

Cd. Ocampo, Tamaulipas a 09 de Septiembre del 2013

DIP. JOSE ANTONIO MARTINEZ TORRES  
CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
PRESENTE



Por medio del presente, me permito enviar el Acta de Acuerdo de la Junta Municipal de Catastro del Municipio de Ocampo, Tamaulipas, efectuada el día 27 de Agosto del presente en esta Presidencia Municipal de Ocampo, Tamaulipas, donde se Analiza y Evalúa la Tabla de Valores Catastrales para el año 2014.

Sin otro particular de momento, quedo de usted enviando un cordial saludo.



ATENTAMENTE  
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"  
EL C. SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
SR. A. DEL R. AYUNTAMIENTO  
Cd. Ocampo, Tam.



C. PROFE. JOSE ANTONIO HIERRO CISNEROS

c.c.p.- Archivo



2011 - 2013

POR UN OCAMPO MÁS UNIDO Y MÁS FUERTE

ACTA DE ACUERDO DE LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO  
DEL MUNICIPIO DE OCAMPO, TAMAULIPAS

Foja 181

En Ciudad Ocampo, Tamaulipas , siendo las 11.00 horas del día 27 de Agosto del 2013, reunidos en la Sala de Cabildo de esta Presidencia Municipal , los integrantes de la Junta Municipal de Catastro , quienes fueron convocados por el C. PROFR. ABRAHAM PINEDA DIAZ , Presidente Municipal Constitucional con el propósito de llevar a cabo una REUNION DE CARÁCTER EXTRAORDINARIOS con la finalidad de analizar , aprobar y proponer los valores catastrales unitarios que regirán para el ejercicio 2014. Los cuales servirán de base para el cálculo del impuesto predial , así como otros ingresos municipales como el ISAI .

- I. Pase de Lista
- II. Verificación del Cuorum Legal
- III. Instalación de la Asamblea
- IV. Análisis y Aprobación de la Tabla de Valores Catastrales
- V. Clausura de la Sesión

En virtud del pase de lista y toda vez que se encuentra presentes la mayoría de los invitados a esta reunión , se procede a pasar al SEGUNDO PUNTO del Orden del Día previamente aprobado y que lo es : (LA DECLARACIÓN DE VALIDEZ E INSTALACION LEGAL Y FORMAL DE LA SESION EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA MUNICIPAL, DE CATASTRO , ASÍ COMO LA DECLARACION DE VALIDEZ DE LOS ACUERDOS QUE DE LA MISMA EMANEN , CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 49 FRACCION II DEL CODIGO MUNICIPAL VIGENTE EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS ), a cargo del Órgano Ejecutor de los acuerdos de la Junta Municipal y para lo cual se deja el uso de la palabra al C. PROFR. ABRAHAM PINEDA DIAZ, Presidente Municipal a efecto que lleve a cabo la declaratoria . - - - -

Este Honorable Órgano Colegiado tomando en consideración de que se encuentran reunidos la mayoría de los invitados a esta Reunión tiene a bien , DECLARAR VALIDAMENTE INSTALADA LA SESION EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO Y VALIDOS LOS ACUERDOS QUE DE LA MISMA EMANEN .....

*[Handwritten signatures]*  
Juana María Rodríguez

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



2011 - 2013

POR UN OCAMPO MÁS UNIDO Y MÁS FUERTE

Foja 182

Una vez que fueron debidamente agotados los puntos anteriores del Orden del Día previamente aprobados por este Órgano Colegiado , se procede a pasar al CUARTO PUNTO y que lo es .....

ANALISIS Y EVALUACION DE LA TABLA DE VALORES CATASTRALES

El C.PROFR. ABRAHAM PINEDA DIAZ , Presidente Municipal Constitucional toma la palabra y para explicar ampliamente que no modifique LA TABLA DE VALORES CATASTRALES para el ejercicio 2014 dada la situación actual en este municipio los cuales impactarían en la economía familiar del contribuyente de menos recursos . -

AMIENTOS  
fam.

