

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO
ADMINISTRACIÓN 2016-2018



PROPUESTA DE TABLAS DE
VALORES UNITARIOS DE SUELO Y
CONSTRUCCIÓN 2017

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



se anexa

DIP. BLANCA AMELIA GÁMEZ GUTIÉRREZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-

En el cumplimiento a lo establecido 112/04 I P.O, publicado el miércoles 29 de diciembre del 2014 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se conforman diversos Artículos del Código municipal y de la ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Jiménez, Chihuahua somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente proyecto de la Propuesta de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2017, la cual servirá de base para el cálculo de las contribuciones municipales inmobiliarias. Dicha Propuesta ha sido elaborada por la Autoridad Catastral Municipal de este Municipio, con fundamento a lo establecido por los artículos 22 y 28 Fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, misma que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor de terreno, las construcciones y las instalaciones especiales, y el cual debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la ley de Catastro, ambos, del Estado de Chihuahua. La presente Propuesta de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción 2017 que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1° de enero del 2017, para efecto de lo establecido por los Artículos 22 párrafo segundo y 28 fracción I, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la ley exige para la elaboración de la presente Propuesta, el Municipio de Jiménez, Chihuahua, Solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe la Propuesta de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción 2017 que entrará en vigor para el ejercicio 2017 así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"

Jesús Enrique Pérez Barraza

MTRO. JESÚS ENRIQUE PÉREZ BARRAZA
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL
San Francisco del Oro, Chih.
Administración 2016-2018


MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO

San Francisco del Oro, Chih. 29 de octubre de 2016

DIP. BLANCA AMELIA GÁMEZ GUTIÉRREZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, Fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle la Certificación del Acuerdo de Cabildo No.13, tomado en la Sesión Ordinaria, de fecha 29 de octubre del 2016, mediante el cual se aprueba la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción 2017, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria tiene derecho a cobrar el Municipio de Jiménez, Chihuahua, en los términos del Artículo 28, Fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"


LIC. GRISELDA LIDUVINA FONTES PALMA
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO



SECRETARÍA
San Francisco del Oro, Chih.
Administración Municipal 2016-2017



Presidencia Municipal

San Francisco del Oro, Chih.

Administración 2016 - 2018

CERTIFICACIÓN

SAN FRANCISCO DEL ORO, CHIHUAHUA, A 29 DE OCTUBRE DEL 2016

LA QUE SUSCRIBE C. LIC. GRISELDA LIDUVINA FONTES PALMA SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO, CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y.....

CERTIFICA *Siempre con la gente*
Administración 2016-2018

Que en el punto 12 del orden del día de la sesión ordinaria celebrada el 29 de octubre del 2016 obra un acuerdo que en su parte conducente dice:

ACUERDO

Por unanimidad de votos se aprueba que la nueva tabla de valores catastrales para el año fiscal 2017 se quedaran igual y solo se ajustaran conforme al movimiento natural de la economía. Se extiende la presente certificación en el Municipio de San Francisco del Oro, Chihuahua, a los veintinueve días del mes de octubre del dos mil diez y seis.



San Francisco del Oro



ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"

SECRETARÍA
San Francisco del Oro, Chih.
Administración 2016-2018

[Firma]
LIC. GRISELDA LIDUVINA FONTES PALMA.
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO
DEL ORO, CHIHUAHUA.





MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



PREDIOS

URBANOS

DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACION DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS URBANOS.

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

La Autoridad Catastral Municipal.

Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal.

La Dirección de Catastro del Estado.

Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

Para la realización del estudio de valores de terrenos urbanos, rústicos y de las construcciones se deberá contar con planos del territorio municipal así como los planos generales de la población.

PREDIOS URBANOS:

- 1) Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc, etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el **Valor de Reposición Nuevo** que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.

El Párrafo Cuarto de la Fracción IV del Artículo 115, Constitucional que a la letra dice:

“Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



VALORES DE SUELO URBANO



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



TABLA DE VALORES DE SUELO URBANO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	VALIDAD	VALOR UNIT. S/M ² 2017
5	1, 2 y 3	Calle Vicente Guerrero	\$79.00
4	4	Calle Metalúrgicos	\$66.00
4	3	Calle 15 de Mayo	\$66.00
4	3	Calle Ricardo Flores Magón	\$66.00
4	1	Calle Felipe Angeles	\$66.00
4	2	Calle Jesús García	\$66.00
4	1 y 2	Calle Lic. Benito Juárez	\$66.00
4	1	Calle Mariano Jiménez	\$66.00
4	5	Calle Emiliano Zapata	\$53.00
3	5	Calle Venustiano Carranza	\$53.00
3	5	Calle 1 ^o de Mayo	\$39.00
2	5	Calle Industrias	\$39.00
2	5	Calle Ignacio Allende	\$39.00
2	4	Calle Guillermo Baca	\$39.00
2	6	Calle Agricultura	\$53.00
3	5 y 6	Calle Juan de Dios Peza	\$79.00
5	1	Calle Centenario	\$66.00
4	1 y 2	Vía Cable	\$53.00
3	5 y 6	Calle Rubio Navarrete	\$53.00
3	5	Calle Pablo Sidar	\$53.00
3	5 y 6	Calle Arnado Nervo	\$39.00
2	1	Calle Gutiérrez Zamora	\$53.00
3	3	Calle Mariano Abasolo	\$53.00
3	5 y 6	Calle Sahador Díaz Mirón	\$39.00
2	4	Calle Singer	\$66.00
4	2	Calle 1a Galeana	\$66.00
4	2	Calle 2a Galeana	\$39.00
2	1	Calle Miguel Hidalgo	\$26.00
1	5	Barrio Indé	\$39.00
2	3	Barrio 15 de Mayo	\$39.00
2	1	Barrio 5 de Mayo	\$26.00
1	4	Barrio Guillermo Baca	\$39.00
2	6	Barrio 12 de Octubre	\$39.00
2	2	Barrio 20 de Noviembre	\$26.00
1	4	Cordón Indé	\$79.00
5	1	Colonia Santa Ranas	\$79.00
5	3	Colonia San Francisco	\$79.00
5	7	Colonia Magisterial	\$39.00
2	7	Colonia Magisterial	\$79.00
5	3	Colonia Zacatecas	\$79.00
5	3	Colonia Hospital	\$53.00
3	4	Colonia Linda Vista	\$53.00

FACTOR DE MERCADO SERA LA UNIDAD. LAS ZONAS DE VALOR PODRAN INTEGRARSE POR SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS. LOS TERRENOS INTERIORES SE DEMERITARÁN AL 50%.

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

ARTÍCULO 3. XI. Predio: a) El terreno urbano, suburbano o rústico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad; [Inciso reformado mediante Decreto No. 377-02 III P.E. publicado en el P.O.E. No. 90 del 9 de noviembre del 2002]

XVI. Predio urbano:

a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; y

b) Los que encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios. [Fracción reformada mediante Decreto No. 406-08 I P.O. publicada en el P.O.E. No. 102 del 20 de diciembre de 2008]



