

PERIODICO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO

ESTADO LIBRE Y



CONSTITUCIONAL DEL

SOBERANO DE OAXACA

Registrado como artículo de segunda clase de fecha 23 de diciembre del año 1921

TOMO
XCVIII

OAXACA DE JUÁREZ, OAX., FEBRERO 20 DEL AÑO 2016.

No.8

GOBIERNO DEL ESTADO PODER LEGISLATIVO TERCERA SECCIÓN

SUMARIO

LXII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA

DECRETO NÚM. 1719.- MEDIANTE EL CUAL SE EXPIDE EL INSTRUCTIVO TÉCNICO DE VALUACIÓN.....**PÁG. 2**

DECRETO NÚM. 1722.- MEDIANTE EL CUAL SE DECLARA LA LEGALIDAD DEL ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO DE FECHA PRIMERO DE OCTUBRE DE DOS MIL QUINCE DEL AYUNTAMIENTO DE SAN NICOLÁS HIDALGO, SILACAYOAPAM, OAXACA, Y EN VIRTUD DE SU CONTENIDO DESIGNA A LOS CIUDADANOS CRESENCIANO PORFIRIO TAPIA ESPINOZA COMO SÍNDICO MUNICIPAL Y JUAN CARLOS HUEY LEÓN COMO REGIDOR DE HACIENDA DE DICHO AYUNTAMIENTO.....**PÁG. 13**

DECRETO NÚM. 1723.- MEDIANTE EL CUAL SE DECLARA LA LEGALIDAD DEL ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO DE FECHA SEIS DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL QUINCE DEL AYUNTAMIENTO DE SANTO DOMINGO TEJOMULCO, SOLA DE VEGA, OAXACA, QUE CALIFICÓ LA RENUNCIA DEL CIUDADANO FIDEL ÁNGELES ROJAS, AL CARGO DE SÍNDICO MUNICIPAL DE DICHO AYUNTAMIENTO.....**PÁG. 14**



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA

PODER LEGISLATIVO

DECRETO No. 1719

LA SEXAGÉSIMA SEGUNDA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA,

LIC. GABINO CUE MONTEAGUDO, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA, A SUS HABITANTES HACE SABER:

QUE LA LEGISLATURA DEL ESTADO, HA TENIDO A BIEN, APROBAR LO SIGUIENTE:

DECRETA:

ARTÍCULO ÚNICO.- LA SEXAGÉSIMA SEGUNDA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA, EXPIDE EL INSTRUCTIVO TÉCNICO DE VALUACIÓN, PARA QUEDAR COMO SIGUE:

INSTRUCTIVO TÉCNICO DE VALUACIÓN

Capítulo I

Glosario de términos

Para los efectos del presente Instructivo Técnico de Valuación, se establecen las siguientes definiciones:

Agostadero: Terreno con cubiertas vegetales, plantadas o nativas en el estado en que se encuentren, cuyo fin es servir de alimento mediante el procedimiento de pastoreo directo por cualquier especie animal, que sea de utilidad al género humano.

Agrícola de Riego: Terreno que cuenta con pozo propio de agua normalmente con bomba y servicio de electricidad, en ocasiones se surten de agua de la presa o manantial en forma permanente.

Agrícola de Temporal de Riego: Terreno que cuenta con riego por gravedad o bombeo de un río, presa o manantial de temporada.

Basa Catastral: Es el valor asignado a un bien inmueble, para efectos del cobro del Impuesto Predial y Traslado de Dominio; el cual deberá tomarse el de mayor valor entre el valor declarado por el contribuyente y el del avalúo realizado por el Instituto o perito valuador con registro vigente ante este Instituto.

Bien Inmueble: El suelo y las construcciones adheridas a él, así como todo lo que esté unido a un predio de manera fija, de modo que no pueda separarse sin causarle deterioro al mismo o al objeto que se separe; y en general los que considere como tales el Código Civil del Estado de Oaxaca.

Catastro: Es un sistema de información territorial para usos múltiples, estructurado por los registros documentales, gráficos y alfanuméricos que contienen la información cuantitativa y cualitativa de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.

Categoría de Construcción: Es la clasificación de acuerdo al costo de los principales elementos de la construcción, siendo éstos: Básico, Mínimo, Económico, Medio, Alto, Muy Alto y Especial.

Coefficiente de Construcción: Es el factor que se le aplica al valor de una construcción en particular, el cual puede ser de diversa índole.

Coefficiente de Suelo: Es el factor que se le aplica al valor del suelo para determinar su valor de manera particular, el cual puede ser de diversa índole.

Condominio: Es el grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Condómino: Es la persona física o moral, en calidad de propietario o que haya celebrado contrato, por el que de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, casas o locales del inmueble susceptible de aprovechamiento independiente y con partes de uso común indivisibles, que tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un área determinada en la que ejercen plenos actos de dominio y derecho de copropiedad sobre los elementos comunes.

Corredor Carretero: Comprende los lotes con frente a carreteras o vías de acceso a una localidad de carácter regional o local, se caracteriza por la presencia de usos específicos de la zona como son; bodegas, talleres, locales industriales y hoteles, su nivel de consolidación puede ser bajo, medio y alto.

Corredor Urbano: Son los predios con frente a una vialidad importante, se caracteriza por la presencia constante de locales comerciales y oficinas en planta baja, mezclados con vivienda en la parte alta o posterior del frente. En algunos casos la concentración de actividades de corredor se extiende a los lotes colindantes abarcando a veces manzanas completas. Existen tres tipos de corredores urbanos: alta, media y baja intensidad.

Construcción: Son las edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, inclusive los equipos e instalaciones adheridas permanentemente al terreno y que forman parte integrante del mismo.

Datos Catastrales: Son los atributos cualitativos y cuantitativos relativos a la identificación física, jurídica, económica y fiscal de los predios del territorio del Estado, los cuales determinan su caracterización y localización geográfica, así como su representación cartográfica.

Datos de Carácter Personal: Son aquellos referentes al nombre del propietario o poseedor, domicilio, ubicación del predio, valor catastral, medidas y colindancias, así como la vinculación de los anteriores con la fotografía de la propiedad o cualquier información existente en el Banco de Datos Catastrales.

Forestal: Es aquel terreno con cubiertas vegetales arbóreas nativas, en el estado en que se encuentren, cuyo uso es combinado entre aprovechamiento como agostadero y la extracción autorizada de madera.

Fundo Legal: Superficie destinada para el desarrollo de la vida comunitaria, dentro de la queda comprendida la zona urbana de un ejido.

Impuesto Predial: Gravamen reservado al municipio y se causa sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles.

Instituto: Al Instituto Catastral del Estado de Oaxaca.

Instructivo Técnico de Valuación Catastral: Conjunto de normas, reglas y procedimientos que integran los métodos y criterios más adecuados para llevar a cabo la valuación catastral de los inmuebles ubicados en el Estado, siguiendo las disposiciones vigentes en la Ley y su Reglamento.

Levantamiento: Conjunto de actividades topográficas, fotogramétricas y de información catastral en campo efectuadas para obtener las características físicas de un bien inmueble.

Levantamiento Catastral: El conjunto de acciones que tienen por objeto reconocer, determinar y medir el espacio geográfico ocupado por un predio, así como sus características naturales y culturales, además de su presentación en planos.

Ley: A la Ley de Catastro para el Estado de Oaxaca.

Lote: Es la fracción de terreno cuyos linderos estén determinados física y/o legalmente.

Lote con Paucoupe: Lote en esquina con achatamiento en el vértice que forma la esquina, el cual no deberá ser mayor de 25 metros.

Manzana: Es la extensión territorial que está constituida por un grupo de viviendas, edificios, predios, lotes o terrenos de uso habitacional, comercial, industrial o de servicios; generalmente se puede rodear en su totalidad y está delimitada por calles, andadores, brechas, veredas, cercas, arroyos, barrancos o límites prediales.

Mensura: Medición efectuada por la autoridad catastral de bienes inmuebles.

Nombre del Propietario o Poseedor: Es el dato que aparece en el documento con el que ampara tal circunstancia; cuando existan varios propietarios o poseedores, se registrará el nombre del primero de ellos, seguido de la expresión "y copropietarios" ó "y coposeedores".

Padrón Cartográfico: Conjunto de mapas, planos, fotografía impresos y archivos digitales de los mismos que permiten conocer en forma gráfica, la localización y las características cuantitativas de los inmuebles ubicados en el Estado.

Padrón Catastral: Es el registro de información catastral en los que se asientan las características de los bienes inmuebles que deben ser del conocimiento de las autoridades catastrales para ejercer sus atribuciones en términos de Ley.

Perito Valuador: Profesionalista que cuenta con conocimientos teóricos, prácticos y experiencia sobre valuación de bienes inmuebles, con constancia de registro expedida por el Instituto.

Plano de Manzana: Que contiene el perímetro de la misma, así como los parapetos o el parámetro de las manzanas contiguas, nombre de las calles circundantes, orientación, así como la localización de esta en la zona.

Plano de Predio: Es aquel que contiene el perímetro y medidas de éste, localización dentro de la manzana, orientación y nombre de las calles circundantes.

Plano de Zonas Homogéneas de Valor: Contiene las zonas de valor que presenta una localidad con características de igualdad que se generan dentro de la ciudad, para formar grandes extensiones de terreno con igual número de población, densidad de construcción, servicios y equipamiento entre otros, el cual lleva a homogenizar totalmente y que representan una zona de valor total.