Una vez analizadas se acordó NO MODIFICAR LA TABLA DE VALORES PARA EL AÑO 2014 , que servirán de base para el cálculo del impuesto Predial, Urbano , Suburbano y Rústico , así como los factores de INCREMENTO Y DE MERITO . . . .

Una vez aprobada la propuesta de no modificar la TABLA DE VALORES CATASTRALES , se pasa al PUNTO CINCO del Orden del Día y que lo es : LA CLAUSURA DE LA SESION EXTRAORDINARIA de la JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO, y declarándose válidos los acuerdos emanados de dicha sesión y para lo cual se da el uso de la palabra al C. PROFR. ABRAHAM PINEDA DIAZ , Presidente Municipal Constitucional y Presidente de la JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO a efecto de que lleve a cabo la Clausura de la Sesión ... Declarándose cerrada , siendo las 12:00 horas del día 27 de Agosto del presente y válidos los acuerdos emanados de la misma ... DOY FE ... EL SECRETARIO DE ACTAS Y ACUERDOS . --

Cargos Juan Espada  
2011 2013



2011 - 2013

POR UN OCAMPO MÁS UNIDO Y MÁS FUERTE

Foja 183

C. PROFR. ABRAHAM PINEDA DIAZ  
PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA JUNTA DE CATASTRO

C. JUAN GUTIERREZ GESPEDES  
VICEPRESIDENTE

C. LIC. FRANCISCO JAVIER MARQUEZ  
ARRIAGA  
REPRESENTANTE DEL CABILDO

C. ING. MARIANO ESTRADA PULIDO  
SECRETARIO TECNICO

VOCALES



AYUNTAMIENTO  
Ocampo, Tam.

PROFRA. FRANCISCA CAMACHO  
TOSCANO  
SUPLENTE DEL SINDICO MUNICIPAL

C. MA. GUADALUPE MUÑOZ BALLEZA  
SEGUNDO REGIDOR

C. RICARDO CASTILLO CAMACHO  
CONTRALOR MUNICIPAL

C. PROFR. REYES RUIZ RESENDIZ  
COORDINADOR DEL MAGISTERIO (SNTE)  
JUBILADOS

C. VICENTE HERNANDEZ  
REPRESENTANTE DE LA CTM

C. AMALIA DE LEON OLVERA  
Representante del Comercio Fijo

C. JUAN LARA OBREGON  
CRONISTA DE LA CIUDAD

C. ISIDRO BERNAL GUERRERO  
DIRECTOR DE PROTECCION CIVIL

LIC. JOSE LUIS MARTINEZ BAEZ  
DIRECTOR DE TRANSITO Y VIALIDAD

LIC. OMAR A. MONTELONGO GAMEZ  
DIRECTOR DEL DIF MUNICIPAL

DOY FE...  
EL SECRETARIO DE ACTAS Y ACUERDOS

PROFR. JOSE ANTONIO HIERRO CISNEROS



2011 - 2013

POR UN OCAMPO MÁS UNIDO Y MÁS FUERTE

Foja 184

C. PROFR. ABRAHAM PINEDA DIAZ  
Presidente Municipal Constitucional

C. LIC. FRANCISCO JAVIER MARQUEZ ARRIAGA  
Sindico Municipal

C. LEONOR ILDA LEON OLVERA  
Primer Regidor

Leonor Ilda Leon Olvera

C.MA. GUADALUPE MUÑIZ BALLEZA  
Segundo Regidor

C. ALMA DELIA CEPEDA GUERRERO  
Tercer Regidor

Alma Delia Cepeda Guerrero

C. JOSE DE JESUS ALCALA MARTINEZ  
Cuarto Regidor

C. JOSE HECTOR SANCHEZ QUIÑONES  
Quinto Regidor

C. JUANA MA. RODRIGUEZ ZARATE  
Sexto Regidor

Juana María Rodríguez Zarate



DOY FE  
SRIA. DEL R. AYUNTAMIENTO  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
Cd. Ocampo, Coah.

  
C.PROFR. JOSE ANTONIO HIERRO CISNEROS

184

PROPUESTA DE LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGRÉGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES, ASÍ COMO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE OCAMPO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2014.

