

**PREDIOS**  
**URBANOS**

## DESCRIPCION DE METODOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

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:

- a) La Autoridad Catastral Municipal
- b) Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal
- c) La Dirección de Catastro del Estado.
- d) Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

PARA LA REALIZACION DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS URBANOS, RUSTICOS Y DE LAS CANSTRUCCIONES SE DEBERA CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACION.

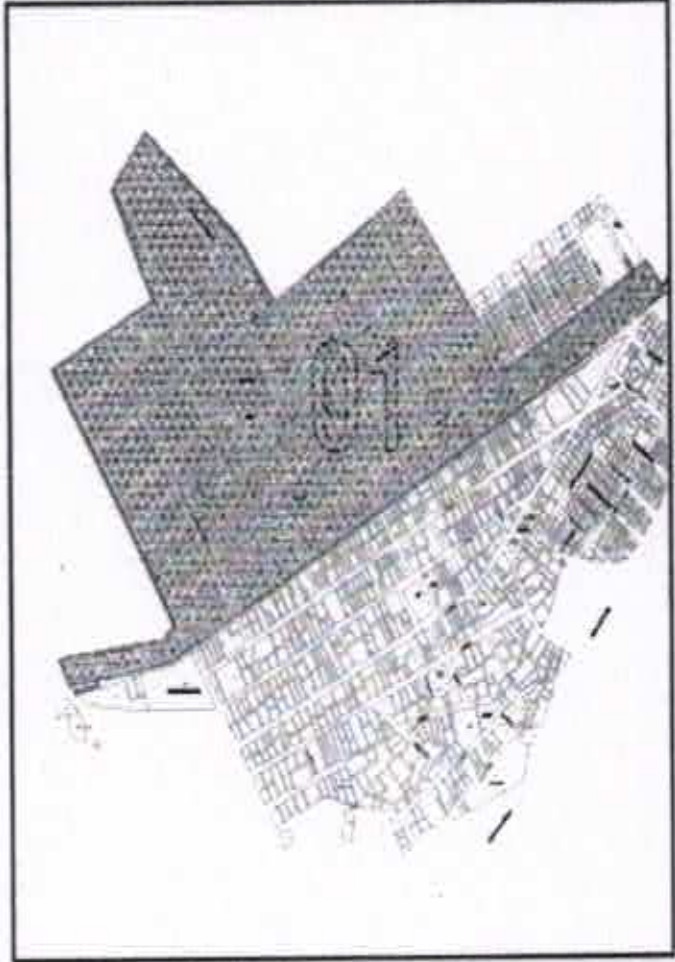
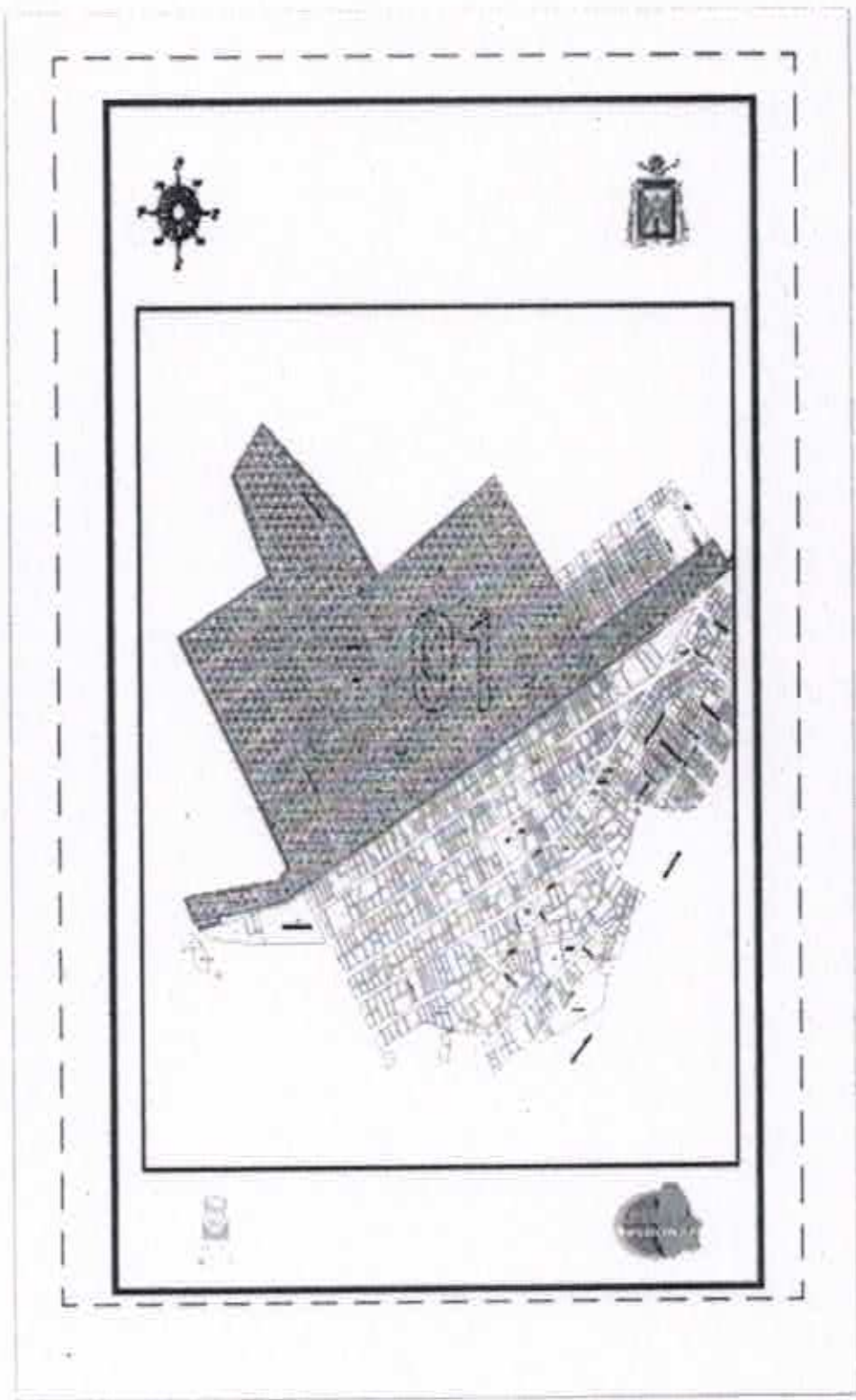
### PREDIOS URBANOS:

