

RECIBO



TRABAJO, HONESTIDAD Y EXPERIENCIA

DEPENDENCIA: Presidencia Municipal

No. DE OFICIO: 932/2008

ASUNTO: Se remite información.

Cd. Ocampo, Tam. A 09 de Septiembre del 2008

C. LIC. ERNESTO MELENDEZ CANTU
SECRETARIO GENERAL DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
CD. VICTORIA, TAM.
PRESENTE.-



El Suscrito C. Ing. Vicente Guerrero Sánchez, Presidente Municipal Constitucional de Ocampo, Tam. Por medio de la presente y en atención a la excitativa de formulación y presentación del Proyecto de Tabla de Valores Catastrales en Oficio Num. HCE/SG/AT-00573 emitido por esa Secretaría a su cargo, me permito informarle que por acuerdo de cabildo se determino conservar la Tabla de Valores aplicable al presente año y que fue aprobada en el decreto No. LIX-1008 por la Quincuagésima Legislatura del H. Congreso del Estado.

Sin otro particular y agradeciendo la atención a la presente, me despido de usted, poniéndome a sus órdenes para cualquier aclaración al respecto.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"
EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTL.

C. ING. VICENTE GUERRERO SANCHEZ

c.c.p. archivo

C.LIC. ERNESTO MELENDEZ CANTU.
SECRETARIO GRAL. DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.
PALACIO LEGISLATIVO. CD. VICTORIA, TAMS.

El suscrito **C. Ing. Vicente Guerrero Sánchez**, Presidente Municipal de esta Ciudad de Ocampo, Tamaulipas; periodo de 2008-2010, quien actúa con Secretario del R. ayuntamiento que autoriza y da fe por medio del presente escrito me dirijo ante usted a efecto de hacerle de su conocimiento lo siguiente:

Que a fojas numero 108 y 109 del Acta de Cabildo de la Sesión Ordinaria de fecha 23 de agosto de 2008, obra un Acuerdo del H. Cabildo de Ocampo, mismo que fuera aprobado por la mayoría unánime de los miembros que integran el Cuerpo Colegiado de este Municipio y el cual es el que a continuación me permito transcribir:

ACUERDO DEL H. CABILDO

Una vez que se a dado lectura a los escritos anteriores se procede a poner a consideración de los Miembros de este H. Cabildo a efecto de que si están de acuerdo en Ratificar **QUE ES CONVENIENTE PARA EL MUNICIPIO, QUE NO HAYA INCREMENTO EN LA TABLA DE VALORES QUE SON LA BASE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES ASI COMO PARA EL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL 2009, YA QUE SE REALIZO UN ANALISIS Y DICHS VALORES ESTAN APEGADOS A LAS CONDICIONES ECONOMICAS DEL MUNICIPIO.**-----

Poniéndose a consideración de los miembros de este H. Cabildo, Y quienes son coincidentes en señalar que están de acuerdo en la anterior propuesta. Acto se guido se procede a someter a consideración de los presentes para que si están de acuerdo con lo antes expuesto se sirvan manifestarlo levantando su mano en señal de Aprobación....., dándose entera Fe de que dicha propuesta a sido **APROBADA Y DEBIDAMENTE RATIFICADA POR LA MAYORIA DE LOS MIEMBROS INTEGRANTES DE ESTE H. CABILDO** -----

Se extiende la presente Certificación a los nueve días del mes de septiembre del año dos mil ocho en la Ciudad de Ocampo Tamaulipas y para los usos y fines legales a que haya lugar.

ATENTAMENTE
“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION”
EL PRESIDENTE MUNICIPAL

C. ING. VICENTE GUERRERO SANCHEZ



EL SRIO DEL AYUNTAMIENTO

C. LIC. JUAN CRUZ JASSO,



T. J. Méndez s/n

Zona Centro

Cd. Ocampo, Tamaulipas

TL 01(832) 236-0002, 236-0083

PROYECTO DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES Y LOS COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMERITO QUE SERVIRAN 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 OCAMPO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2009.

Artículo 1°. Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones y los factores de incremento y demérito, para el ejercicio fiscal del año **2009**, 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 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 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

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	\$ 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 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 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 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
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 m² \$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.

T R A N S I T O R I O

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor el día 1º de enero del año 2009 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.