



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
102

INICIATIVA CON CARÁCTER DE DECRETO

RELATIVA: A proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, para el Ejercicio Fiscal 2017.

PRESENTADA POR: Ayuntamiento del Municipio de Julimes, Chih.

LEÍDA POR:

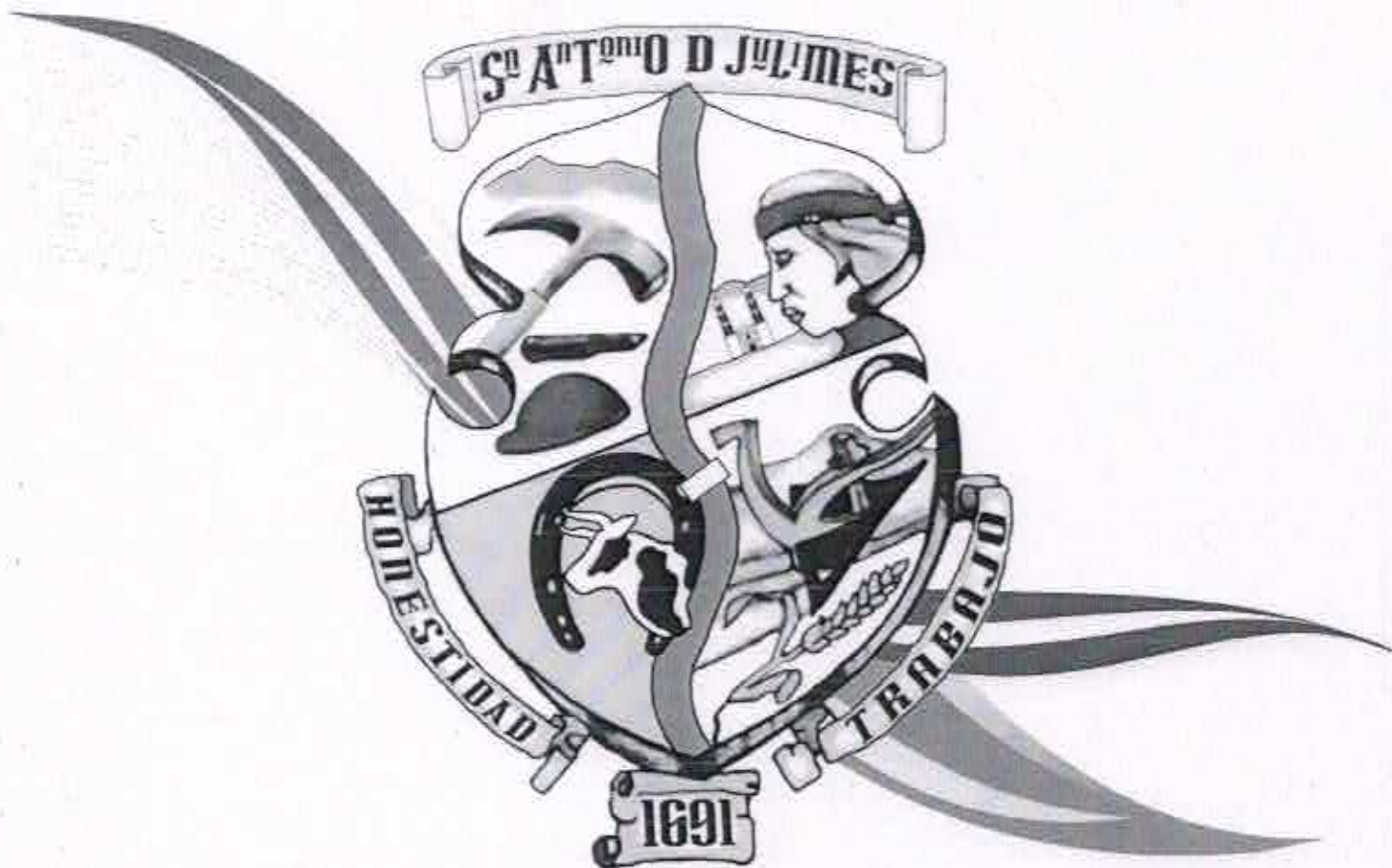
TRÁMITE: Se turna a la Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

FECHA DE PRESENTACIÓN: 31 de octubre de 2016

FECHA DE TURNO: 3 de noviembre de 2016

TABLAS DE VALORES

EJERCICIO FISCAL 2017



MUNICIPIO DE JULIMES

2016 – 2018





JULIMES

2016-2018

Julimes eres tú... ¡Somos todos!