- 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, notarías públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.

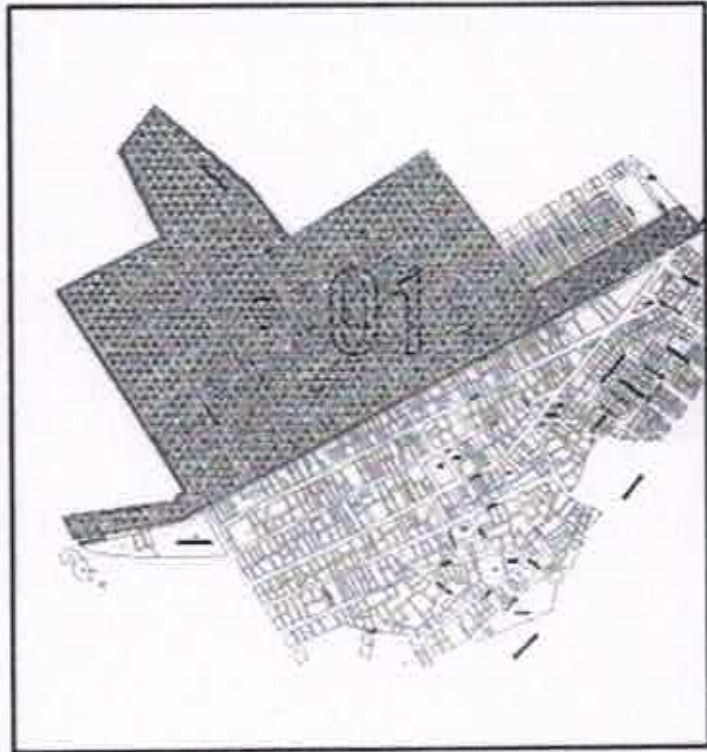
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de 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.

**Párrafo cuarto de la fracción IV del Artículo 115, Constitucional que a la El 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.**



