



Cd. San Fernando, Tamaulipas a 05 de septiembre de 2023.

No. De Oficio: MSF/OP/0080/2023

Asunto: **Se remite Proyecto de Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal 2024.**

**DIP. HUMBERTO ARMANDO PRIETO HERRERA
PRESIDENTE DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE
H. CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
PRESENTE.-**



HORA 15:05 hrs
ANEXO Acta de Cabildo, Tabla de Valores y Memoria USD
RECIBE Rosal García

Por medio de la presente y de Conformidad con las facultades que otorga el Artículo 15 fracción VIII, IX y en cumplimiento al Artículo 74 de la *Ley de Catastro para el estado de Tamaulipas*, me permito remitir en forma impresa y en memoria USB, el Proyecto de Tablas Unitarias de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal 2024 del Municipio de San Fernando, Tamaulipas mismo que fue aprobado en Acta de cabildo N°27, sesión extraordinaria N°03, celebrada el 31 de agosto del 2023, en su punto número I.

Adjunto a la presente; Punto de Acuerdo Certificado del Acta de Cabildo N°27, en Sesión extraordinaria N°03, celebrada el día 31 de agosto del presente mes y año, de la Administración Pública Municipal 2021-2024, donde se aprobó la nueva Tabla de Valores para el Ejercicio Fiscal 2024, del Municipio de san Fernando, Tamaulipas. Así mismo en forma física (copia certificada) y en memoria USB; del Acta N°2 de la Sesión de Propuesta de Tabla de valores Catastrales; de la Junta de Catastro Municipal, de fecha 30 de agosto, lo cual motiva la presente iniciativa. Quedo de usted para cualquier duda o aclaración al correo electrónico s.ayuntamiento2124@gmail.com

Esperando contar con su valiosa intervención, enviándole un cordial saludo, quedando a su consideración, refrendando mi disponibilidad, apoyo y respeto.

ATENTAMENTE.

ING. MAYBELLA LIZETH RAMÍREZ SALDIVAR

PRESIDENTA MUNICIPAL




LIC. MIGUEL ÁNGEL ARMENDÁRIZ PEÑA
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

JIZS/DJ


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



Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones y factores de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año 2024, 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



COLECCIÓN

- 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.



RIA DEL
MIMIENTO
ANDGO, TAM.
TITUCIONAL
:024

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





SECRETARÍA DE ECONOMÍA

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



AYUNTAMIENTO
SAN FERNANDO, TAM.
MUNICIPIO DE SAN FERNANDO
024

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	\$ 2,062.00
32	BUENA	\$ 962.00

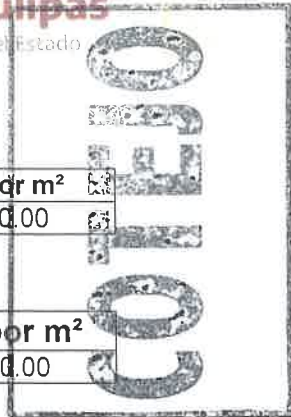
HOTELES

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



AYUNTAMIENTO
SAN FERNANDO, TAM.
CONSTITUCIONAL
2024

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.

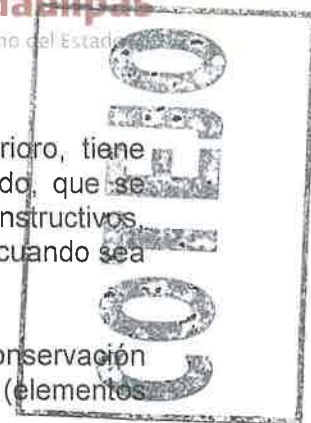
LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION:

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.