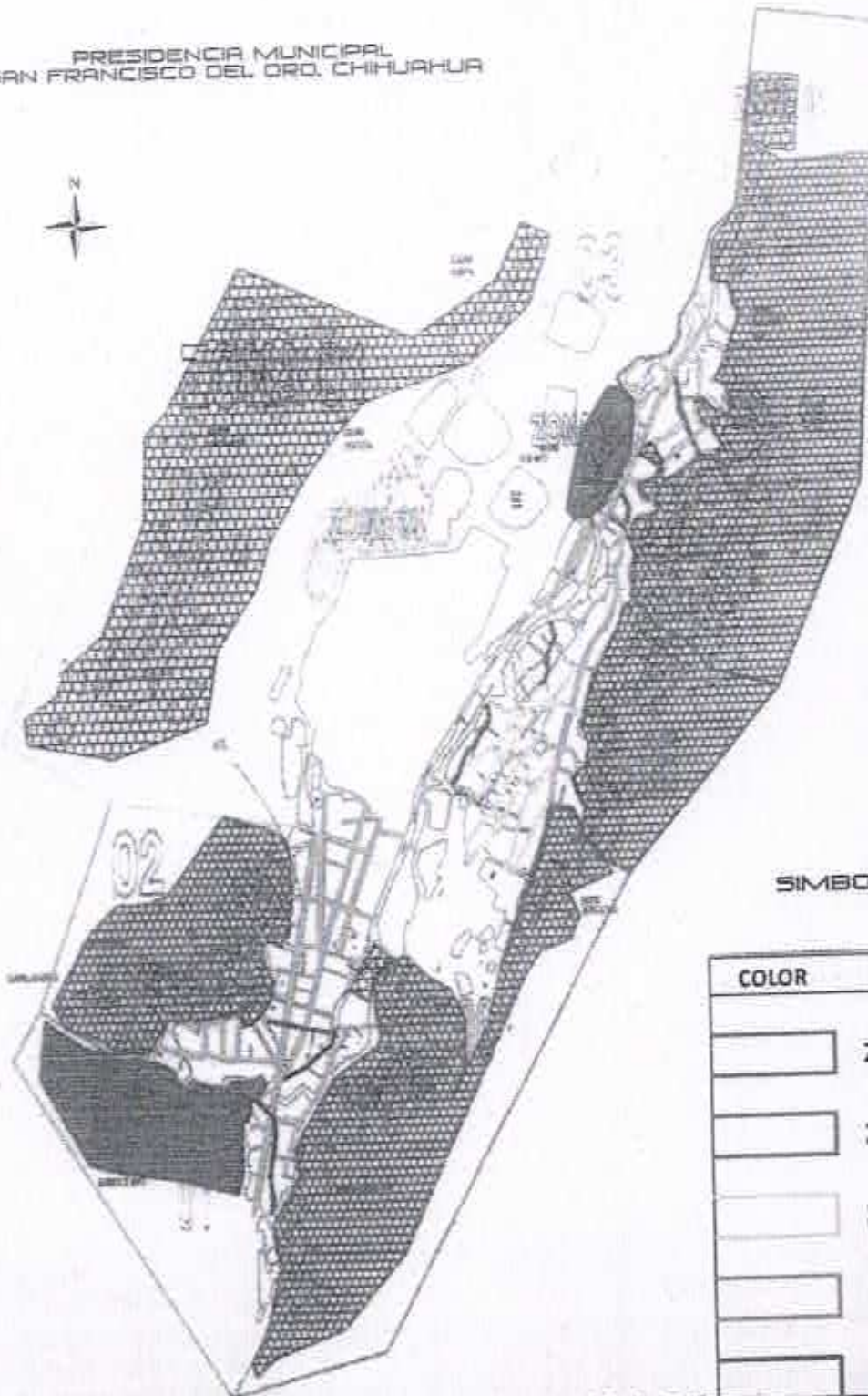
MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



TABLA DE VALORES DE SUELO URBANO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	VALIDAD	VALOR UNIT. \$/M ² 2017
<p>Artículo 3. Fracción XXIV Zona Homogénea de valor. Es una fracción de sector catastral, sector catastral completo o varios sectores catastrales, delimitado por una poligonal plasmada en cartografía municipal que tengan características similares, tales como infraestructura, servicios, topografía y cualquier otro elemento relacionado que incida en el valor de la zona homogénea.</p>			
<p>ARTÍCULO 21. Para la determinación de las zonas homogéneas de valor y de los valores unitarios de terreno por zona y por vialidad, el territorio de los municipios se dividirá en áreas con características homogéneas. Para la definición de las áreas homogéneas se tomará en consideración lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano y rural que tengan efectos sobre el territorio; la existencia, disponibilidad y características del equipamiento y servicios públicos, así como el tipo de construcción y demás factores que incrementen o deменten el valor de las zonas y predios. Cuando la disponibilidad y calidad de los servicios públicos, el uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones, sean similares dentro de una circunscripción territorial, se constituye en una zona homogénea de valor y se le asignará un valor unitario de suelo. Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán delimitar con precisión el área que comprenda cada zona homogénea de valor. Dentro de la zona homogénea de valor pueden existir franjas, denominadas corredores de valor que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea.</p>			
<p>ARTÍCULO 21. Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios se clasificarán en urbanos, suburbanos y rústicos.</p>			

PRESIDENCIA MUNICIPAL
SAN FRANCISCO DEL ORD. CHIHUAHUA



SIMBOLOGIA

COLOR	ZONA	VALOR
	ZONA 1	\$79.00
	ZONA 2	\$66.00
	ZONA 3	\$53.00
	ZONA 4	\$39.00
	ZONA 5	\$26.00

**VALORES UNITARIOS DE
SUELO URBANO 2017**



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



VALORES
DE
CORREDORES
COMERCIALES



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



TABLA DE VALORES DE CORREDORES COMERCIALES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.

SECT	CALLE	TRAMO (ENTRE LAS CALLES:)	MANZANAS	VALOR UNIT. 2017
001	VICENTE GUERRERO	TODO EL TRAMO		\$150.00

FACTOR DE MERCADO SERA LA UNIDAD, LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE POR SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS. LOS TERRENOS INTERIORES SE DEMERITARÁN AL 50%.

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 21: Dentro de la zona homogénea de valor pueden existir franjas, denominadas corredores de valor que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea. Para determinar un corredor de valor se considerarán: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto del que corresponda a la zona homogénea.



