



OCAMPO TAMAULIPAS A 06 DE SEPTIEMBRE DEL 2019

**RECIBIDO**  
 CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
 OFICIALÍA DE PARTES

10 SEP 2019

Oficio: *ACTA CERT. COPIA*  
 Anexos: *TABLA DEV.*  
 Recibe: *R. J. M.* - *LCO*

**DEPENDENCIA:** PRESIDENCIA MUNICIPAL  
**OFICINA:** AYUNTAMIENTO DE OCAMPO  
**NO. DE OFICIO:** 726/2019.  
**ASUNTO:** TABLA DE VALORES CATASTRA-  
 LES PARA EL EJERCICIO 2020.

DIP. GLAFIRO SALINAS MENDIOLA  
 PDTE. DE LA JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA  
 EN EL CONGRESO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS  
 PRESENTE

EN ATENCIÓN A LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, ADJUNTO AL PRESENTE SIRVASE EN CONTRAR 1 (UN) SOBRE, EL CUAL CONTIENE ACTA DE CABILDO Y TABLAS DE VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO 2020 DEL MUNICIPIO DE OCAMPO TAMAULIPAS, ADEMÁS DE 1 (UN) DISCO.

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

ATENTAMENTE

**PROF. JOSÉ DE JESÚS ÁVALOS RUENTE**  
 PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL OCAMPO TAMAULIPAS



# MUNICIPIO DE OCAMPO TAMAULIPAS

**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 2020.**

**Artículo 1°.** Se ratifican para el ejercicio fiscal del año 2020, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito del actual ejercicio fiscal 2019, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante decreto No. LXIII-504, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 140, de fecha 21 de noviembre del año próximo pasado, 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 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 Cuemavaca,  
**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:

- Características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- 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;
- Condiciones socioeconómicas de los habitantes;
- Las políticas de ordenamiento y regulación territorial y desarrollo urbano del Municipio, y
- Las características geológicas y topográficas, así como los factores de incremento o demérito, que afecten su valor de mercado.

## COEFICIENTES DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS PARATERRENOS 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**E) 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	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 m<sup>2</sup> expresados en pesos:

<b>01</b>	Construcción buena	\$ 980.00
<b>02</b>	Construcción media	\$ 800.00
<b>03</b>	Construcción económica	\$ 680.00
<b>04</b>	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:

- 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 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<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.	<b>Valor unitario por m<sup>2</sup></b> \$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.	<b>Valor unitario por m<sup>2</sup></b> \$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 2020 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.