MUNICIPIO DE
SAN FERNANDO

TIEMPO DE TODOS

RECIBIDO
CONGRESO DE PARTES
09 SEP. 2021
Hora: 16:05 hrs Anexos: 3 Anexos 1 CD
Recibe: Raúl García

DEPENDENCIA:- PRESIDENCIA MUNICIPAL
NUMERO DE OFICIO. - MSF/090/2021.
ASUNTO:- EL QUE SE INDICA.

CD. SAN FERNANDO, TAMAULIPAS A 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

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

A través del presente ocurso 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; informamos a Usted que por acuerdo del H. Cabildo de fecha 03 de septiembre de 2021, se aprobó por mayoría enviarle iniciativa de Decreto 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 2022 del municipio de San Fernando, Tamaulipas.

Adjunto a Usted para su conocimiento Copia Fotostática Certificada del Acta de Cabildo Numero 43, celebrada el día 03 de septiembre de 2021, de la Administración Pública Municipal 2018-2021 donde se aprobó la nueva Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022, se anexa iniciativa en físico y en CD, copia certificada de la sesión de la Junta de Catastro municipal, de fecha 31 de agosto de 2021, 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.

A T E N T A M E N T E
EL PRESIDENTE MUNICIPAL

C.P.A. JOSE RIOS SILVA

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CD. SAN FERNANDO, TAM.
PERIODO CONSTITUCIONAL
2018-2021

MUNICIPIO DE
SAN FERNANDO

TIEMPO DE TODOS

RECIBIDO
CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS

09 SEP. 2021

Hora: 16:05 h Anexos: _____
Recibe: Raúl García

ASUNTO:- INICIATIVA DE DECRETO.

Cd. San Fernando, Tamaulipas a 09 de Septiembre de 2021.

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

JOSE RIOS SILVA, JESUS MARIA GONZALEZ GARZA, EMMA LUCILA CANTU ESCOBEDO, Presidente Municipal, Secretario del R. Ayuntamiento y Sindico Primero respectivamente del REPUBLICANO 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 Republica, artículo 64 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, artículo 49 fracción II,XXXI,53,54,55 fracción VI,60 fracción XII DEL Código Municipal para el Estado, y Artículos 1º. Fracción X, XI, 15 fracción VII, VIII, IX, XI, 74,75 y 79 de la Ley de Catastro del Estado en vigor; Artículo 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:

C O N S I D E R A N D O:

PRIMERO:- Que el artículo 49 fracción II, del Código Municipal, otorga la facultad a los Ayuntamientos para iniciar decretos ante el Honorable Congreso del Estado para los asuntos de las respectivas Municipalidades, y que de acuerdo a los artículos 53, 68 fracción V y 61 de la Ley citada, tantos los Presidentes Municipales y Síndicos, comparecen en los actos administrativos que tengan obligación hacendaria a cargo del Municipio.

SEGUNDO:- Que el municipio dentro de sus atribuciones que le confiere los artículos 93, 94, 95, 104,105y 106 del Código Municipal del Estado, y 74 de la Ley de Catastro en el Estado, tiene la obligación de proponer los valores catástrateles a aplicar durante el ejercicio fiscal del año 2022, valores que integran la presente iniciativa que hoy se somete a aprobación de ese Honorable Congreso del Estado.

TERCERO:- Que con las facultades que les conceden los instrumentos legales invocados en el considerando Primero a los miembros del H. Cabildo de la Administración Pública Municipal 2018-2021, en Sesión Ordinaria del Órgano Colegiado celebrada el día 2 de septiembre del 2021, tuvieron a bien aprobar los valores catastrales de la tabla de valores para el ejercicio fiscal del año 2022, y solicitar del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, la autorización para la tabla de valores catastrales, y que atraves de la presente iniciativa el Republicano Ayuntamiento de San Fernando, obtenga la previa autorización del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas para la aplicación de los nuevos valores catastrales en el municipio.

CUARTO.- Que por acuerdo de la Junta de Catastro Municipal , y con la participación de los sectores de la ciudadanía se aprobó y se solicito la intervención del Honorable Cuerpo Edilicio la aprobación de los valores catastrales de la tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022, a fin con las facultades que le otorga el Código Municipal vigente, sea enviada la iniciativa para su autorización previo su acuerdo por lo que en el libro de actas de la Administración Pública Municipal 2018-2021, en el acta de cabildo número 27 en la sesión pública ordinaria numero 27 celebrada el día 02 de septiembre del presente año 2021, se aprobó por el Cuerpo Colegiado previo conocimiento de la propuesta de la tabla de valores los valores catastrales previa revisión de la comisión de Hacienda del H. Cabildo de este municipio de San Fernando, Tamaulipas.