## I. PREDIOS URBANOS

### A) TERRENOS

Valores unitarios para Terrenos Urbanos por m<sup>2</sup> expresados en pesos según su ubicación:

1	Zona habitacional bueno	\$ 200.00
2	Zona habitacional medio	\$ 150.00
3	Zona habitacional económico	\$ 80.00
4	Zona habitacional popular.	\$ 40.00

#### Descripción de los predios según su ubicación

##### Zona habitacional buena:

Zona en la cual predomina la construcción clasificada como buena.

Localización.- manzanas comprendidas dentro de los límites siguientes:

Al norte Calle Nicolás Bravo,

Al sur Calle Álvaro Obregón, y Lázaro Cárdenas,

Al este Calle San Juan de Ulúa, y

Al oeste Calle Ignacio Allende y margen del Río Santa Bárbara.

##### Zona habitacional medio:

Zona en la cual predomina la construcción clasificada regular.

Localización.- manzanas comprendidas dentro de los límites siguientes:

##### Polígono uno

Al norte Calle Felipe Ángeles,

Al sur Calle Nicolás Bravo y José María Morelos,

Al este Calle 5 de mayo, y

Al oeste Calle Josefa Ortiz de Domínguez.

##### Polígono dos

Al norte Calle José María Morelos,

Al sur Calle Francisco Sarabia,

Al este Calle álamos, y

Al oeste calle San Juan de Ulúa.

##### Polígono tres

Al norte Calle Álvaro Obregón y Lázaro Cárdenas,

Al sur Calle Francisco Sarabia,

Al este Calle 5 de mayo, y

Al oeste Calle Josefa Ortiz de Domínguez.

##### Zona habitacional económico:

Zona en la cual predomina clasificada como habitación económica.

Localización.- manzanas comprendidas dentro de los límites siguientes:

##### Polígono uno

Al norte Calle Cuernavaca,

Al sur Calle Felipe Ángeles,

Al este Calle 5 de mayo, y

Al oeste margen del Río Santa Bárbara.

##### Polígono dos

Al norte Calle Cuauhtémoc,

Al sur Calle Pino Suárez y margen del Río Santa Bárbara,

Al este Calle álamos y carretera Ocampo-Limón, y

Al oeste Calle Guadalupe Victoria y carretera Ocampo-Tula.

##### Zona habitacional popular:

Zona habitacional en la cual predomina la construcción clasificada como habitación popular.

Localización.- Milpa Vieja, Trece de Julio, Las Paguas, Lázaro Cárdenas, Española, Barrio el Canal, Flores Magón y el Vergel.

##### Zona habitacional por localidades:

Zonas habitacionales en zonas de población ejidal.



MUNICIPIO DE OCAMPO,  
TAMAULIPAS



MUNICIPIO DE OCAMPO,  
TAMAULIPAS

Localización.- Todas las zonas urbanas de población ejidal.

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 considerarse 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.

### COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARA TERRENOS URBANOS

#### 1.- Demérito o disminución del valor

##### A) FACTOR DE FRENTE:

Predios con frente menor de 7 metros lineales:		Factor de demérito
	6 metros lineales.	0.95
	5 metros lineales.	0.90
	4 metros lineales.	0.85
	3 metros lineales.	0.80
	2 metros lineales.	0.70
	1 metro lineal.	0.60

B) Predios con frente menor de un metro e interiores: 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

Factor de terreno resultante: Predios con superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>: 0.70 al terreno restante

#### 2.- Méritos o incrementos de valor de terreno

Factor de posición del terreno en la manzana:

Incremento por esquina		Factor
	Comercial de primera.	1.25
	Comercial de segunda.	1.20
	Habitacional primera.	1.15
	Habitacional segunda.	1.10

##### B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios de Tipos de Construcción por m<sup>2</sup> expresados en pesos:

01	Construcción buena	\$980.00
02	Construcción media	\$800.00
03	Construcción económica	\$680.00
04	Construcción popular	\$ 400.00

#### DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

##### Construcción buena:

Características principales

- Muros de bloques de cemento o ladrillo.
- Techos y entrepisos de concreto o madera.
- Pisos de mosaicos y terrazo.
- Ventanas de fierro estructural o aluminio prefabricado.
- Puertas de madera o de fierro.
- Iluminación normal con instalaciones eléctricas ocultas.
- Baños con muebles blancos o de color con lambriles de azulejo.
- Acabados interiores con yeso o algún material plástico.
- Acabados exteriores con aplanados o mezcál bien pintados, tiroleado rústico o con ladrillo decorativo.