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
LOPEZ, CHIHUAHUA  
ZONAS HOMOGENEAS  
DE VALOR

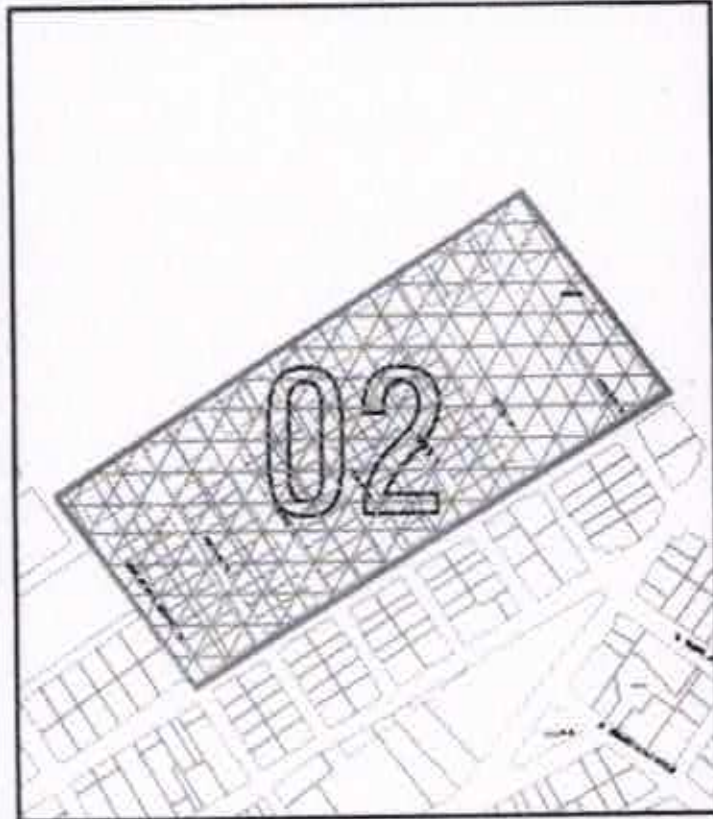


ZONA: 01  
VALOR: \$70.00





PRESIDENCIA MUNICIPAL  
LOPEZ, CHIHUAHUA  
ZONAS URBANAS HOMOGENEAS  
DE VALOR

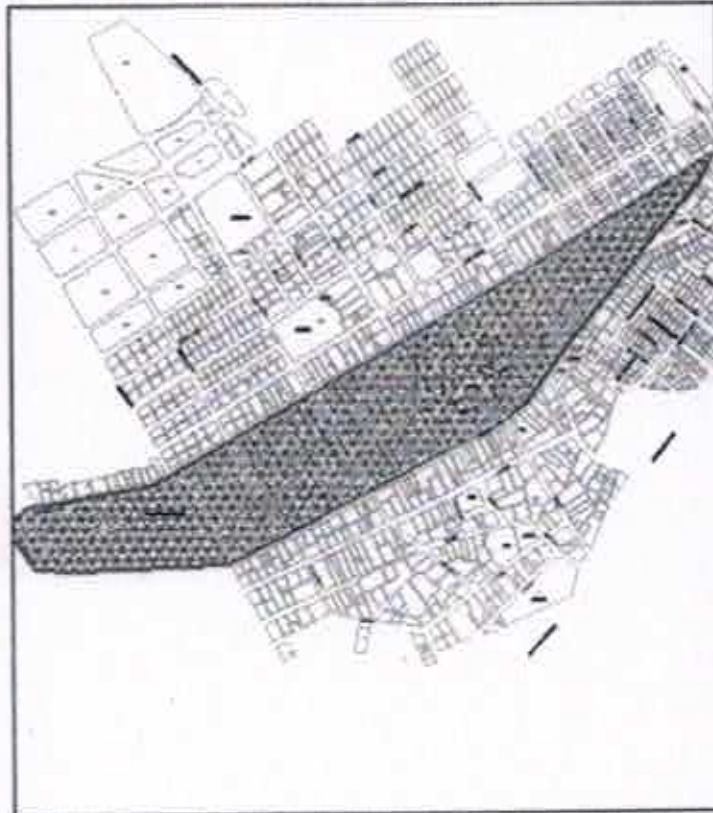


ZONA: 02  
VALOR: \$50.00





**PRESIDENCIA MUNICIPAL  
LOPEZ, CHIHUAHUA  
ZONAS URBANAS HOMOGENEAS  
DE VALOR**



**ZONA: 03**

**VALOR: \$90.00**





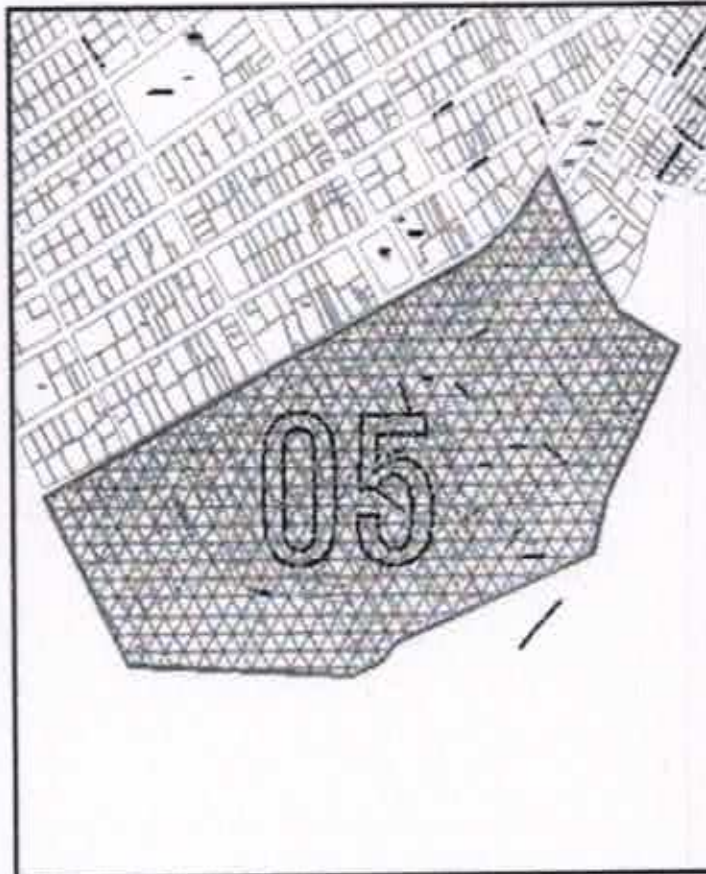
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
LOPEZ, CHIHUAHUA  
ZONAS URBANAS  
HOMOGENEAS DE VALOR