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



VALORES DE CONSTRUCCIONES



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
 TESORERÍA MUNICIPAL
 OFICINA DE CATASTRO
 TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIONES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017



Constante				VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVOS				
Constante	Tipología	Clase	Nivel	Tipología	Clase	Nivel	VALOR UNIT. (\$M ²) 2017	
Clave de Valuación				Tipología	Clase	Nivel	VALOR UNIT. (\$M ²) 2017	
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$1,889.00	
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$1,579.00	
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$1,394.00	
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA		\$921.00	
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABÁN		\$263.00	
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$3,028.00	
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$2,444.00	
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$2,112.00	
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONÓMICO COCHERA		\$1,184.00	
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONÓMICO TEJABÁN		\$395.00	
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$4,725.00	
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$4,244.00	
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$3,544.00	
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA		\$1,711.00	
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABÁN		\$658.00	
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$7,144.00	
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$5,786.00	
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$5,386.00	
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA		\$1,842.00	
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABÁN		\$1,053.00	
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$3,111.00	
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$2,541.00	
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$2,107.00	
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$4,252.00	
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$3,404.00	
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$2,655.00	
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$6,595.00	
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$5,496.00	
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$4,845.00	
2	2	7	1	CINE/TEATRO		"A"	\$5,395.00	
2	2	7	2	CINE/TEATRO		"B"	\$4,606.00	
2	2	7	3	CINE/TEATRO		"C"	\$3,948.00	
2	2	8	1	ESCUELA/GIMNASIO		"A"	\$5,264.00	
2	2	8	2	ESCUELA/GIMNASIO		"B"	\$4,606.00	
2	2	8	3	ESCUELA/GIMNASIO		"C"	\$3,948.00	
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$3,941.00	
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$3,409.00	
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$3,126.00	
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$4,783.00	
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$4,453.00	
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$4,291.00	
2	3	4	1	TEJABÁN		"A"	\$1,053.00	
2	3	4	2	TEJABÁN		"B"	\$658.00	
2	3	4	3	TEJABÁN		"C"	\$395.00	



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO
 TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIONES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.



Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVOS				
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel	VALOR UNIT (5/11/17) 2017
2	4	1	1		CLINICA TIPO MEDIO		"A"	\$5,264.00
2	4	1	2		CLINICA TIPO MEDIO		"B"	\$5,001.00
2	4	1	3		CLINICA TIPO MEDIO		"C"	\$4,211.00
2	5	1	1		BODEGA BUENO		"A"	\$3,920.00
2	5	1	2		BODEGA BUENO		"B"	\$3,332.00
2	5	1	3		BODEGA BUENO		"C"	\$2,832.00
2	5	1	1		BODEGA MEDIO		"A"	\$3,528.00
2	5	1	2		BODEGA MEDIO		"B"	\$2,999.00
2	5	1	3		BODEGA MEDIO		"C"	\$2,549.00
2	5	1	1		BODEGA ECONÓMICA		"A"	\$3,224.00
2	5	1	2		BODEGA ECONÓMICA		"B"	\$2,740.00
2	5	1	3		BODEGA ECONÓMICA		"C"	\$2,329.00

FACTOR DE MERCADO PARA LA ZONA URBANA 1

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 3. Para los efectos de la presente Ley se entiende por:

V. Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma:

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.- Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

USO.- Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: Habitacional, comercial e Industrial.

HABITACIONAL.- Se refiere a las construcciones en donde habitualmente residen, individual o colectivamente, las personas y comprende todo tipo de vivienda.

COMERCIAL.- Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios.

INDUSTRIAL.- Se refiere a cualquier construcción destinada a la fabricación o transformación de productos de utilidad concreta.

TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN.- Corresponde a la clasificación de la construcción dependiendo de las características que la constituyen, las cuales son:

HABITACIONAL POPULAR, HABITACIONAL ECONÓMICO, HABITACIONAL MEDIO, HABITACIONAL BUENO, HABITACIONAL DE LUJO, HABITACIONES DE SUPERLUJO, COMERCIAL ECONÓMICO, COMERCIAL MEDIO, COMERCIAL BUENO, INDUSTRIAL LIGERO E INDUSTRIAL MEDIANO.