Chihuahua
Gobierno del Estado



MÉXICO
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA

JULIMES CHIHUAHUA, A 26 DE OCTUBRE DEL 2016

DIP. BLANCA AMELIA GÁMEZ GUTIÉRREZ
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.



SE. Amelia
CO.

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I P.O., publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Julimes somete a consideración del H. Congreso del Estado el presente Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio 2017, el cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal del H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los Artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo 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 del terreno y de la construcción, suma que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro, ambos, del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración del 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 27 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 del presente Proyecto, el Municipio de Julimes solicita al H. Congreso del Estado, la aprobación del Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el Ejercicio 2017, así como también se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE



C. ANGÉLICA LUJÁN JIMÉNEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL
JULIMES, CHIH.



No deponen CO.

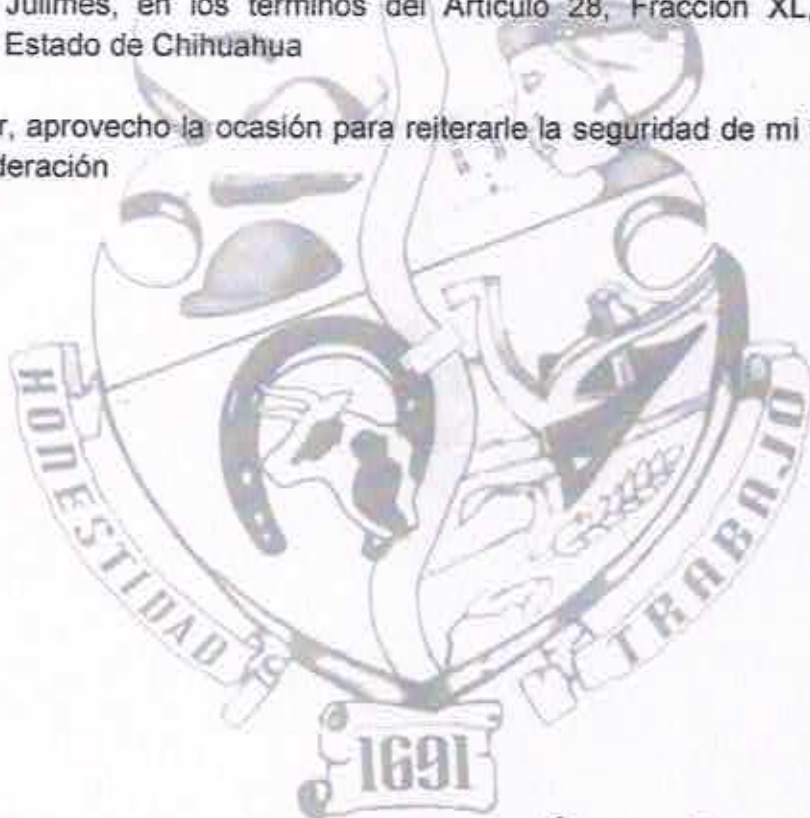
"Julimes eres tú... ¡Somos todos!"

JULIMES CHIHUAHUA, A 26 DE OCTUBRE DEL 2016

DIP. LIC. BLANCA AMELIA GÁMEZ GUTIERREZ
PRESIDENTE 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 Certificación del Acuerdo de Cabildo tomado en la Sesión Ordinaria, de fecha 25 de Octubre , mediante el cual se aprueba las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria tiene derecho a cobrar el Municipio de Julimes, en los términos del Artículo 28, Fracción XL, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para reiterarle la seguridad de mi más atenta y distinguida consideración



ATENTAMENTE

PROF. JESÚS JOSÉ PALMA ESCAMILLA
SECRETARIO MUNICIPAL

"2016 - Año de Elisa Griensen Zambrano"

"Julimes eres tú... ¡Somos todos!"