Predio: Porción de terreno comprendida dentro de un perímetro, con construcciones o sin ellas, pudiendo ser rústico o urbano, que pertenezca en propiedad o posesión a una o varias personas.

Predios Rústicos: Los que se ubican fuera de los centros de población y su uso habitual es agrícola, ganadero, forestal, pesquero o de preservación ecológica, entre otros que señale el Reglamento.

Régimen en Condominio: Régimen jurídico conforme al cual una persona llamada condómino, a la vez que es propietaria individual y exclusiva de un espacio arquitectónico, es también copropietaria de los elementos y partes comunes del inmueble que forma parte.

Reglamento: Al Reglamento de la Ley.

Sector Catastral: Es la subdivisión técnico-administrativa realizada en una zona catastral, establecida por las autoridades catastrales, en la que agrupa a un número determinado de manzanas.

Tipología: Es la clasificación de las construcciones según sus características mediante el establecimiento de rasgos comunes.

uso de Construcción: Clasificación de acuerdo a su uso y podrán ser: habitacional, de producto, industrial y/o de apoyo a la producción y obras complementarias.

Valor Catastral: El asignado a cada uno de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del estado.

Valor Comercial o de Mercado: Valor que resulta de la investigación de los valores de suelo y construcción a través de su oferta y demanda para un bien inmueble en particular.

Valor Unitario de Suelo: Valor por unidad de superficie que el Municipio le asigna al suelo y que se encuentra dentro de los rangos publicados en el Periódico Oficial del Estado.

Valor Unitario de Construcción: Valor por unidad de superficie construida y publicado en el Periódico Oficial del Estado para las distintas tipologías de construcción.

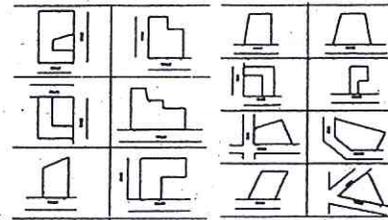
Valuación: Es el procedimiento por medio del cual se determina el valor catastral de un bien inmueble, aplicando las tablas de valores de suelo y de construcción a un predio.

Zona Catastral: Área de una población que presenta características urbanas y socioeconómicas homogéneas.

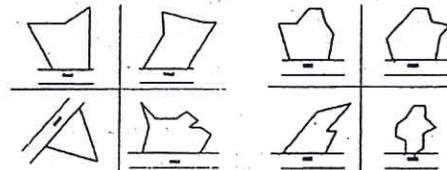
Zona de Valor Catastral: Delimitación geográfica que establecen las autoridades catastrales de un área o superficie urbana que contiene valores catastrales homogéneas.

Lotes regulares: Aquellos predios que pueden descomponerse en cuadriláteros regulares, siempre que sus linderos interiores no formen ángulos mayores de 15 grados con las perpendiculares trazadas desde los alineamientos correspondientes. Triángulos con dos o tres frentes y predios en pancoupe.

Ejemplos Gráficos



Lotes irregulares: Son aquellos que no quedan comprendidos dentro de los lotes regulares.



Factor de forma.		
Según su forma	Porcentaje de demérito	Factor
Regulares	0 %	1.00
Irregulares	5 %	0.95

Capítulo II

Valuación de Predios Urbanos y Susceptibles de Transformación.

Son predios urbanos los que se encuentran dentro del área de influencia de un centro de población y cuenta con equipamiento, servicios públicos y su uso o destino predominante es habitacional, industrial, comercial o de servicios.

Los predios susceptibles de transformación son los que se encuentran fuera del área a que se refiere a los predios urbanos y su destino o uso es para el desarrollo urbano o que se encuentran contemplados dentro de los planes de desarrollo de un centro de población, para crecimiento futuro, que no cuentan con servicios públicos.

Los predios se clasifican en:

- A. Según su forma.
- B. Según su ubicación en la manzana.
- C. Según su topografía.
- D. Según su zona.

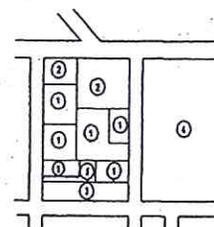
A. Según su forma.

B.- Según su ubicación en la manzana.

Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes a vía pública.

Dado que un predio es susceptible de mayor o menor aprovechamiento según su ubicación dentro de la manzana, para su análisis se clasifican en:

Clasificación según su ubicación en la manzana.



1.- Lote intermedio.- Es aquel con frente a una sola calle o acceso legalmente establecido.

Valuación de lote intermedio:

$$VT = (VUS \times ST)$$

Donde:
 VT = valor del terreno.
 VUS = valor unitario de suelo.
 ST = superficie de terreno.

2.- Lote en esquina.- Aquel que tiene frentes contiguos a dos de las calles que forman esquina alrededor de la manzana.

Valuación de lote en esquina:

$$VT = (SM \times VUS \times FIE) + (SRT \times VUS)$$

Donde:

4 TERCERA SECCIÓN

VT = Valor del terreno.
 SM = Superficie máxima con mérito (225m²).
 VUS = Valor unitario de suelo.
 FIE = Factor de incremento por esquina uso comercial (1.10) y/o habitacional (1.05).
 SRT = Superficie restante del terreno.

3.- Lote cabecero.- El que tiene por lo menos tres frentes a tres calles contiguas diferentes, dos de las cuales no forman esquina entre ellas.

Valuación de lote cabecero:

Valor del terreno:
 $VT = (SM \times VUS \times FIE) + (SRT \times VUS)$

Donde:

VT = Valor del terreno.
 SM = Superficie máxima con mérito (450m²).
 VUS = Valor unitario de suelo.
 FIE = Factor de incremento por esquina uso comercial (1.15) y/o habitacional

(1.05)

SRT = Superficie restante del terreno.

4.- Lote manzanero.- Es aquel que ocupa toda la manzana y no tiene colindancia con otros lotes.

Valuación de lote manzanero:

Valor del terreno:
 $VT = (SM \times VUS \times FIE) + (SRT \times VUS)$

Donde:

VT = Valor del terreno.
 SM = Superficie máxima con mérito (900m²).
 VUS = Valor unitario de suelo.
 FIE = Factor de incremento por esquina uso comercial (1.20) y/o habitacional

(1.10).

SRT = Superficie restante del terreno.

5.- Lote interior.- Es aquel que sólo colinda con otros lotes y su acceso es a través de una vía de circulación o servidumbre de paso menor o igual a 4 metros de ancho.

Valuación de lote interior:

Valor del terreno:
 $VT = (VUS \times ST \times 0.60)$

Donde:

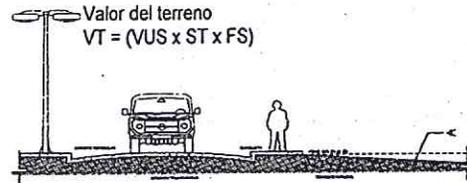
VT = valor del terreno.
 VUS = valor unitario de suelo.
 ST = superficie de terreno.
 0.60 = factor de lote interior.

Factor de ubicación.				
Ubicación en manzana		Porcentaje demérito	Porcentaje mérito	Factor
Intermedio		0 %	0 %	1.00
Esquina 2 frentes.	Comercial (área de 225 m ² como máximo).	0 %	10 %	1.10
	Habitacional (área de 225 m ² como máximo).	0 %	5 %	1.05
Cabecero 3 frentes.	Comercial (área de 450 m ² como máximo).	0 %	15 %	1.15
	Habitacional (área de 450 m ² como máximo).	0 %	5 %	1.05
Manzanero 4 frentes.	Comercial (área de 900 m ² como máximo).	0 %	20 %	1.20
	Habitacional (área de 900 m ² como máximo).	0 %	10 %	1.10
Interior.		40 %	0 %	0.60

Nota: Para el caso de uso industrial se aplicaran los factores de comercial.

El factor por topografía: Es el factor aplicable cuando un terreno presentan una topografía accidentada o con pendiente ascendente o descendente.

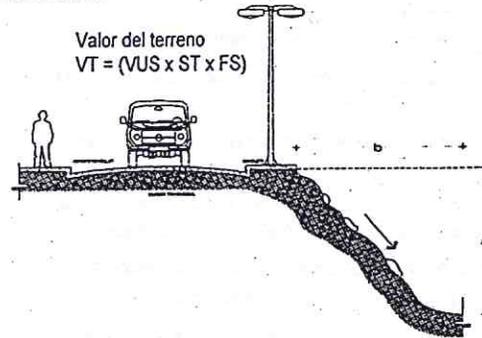
Lote a nivel.- Lote que se encuentra a nivel de la calle o que presenta un desnivel hacia arriba o hacia abajo no mayor de 50 centímetros, se califica como óptima y se le asigna el factor por topografía de la unidad (1.00).



Donde:

VT = valor del terreno.
 VUS = valor unitario de suelo.
 ST = superficie de terreno.
 FS = factor por pendiente = 1.

Lote inclinado hacia abajo.- Aquel lote que presenta inclinación descendente con respecto al nivel de la calle.



donde:

VT = valor del terreno.
 VUS = valor unitario de suelo.
 ST = superficie de terreno.
 FS = factor por pendiente.

Pendiente: $(S) = a/b$
 $FS = 1 - 2S/3$ para: $S \leq 1$
 $FS = 0.33$ para > 1

Nota: (S) es la proporción entre la elevación (a) y la profundidad del terreno (b).