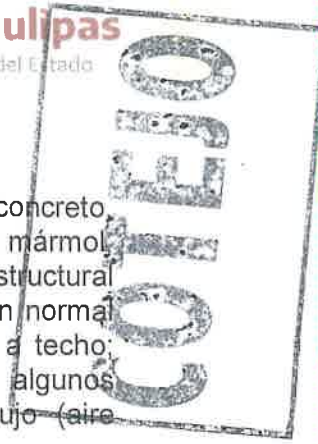
1.- Habitacional de lujo:

(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



AYUNTAMIENTO
DE
SAN FERNANDO,
TAMAULIPAS
MEXICO



2.- Habitacional buena:

(Características Principales)

Muros de tabique, bloques de cemento o concreto; Techo y entresijos 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 entresijos 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

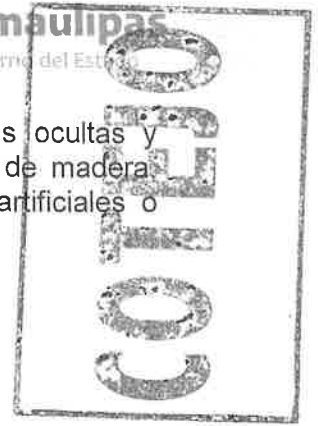
- 11 De lujo.- Locales con acabados excelentes
- 12 Buena.- Locales.- con buenos acabados
- 13 Mediana.- Locales.- con acabados sencillos
- 14 Económica.- Locales.- de construcción mixta

11.- Comercio de lujo:

(Características Principales)

Materiales de buena calidad controlados y de primera, Elementos estructurales con castillos, cerramientos traveses 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.



AYUNTAMIENTO
MUNICIPAL
SAN FERNANDO, TAM.
MUNICIPAL
4

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

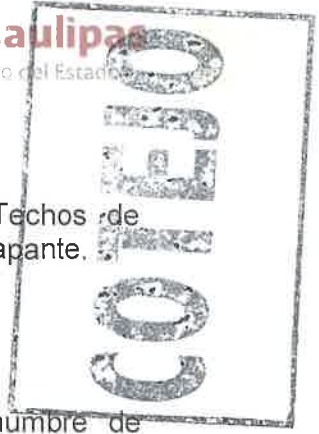
21.-Maquiladora

(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.



AYUNTAMIENTO
SAN FERNANDO, TAM.
PLATAFORMA INSTITUCIONAL
2024

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 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: vinílica 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.

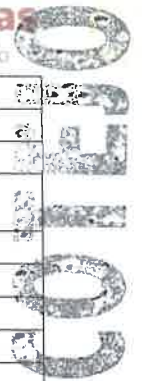
II. PREDIOS SUBURBANOS, LOCALIDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS EJIDOS

Valor unitario para terrenos suburbanos:	\$ 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 m ²
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

APL
V
T

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

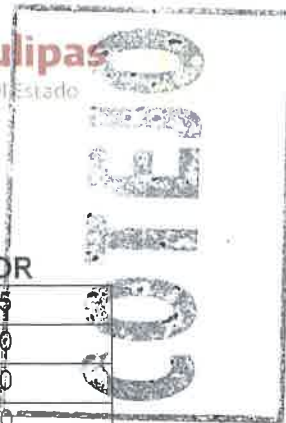


La tabla de valores unitarios de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno suburbano, de los centros de población de origen Ejidal, Congregaciones, Colonias Agrícolas y demás localidades.

III. PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

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.



DEL
CENTRO
TAM.
VAL.





COPIA
AUTÉNTICA

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 2024 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



AYUNTAMIENTO
SAN FERNANDO
TAM.
OFICIAL





Cd. San Fernando, Tamaulipas, a 06 de septiembre del 2023
Dependencia: Secretaria del R. Ayuntamiento
No. De Oficio MSF/SRA/1889/2023
Asunto: certificación

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 documento que se anexa en 13 (trece) fojas que contienen el Proyecto de 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 2024.

En San Fernando, Tamaulipas, a 06 de septiembre de 2023.

ATENTAMENTE



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


LIC. MIGUEL ANGEL ARMENDARIZ PEÑA
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

**Secretaría del R. Ayuntamiento
2021-2024**

Palacio Municipal, calle Hidalgo s/n entre calle Juárez y calle Escandón, centro San Fernando, Tamaulipas, México C.P. 87600

c.c.p. Archivo
P.C.M.R.



SAN FERNANDO
Más fuerte que nunca