



Dependencia : Secretaria del Ayuntamiento
No. de Oficio 1737/2011
Asunto : EL QUE INDICA


Cd. Ocampo, Tamaulipas ., a 09 de Septiembre del 2011

DIP. GUADALUPE FLORES VALDEZ
PRESIDENTA DE LA JUNTA DE COORDINACION POLITICA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E .

Por medio del presente escrito, estoy enviando la documentación correspondiente a las siguientes Actas:

- **INTEGRACIÓN DE LA JUNTA MUNICIPAL DE CATASTRO** realizada el día 24 de Agosto del 2011 en la Sala de Cabildo de esta Presidencia Municipal
- **ANALISIS Y APROBACION DE LA TABLA DE VALORES CATASTRALES**, realizada el día 06 de Septiembre del 2011, en la Sala de Cabildo de esta Presidencia Municipal.

Sin otro particular, quedo a sus apreciables ordenes .



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
SRIA. DEL R. AYUNTAMIENTO
Cd. Ocampo, Tam.
C. PROFR. JOSE ANTONIO HIERRO CISNEROS

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2011**, 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 Ocampo**, 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 habitacional bueno	\$ 250.00
2	Zona habitacional medio	\$ 150.00
3	Zona habitacional económico	\$ 100.00
4	Zona habitacional popular	\$ 60.00

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 Alvaro 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 Angeles,

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 Alvaro 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 Angeles,

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.

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 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.

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	1.85

	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:

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

B) CONSTRUCCIONES

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

01	Construcción buena	\$ 1200.00
02	Construcción media	\$ 950.00
03	Construcción económica	\$ 800.00
04	Construcción popular	\$ 500.00

DESCRIPCION DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCION

Construcción buena:

Características principales

- Muros de bloques de cemento o ladrillo.
- Techos y entresijos 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 mezcals 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.
- 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:

- a) Uso 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:

Estado de conservación	Factor
bueno	1.00
regular	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 m² De \$ 10.00 A \$ 15.00
--	---

Valor unitario expresado en pesos por m ² para terrenos de centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.	Valor unitario por m² \$15.00
--	---

III. PREDIOS RUSTICOS

Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:

Uso del suelo	Valor por ha.
Riego	\$ 12,000.00
Temporal	\$ 6,000.00
pastizal	\$ 6,00.00
Agostadero	1ra. \$ 3,500.00 2da. \$ 2,500.00 3ra. \$ 1,500.00
Forestal	\$ 3,000.00
Cerril	\$ 600.00
Fruticultura	
Riego	\$ 30,000.00
Temporal	\$ 20,000.00
Cultivo	\$ 15,000.00

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	0.90
	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 SALITROSO	0.60
------------------------------	-------------

H) SITUACION JURIDICA 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 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.