VI. Construcción permanente: La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio, o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente;

VII. Construcción provisional: La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación;

VIII. Construcción ruinoso: La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población;

IX. Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble;

HABITACIONAL POPULAR



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



HABITACIONAL POPULAR





MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



HABITACIONAL ECONÓMICA

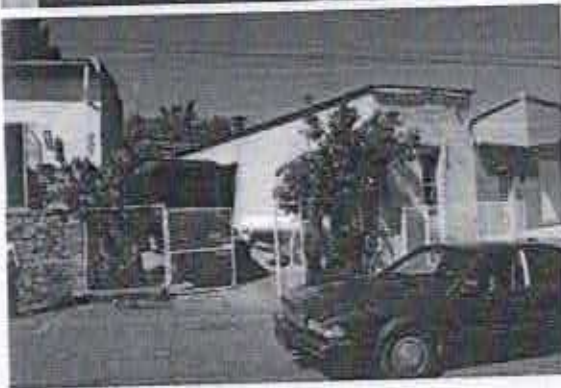




MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



HABITACIONAL MEDIANO



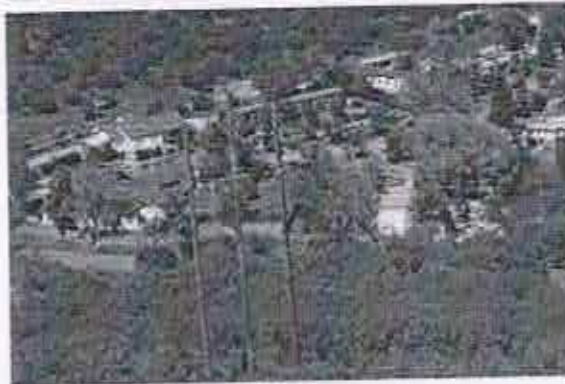
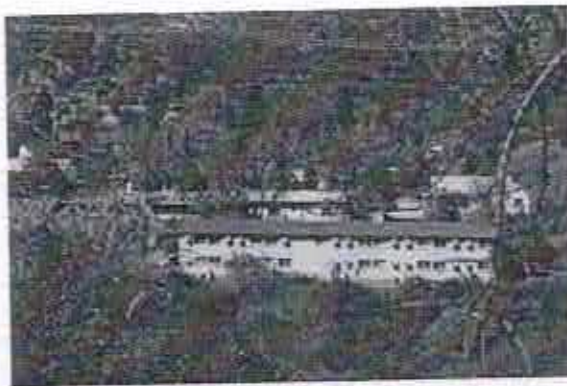
HABITACIONAL DE LUJO



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



HABITACIONAL DE LUJO





MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



COMERCIAL BUENO





MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



ZONA INDUSTRIAL MEDIANA





MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



**VALORES
DE
INSTALACIONES
ESPECIALES**



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO

TESORERÍA MUNICIPAL

OFICINA DE CATASTRO

TABLA DE VALORES PARA INSTALACIONES ESPECIALES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.



CONCEPTO	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES.	
	UNIDAD	VALOR UNIT. 2017
1 ADOQUÍN	M ²	\$333.00
2 ALBERCA, M ²	M ²	\$1,575.00
3 ALJIBE, M ²	M ²	\$2,100.00
4 ARBOTANTE PARA ALUMBRADO	PZA.	\$2,704.00
5 BANQUETAS	M ²	\$210.00
6 BARANDAL/REJA, M ²	M ²	\$663.00
7 BARDÁ DE PIEDRA (ANCHO 20 CM. HASTA 1 M.) ALTURA HASTA 3 M.	M ²	\$790.00
8 BARDÁ RODAPIÉ 0.2 M. HASTA 1.5 M. DE ALTURA	M ²	\$562.00
9 BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 M. HASTA 3 M. DE ALTURA	M ²	\$452.00
10 BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3 M. DE ALTURA, M ²	M ²	\$368.00
11 BOMBAS HIDRONEUMÁTICAS	PZA.	\$83,200.00
12 BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$112,486.00
13 CABALLERIZAS	M ²	\$1,513.00
14 CALDERAS	PZA.	\$224,973.00
15 CALEFACCIÓN	PZA.	\$239,200.00
16 CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M ²	\$562.00
17 CASETAS	M ²	\$3,397.00
18 CELDAS SOLARES (POR PÁNEL)	PZA.	\$26,000.00
19 CERCO POSTE CONCRETO METÁLICO	M.	\$109.00
20 CERCO POSTE MADERA	M.	\$88.00
21 CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$247,468.00
22 CHIMENEA	PZA.	\$13,489.00
23 CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)	PZA.	\$5,250.00
24 CISTERNA	M ²	\$2,862.00
25 COCINA INTEGRAL	M.	\$1,575.00
26 CORRALES PARA GANADO	M ²	\$109.00
27 CORTINA ELÉCTRICA (PARA COCHERA, POR EJEMPLO)	M ²	\$1,750.00
28 CORTINA METÁLICA, M ²	M ²	\$1,050.00
29 CREMATARIO BUENO	PZA.	\$202,478.00
30 CREMATARIO ECONÓMICO	PZA.	\$89,991.00
31 CREMATARIO MEDIO	PZA.	\$168,730.00
32 CUADRO ALMACENADOR DE BASURA	M ²	\$5,451.00
33 CUARTO DE SECADO	M ²	\$5,451.00
34 DUCTOS DE AIRE	M.	\$312.00
35 ELEVADOR (PIEZA)	PZA.	\$105,000.00
36 ENCEMENTADOS (PATIOS, BANQUETAS, PASILLOS, ETC.)	M ²	\$128.00
37 ESCALERA ELÉCTRICA	M.	\$22,486.00
38 ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFÁLTICO)	M ²	\$168.00
39 ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)	M ²	\$205.00
40 FUENTE DE AGUA TIPO CORTINA	PZA.	\$16,874.00
41 FUENTES DE AGUA PARA JARDÍN	PZA.	\$16,874.00
42 GALLINERO	M ²	\$109.00
43 GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$312,000.00
44 GRUAS O NAVES VIAJERAS	PZA.	\$416,000.00
45 GUARNICIONES DE CONCRETO (CORDONES DE CONCRETO)	M.	\$151.00
46 HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$5,250.00
47 INVERNADEROS	M ²	\$1,170.00
48 JACUZZY (PIEZA)	PZA.	\$10,500.00
49 MALLA CICLÓNICA	M.	\$452.00
50 MALLASOMBRA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M ²	\$1,560.00

**MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO**

TESORERÍA MUNICIPAL

OFICINA DE CATASTRO

TABLA DE VALORES PARA INSTALACIONES ESPECIALES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.



CONCEPTO	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES.	
	UNIDAD	VALOR UNIT. 2017
51 MEZZANINES	M ² .	\$2,758.00
52 MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO	M ² .	\$281.00
53 MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA	M ² .	\$229.00
54 NICHOS DE 1 HASTA 8 URNAS	PZA	\$5,828.00
55 NICHOS PARA ATAUD	PZA	\$5,828.00
56 PASTO ARTIFICIAL	M ² .	\$172.00
57 PILAS PARA AGUA, M ² .	M ² .	\$735.00
58 PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO DE 21 CM. HASTA 40 CM. DE ESPESOR	M ² .	\$723.00
59 PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO DE 41 CM. HASTA 60 CM. DE ESPESOR	M ² .	\$1,082.00
60 PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO DE 61 CM. HASTA 80 CM. DE ESPESOR	M ² .	\$1,440.00
61 PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO DE 81 CM. HASTA 100 CM. DE ESPESOR	M ² .	\$1,794.00
62 PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 20 CM. DE ESPESOR	M ² .	\$359.00
63 PLANTA DE ENERGÍA	PZA	\$179,977.00
64 PÓRTICO COMERCIAL	M ² .	\$4,488.00
65 PORTÓN ELÉCTRICO, M ² .	M ² .	\$2,100.00
66 POZOS	PZA	\$128,090.00
67 PRESIONES	M ² .	\$702.00
68 RAMPAS DE CONCRETO, M ² .	M ² .	\$315.00
69 SERVICIO DE GAS CARBURACIÓN	UNIDAD	\$52,500.00
70 SILO DE MATERIALES PÉTREOS	M ³ .	\$5,268.00
71 SILO METÁLICO	M ³ .	\$2,831.00
72 SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)	UNIDAD	\$52,500.00
73 SISTEMA DE RIEGO POR AGUA RODADA	M.	\$291.00
74 SISTEMA DE RIEGO POR GOTEO	M.	\$310.00
75 SUBESTACIÓN (POR CUCHILLA)	PZA	\$1,575.00
76 TANQUE ALMACENAMIENTO, M ³ .	M ³ .	\$4,200.00
77 TANQUE ESTACIONARIO, M ³ .	M ³ .	\$840.00
78 TANQUES ELEVADOS PARA ALMACENAMIENTO DE AGUA	M ² .	\$1,732.00
79 TRANSFORMADOR COMERCIAL CHCO	PZA	\$16,874.00
80 TRATADORAS DE AGUA	PZA	\$620,000.00
81 ZONAS DE CARGA PARA ESTACIONES DE SERVICIO (GASOLINERÍAS Y GASERAS)	M ² .	\$1,850.00

FACTOR DE MERCADO IGUAL A 1

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 3. Para los efectos de la presente Ley se entiende por:
IX. Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble;






CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS.

ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA					POR EL LUGAR DE UBICACIÓN			POR LA FORMA DE INSTALACIÓN			CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FIJADO
	ANuncios en fachada	Anuncios en fachada de edificios	Anuncios en fachada de edificios	Vertical	Tridimensional	En fachada	En columnas	En alfileres	Apoyado	Suspenso o colgado	Alfileres		
1		X						X			X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 30 M ² en adelante Altura del pedestal: entre 7 M. y 12 M. Diámetro exterior del pedestal de 20" en adelante Profundidad de cimentación: 1 M. en adelante	\$100,000.00 a \$250,000.00
2		X					X				X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 15 M ² en adelante Altura de las columnas: entre 4 M. y 10 M. Perfil de los apoyos: Sección "L", "T", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$5,000.00 a \$35,000.00
3		X						X			X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 5 M ² en adelante Altura de las columnas: entre 1 M. y 10 M. Perfil de los apoyos: Sección "L", "T", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$5,000.00 a \$40,000.00
4				X				X			X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 3 M ² en adelante Altura del pedestal: de 3 M. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$5,000.00 a \$125,000.00
5				X			X				X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 7 M ² en adelante Altura del pedestal: de 20 Cm. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$5,000.00 a \$100,000.00
6		X					X				X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 10 M ² en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc. Perfil de los apoyos: Sección "L", "T", o "U", Etc. Forma de unión de las columnas: empuchado, soldado, atornillado, Etc.	\$15,000.00 a \$150,000.00
7					X			X			X	Materiales constructivos: Acero, Fibra o Mado Superficie de la pantalla: de 3 M ² en adelante Altura: hasta 15 M. Superficie de la pantalla: hasta 90 M ² Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$10,000.00 a \$160,000.00
8		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Materiales constructivos: Acero, Fibra o Mado Superficie de la pantalla: de 1 M ² en adelante Altura: hasta 40 M. Superficie de la pantalla: hasta 90 M ² Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	Sujeto a valoración por precios unitarios y/o a un avalúo municipal



CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN.

ESTRUCTURA	TORRE AUTOSUPOORTADA	TORRES ARMOSTRADAS O ATIRANTADAS	MONOPOSTE O MONOPOLO	CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO
<p>1</p> 	<p>ESTRUCTURAS AUTOSUPOORTADAS A BASE DE ORIBSTACIÓN Y EL PUNTO TIENEN DEL ELEMENTO ESTRUCTURAL QUE SUELEN ESTAR COMPLETAS POR PERFILES O ANULOS DE ACERO UNIDOS POR TORILLOS, PERROS, REMACHES O SOLDADURA LA ALURA ES VARIABLE Y ESTA EN FUNCIÓN DEL SUBSTRATO DEL SUELO REQUERIDO SE INSTALAN EN TERRENO URBANOS SUBURBANOS Y RUSTICOS</p>			<p>Altura (M.): hasta 20 M.</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreo)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.)</p>	<p>\$100.000.00 a \$2.000.000.00</p>
<p>2</p> 		<p>ESTRUCTURAS LIGERAS ARMOSTRADAS A BASE DE CABLES O VARILLAS USUALMENTE DE METAL EN CONSTRUCCIONES SI EXISTENES. SI NO, PARA CASO DE QUE SE INSTALAN SOBRE EL SUELO LA BASE DE LA ESTRUCTURA TRANSMITE ESFUERZOS DE COMPRESION Y LOS ARRUJOS O DEBANTES TRANSMITEN ESFUERZOS DE TENSION</p>		<p>Altura (M.): hasta 20 M.</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreo)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.)</p>	<p>\$15.000.00 a \$125.000.00</p>
<p>3</p> 			<p>ESTRUCTURAS ESTILIZAS Y ESTERILAS QUE ARMOZAN CON EL ENTORNO URBANO. SE INSTALAN SOBRE EL SUELO USUARIAS POCO ESPACIO USUARIAS SE INSTALAN REQUERIDO POR MOTIVOS ESTÉTICOS. SE AUTOSUPOORTAN EN BASE A UNA RED DE CIMENTACIÓN</p>	<p>Altura (M.): hasta 20 M.</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreo)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.)</p>	<p>\$125.000.00 a \$650.000.00</p>
<p>4</p> <p>OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS</p>				<p>Altura (M.)</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreo)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.)</p>	<p>Sujeto a valoración por precios unitarios por la autoridad municipal</p>



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



VALORES DE SUELO SUBURBANO



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



TABLA DE VALORES PARA SUELO SUBURBANO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.