ACTA NO. 4
SESIÓN ORDINARIA
MARTES 25 DE OCTUBRE DE 2016
HOJA 1 DE 3

JULIMES, CHIHUAHUA, DISTRITO DE ABRAHAM GONZÁLEZ DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, SE REÚNEN EN LA SALA DE CABILDO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE JULIMES EN EL PALACIO MUNICIPAL EN CALLE HIDALGO Y OCAMPO NO. 1 PARA CELEBRAR SESIÓN ORDINARIA EL DÍA 25 DE OCTUBRE DEL 2016, BAJO EL SIGUIENTE ORDEN DEL DÍA:

1. TOMA DE LISTA DE ASISTENTES.
2. INSTALACIÓN DE QUÓRUM LEGAL DE LA SESIÓN.
3. LECTURA DEL ACTA ANTERIOR, AUTORIZACIÓN Y FIRMA DE LA MISMA.
4. SOLICITUD DE LICENCIA POR LA REGIDORA CAROLINA HERNÁNDEZ FRANCO.
5. RESPUESTA AL OFICIO 23/2016 DE ASOCIACIÓN ECO-TURISMO MÁGICO DE JULIMES.
6. RESPUESTA AL OFICIO DEL 17 DE OCTUBRE DEL SR. SANTOS RUIZ RIVAS.
7. SOLICITUD PARA QUE CABILDO FACULTE A LA PRESIDENTA MUNICIPAL PARA CONTRATAR Y CONCERTAR EN REPRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO LA REALIZACIÓN DE OBRAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS POR TERCEROS, O CON EL CONCURSO DEL ESTADO, O DE OTROS AYUNTAMIENTOS, ASÍ COMO DE RECURSOS FEDERALES ANTE CUALQUIER DEPENDENCIA.
8. APROBACIÓN DE LA TABLA DE VALORES DE CATASTRO.
9. APROBACIÓN DEL CABILDO PARA LA FORMACIÓN DEL COPLADEMUN.
10. ASUNTOS GENERALES.
11. CIERRE DE LA SESIÓN

PRIMER PUNTO: SIENDO LAS 18:00 HORAS DEL DÍA 25 DE OCTUBRE DEL 2016 SE INICIA SESIÓN DE CABILDO CON EL PASE DE LISTA.



Lucia Mato Franco
Carolina Hernandez Franco
Jose E. Maniz

"Julimes eres tú... ¡Somos todos!"

NOMBRE	CARGO
LIC. LUCIA MATA FRANCO	REGIDOR DE EDUCACIÓN Y CULTURA
C. FRANCISCO JAVIER VALDEZ SÁNCHEZ	REGIDOR DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
C. CAROLINA HERNÁNDEZ FRANCO	REGIDOR DE HACIENDA
C. YARELI ARENIVAR RÍOS	REGIDOR DE DESARROLLO SOCIAL
C. OBED ÁLVAREZ FRANCO	REGIDOR DE GANADERÍA
C. JAIME PORRAS JIMÉNEZ	REGIDOR DE SALUD Y DEPORTE
C. ROBERTO CARNERO LARA	REGIDOR DE SEGURIDAD PÚBLICA
C. ROSA ELVA MUÑIZ MEZA	REGIDOR DE GOBERNACIÓN Y SALUD
LIC. FLOR YESENIA SIGALA JACQUEZ	SÍNDICA MUNICIPAL
PROF. JESÚS JOSÉ PALMA ESCAMILLA	SECRETARIO MUNICIPAL

SEGUNDO PUNTO: SE DECLARA LA LEGALIDAD DE LA REUNIÓN POR UNANIMIDAD DE LOS ASISTENTES.

TERCER PUNTO: SE PROCEDE A LEER, FIRMAR Y AUTORIZAR EL ACTA ANTERIOR.

CUARTO PUNTO: SE AUTORIZA A LA C. MARGARITA CARNERO PANDO PARA QUE ASUMA EL CARGO DE REGIDORA, YA QUE LA C. CAROLINA HERNÁNDEZ FRANCO TITULAR DE ESTE CARGO SOLICITO LICENCIA DEL DÍA 28 DE OCTUBRE AL 02 DE DICIEMBRE DEL PRESENTE AÑO.

QUINTO PUNTO: SE DIO RESPUESTA AL OFICIO 23/2016 DE ASOCIACIÓN ECOTURISMO MÁGICO DE JULIMES.

SEXTO PUNTO: SE ACUERDA FORMAR UNA COMISIÓN INVESTIGADORA PARA REVISIÓN DEL CASO DEL SR. SANTOS RUIZ RIVAS, ACORDANDO TENER UNA SOLUCIÓN PARA EL DÍA 22 DE NOVIEMBRE DEL PRESENTE AÑO.