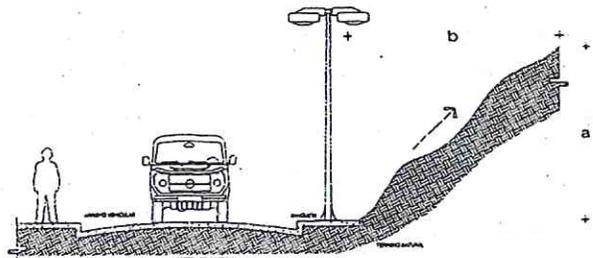
Lote inclinado hacia arriba.- Es aquel lote que presenta inclinación hacia arriba con respecto al frente de la calle.

$VT = (VUS \times ST \times FS)$

donde:

VT = valor del terreno.
 VUS = valor unitario de suelo.
 ST = superficie de terreno.
 FS = factor por pendiente.

Pendiente: $(S) = a/b$
 $FS = 1 - S/3$ Para: $S \leq 1$
 $FS = 0.33$ para > 1



*Nota: (S) es la proporción entre la elevación (a) y la profundidad del terreno (b).

Lote elevado.- Lote que presenta una elevación brusca del terreno mayor a 50 centímetros.

Lote hundido.- Es aquel lote que presenta hundimiento del terreno mayor a 50 centímetros.

Lote rugoso.- Es el que presenta depresiones y promontorios distribuidos en toda la superficie.

Factor de frente: El valor unitario de un lote con frente menor a 7.00 metros, se obtendrá multiplicando el valor unitario de la calle a la que tiene frente por un factor de frente (F.F.) que se determina como sigue:

Si el frente es mayor o igual a 7.00 F.F. = 1
 Si el frente es menor que 7.00 F.F. = F/7
 F = Frente del lote por valuar.

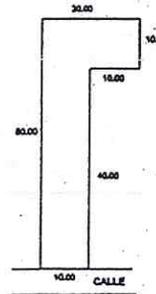
Nota: Este factor no aplica en los predios en régimen de condominio y predios interiores.

Factor de profundidad: El demérito de profundidad se aplicará a predios que cuenten con una profundidad superior a tres veces su frente, aplicando la siguiente fórmula.

$$Fp = (f/p)^{1/2} \times 1.732$$

$$VT = VUS (f/p) (ST)$$

Donde:
 VT = valor del terreno.
 VUS = valor unitario de suelo.
 Fp = Factor de profundidad.
 ST = superficie total.
 f = frente.
 p = profundidad.



Se considerara como profundidad (p) del predio la distancia existente entre el vértice que forma el frente y el vértice más alejado en el mismo lado de la figura regular.

Este factor de profundidad (Fp) se utilizara solo cuando este sea menor a 1.00 (Fp > 1)

Factor de inundación: Es el factor que califica la susceptibilidad de posibles daños al bien inmueble por la presencia de agua en exceso por lluvia, insuficiencia de drenaje, desbordamientos de fuentes naturales o artificiales.

Un terreno susceptible de inundarse tendrá la característica de encontrarse en la zona baja de la ciudad o a nivel de una fuente natural o artificial de agua.

Factor de inundación 0.90

Factor de zona: Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área específica. Para la aplicación de este factor se entenderá por calle tipo o predominante a la calle cuyas características de tránsito vehicular, anchura y calidad de carpetas, aceras, camellones y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

Factor de topografía				
Topografía del terreno	Características	Porcentaje demérito	Porcentaje mérito	Factor
Presentan una topografía accidentada o con pendiente ascendente o descendente		5%	0%	0.95
Lote inclinado hacia abajo 	Inclinado hacia abajo de 0.5 a 1.00 mts.	5%	0%	0.95
	Inclinado hacia abajo de 1.01 a 2.00 mts.	10%	0%	0.90
Lote inclinado hacia arriba 	Inclinado hacia arriba de 0.5 a 1.00 mts.	5%	0%	0.95
	Inclinado hacia arriba de 1.01 a 2.00 mts.	10%	0%	0.90
Lote elevado 	Elevado de 0.5 a 1.00 mts.	5%	0%	0.95
	Elevado de 1.01 a 2.00 mts.	10%	0%	0.90
	Elevado de 2.01 a 3.00 mts.	15%	0%	0.85
	Elevado de 3.01 mts. en adelante	20%	0%	0.80
Lote hundido 	Hundido de 0.5 a 1.00 mts.	10%	0%	0.90
	Hundido de 1.01 a 2.00 mts.	20%	0%	0.80
	Hundido de 2.01 a 3.00 mts.	30%	0%	0.70
	Hundido de 3.01 mts. en adelante.	35%	0%	0.65
Lote rugoso 	Se aplicará este factor solo cuando exista la forma de justificarlo	25%	0%	0.75

Nota: En los casos de los lotes inclinados hacia arriba y hacia abajo para obtener el factor por pendiente se podrá utilizar la formula o la tabla.

Factor de área: Tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre los lotes con diferentes áreas.

Factor de área		
Superficie del predio	Porcentaje demérito	Factor
Hasta 300 m2.	0%	1.00
301 a 500 m2.	13%	0.87
501 a 700 m2.	17%	0.83
701 a 1000 m2.	20%	0.80
1001 a 1500 m2.	21%	0.79
1501 a 2000 m2.	23%	0.77
2001 a 5000 m2.	24%	0.76
5001 en adelante.	30%	0.70

Características.	FACTOR DE AJUSTE
Único frente a la calle tipo o predominante.	1.00
Al menos un frente a calle superior a la calle tipo o predominante o a un parque o plaza.	1.10
Único frente o todos los frentes a calle inferior a la calle tipo o predominante.	0.80

Franjas de valor.

Para valuar los predios con diferentes usos, tipos de suelo, disponibilidad de servicios públicos y que no se ajusten al nivel de infraestructura generadora del más alto valor requerido en una zona catastral, se podrá optar en forma complementaria la aplicación de bandas o franjas de valor catastral.

Para efectos de este procedimiento, los terrenos componen su valor en franjas del frente al fondo, disminuyendo gradualmente. En la mayoría de los casos estas franjas de valor podrán ser de 20.00 m de profundidad. Podrán ser utilizadas 1 o 2 franjas de valor y la fracción restante, aplicando los factores de ajuste dependiendo de los tipos de suelo existentes.



Capítulo III

Valuación de Construcciones.

Para la valuación de las construcciones en el Estado de Oaxaca, se definieron una serie de aspectos a desarrollar así como los procesos y procedimientos que en materia de Valuación Catastral sean más eficientes para el catastro. Estos aspectos incorporan una visión en el esquema de funcionamiento general del catastro estatal, que tiende a simplificar y a racionalizar los procesos que comprende esta actividad.

El valor de una construcción se determina de acuerdo al uso de la misma ya sea habitacional, industrial y/o de apoyo a la producción y obras complementarias.

Para determinar el valor de las construcciones se deberán considerar los siguientes factores:

Tipologías de construcción.

Las tipologías de construcción se dividen en: regional, antigua y moderna. A su vez cada una de estas tipologías se divide en:

Regional: mínimo.

Antigua: mínimo, económico, medio, alto y muy alto.

Moderna habitacional: básico mínimo, económico, medio, alto, muy alto y especial.

Moderna habitacional plurifamiliar: económico y alto.

Moderna de producción comercio: económico y medio.

Moderna de producción industria: económico, medio y alto.

Moderna de producción bodega: básica, económico.

Moderna de producción escuela: económico y alto.

Moderna de producción hospital: medio y alto.

Moderna de producción hotel: económico, medio, alto y especial.

En las tipologías constructivas modernas, se realiza un anexo e incluyen las obras complementarias y se clasifican en:

Moderna complementaria estacionamiento: básico.

Moderna complementaria alberca: básico.

Moderna complementaria tenis: básico.

Moderna complementaria frontón: básico.

Moderna complementaria cobertizos: básico, mínimo, económico y medio.

Moderna complementaria palapa: mínimo, económico, medio y alto.

Moderna complementaria cisternas: económico.

Moderna complementaria bardas perimetrales: mínimo, económico y medio.

Tabla de tipologías de construcción.