##### Construcción media:

Características principales

- Muros de bloques de concreto o ladrillo.
- Techos y entrepisos de concreto o madera.
- Pisos de cemento, concreto o mosaico.
- Ventanas de madera, o aluminio prefabricado.
- Instalaciones eléctricas visibles.
- Baños con muebles blancos.



AYUNTAMIENTO  
campo, Tam.

- Acabados interiores sencillos.
- Acabados exteriores mínimos.

**Construcción económica:**

Características principales

- Cimentación de mampostería.
- Techos de material de concreto sin acabado de lámina o de madera.
- Muros de bloques sin acabado o con enjarres de mezcla con pintura.
- También muros de madera ligeramente pintados.
- Instalaciones eléctricas visibles.
- Pisos de cemento o mosaico.
- Puertas y ventanas de fierro con cristales.
- Acabados exteriores con aplanados.

**Construcción baja:**

Características principales

- No tiene cimentación.
- Muros de tabique sobrepuestos, láminas de cartón sobrepuestas
- Pechos de lámina, madera o cartón.
- Pisos de cemento o tierra.
- Puertas y ventanas de madera o fierro con cristales.
- Instalaciones eléctricas visibles.
- Con uno o más servicios.

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en el Municipio, se aplicarán los presentes valores unitarios, tomándose en cuenta para la determinación del valor de la construcción los factores siguientes:

- Usos y calidad de la construcción;
- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- Costo de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCIÓN ANTERIORES SE DEMERITARÁN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Estado de conservación	Factor
Bueno	1.00
Regula	0.85
Malo	0.70
Ruinoso	0.30

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

Valores unitarios para terrenos suburbanos	Valor por m <sup>2</sup> De \$ 10.00 A \$ 15.00
Valor unitario expresado en pesos por m <sup>2</sup> para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.	Valor unitario por m <sup>2</sup> \$15.00
Valor unitario expresado en pesos por m <sup>2</sup> para construcción de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.	Valor unitario por m <sup>2</sup> \$150.00

**III. PREDIOS RÚSTICOS**

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor por ha.
Riego	\$ 10,000.00
Temporal	\$ 5,000.00
Pastizal \$	\$ 5,000.00
Agostadero	\$ 3,000.00
Forestal	\$ 2,000.00
Cerril	\$ 400.00

**COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO DEL VALOR PARA TERRENOS RÚSTICOS**

**A) TERRENOS CON UBICACIÓN:**

**FACTOR**

	Excelente	1.15
	Favorable	1.00
	Regular	0.90
	Desfavorable	0.80

**B) TERRENOS CON ACCESO:**

	Bueno	1.15
	Regular	1.00
	Malo	0.85



AYUNTAMIENTO

mpo, Tama.



**C) TERRENOS PEDREGOSOS:**

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Alta	0.75
	Excesiva	0.65

**D) TERRENOS CON EROSIÓN:**

	Mínima	1.00
	Moderada	0.90
	Severa	0.75

**E) TERRENOS CON TOPOGRAFÍA:**

	Semiplana	1.00
	Inclinada media	0.95
	Inclinada fuerte	0.80
	Accidentada	0.75

**F) ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN:**

Colindantes a caminos federales y estatales		1.15
Colindantes a ríos, arroyos, presas y lagunas		1.10
Colindantes a menos de 2.5 Km. de vías de Comunicación		1.05

**G) TERRENOS SALITROSOS:**

		0.60
--	--	------

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

Propiedad privada		1.00
Ejidal		0.60
Posesión		0.60

La tabla de valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rústico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el artículo 105, fracción VI del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con el artículo 107 del propio Código de la base gravable para los predios rústicos.

**Artículo 2º.** 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 3º.** 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.



**AYUNTAMIENTO**  
DPC, Tam.