SÉPTIMO PUNTO: SE ACEPTA POR MAYORÍA SE FACULTE A LA PRESIDENTA MUNICIPAL PARA CONTRATAR Y CONCERTAR EN REPRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO LA REALIZACIÓN DE OBRAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS POR TERCEROS, O CON EL CONCURSO DEL ESTADO, O DE OTROS AYUNTAMIENTOS, ASÍ COMO DE RECURSOS FEDERALES ANTE CUALQUIER DEPENDENCIA.

OCTAVO PUNTO: SE APROBÓ LA TABLA DE VALORES DE CATASTRO.

Fco Valdez y Sanchez
Carolina Hernandez F.
Lucia Mata Franco
Rosa E. Muniz M.

"Julimes eres tú... ¡Somos todos!"

NOVENO PUNTO: SE APROBÓ LA FORMACIÓN DEL COPLADEMUN, PARA EL MEJORAMIENTO DE NUESTRO MUNICIPIO, FUNGIENDO COMO UN ÓRGANO AUXILIAR DEL GOBIERNO MUNICIPAL PARA APROBAR, CONCERTAR, COORDINAR, EJECUTAR Y EVALUAR ACCIONES Y PROGRAMAS QUE INCIDEN EN EL BIENESTAR SOCIAL Y EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO.

DECIMO PUNTO: EN ASUNTOS GENERALES SE ACORDÓ LO SIGUIENTE:

A.- SE ACORDÓ COLABORAR CON LA BRIGADA DE EDUCACIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL NO.5.

B.- SE ENTREGARON LOS FORMATOS DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN PATRIMONIAL.

ONCEAVO PUNTO: SIENDO LAS 20:00 HORAS DAMOS POR FINALIZADA NUESTRA SESIÓN DE CABILDO.



TESORERIA MUNICIPAL DE JULIMES

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017


VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGENEA

ZONA HOMOGENEA	SECTOR CATASTRAL	NUMERO DE MANZANA	COLONIA O FRACCIÓN	VALOR UNITARIO (\$/M ²)
1	1	DE LA 1 A LA 70 Y 89	TODO EL SECTOR	50.4
1	2	DE LA 1 A LA 45	TODO EL SECTOR	50.4
2	3	DE LA 1 A LA 17	TODO EL SECTOR	37.8
2	4	1,2,3,5 Y 6	TODO EL SECTOR	37.8
2	6	DE LA 1 A LA 48 Y LA 99	TODO EL SECTOR	37.8
2	7	DE LA 1 A LA 27 Y LA 99	TODO EL SECTOR	37.8
2	8	DE LA 1 A LA 24 Y LA 99	TODO EL SECTOR	31.5
2	15	99	TODO EL SECTOR	37.8
2	16	99	TODO EL SECTOR	37.8
2	17	99	TODO EL SECTOR	37.8
2	18	99	TODO EL SECTOR	37.8
2	19	99	TODO EL SECTOR	37.8
2	20	99	TODO EL SECTOR	37.8

Obed Alvarez F

Rosa E. Muñoz M.
Lucia Mata Franco

Fco Valdez S
yarelda
Jaime Porras Jimenez

Roberto Cernero L.


TESORERIA MUNICIPAL DE JULIMES

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

CONSTANTE	USO	TIPOLOGÍA	CLASE	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M ²)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$1,713.50
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$1,430.73
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$1,267.46
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A"	\$2,721.39
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B"	\$2,190.83
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C"	\$1,890.84
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$4,279.17
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$4,225.62
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$3,210.80
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$6,583.08
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$5,243.49
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$4,864.13
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$9,037.88
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$8,110.20
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$7,528.82
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$2,405.34
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$2,294.67
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$1,902.60
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$3,814.23
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$3,080.49
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$2,779.56
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$5,915.39
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$4,973.54
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$4,387.32

Obed Alvarez F

Rosa E. Muñoz M.

Fco Valdez S.

Lucia Mata Franco

Yajaira

Jaimé Porras Jiménez

Roberto Carrero L.