Tipología de construcción			Categoría	Clave		
Regional			Mínimo	IRM2		
Antigua			Mínimo	IAM2		
			Económico	IAE3		
			Medio	IAM4		
			Alto	IAA5		
			Muy alto	IAM6		
Moderna			Habitacional	Unifamiliar	Básico	HUB1
					Mínimo	HUM2
					Económico	HUE3
					Medio	HUM4
					Alto	HUA5
					Muy alto	HUM6
					Especial	HUE7
			De producción	Plurifamiliar	Económico	HPE3
					Medio	HPM4
				Comercio	Económico	PCE3
					Medio	PCM4
				Industrial	Alto	PCA5
					Económico	PIE3
					Medio	PIM4
				Complementarias	Bodega	Alto
Básico	PBB1					
Escuela	Económico	PBE3				
	Alta	PEA5				
Hospital	Medio	PHOM4				
	Alto	PHOA5				
Hotel	Económico	PHE3				
	Medio	PHM4				
	Alto	PHA5				
Complementarias	Especial	PHE7				
	Estacionamiento	Básico	COES1			
	Alberca	Básico	COAL1			
	Frontón	Tenis	Básico	COTE1		
		Cobertizo	Básico	COFR1		
			Mínimo	COCO1		
	Económico		COCO2			
	Palapa	Medio	COCO3			
		Mínimo	COCO4			
		Económico	COPA2			
		Medio	COPA3			
		Alto	COPA4			
	Cisterna	Económico	COPA5			
	Barda perimetral	Mínimo	COC13			
		Económico	COBP2			
		Medio	COBP			
			COB			

Tipología	Tipología	Tipología	Tipología	Tipología	Tipología	
A	Cimientos y estructura	Piedra cantera o de la región.	Piedra cantera o de la región.	Piedra cantera o de la región.	Zapatas, con refuerzos metálicos o de concreto.	
		23%	19%	17%	16%	15%
B	Muros	Adobe.	Adobe.	Adobe.	Ladrillo 21-28 cms. Adobe o piedra.	Piedra, adobe, tabique.
		31%	14%	13%	21%	21%
C	Entrepisos y techos	Lámina de asbesto, teja o madera.	Bóveda de ladrillo con vigas a diferentes medidas.	Bóveda de ladrillo con vigas a diferentes distancias.	Bóveda de ladrillo con vigas a diferentes distancias.	Losa de concreto, bóveda de ladrillo con vigas a diferentes medidas.
		11%	28%	26%	23%	23%
D	Servicios		1 Baño, boiler y fregadero.	1 baño, boiler de gas semiautomático y fregadero.	1 1/2 y hasta 2 baño, boiler de gas automático y cocina.	1 1/2 y hasta 2 baño, boiler de gas automático y cocina integral.
			3%	3%	4%	4%
E	Instalaciones (básicas)		Hidráulica	Hidráulica	Hidráulica	Hidráulica
			2%	2%	2%	2%
			Sanitaria	Sanitaria	Sanitaria	Sanitaria
			2%	2%	2%	2%
			Eléctrica	Eléctrica	Eléctrica	Eléctrica
			3%	3%	3%	2%

F	Pisos	Ladrillo.	Firme de concreto pulido o escobillado.	Firme de concreto, loseta de barro, ladrillo, adoquín.	Firme de concreto, loseta de barro, ladrillo, adoquines.	Piedra laminada, mármol, madera.	Piedra laminada, mármol, madera.
G	Acabados y fachadas	Aplanado de cal.	Interior: lodo y cal, pasta mezcla de cal. Exterior: lodo y cal, pasta mezcla de cal.	Interior: pasta, yeso y mezcla. Exterior: pasta y mezcla. Plafones: aplanado de cal.	Interior: pasta, yeso y mezcla y mosaico. Exterior: mezcla y mosaico. Plafones: tablaroca, unicol.	Interior: pasta, yeso, mezcla y mosaico. Exterior: Mezcla y mosaico. Plafones: tablaroca, unicol.	Interior: pasta, yeso, mezcla y mosaico. Exterior: Mezcla y mosaico. Plafones: tablaroca, unicol.
		6%	4%	4%	3%	3%	3%
H	Complementos		Muebles de calidad mínima.	Muebles económicos.	Muebles de calidad media.	Muebles de buena calidad.	Muebles de buena calidad.
		22%	17%	14%	12%	13%	20%
H	Recubrimientos baños:		Mosaico económico.	Azulejos de calidad media.	Azulejos de buena calidad.	Azulejos de buena calidad.	Azulejos de buena calidad.
				5%	5%	5%	5%
H	Herrajería y vidriería	Angulo estructural, vidriería sencilla	Puertas y ventanas con ángulo.	Fierro de estructura ligera, vidriería medio doble.	Fierro estructural ligero, vidriería medio dobles	Fierro forjado y fierro estructural.	Fierro forjado y fierro estructural. Especies y biselados.
		4%	6%	5%	4%	5%	4%
H	Carpintería	Madera rústica.	Madera tratada.	Madera tratada.	Madera fina tratada.	Madera fina tratada.	Madera fina tratada.
			4%	3%	4%	3%	3%
H	Pinturas	Cal.	Cal	Vinílica.	Acrílica, epóxica y esmaltada.	Acrílica, epóxica y esmaltada.	Acrílica, epóxica y esmaltada.
			5%	3%	2%	2%	2%

TABLA DE VALORES UNITARIOS POR TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN

F	Complementos	Muebles económicos	Muebles económicos	Muebles de calidad media y accesorios de porcelana	Muebles de buena calidad y accesorios de porcelana	Muebles de lujo y accesorios cromados de lujo	Muebles de lujo y accesorios cromados de lujo
G		aparentes	Azulejo (área de regadera)	Azulejo de calidad media	Azulejos o cerámicas	Mármol o cerámicas importadas	Mármol o cerámicas importadas
		0%	2%	1%	1%	1%	1%
H	Herrajería y vidriería	de calidad mínima plásticos o reciclados	herrajería estructural, vidrios sencillos	Aluminio línea económica Vidrios sencillos	Herrajería de perfiles lam. y alum. Vidrios medio dobles	Herrajería de aluminio de buena calidad 3"	Herrajería de aluminio anodizado buena calidad 3"
		5%	7%	6%	4%	4%	4%
H	Carpintería	madera rústica	aglomerados de baja calidad	de calidad media	Madera tratada	Maderas finas buena calidad.	Maderas finas buena calidad.
			1%	2%	11%	20%	21%
H	Pinturas	pintura vinílica	Pintura vinílica y esmate	Pintura vinílica, esmate y acrílica	Pintura vinílica, esmate, acrílica y barniz	Pintura vinílica, esmate, acrílica y barniz.	Pintura vinílica, esmate, acrílica y barniz.
		5%	4%	3%	3%	2%	2%

Tabla de valores unitarios por tipología de construcción.

A	Cimientos y Estructura	Piedra cantera o de la región. Estructura madera o material reciclado.	Piedra cantera o de la región.	Piedra, losa de cimentación, castillos, cadenas y cerramientos.	Piedra con mortero terciado zapatas según cículo, Castillos, cadenas y cerramientos.	Zapatas Castillos, cadenas, cerramientos.	Zapatas y/o contratraves Castillos, cadenas, columnas y trabes.	Zapatas y/o contratraves Castillos, cadenas, columnas y trabes.
B	Muros	Block de cemento o tabique.	Block de cemento o tabique.	Tabique rojo recocido de cemento	Tabique rojo recocido o block de cemento.	Tabique rojo recocido.	Tabique rojo recocido	Tabique rojo recocido
		39%	29%	29%	22%	17%	14%	11%
C	Entrepisos y techos	Lámina de zinc o galvanizada, con perfil tubular monten.	Teja de Barro, bóveda de ladrillo sola o con vigas de madera.	Losa de concreto, vigueta y bovedilla.	Losa de concreto	Losa de concreto aligerada	Losa de concreto aligerada	Losa de concreto aligerada
		16%	12%	9%	7%	5%	4%	3%
D	Servicios	1 baño, calentador de leña, lavadero y fregadero.	1 baño, Lavadero Boiler	11/2 a 2 baños, Lavadero Boiler Cocineta	21/2 a 31/2 baños Lavadero Boiler Cocineta	21/2 a 31/2 baños Lavadero Boiler Cocineta	21/2 a 31/2 baños Lavadero Boiler Cocineta integral	
		4%	5%	7%	7%	8%	8%	
E	Instalaciones (básicas)	Hidráulica	Hidráulica	Hidráulica	Hidráulica	Hidráulica	Hidráulica	
		5%	6%	9%	11%	10%	9%	
		Sanitaria	Sanitaria	Sanitaria	Sanitaria	Sanitaria	Sanitaria	
		5%	4%	6%	6%	6%	5%	
F	Pisos	Firme de concreto pulido o escobillado.	Firme de concreto pulido o escobillado.	Loseta vinílica. Mosaico. Alfombra baja calidad	Loseta vinílica. Mosaico Alfombra calidad media	Loseta esmaltada Terrazo Alfombra calidad media	Loseta esmaltada Mármol Parquet Alfombra buena calidad	Loseta esmaltada Mármol Parquet Alfombra buena calidad
		4%	3%	3%	4%	5%	6%	16%
G	Acabados y fachadas	Interior: repellidos de mezcla. Exterior: rústico con cal.	Interior: repellidos de mezcla Exterior: rústico con cal	Interior: aparentes, cemento Exterior: aparentes Plafones: cemento o yeso	Interior: yeso Exterior: repellido de mezcla Plafones: yeso	Interior: pasta y tirol Exterior: cinilla, loseta Plafones: tirol	Interior: repellidos especiales, cantera, laminados y fachaleta esmaltada Plafones: madera o falso plafón	Interior: repellidos especiales y tapiz Exterior: repellidos especiales, cantera, laminados y fachaleta esmaltada Plafones: alfombra de buena calidad
		11%	11%	10%	8%	7%	8%	8%