Clasificación	Tipo propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO SUBURBANO (\$/Ha.)			
				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
2		1	1	Riego por Bombeo		1	\$29,753.95
2		2	1	Riego por Bombeo		2	\$22,335.30
2		3	1	Riego por Bombeo		3	\$11,243.55
2		4	1	Riego por Bombeo		4	\$5,891.45
7		1	1	Temporal		1	\$5,891.45
7		2	1	Temporal		2	\$573.85
7		3	1	Temporal		3	\$3,770.85
7		4	1	Temporal		4	\$3,016.45
8		1	1	Pastal		1	\$1,932.00
8		2	1	Pastal		2	\$1,578.95
8		3	1	Pastal		3	\$1,369.65
8		4	1	Pastal		4	\$485.30

VALORES UNITARIOS POR M². PARA SUELO SUBURBANO (\$/M².)

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACT OR	Valor Unit (\$/M ²) 2017
ZONA SUBURBANA	No. 1	\$20.00	0.6	\$12.60
ZONA SUBURBANA	No. 2	\$18.00	0.6	\$11.34
ZONA SUBURBANA	No. 3	\$16.00	0.6	\$10.08
ZONA SUBURBANA	No. 4	\$13.00	0.6	\$8.19
ZONA SUBURBANA	No. 5	\$11.00	0.6	\$6.93
ZONA SUBURBANA	No. 6	\$9.00	0.6	\$5.67

NOTA: EL FACTOR DE SE APLICA IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO.
 FACTOR = 1

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, Artículo 3. Fracción XXIV XVII. Predio Suburbano:
 Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aún cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campestres" o "granjas", o cualquier otro que sea fraccionado o lotificado y, en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo. [Fracción reformada mediante Decreto No. 377-02 III P.E. publicado en el P.O.E. No. 90 del 9 de noviembre del 2002]

ARTÍCULO 21. Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios se clasificarán en urbanos, suburbanos y rústicos. Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se fijarán por metro cuadrado y en zona rústica por hectárea.



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



**MÉRITOS Y
DEMÉRITOS PARA
SUELO Y
CONSTRUCCIONES**



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



Tabla de Méritos, Deméritos y Consideraciones Especiales para la valuación de suelo y construcción.

Para la aplicación de los valores establecidos en la Tabla correspondiente se deberá considerar el terreno, el lote tipo, lote regular e irregular y los deméritos e incrementos que le correspondan.

LOTE TIPO.-Cuando las medidas de los lotes proyectados correspondan a las características de la zona en la que el fraccionamiento, colonia, o desarrollo en que se ubique.	<u>LOTE REGULAR</u> Son aquellos lotes semejantes a los lotes tipos.
	<u>LOTES IRREGULARES</u> Son aquellos que no se asemejan al lote tipo.

El valor para los terrenos, se determinará multiplicando la superficie por el valor unitario. En caso de presentarse factores físicos particulares del lote de terreno, el resultado anterior se afectará multiplicando un factor resultante (FR) como se indica a continuación:

FACTOR RESULTANTE DE TIERRA:

El número de variables o factores que pueden incidir de forma directa en el valor de un terreno es ilimitado; sin embargo, bajo el criterio de buscar una aceptable homogeneidad; a continuación se enuncian los factores de ajuste que serán utilizados en la valuación.

Nota: Si las características particulares de un lote lo hiciera quedar fuera de los factores que a continuación se enlistan; el factor para el lote será igual a 1.00.

1. Factor de topografía (Ft)
2. Factor de ubicación (Fu)
3. Factor de forma (Ff)
4. Factor de superficie (Fs)
5. Factor de giro (Fg)

FACTORES DE MÉRITO Y DEMÉRITO:

MÉRITO: Valor adicional que aplicaría un predio por sus características físicas.

DEMÉRITO: Devaluación que se le da a un predio por sus características físicas.

1.- Por su topografía (Ft)

Se puede dividir la topografía del predio en dos factores determinantes; pendiente y elevación o hundimiento del predio.

La pendiente es la inclinación media respecto de la calle expresada en por ciento, originada por su topografía pendiente ascendente o descendente, la cual será el resultado de dividir la altura "h" del desnivel entre la longitud de la profundidad del predio "l":

Fórmula

Donde

$$p = \frac{h}{l}$$

p = pendiente h = desnivel promedio l = longitud