QUINTO.- A través de estos nuevos valores catastrales, el Republicano Ayuntamiento busca fortalecer los ingresos municipales, para que se destinen al gasto público en el municipio de San Fernando como lo estipula el artículo 95 del Código Municipal vigente en el Estado. Considerando que el artículo 1º. Fracción X, 15 de la Ley de Catastro en el Estado, le otorga al Honorable Congreso, las facultades para la aprobación y revisión de los valores catastrales a la tabla de valores, 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 presente iniciativa de Decreto de la Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022.

SEXTO.- Por lo expuesto, y a fin de dar certeza legal a la presente , se anexa a esta iniciativa copia certificada de la Acta de Cabildo numero 43 de fecha el día 2 de septiembre de 2021 de la administración Pública Municipal 2018-2021 en la cual se aprobó los valores catastrales en el municipio de San Fernando , para el ejercicio fiscal 2022, Se anexa copia certificada del Acta de Cabildo autorizado y sellado por la Secretaria del Ayuntamiento, así como sesión de la Junta Municipal de Catastro y tabla de valores autorizada.

SEPTIMO.- Que los artículos 15 fracción IX del Código Municipal 64 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas y el 51 fracción IV del Código Municipal les impone a los Ayuntamientos la obligación de obtener la aprobación del H. Congreso para imponer contribuciones que deban formar la Hacienda Pública Municipal suficientes para cubrir sus necesidades que estén decretadas por el Congreso.

PALACIO MUNICIPAL, CALLE HIDALGO SIN NÚMERO ENTRE CALLE JUÁREZ Y CALLE ESCANDÓN
CENTRO SAN FERNANDO TAMAULIPAS, MÉXICO. C.P. 87600

TEL. 841 844 0413

OCTAVO:- Considerando que el artículo 58 fracción IV de la Constitución Política Local, otorga al Honorables Congreso, las facultades para aprobar las contribuciones y otros ingresos para cubrir las necesidades del Municipio, 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 el siguiente decreto.

INICIATIVA DE DECRETO MEDIANTE LA CUAL SE AUTORIZA AL R. AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO, TAMAULIPAS, LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO QUE SIRVAN DE BASE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACION DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMAS LOCALIDADES, ASI COMO DE LOS PREDIOS RUSTICOS DEL MUNICIPIO DE SAN FERNANDO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2022.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones y factores de incremento y de demerito, para el ejercicio fiscal del año 2022, 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	$ 550.00

Desde la 250 Aniversario hasta la Segundo Centenario.	
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 m²
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 m²
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

INDUSTRIALY/O COMERCIAL

Tipo	Condición	Valor por m²
21	MAQUILADORA Y/O BODEGA COMERCILIZADORA 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 m²
31	DE LUJO	$ 2062.00

32	BUENA	$962.00

HOTELES

Tipo	Condición	Valor por m²
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 m²
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 m²
61	UNICO	$ 1,210.00

RELIGIOSO

Tipo	Condición	Valor por m²
61	UNICO	$ 1,210.00

CAMPOS CINEGETICOS

Tipo	Condición	Valor por m²
	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 efectúo 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 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 m²

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:

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 2022 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

FUERA DE DECRETO:- Agradeciendo de antemano la atención aprovechamos la oportunidad para saludarles, reiterándonos a sus respetables ordenes.

ATENTAMENTE
EL PRESIDENTE MUNICIPAL

C.P.A. JOSE RIOS SILVA

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CD. SAN FERNANDO, TAM.
PERIODO CONSTITUCIONAL
2018-2021

EL SECRETARIO DEL R.AYUNTAMIENTO

LIC. JESUS MA. GONZALEZ GARZA.

POR LA COMISION DE HACIENDA DEL HONORABLE CABILDO DEL R. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL 2016-2018.

C. EMMA LUCILA CANTU ESCOBEDO

SINDICOS
CD. SAN FERNANDO, TAM.
PERIODO CONSTITUCIONAL
2018-2021