A	Cimientos y Estructura	Zapatas, Castillos, cadenas, cerramientos.	Zapatas y/o contratraves Castillos, cadenas, cerramientos.	Mixtos, piedra y zapatas, Castillos o columnas cadenas y cerramientos	Zapatas, castillos, columnas, cadenas, cerramientos y trabes.	Zapatas, columnas, castillos, cadenas, cerramientos y trabes.	Zapatas, marcos rígidos y estructura metálica	Zapatas, marcos rígidos, estructura metálica
B	Muros	Tabique rojo recocido	Tabique rojo recocido	Block hueco de cemento	Block hueco de cemento	Tabique rojo recocido	Lámina galvanizada paneles económicos	Lámina galvanizada paneles económicos.
		30%	22%	32%	30%	24%	53%	52%
C	Entrepisos y Techos	Losa de Concreto aligerado	Losa de Concreto aligerado	Losa de Concreto	Losa de concreto aligerada.	Losa de concreto aligerada	Armaduras metálicas, lámina galvanizada	Armaduras metálicas, lámina galvanizada.
		10%	7%	10%	9%	8%	5%	3%
D	Servicios	1 baño, Lavadero Fregadero Boiler	1 ^o a 2 baños, Lavadero Fregadero Boiler Cocineta	Servicios sanitarios indispensables	Servicios sanitarios y servicios.	Servicios sanitarios óptimos y privados,	Servicios sanitarios mínimos indispensables.	Servicios sanitarios indispensables.
		13%	9%	13%	12%	12%	13%	12%
E	Instalaciones (básicas)	Hidráulica	Hidráulica	Hidráulica	Hidráulica	Hidráulica	Hidráulica.	Hidráulica.
		6%	9%	3%	4%	5%	1.00%	1.0%
F	Pisos	Loseta vinílica Mosaico Alfombra baja calidad	Loseta esmaltada Terrazo Alfombra calidad media	Loseta esmaltada, terrazo, Alfombra económica	Loseta esmaltada, terrazos Alfombra de calidad media	Loseta buena calidad Parquet Alfombra de buena calidad	Firme de concreto.	Firme de concreto de mediana calidad.
		4%	4%	4%	4%	6%	7.00%	8%
G	Acabados y fachadas	Interior: aparentes o cemento Exterior: aparentes Plafones: cemento	Interior: pasta y tirol Exterior: aplanados de mezcla Plafones: pasta y tirol	Interior: aparentes, yeso Exterior: aplanados de mezcla Plafones: aplanados de yeso, pastas	Interior: pasta, tirol Exterior: Cantera, loseta esmaltada, repellidos especiales de calidad media Plafones: tirol, pastas	Interior: pasta, tirol Exterior: Cantera, loseta esmaltada, repellidos especiales Plafones: falso plafón	Interior: aparentes. Exterior: aparentes. Plafones: aparentes.	Interior: algunos aplanados de mezcla. Exterior: algunos aplanados de mezcla. Plafones: aparentes.
		10%	9%	11%	11%	11%	14%	14%

F	Complementos	Muebles económicos	Muebles económicos	Muebles de calidad media y accesorios de porcelana	Muebles de buena calidad y accesorios de porcelana	Muebles de lujo y accesorios cromados de lujo	Muebles de lujo y accesorios cromados de lujo
G		aparentes	Azulejo (área de regadera)	Azulejo de calidad media	Azulejos o cerámicas	Mármol o cerámicas importadas	Mármol o cerámicas importadas
		0%	2%	1%	1%	1%	1%
H	Herrajería y vidriería	de calidad mínima plásticos o reciclados	herrajería estructural, vidrios sencillos	Aluminio línea económica Vidrios sencillos	Herrajería de perfiles lam. y alum. Vidrios medio dobles	Herrajería de aluminio de buena calidad 3"	Herrajería de aluminio anodizado buena calidad 3"
		5%	7%	6%	4%	4%	4%
H	Carpintería	madera rústica	aglomerados de baja calidad	de calidad media	Madera tratada	Maderas finas buena calidad.	Maderas finas buena calidad.
			1%	2%	11%	20%	21%
H	Pinturas	pintura vinílica	Pintura vinílica y esmate	Pintura vinílica, esmate y acrílica	Pintura vinílica, esmate, acrílica y barniz	Pintura vinílica, esmate, acrílica y barniz.	Pintura vinílica, esmate, acrílica y barniz.
		5%	4%	3%	3%	2%	2%

	6%	8%	10%	9%	10%	1%	1.0%
Complementos	Muebles económicos	Muebles calidad buena y porcelana	Muebles calidad económica	Muebles de calidad económica	Muebles de buena calidad	Muebles económicos.	Muebles de mediana calidad.
Recubrimientos baños:	Azulejo económico	Azulejo de calidad o cerámica	Azulejo calidad económica	Azulejos de calidad media	Azulejos de buena calidad	Azulejos económicos.	Azulejo estándar.
Herrería y vidriería	Herrería de aluminio línea económica Vidrios sencillos	Herrería de aluminio buena calidad Vidrios medio dobles	Herrería de perfil laminado, aluminio línea eco. Vidriería sencilla, medio doble	Herrería de aluminio, perfil laminado, cornina metálica Vidrios medios dobles, especiales	Herrería de aluminio, perfil laminado, cornina metálica Vidrios medios dobles, especiales	Perfil laminado. Vidriería sencilla medios dobles.	Perfil laminado. Vidriería sencilla medios dobles.
	Madera aglomerados de baja calidad	madera de buena calidad		madera de mediana calidad	Madera de buena calidad tratadas	Agglomerados de baja calidad.	Agglomerados de baja calidad.
Pinturas	Pintura vinílica y esmalte	Pintura vinílica, esmalte, acrílica y barniz	Pintura vinílica y esmalte	Pintura vinílica, esmalte, acrílica y barniz	Pintura vinílica, esmalte, acrílica y barniz	Vinílica y esmalte.	Vinílica y esmalte.

Tabla de valores unitarios por tipología de construcción.

	50%	38%	30%	39%	30%	30%	24%
Cimientos y estructura	Zapatas, marcos rígidos, estructura metálica	Zapatas y contratraves de concreto armado.	Zapatas y contratraves de concreto armado.	Zapatas y contratraves de concreto armado, marcos rígidos, estructura metálica	Zapatas y contratraves de concreto armado, marcos rígidos, estructura metálica	Zapatas y contratraves de concreto armado, castillo y cadenas de cerramiento	Zapatas y contratraves de concreto armado, columnas, castillos y cadenas de cerramiento.
Muros	Muros de block.	Lámina.	Tabique de barro, block de cemento.	Block de cemento	Tabique rojo recocido, block, silar.	Block de cemento, de barro	Block de cemento, de barro
Entrepisos y techos	Armaduras metálicas con lámina galvanizada sin aislante.	Armaduras metálicas con montan y lámina pintor.	Armaduras metálicas con montan y lámina pintor.	Losa de concreto armado	Losa plana de concreto armado, y/o losa de concreto aligerada.	Losa de concreto armado, vigueta y bovedilla	Losa de concreto armado, vigueta y bovedilla
Servicios	Servicios sanitarios mínimos indispensables.	Servicios sanitarios 1/2 baño.	Servicios sanitarios	Servicios sanitarios y laboratorios.	Servicios sanitarios y laboratorios.	Consultorios, según especialidad.	Quirófano, habitaciones según especialidad, laboratorio.
Instalaciones (básicas)	Hidráulica.	Hidráulica.	Hidráulica.	Hidráulica.	Hidráulica.	Hidráulica.	Hidráulica.
	Sanitaria.	Sanitaria.	Sanitaria.	Sanitaria.	Sanitaria.	Sanitaria.	Sanitaria.
	Eléctrica.	Eléctrica.	Eléctrica.	Eléctrica.	Eléctrica.	Eléctrica.	Eléctrica.
Pisos	Firme de concreto.	Cemento pulido.	Cemento pulido.	Cerámica económica, mosaico de pasta y/o cemento rústico.	Loseta esmaltada, terrazo, alfombra calidad media.	Cerámica, terrazo, alfombra calidad buena, mosaico de pasta.	Cerámica de buena calidad.
Acabados y fachadas	Interior: aparentes. Exterior: aparentes. Plafones: aparentes.	Aplanado interior y exterior.	Interior: aplanado de mezcla. Exterior: Algunos de mezcla. Plafones: aparentes	Interior: algunos aplanado de mezcla. Exterior: Algunos de mezcla. Plafones: aparentes	Interior: aplanado de mezcla. Exterior: Aplanados de mezcla. Plafones: de mezcla	Interior: aplanado de mezcla. Exterior: Aplanados de mezcla. Plafones: de mezcla	Interior: aplanado de mezcla. Exterior: Aplanados de mezcla. Plafones: de mezcla

	1%	2%	3%	7%	3%	6%
Complementos	Muebles económicos.		Muebles de mediana calidad.	Muebles de buena calidad.	Muebles de mediana calidad.	Muebles de buena calidad.
Recubrimientos baños:	Azulejos económicos	Azulejos económicos	Azulejo económico	Azulejo estándar	Azulejo de calidad	Azulejo de calidad
Herrería y vidriería	Perfil laminado. Vidriería	Cornina metálica y vidriería de 6	Cornina metálica Herrería de perfil laminado.	Herrería de perfil laminado.	Herrería de perfil laminado.	Herrería de perfil laminado.

	1%	8%	3%	3%	4%	9%	10%
Carpintería	Agglomerados de baja calidad			Agglomerados de baja calidad.	Agglomerados de buena calidad.	Agglomerados de buena calidad.	Maderas tratadas
Pinturas	Vinílica y esmalte.			Pintura vinílica y esmalte	Pintura vinílica y esmalte	Pintura vinílica y esmalte	Pintura vinílica y esmalte

Tabla de valores unitarios por tipología de construcción.