TESORERIA MUNICIPAL DE JULIMES

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)					
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit.
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	\$87,651.00	0.63	\$55,220.13
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	\$46,057.00	0.63	\$41,451.48
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	\$23,185.00	0.63	\$20,866.86
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	\$10,631.00	0.63	\$9,567.81
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	\$61,356.00	0.63	\$38,654.28
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	\$46,057.00	0.63	\$29,015.91
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	\$23,185.00	0.63	\$14,606.55
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	\$10,631.00	0.63	\$6,697.53
3	0	1	1	Frutales en Formación	Privada	1	\$108,101.00	0.63	\$68,103.63
3	0	2	1	Frutales en Formación	Privada	2	\$86,246.00	0.63	\$54,334.98
3	0	3	1	Frutales en Formación	Privada	3	\$53,572.00	0.63	\$33,750.36
3	0	4	1	Frutales en Formación	Privada	4	\$35,637.00	0.63	\$22,451.31
4	0	1	1	Frutales S/Producción	Privada	1	\$81,806.00	0.63	\$51,537.78
4	0	2	1	Frutales S/Producción	Privada	2	\$66,507.00	0.63	\$41,899.41
4	0	3	1	Frutales S/Producción	Privada	3	\$43,635.00	0.63	\$27,490.05
4	0	4	1	Frutales S/Producción	Privada	4	\$31,081.00	0.63	\$19,581.03
5	0	1	1	Frutales en Producción	Privada	1	\$203,618.00	0.63	\$128,279.34
5	0	2	1	Frutales en Producción	Privada	2	\$181,763.00	0.63	\$114,510.69
5	0	3	1	Frutales en Producción	Privada	3	\$149,049.00	0.63	\$93,900.87
5	0	4	1	Frutales en Producción	Privada	4	\$131,154.00	0.63	\$82,627.02
6	0	1	1	Frutal en Producción	Privada	1	\$158,901.00	0.63	\$100,107.63
6	0	2	1	Frutal en Producción	Privada	2	\$143,602.00	0.63	\$90,469.26
6	0	3	1	Frutal en Producción	Privada	3	\$120,730.00	0.63	\$76,059.90
6	0	4	1	Frutal en Producción	Privada	4	\$108,176.00	0.63	\$68,150.88
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	\$12,150.00	0.63	\$7,654.50
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	\$9,720.00	0.63	\$6,123.60
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	\$7,776.00	0.63	\$4,898.88
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	\$6,221.00	0.63	\$3,919.23
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	\$1,200.00	0.63	\$756.00
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	\$981.00	0.63	\$618.03
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	\$851.00	0.63	\$536.13
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	\$302.00	0.63	\$190.26



Obed Alvarez F
 Fco Valdez > Jaime Torres Jimenez
 Rosa E. Muñoz M. Roberto Camero L
 Lucía Mata Franco

NO APLICA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M²)			
Clave de Valuación				Tipología	Clase	Nivel	Valor Unit.
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"A"	
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"B"	
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"C"	
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"A"	
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"B"	
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"C"	
INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS							Valor Unit (\$/M ²)
ALBERCA ALGIBE BARANDAL BARDA CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA) COCINA INTEGRAL CORTINA MÉTALICA ELEVADOR ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC) ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTICO) ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONRETO) HIDRONEUMATICO JACUZZY (PIEZA) PORTÓN ELÉCTRICO RAMPAS SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD) SUBESTACIÓN (POR CUCHILLA) TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA) TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA) PILAS							

Fco Valderrama
Yarelis
Obed Alvarez F
Jaime Porras Jimenez

Rosa E. Muñoz M.
Lucia Mata Franco
Roberto Cordero L.



NO APLICA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M ²)			Valor Unit.
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	
2	2	5	1	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"A"	
2	2	5	2	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"B"	
2	2	5	3	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"C"	
2	2	6	1	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"A"	
2	2	6	2	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"B"	
2	2	6	3	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"C"	
2	3	7	1	CINE/TEATRO		"A"	
2	3	7	2	CINE/TEATRO		"B"	
2	3	7	3	CINE/TEATRO		"C"	
2	3	8	1	ESCUELA/GIMNASIO		"A"	
2	3	8	2	ESCUELA/GIMNASIO		"B"	
2	3	8	3	ESCUELA/GIMNASIO		"C"	
2	3	9	1	HOTEL		"A"	
2	3	9	2	HOTEL		"B"	
2	3	9	3	HOTEL		"C"	
2	3	9	1	HOTEL		"C"	
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	
2	4	3	1	ESTACIONAMIENTO	ACERO Y/O CONCRETO	"A"	
2	4	3	2	ESTACIONAMIENTO	ACERO Y/O CONCRETO	"B"	
2	4	3	3	ESTACIONAMIENTO	ACERO Y/O CONCRETO	"C"	
2	3	4	1	TEJABAN		"A"	
2	3	4	2	TEJABAN		"B"	
2	3	4	3	TEJABAN		"C"	
2	3	5	1	SUPERMERCADO/TIPO INDUSTRIAL		"A"	
2	3	5	2	SUPERMERCADO/TIPO INDUSTRIAL		"B"	
2	3	5	3	SUPERMERCADO/TIPO INDUSTRIAL		"C"	
2	4	1	1	CLINICA TIPO MEDIO		"A"	
2	4	1	2	CLINICA TIPO MEDIO		"B"	
2	4	1	3	CLINICA TIPO MEDIO		"C"	

