



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL.
ASUNTO: TABLA DE VALORES CATASTRALES
 PARA EL EJERCICIO 2021

DIP. GERARDO PEÑA FLORES.
 PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACION POLITICA
 EN EL CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
 PRESENTE:

OCAMPO, TAMAULIPAS; A 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020.

EN ATENCIÓN A LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, ADJUNTO AL PRESENTE SIRVASE ENCONTRAR 1 (UN) SOBRE EL CUAL CONTIENE ACTA DE CABILDO Y TABLAS DE VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO 2021 DEL MUNICIPIO DE OCAMPO TAMAULIPAS, ADEMAS DE 1 (UN) DISCO DVD+R.

DANDO CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO, ME REITERO SUS DISTINGUIDAS CONSIDERACIONES PARA CUALQUIER DUDA O ACLARACIÓN AL RESPECTO

RECIBIDO
 CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
 OFICINA DE PARTES
 09 SEP 2020
 Hora: 17:30 Anexos: 1 acta de cabild.
 Recibe: Yotine 1 tab de valores

ATENTAMENTE

 PROF. ALFREDO BUDHART GUERRERO
 TESORERO MUNICIPAL
 ADMINISTRACION 2018-2021
 OCAMPO, TAM.

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 OCAMPO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2021.

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 2021, 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	\$ 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.
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:

Precios 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 1.25
	Comercial de segunda.	1.20
	Habitacional primera.	1.15
	Habitacional segunda.	1.10

B) CONSTRUCCIONES

Valores unitarios de Tipos de Construcción por m² 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 CONSTRUCCION**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.
- 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
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 m ² 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 m ² \$15.00
Valor unitario expresado en pesos por m ² para construcción de los centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades.	Valor unitario por m ² \$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

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 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 entrará en vigor el día 1 de enero del año 2021 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.