	8%	5%	5%	5%	16%	26%	75%
Cimientos y Estructura	Zapatas, y contratraves de concreto armado, castillo y cadenas de cerramiento	Zapatas, y contratraves de concreto armado, castillo y cadenas de cerramiento	Zapatas, y contratraves de concreto armado, castillo y cadenas de cerramiento	Zapatas, y contratraves de concreto armado, castillo y cadenas de cerramiento	Capa de mejoramiento de tapelata o tierra mejorada.	Integral de concreto armado con instalaciones ocultas.	Base de tepalote compactada.
Muros	Block de cemento, de barro		Integral de concreto armado o malla electrosoldada.				
Entrepisos y Techos	Losa de concreto armado, vigueta y bovedilla						
Servicios	Habitaciones según servicios.	Habitaciones según servicios.	Habitaciones según servicios.	Habitaciones según servicios.			
Instalaciones (básicas)	Hidráulica.	Hidráulica.	Hidráulica.	Hidráulica.	Hidráulica.		Hidráulica.
	Sanitaria.	Sanitaria.	Sanitaria.	Sanitaria.			
	Eléctrica.	Eléctrica.	Eléctrica.	Eléctrica.	Eléctrica.		

	5%	6%	6%	6%	60%	1.00%	16%
Pisos	Cerámica económica, mosaico de pasta y/o cemento pulido.	Cerámica calidad media, y/o alfombra.	Cerámica calidad media, y/o alfombra.	Cerámica buena, madera, mármol.	Firme de concreto hidráulico con malla ción, guarniciones de concreto y cunetas	Antiderrapante, en cemento pulido acabado fino en banqueta.	Firme de concreto, acabado fino.
Acabados y Fachadas	Interior: aplanados de mezcla. Exterior: algunos aplanados de mezcla. Plafones: de mezcla	Interior: aplanado de mezcla. Exterior: aplanados de mezcla. Plafones: de mezcla, yeso	Interior: aplanado de mezcla. Exterior: aplanados de mezcla. Plafones: de mezcla y yeso	Interior: aplanado de mezcla. Exterior: aplanados de mezcla. Plafones: de mezcla			
Complementos	Muebles de mediana calidad.	Muebles de calidad media y accesorios de porcelana	Muebles de buena calidad y accesorios de porcelana	Muebles de buena calidad y accesorios de lujo.			
Recubrimientos baños:	Azulejo de baja calidad.	Azulejo de mediana calidad	Azulejo de buena calidad	Azulejo de calidad		Trampolín, Escalerilla, botadores.	
Herrería y vidriería	Tubular comercial	Herrería de perfiles lam. y alum. calidad media 2" Vidrios medio dobles	Herrería aluminio anodizado, Vidrios sencillos, medio doble.	Herrería aluminio anodizado, Vidrios sencillos, medio doble.	Pluma para estacionamiento.		Red y Postes
Carpintería	Triplay o multipanel.	Triplay o multipanel de calidad media.	Carpintería de buena calidad.	Carpintería de buena calidad.			
Pinturas	Pintura vinílica y esmalte	Pintura vinílica y esmalte	Pintura vinílica y esmalte	Pintura vinílica y esmalte	Esmalte		Vinílica

Tabla de valores unitarios por tipología de construcción.

Tipología	Material / Descripción	Porcentaje	Material / Descripción	Porcentaje	Material / Descripción	Porcentaje	Material / Descripción	Porcentaje
A	Cimientos y Estructura	Zapata y contrarabos de concreto armado, columnas, castillos, cadenas de cerramiento.	Zapata, marcos rígidos y estructura metálica.	Zapata, marcos rígidos y estructura metálica.	Zapata, marcos rígidos y estructura metálica.	Zapata, marcos rígidos y estructura metálica.	Cañas de bambú, polines, morillos.	Zapatas, cadenas, castillos, trabes, cerramientos y estructura metálica.
		26%	14%	23%	27%	21%	5%	16%
B	Muros	Tabique de barro y/o block de cemento.						
		31%						
C	Entrepisos y Techos		Amadura metálica, lámina galvanizada.	Amadura metálica, lámina galvanizada o policarbonato.	Amadura metálica, lámina galvanizada o policarbonato.	Amadura metálica, lámina galvanizada o policarbonato.	Estructura secundaria a base de varazo, bambú, duelas de madera, hojas de palma, tejido artesanal.	Estructura secundaria a base de varazo, bambú, duelas de madera, hojas de palma, tejido artesanal.
			53%	44%	36%	26%	95%	72%
D	Servicios							
E	Instalaciones (básicas)					Hidráulica.		
						9%		
			Eléctrica.	Eléctrica.	Eléctrica.		Eléctrica.	
			5%	8%	14%		1%	
F	Pisos	Firme de concreto, cemento pulido.	Firme de concreto, cemento pulido.	Firme de concreto, fino y rayado.	Loseta vinílica, mosaico, loseta vidriada.	Loseta vinílica, mosaico, loseta vidriada.	Firme de concreto pulido o escobillado.	
		14%	33%	29%	29%	27%	11%	
G	Acabados y Fachadas	Mezcla de cemento arena.						
		13%						
H	Complementos							
H	Recubrimientos baños:							
H	Carpintería							
H	Pinturas	Vinílica y de esmalte.				Vinílica y de esmalte.		
		16%				4%		

	mezcla.				
Complementos	6%	17%		16%	13%
Recubrimientos baños:					
Herrería y vidriería		Perfiles laminados y aluminio.			Lámina metálica cal.18
		7%			8%
Carpintería					
Pinturas	Vinílicas y esmalte.	Vinílicas y esmalte.			Vinílica y de esmalte
	4%	4%			8%

Para conocer el valor de una construcción en forma parcial y su clasificación por medio de porcentaje y puntajes se tomarán en cuenta las características siguientes:

- La tipología se clasifica en: regional, antigua o moderna, de acuerdo a los elementos constructivos predominantes.
- Se determina el uso, el cual puede ser habitacional, de producción o complementaria.
- Posteriormente se establece categoría y clave.
- Toda tipología contiene un puntaje parcial de obra, que mediante análisis de partida ya fue estructurada, de esta forma se considera el porcentaje de avance para las obras que se encuentren en proceso de construcción o se encuentren con un avance parcial de obra.

El porcentaje total de avance de obra se considerará tomando en cuenta los elementos constructivos establecidos por partidas, por lo que se deben seleccionar los elementos y catalogarlos. Una vez realizado lo anterior, la sumatoria del porcentaje será el avance de la obra, el cual será multiplicado por el valor catastral de la tipología constructiva.

Factor de edad:

Es la edad cronológica de una construcción que transcurre desde que fue construida hasta la fecha actual.

Para establecer la edad se tomará en cuenta las siguientes fuentes de información: permiso de construcción, aviso de terminación de obra, materiales y procedimientos empleados, apreciación directa en el lugar.

La edad de la construcción se refiere al periodo transcurrido en años, entre su ocupación (construcción terminada o inconclusa), o la terminación de su construcción y la fecha de la investigación.

Considerando los elementos antes mencionados y una vez obtenida la edad de la construcción se procederá a la aplicación de la tabla siguiente:

Edad en años	Factor
Reciente o en construcción	1.00
1 A 2	0.95
3 A 5	0.90
6 A 10	0.85
11 A 20	0.80
21 A 40	0.75
41 A 60	0.70
61 A 80	0.65
81 A 100	0.60
más de 100	0.50

Tratándose de la construcción regional y antigua que ha sido intervenida mediante reparación mayor, el factor aplicado será la mitad de la edad cronológica desde que fue construida hasta la fecha actual.

Estado de conservación.

Este factor se clasificará de la siguiente manera:

Buena: Aquella construcción que conserva la mayor parte de su construcción como nueva pudiendo estar dentro de esta clasificación aún y cuando le falte pintura o reparaciones menores, (grietas pequeñas o humedad aislada).

Tabla de valores unitarios por tipología de construcción.

Tipología	Material / Descripción	Porcentaje	Material / Descripción	Porcentaje	Material / Descripción	Porcentaje	Material / Descripción	Porcentaje
A	Cimientos y Estructura	Zapatas, marcos rígidos y estructura metálica.	Zapatas, marcos rígidos y estructura metálica.	Losa de cimentación, castillos y cerramiento.	Piedra, zapata corrida o aislada, castillo, cadenas y cerramiento.	Piedra, zapata corrida o aislada, castillo, cadenas y cerramiento.	Piedra, zapata corrida o aislada, castillo, cadenas y cerramiento.	
		12%	7%	42%	68%	57%	46%	
B	Muros	Tabique de barro, block de cemento, a media altura.	Tabique de barro, block de cemento, a media altura.	Tabique rojo recocido o block de cemento pesado.	Tabique rojo recocido o block de cemento pesado o hueco.	Tabique rojo recocido o block de cemento pesado o hueco.	Tabique rojo recocido o block de cemento pesado o hueco.	
		9%	16%	21%	32%	27%	22%	
C	Entrepisos y Techos	Estructura secundaria a base de varazo bambú, duelas de madera, hojas de palma, tejido artesanal.	Estructura secundaria a base de varazo bambú, duelas de madera, hojas de palma, tejido artesanal.	Losa de concreto armado, vigueta y bovedilla.			Losa de concreto armado.	
		50%	43%	15%			3%	
D	Servicios							
E	Instalaciones (básicas)	Hidráulica.	Hidráulica.					
		2%	2%					
		Sanitaria.	Sanitaria.					
		2%	2%					
		Eléctrica.	Eléctrica.				Eléctrica.	
		2%	2%				1%	
F	Pisos	Loseta vinílica, mosaico, loseta vidriada.	Loseta vinílica, mosaico, loseta vidriada.					
		18%	13%					
G	Acabados y Fachadas		Interior: yeso o aplanado de mezcla. Exterior: Repellido de	Interior: Repellido y acabado de cemento fino.		Interior y exterior: aplanado de mezcla.	Interior y exterior: aplanado de mezcla.	
				5%				

Regular: Son aquellas que conserva en forma suficiente su construcción para un funcionamiento adecuado.