**ZONA: 04**  
**VALOR: \$50.00**



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
LOPEZ, CHIHUAHUA  
ZONAS URBANAS  
HOMOGENEAS DE VALOR



ZONA: 05  
VALOR: \$70.00



COMERCIAL ECONOMICO:

CLAVE: 2211



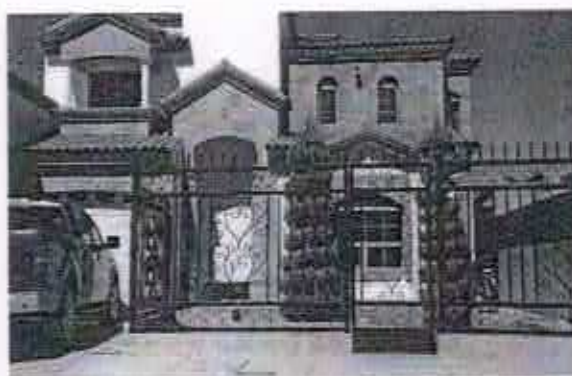
COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2221



# HABITACIONAL BUENO

CLAVE: 2141



# HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



HABITACIONAL MEDIO

CLAVE: 2131



## **TIPOLOGIA DE LAS CONSTRUCCIONES:**

**LAS ILUSTRACIONES DE ESTAS TIPOLOGIAS  
UTILIZADAS PRETENDEN FACILITAR LA  
IDENTIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES  
PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLAVES DE  
VALUACION CORRESPONDIENTE UTILIZADAS EN  
EL CATASTRO**



# HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



# HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



TESORERIA MUNICIPAL DE LOPEZ

TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR

ZONA HOMOGENEA	SECTOR CATASTRAL	No DE MANZANA	COLONIAS O FRACCION DE COLONIA	VALOR UNIT.(M2)
1	OO2	01,02,03,04,05,06,07, 08,016,018,019,020, 021,022,023,024,025, 026,027,028,029,030, 031,032,033,034,035, 036,037,038,039,040, 041,041,043,044,045, 046,047,048,049,050, 051,052,053,054,055, 56,057,058,059	FRACCIONAMIENTO REYES  FRACCIONAMIENTO SANTA ELENA  SECTOR CENTRO URBANO	\$70.00
	OO4	009,010,011,012,013, 14		
2	OO4	01,02,03,04,05,06,07 08,09,010,011,012,013, 14	FRACCIONAMIENTO REYES	\$50.00
	OO2	01,02,03,04,05,06,07 08,09	CENTRO URBANO	\$90.00
3	OO1	01,02,03,04,05,06,07 08,09,010,011,012,013 14		
	OO1	01,02,03,04,05,06,07, 08,09	FRACCIONAMIENTO PRESIDENTES	\$50.00
4	OO3	01,02,03,04,05,06,07, 08,09,010,011,012,013, 14,015,016		
	OO1	01,02,03,04,05,06,07, 08,09,010,011,012,013, 014,015,016,017,018, 19,020,021,022	CENTRO URBANO	\$70.00
5				

**TESORERIA MUNICIPAL DE LOPEZ**

**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017**

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Valor Unit
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$1,763.02
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$1,472.30
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$1,295.89
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A"	\$2,843.01
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B"	\$2,290.80
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C"	\$1,980.09
2	1	2	4	HABITACIONAL	OBRA NEGRA		\$650
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN		NO APLICA
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$4,517.81
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$4,047.08
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$3,399.13
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA		NO APLICA
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN		NO APLICA
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$6,823.27
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$5,537.56
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$5,145.18
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA		NO APLICA
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABAN		NO APLICA
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$9,524.37
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$8,565.78
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$7,965.10
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA		NO APLICA
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN		NO APLICA
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$2,919.78
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$2,369.45
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$1,959.83
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$3,975.77
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$3,194.48
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$2,489.99
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$6,166.27
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$5,157.44
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$4,454.36
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$3,671.62
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$3,199.23
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$2,935.34
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$4,498.90
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$4,730.32
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$3,032.77