Roberto Alvarez F
 Fco Valdez S Jaime Perros Linares

Rosa E. Meniz M.
 Lucía Mata Franco

Roberto Camino L.



PREDIOS URBANOS





JULIMES
2016-2018

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

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO 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 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 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 eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle; carpeta asfáltica, firme de concreto o sólo 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.). 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.





Chihuahua
Gobierno del Estado



MÉXICO
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA

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.”





Las ilustraciones de estas tipologías pretenden facilitar la identificación de las construcciones para tener una idea de las claves de valuación correspondientes utilizadas en Catastro.

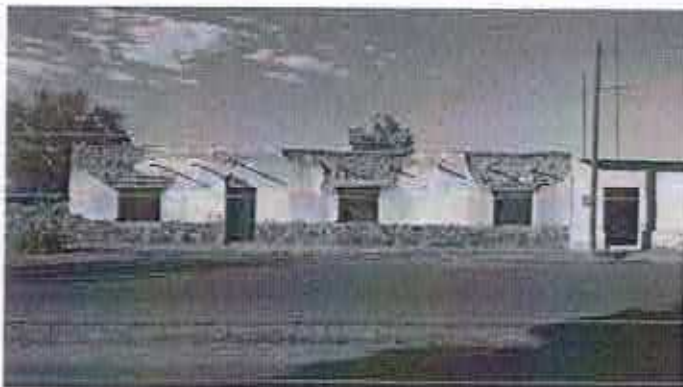
HABITACIÓN POPULAR

Clave: 2111

Vivienda con características constructivas mínimas, muros y techos contruidos con materiales reciclados y/o disponibles de diversas combinaciones, sin proyecto definido y servicios incompletos.

Este tipo de vivienda es normalmente autoconstruída con áreas comunes de usos múltiples.

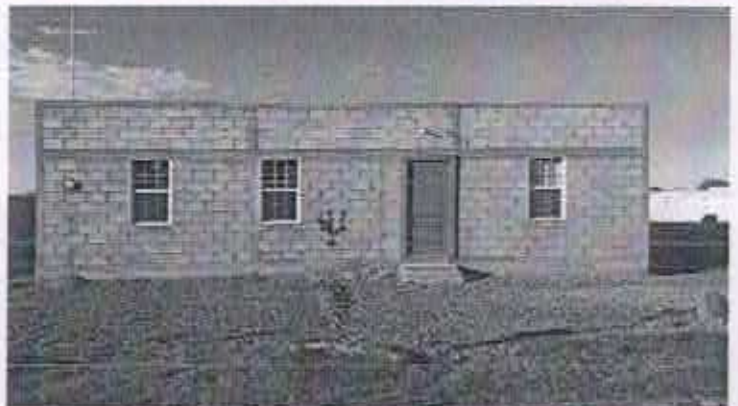
La mayoría de este tipo de construcción se localiza en áreas de población carentes de planeación previa.



HABITACIONAL ECONOMICO

Clave: 2121

Vivienda con características de construcción en malas condiciones pero fabricadas con materiales de construcción de calidad regular, con amplios espacios de piezas y los servicios básicos en condiciones regulares.



HABITACIONAL MEDIO

Clave: 2131

Vivienda con características constructivas de calidad media, espacios diferenciados por uso, servicios completos, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica, puertas y ventanas de aluminio sencillo, instalaciones completas ocultas.



COMERCIAL ECONOMICO

Clave: 2211

Construcción básica con características de baja calidad como, servicios complementarios, uso mixto (vivienda/comercio), acabado en muros, mezcla o yeso, ventanería metálica, instalaciones básicas ocultas.



COMERCIAL MEDIANO

Clave: 2221

Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyectos funcionales, texturas y acabados de calidad, ventanas de aluminio, acabados con piezas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas, complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidrería)