Mala: Es la construcción que no presenta mantenimiento habiéndolo necesitado, acabados en mal estado, falta de pintura, elementos estructurales con grietas, ventanas o protecciones rotas.

Muy malo: Aquella construcción cuyos acabados estén desprendiéndose (aplanados inservibles), herrería con fuerte avance de corrosión, gran cantidad de vidrios rotos, muebles sanitarios con deficiente funcionamiento y la mayoría de los elementos estructurales con fallas importantes que ponen en riesgo la estabilidad del inmueble.

Ruinoso (no clasifica): Es la construcción que no tienen valor económico ni funcional.

Según el estado de conservación que se determine se aplicarán los factores de la tabla siguiente:

Estado de conservación	Factor	Demérito
Bueno	1.00	0%
Regular	0.84	16%
Malo	0.76	24%
Muy malo	0.40	60%
Ruinoso (no clasifica)	0.00	100%

Determinación del valor total de una edificación.

El valor de una construcción se podrá obtener de la siguiente manera:

1. Se inspecciona la construcción y se determina que partes de la misma son diferentes en cuanto al tipo, uso, clase y categoría.
2. Considerando los porcentajes de los elementos constructivos, la valuación podrá ser parcial, tomando en cuenta las partidas y no necesariamente se tomará la tipología constructiva.
3. En base a los levantamientos físicos o cartográficos, se obtendrán las superficies de construcción de cada una de las partes.
4. De la tabla de valores unitarios por tipologías de construcción se selecciona y determina el valor unitario correspondiente a cada una de las partes.
5. A cada superficie se le aplica el valor unitario de construcción así como los factores de ajuste correspondientes para obtener el valor total.

Determinación del valor de las construcciones especiales.

El valor de las construcciones especiales se obtendrá conforme a las técnicas empleadas en valuación, para determinar su valor de reposición, conforme a las disposiciones especiales que para tal efecto establezca el Instituto.

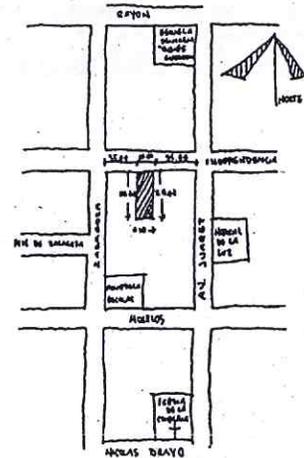
Croquis de localización.

Es la representación gráfica del predio que incluye elementos representativos del lugar para poder llevar a cabo una identificación precisa del inmueble, el croquis deberá contener: macro localización en donde aparezca la ubicación del predio dentro de la manzana, las manzanas y nombres de calles, sin olvidar la orientación correspondiente, la micro localización que debe contener las medidas perimetrales del terreno y las de sus diagonales, las distancias de este hacia sus esquinas derecha e izquierda, nombre de calles, orientación correspondiente y coordenadas de georreferencia por medio de GPS cuando se requiera.

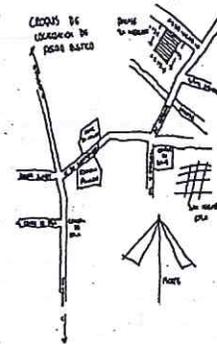
Croquis de ubicación (presentado por el contribuyente).

Ubicación en zona urbana.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN ZONA RÚSTICA



Ubicación en zona rústica.

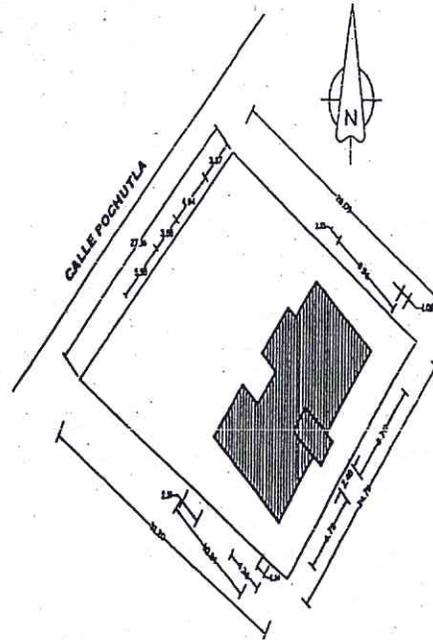
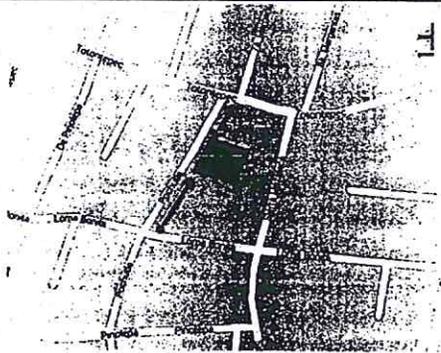


Los datos que debe contener el croquis de ubicación deben ser precisos, por lo que se requiere anexar la macro localización y la micro localización. Podrá presentarse de Google Earth, Google Maps o similar. Estos datos los deberá presentar el perito valuador vigente.

1. Macro localización: debe abarcar la ubicación de la zona en general, indicando nombre de calles aledañas a la manzana en donde se localiza el predio, sin omitir la orientación correspondiente en dicho croquis. Así mismo debe de incluir el centroide del predio a ubicar.



2. Micro localización: deberá manifestar la medida real de ambas esquinas a los linderos del predio, orientación correspondiente y coordenadas de georreferencia (de los vértices que tenga el predio, ya sea regular o irregular).



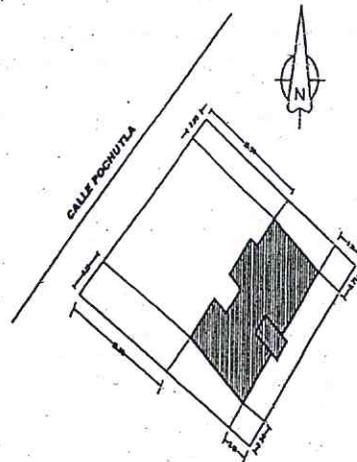
Coordenadas (preferente UTM) de los 4 Vértices.

1. 745207.59 m E 1891241.95 m N
2. 745234.43 m E 1891233.84 m N
3. 745225.36 m E 1891210.89 m N
4. 745195.01 m E 1891217.83 m N

El perito deberá presentar en archivos digitales el predio y las construcciones (si es que las posee) en AutoCAD o PDF, para el cotejo del mismo y para la ayuda en el trazo de los elementos. Así mismo, debe de incluir un reporte fotográfico (6 fotos como mínimo) con pie de foto en cada una de ellas que permita visualizar e interpretar de la mejor manera cada una de las tipologías existentes en el predio

Cuando las construcciones quedan alejadas de los límites del predio, se debe de indicar la medida del lindero del predio hacia la construcción para el trazo de la misma.

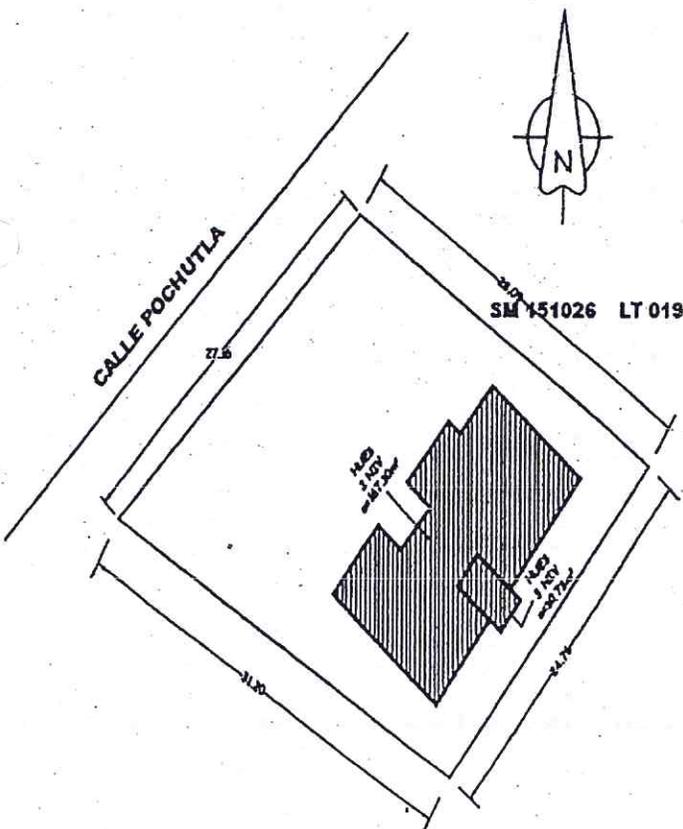
El predio deberá incluir el cuadro de construcciones, manifestando número de nivel, tipología y especificar el área de cada construcción; se debe de tomar en cuenta volados y/o cobertizos.



Capítulo IV

Condominios

(Predios bajo el régimen de condominio).



Para efecto de la valuación catastral cada departamento, vivienda, casa o local del condominio se valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

La propiedad indivisa se constituye de los bienes comunes del condominio; es decir que la copropiedad pertenece a todos los condóminos, por tanto, a cada local o departamento corresponde una superficie proporcional de esos bienes de uso común o indiviso.

