$ 1,000.00

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:

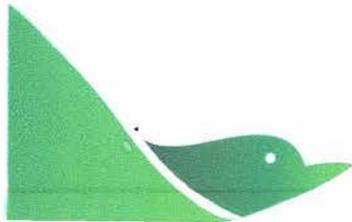
MINIMA	1.00
MODERADA	0.90
ALTA	0.75
EXCESIVA	0.65

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





Tamaulipas

GOBIERNO DEL ESTADO



San Fernando

GOBIERNO MUNICIPAL

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

TRANSITORIO

Artículo Único. El presente Decreto entrara en vigor el día 1 de Enero del año 2015 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"
EL PRESIDENTE MUNICIPAL**

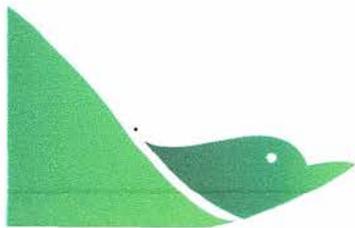
DR. MARIO ALBERTO DE LA GARZA GARZA.

EL SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

LIC. LUIS LAURO PEREZ BELTRAN

SINDICO PRIMERO

C. ERASMO VALENZUELA RODRIGUEZ.



Palacio Municipal
Calle Hidalgo entre Juárez y Escandón S/N
Zona Centro. C.P. 87600
Tel: 8418440413