En la valuación de predios constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio no se aplicarán factores de ajuste.

Verificación Física y Levantamiento Catastral

Para los condominios es necesario tener en cuenta las siguientes apreciaciones:

1. Descripción general: mencionando número de unidades, edificios, torres, núcleos, instalaciones especiales, estacionamientos, conviene mencionar también los elementos constructivos.
2. Descripción individual: esta será sumamente detallada y precisa, se dará la ubicación de cada unidad privativa, superficie, medidas y colindancias, tanto de las unidades en sí como de los estacionamientos, bodegas, tenderos que se encuentren en otra parte del conjunto. En la anotación se describirán además de las colindancias horizontales, las colindancias verticales, es conveniente mencionar si los muros son propios o medianeros; La descripción individual deberá anotarse invariablemente el porcentaje de indivisos; También se anotará en forma breve el número de dependencias que tenga la unidad (sala, comedor, cocina, baño, recámaras).
3. Descripción de áreas comunes: en forma separada deberá hacerse la descripción de todas las áreas comunes; anotando sus superficies y colindancias, en la práctica se tiene una modalidad generalmente aceptada de considerar con la denominación área común de uso exclusivo a ciertas áreas comunes que tiene acceso solamente a través de un área privada: Como ejemplo se tienen: los jardines, albercas, áreas de circulación, cubos de escalera, elevadores, ductos de máquinas, cisternas.
4. Linderos de cada unidad: con frecuencia se tiene colindancia con muchos quiebres o ancones, la descripción deberá hacerse de tal manera que se pueda dibujar la unidad.

Capítulo V

Valuación de Predios Rústicos.

Predios Rústicos los que se ubican fuera de los centros de población y su uso habitual es agrícola, ganadero, forestal, pesquero o de preservación ecológica, entre otros que señale el Reglamento.

Para ajustar el valor catastral de estos predios se podrán utilizar los siguientes factores:

Factor de ubicación:

Es el factor que contempla tipo, importancia, calidad y distancia de los accesos; es decir flujo vehicular, si son o no transitables en toda época del año; si es terrestre (carretera federal, estatal, camino de tierra, brecha o herradura), incluso las posibles servidumbres de paso (predios interiores).

Factor de ubicación		
Características del predio	Factor	Demérito
Predio interior sin acceso vehicular	0.69	31%
Limitaciones importantes en el acceso.	0.80	20%

Factor de superficie: Es el factor de ajuste que se hace partiendo del principio "a mayor superficie menor valor".

Coeficiente	
Superficie del predio	Factor
Hasta 5.00 HA	1.00
5.01 A 20.00 HA	0.90
20.01 A 40.00 HA	0.85
40.01 A 60.00 HA	0.80
60.01 A 100.00 HA	0.75
Arriba de 100.01 HA	0.70

Observaciones generales:

- El resultado de los factores de ajuste de suelo urbano, susceptible de transformación y rústico no debe ser menor a 0.40 ni mayor a 1.30.
- La aplicación del factor de lote interior, excluye la aplicación de los factores de frente y fondo.

Capítulo VI

Verificación física.

El objetivo de la verificación física es obtener información actualizada de la zona donde se ubica el predio y las características físicas particulares del bien inmueble y las construcciones que en él existan. Los datos obtenidos servirán para mantener actualizado el sistema de información territorial y generar una valuación catastral justa y equitativa.

De la zona se recabará información referente al uso de suelo dominante, intensidad de construcción, tipo de construcción dominante, infraestructura, servicios públicos, equipamiento urbano y en su caso oferta inmobiliaria.

De los predios urbanos, susceptibles de transformación y rústicos se recabará información referente al uso y tipo de suelo, servicios públicos, características físicas y geográficas del terreno; adicionalmente para los predios urbanos y susceptibles de transformación se obtendrán los datos de forma, ubicación en la manzana, topografía y para los predios rústicos se identificará la calidad, tipo y distancia de los accesos.

De las construcciones existentes en el predio se obtendrán las superficies de las diferentes tipologías de construcción, edad, estado de conservación y avanza de obra.

Levantamiento catastral.

Es posible realizar el levantamiento catastral mediante dos métodos, los cuales se pueden complementar. Uno que se denomina directo, consiste en la aplicación de la topografía y se auxilia de algunos equipos de medición como son: distanciómetro, láser, cinta métrica, navegador GPS, estación total, entre otros, conocido como indirecto o aéreo fotogramétrico, en el cual se emplean técnicas modernas y está basado en la medición de la tierra por medio de aerofotogrametría, ortofoto o imágenes satelitales que posteriormente se trabajan en gabinete, usando la estación fotogramétrica y el software necesario.

Levantamiento con cinta.

El levantamiento con cinta se podrá llevar a cabo siempre que las dimensiones del predio lo permitan, o cuando el terreno a medir sea sensiblemente horizontal, descubierto, accesible y sin obstáculos. En terrenos accidentados se debe tener cuidado de mantener la horizontalidad de cinta.

Levantamiento con GPS (Sistema de Posicionamiento Global).

El levantamiento con equipo gps se realiza generalmente en predios grandes e irregulares, obteniendo las coordenadas de los vértices y posteriormente se traza en gabinete. Para la aplicación de este método es necesario que los puntos a medir se encuentren libres de obstrucciones que pudieran bloquear la señal de los satélites, en estos casos es necesario acondicionar los puntos efectuando una limpia de obstáculos para poder realizar la medición.

Levantamiento con estación total.

Este levantamiento se realiza cuando se requiere una mayor precisión, son más complicados ya que se requiere de un equipo completo de medición (estación total, prismas, bipodes, tripie, balizas) además de una brigada de por lo menos tres personas debidamente capacitadas para el uso de los equipos. La información obtenida en campo posteriormente se procesa en gabinete para obtener las medidas.

Levantamiento de construcciones.

Como complemento al levantamiento del terreno tenemos la medición de las construcciones, las que al ser edificadas generalmente con ángulos de 90°, facilitan el levantamiento. Cuando la geometría de las construcciones es irregular, existen dos formas muy usuales de medir: Por tierra y por azotea.

Por lo tanto, mando que se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Hacerlo por azotea facilita el levantamiento, ya que está libre de obstáculos, permite detectar posibles niveles de menor área que no son visibles desde el piso, así como descubrir cubos de luz que a veces pasan inadvertidos.

TRANSITORIOS:

Primero. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca.

Segundo. A partir de la entrada en vigor del presente, se abroga el Decreto número 1784, publicado el 17 de abril de 2010, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca, mediante el cual se aprueba el Instructivo Técnico de Valuación del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca.

Tercero. Los asuntos que se encuentren en trámite o en proceso a la entrada en vigor del presente Decreto se concluirán por las disposiciones contenidas en el Instructivo Técnico de Valuación vigente cuando se iniciaron dichos trámites y procesos.

Lo tendrá entendido el Gobernador del Estado y hará que se publique y se cumpla.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.- San Raymundo Jalpan, Centro, Oaxaca a 21 de enero de 2016.

Palacio de Gobierno, Centro, Oax., a 02 de febrero del 2016.
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.

LIC. GABINO CUÉ MONTEAGUDO.

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.

ING. CARLOS SANTIAGO CARRASCO.

Y lo comunico a usted, para su conocimiento y fines consiguientes.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.
"EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ"
Tlalixtac de Cabrera, Centro, Oax., 02 de febrero del 2016.
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.

ING. CARLOS SANTIAGO CARRASCO.

Al C...

NOTA: Las presentes firmas corresponden al Decreto N° 1719.- por el que la Sexagésima Segunda Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, expide el Instructivo Técnico de Valuación.



LIC. GABINO CUÉ MONTEAGUDO, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA, A SUS HABITANTES HACE SABER:

GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE OAXACA

QUE LA LEGISLATURA DEL ESTADO, HA TENIDO A BIEN, APROBAR LO SIGUIENTE:

PODER LEGISLATIVO
DECRETO No. 1722

LA SEXAGÉSIMA SEGUNDA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA,

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO. La Sexagésima Segunda Legislatura Constitucional del Honorable Congreso del Estado de Oaxaca, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos, 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 59 fracción IX y 113 fracción primera de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; y 34 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, declara la legalidad del Acta de Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha primero de octubre de dos mil quince del Ayuntamiento de San Nicolás Hidalgo, Silacayoápam, Oaxaca, y en virtud de su contenido designa a los ciudadanos Cresenciano Porfirio Tapia Espinoza como Síndico Municipal y Juan Carlos Huey León como Regidor de Hacienda de dicho Ayuntamiento

ARTÍCULO SEGUNDO. Comuníquese esta determinación al Honorable Ayuntamiento de San Nicolás Hidalgo, Silacayoápam, Oaxaca; así como al Secretario General de Gobierno y al Secretario de Finanzas del Gobierno del Estado; al Titular de la Auditoría Superior del Estado; y al Instituto Estatal Electoral y de Participación Ciudadana de Oaxaca, para los efectos legales procedentes.

TRANSITORIO:

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca.

DIP. ADOLFO TOLEDO INFANZÓN
PRESIDENTE.

DIP. GERARDO GARCÍA HENESTROZA
SECRETARIO.

DIP. AMANDO DEMETRIO BOHÓRQUEZ REYES
SECRETARIO.

DIP. CARLOS ALBERTO VERA VIDAL
SECRETARIO.

DIP. JEFTÉ MÉNDEZ HERNÁNDEZ
SECRETARIO.