



DEPENDENCIA: SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
NÚMERO DE OFICIO: SGA/471/2015

04 de noviembre de 2015

Diputado Roberto Carlos Cabrera Valencia
Presidente de la Mesa Directiva
LVIII Legislatura del Estado de Querétaro

Presente.

Con el agrado de saludarle, me permito distraer sus atenciones para informar a Usted que en alcance al oficio número SGA/425/2015 recibido en Oficialía de Partes del Poder Legislativo de Querétaro en fecha 30 de octubre de 2015, le remito los lineamientos para la asignación de valor unitario de suelo a un predio urbano; para la clasificación de las construcciones y para la calificación del estado de conservación de las construcciones que constituyen el anexo de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción de Tequisquiapan, para el ejercicio 2016.

Los lineamientos se adjuntan en original impreso y en medio magnético.

Sin otro particular, le reitero mi respeto institucional.

Atentamente
Gobierno que Si cumple



C. Héctor Gabriel Poraza
Secretario General del Ayuntamiento de
Tequisquiapan, Qro.

C.e.p. Expediente
*HCP

003344

	PODER LEGISLATIVO DE QUERÉTARO OFICIALÍA DE PARTES
	04 NOV. 2015
HORA: 15:00	ANEXOS: <i>150</i>

Palmas #5 Col. Los Sabinos. Tequisquiapan, Querétaro. C.P. 76750
Teléfonos: 01 (414) 273 2327 - 273 06 92



ANEXO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO 2016

TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO

LINEAMIENTOS PARA LA ASIGNACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE SUELO A UN PREDIO URBANO

Clave de sector catastral

Los primeros nueve dígitos de la clave catastral asignada a un inmueble constituyen la clave del sector catastral de ubicación, siendo un identificador semi-geográfico de ubicación en las localidades urbanas.

La clave de sector catastral se integra de la siguiente manera, en orden secuencial:

- Primeros dos dígitos: constituye la clave de municipio
- Primeros cuatro dígitos: constituye la clave de la micro-región
- Primeros siete dígitos: constituye la clave de la localidad
- Primeros nueve dígitos: constituye la clave de sector

Los sectores catastrales constituyen polígonos que además de continuidad topográfica, agrupan predios con características homogéneas respecto a su ubicación geográfica.

Estructura de la tabla de valores unitarios de suelo urbano:

- La **primera columna** denominada "Sector", contiene el sector catastral de ubicación del inmueble.
- La **segunda columna** denominada "Calle o Zona", contiene el nombre de una calle o vialidad, zona, colonia, barrio, fraccionamiento, condominio, etapa, ejido, desarrollo inmobiliario o localidad.
- La **tercera columna** denominada "Tramo de calle - De", contiene una primera característica que delimita la aplicación del valor unitario de suelo:
 - En el caso de un tramo de calle o vialidad, establece:
 - La intersección o esquina de inicio de aplicación del valor unitario, o
 - Que aplica a **Toda** la calle o vialidad dentro del sector.
 - En el caso de una zona, colonia, barrio, fraccionamiento, condominio, etapa, ejido, desarrollo inmobiliario o localidad, puede establecer:
 - **Todo o toda**: Aplica a todos los inmuebles ubicados en la zona, colonia, barrio, fraccionamiento, condominio, etapa, ejido, desarrollo inmobiliario o localidad, pero dentro del sector catastral de referencia.
 - **Alguna característica del inmueble** que es determinante en su valoración, tales como:



ANEXO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO 2016

TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO

- **Superficie de terreno:** la superficie inicial de terreno del rango de aplicabilidad del valor unitario de suelo.
- **Uso de suelo real o potencial:** el uso de suelo señalado en los planes de ordenación territorial (comercial, mixto, etcétera) o el uso de suelo que se está aplicando al inmueble.
- **Descripción del inmueble:** tales como parcela, solar urbano, macrolote, macro-predio, unidad privativa, área privativa, etcétera.
- **Frente:** el inmueble tiene frente a una vialidad o calle específica, a una zona de características panorámicas, como un lago, campo de golf, zona arbolada, fairway, mirador, etcétera.
- **Servicios de infraestructura urbana:** en referencia a los servicios de infraestructura con que puede contar el inmueble, servicios completos o sin servicios completos.
- **Ubicación** dentro de la zona, colonia, barrio, fraccionamiento, condominio, etapa, ejido, desarrollo inmobiliario o localidad: puede referirse a la Fase, Sección, Etapa o Zona; en su caso puede referirse a la sección o zona por la denominación de la institución u organismo que realizó la regularización o la ejecutó (CORETT, COMEVI, INFONAVIT, INDECO, IVEQ, RAN [o el programa PROCEDE], etcétera).
- **Resto:** Aplica a los inmuebles que no se encuentran ubicados con frente a una vialidad o tramo de calle especificado en el mismo sector catastral o aquellos que no cuentan con una característica específica o una ubicación específica en el mismo sector catastral, es decir, es de aplicación residual en la zona, colonia, barrio, fraccionamiento, condominio, etapa, ejido, desarrollo inmobiliario o localidad de ubicación del inmueble.
- La **cuarta columna** denominada "Tramo de calle - Hasta", contiene una segunda característica que delimita la aplicación del valor unitario de suelo:
 - En el caso de un tramo de calle o vialidad, establece:
 - La intersección o esquina de finalización de aplicación del valor unitario, o
 - Que aplica a **Toda** la calle o vialidad dentro del sector.
 - En el caso de una zona, colonia, barrio, fraccionamiento, condominio, etapa, ejido, desarrollo inmobiliario o localidad, puede establecer:



ANEXO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO 2016

TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO

- **Superficie de terreno:** la superficie inicial de terreno del rango de aplicabilidad del valor unitario de suelo.
- **Uso de suelo real o potencial:** el uso de suelo señalado en los planes de ordenación territorial (comercial, mixto, etcétera) o el uso de suelo que se está aplicando al inmueble.
- **Descripción del inmueble:** tales como parcela, solar urbano, macrolote, macro-predio, unidad privativa, área privativa, etcétera.
- **Frente:** el inmueble tiene frente a una vialidad o calle específica, a una zona de características panorámicas, como un lago, campo de golf, zona arbolada, fairway, mirador, etcétera.
- **Servicios de infraestructura urbana:** en referencia a los servicios de infraestructura con que puede contar el inmueble, servicios completos o sin servicios completos.
- **Ubicación** dentro de la zona, colonia, barrio, fraccionamiento, condominio, etapa, ejido, desarrollo inmobiliario o localidad: puede referirse a la Fase, Sección, Etapa o Zona; en su caso puede referirse a la sección o zona por la denominación de la institución u organismo que realizó la regularización o la ejecutó (CORETT, COMEVI, INFONAVIT, INDECO, IVEQ, RAN [o el programa PROCEDE], etcétera).
- **Resto:** Aplica a los inmuebles que no se encuentran ubicados con frente a una vialidad o tramo de calle especificado en el mismo sector catastral o aquellos que no cuentan con una característica específica o una ubicación específica en el mismo sector catastral, es decir, es de aplicación residual en la zona, colonia, barrio, fraccionamiento, condominio, etapa, ejido, desarrollo inmobiliario o localidad de ubicación del inmueble.
- La **cuarta columna** denominada "Tramo de calle - Hasta", contiene una segunda característica que delimita la aplicación del valor unitario de suelo:
 - En el caso de un tramo de calle o vialidad, establece:
 - La intersección o esquina de finalización de aplicación del valor unitario, o
 - Que aplica a **Toda** la calle o vialidad dentro del sector.
 - En el caso de una zona, colonia, barrio, fraccionamiento, condominio, etapa, ejido, desarrollo inmobiliario o localidad, puede establecer:



ANEXO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO 2016

TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO

Procedimiento de asignación del valor unitario de suelo:

1. Ubicar el sector catastral que le corresponda al inmueble (según los primeros nueve dígitos de su clave catastral).
2. Localizar en la tabla el grupo de valores unitarios que se apliquen en dicho sector catastral.
3. Determinar si el inmueble se ubica en una de las calles especificadas en la primera columna de los valores unitarios del sector, en este caso:
 - 3.1. Determinar el tramo de calle de ubicación (inicio del tramo en tercera columna y final del tramo en cuarta columna) que le corresponda al inmueble y asignar el valor unitario.
 - 3.2. Si el tramo aplicable es Todo – Todo o Toda-Toda, asignar el valor unitario correspondiente.
 4. Si el inmueble no está ubicado en una calle especificada, se determina la zona, colonia, barrio, fraccionamiento, condominio, etapa, ejido, desarrollo inmobiliario o localidad de ubicación del inmueble:
 - 4.1. Si la zona, colonia, barrio, fraccionamiento, condominio, etapa, ejido, desarrollo inmobiliario o localidad no tiene especificación de características o ubicación, sólo existe Toda – Toda o Todo – Todo, asignar el valor unitario de suelo de éste renglon.
 - 4.2. En su caso, determinar la característica o ubicación que define al inmueble respecto al valor unitario aplicable, ya sea por rango de superficie, uso de suelo, descripción o frente, utilizando la tercera y cuarta columna para asignar el valor unitario de suelo aplicable.
 - 4.3. En caso de no tener ninguna de las características o ubicación especificada para la zona, colonia, barrio, fraccionamiento, condominio, etapa, ejido, desarrollo inmobiliario o localidad dentro del sector catastral que corresponda, asignar el valor unitario de suelo para el Resto.
 5. En caso de que a un inmueble le sea aplicable dentro del sector de ubicación del mismo, dos o más valores unitarios de suelo, asignar al inmueble el mayor de ellos ya que el valor de los inmuebles responde al mercado y éste a las características del inmueble que lo hacen más atractivo.



ANEXO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO 2016

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

LINEAMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Estructura de la Tabla de Valores Unitarios de Construcción

La primer columna denominada "Tipo" indica una clave de cuatro dígitos, la cual se integra de la siguiente manera de forma secuencial:

- Primeros dos dígitos: Corresponden a la clave del municipio.
- Dígitos subsecuentes: Corresponden al tipo de construcción.

La segunda columna denominada "Descripción" nos indica el tipo de construcción.

La tercer columna denominada "Valor Catastral Unitario 2016 (\$ x M2)" indica el valor unitario por metro cuadrado de construcción para el ejercicio aplicable.

Grupos de tipos de construcción

- Especiales
- Industrial
- Antiguo
- Moderno

Criterios:

- Los tipos de construcción se agrupan por elementos constructivos principales, no por la edad o el uso de la construcción.
- No necesariamente una construcción debe tener todos los elementos descritos en las tablas siguientes, para su clasificación basta que cumpla con la mayoría de los elementos o con los principales elementos constructivos (los de mayor costo constructivo).
- Los grupos de construcción se dividen en tipos de construcción principales y tipos de construcción secundarios, excepto los tipos especiales que todos son principales.
- En primer término se clasificará en función de los elementos constructivos dentro de los tipos principales.
- Cuando una construcción tiene algunos de los elementos constructivos de un tipo principal, pero también tiene algunos de los elementos constructivos del tipo principal inmediato superior, se clasifica en el tipo secundario intermedio, siempre dentro del mismo grupo.



ANEXO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO 2016

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

- Las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, no forman parte del valor unitario del tipo de construcción, se utilizan exclusivamente como elemento de clasificación.

Tipos de construcción principales:

Especiales:

- 01 Rudimentario provisional
- 23 Alberca
- 24 Cancha deportiva

Industriales:

- 02 Industrial económico
- 04 Industrial mediano
- 06 Industrial de calidad
- 08 Industrial de lujo

Antiguos:

- 09 Antiguo típico
- 11 Antiguo común
- 13 Antiguo notable
- 15 Antiguo relevante

Modernos:

- 16 Moderno económico
- 18 Moderno mediano
- 20 Moderno de calidad
- 22 Moderno de lujo

Tipos de construcción secundarios:

Industriales:

- 03 Industrial económico mediano
- 05 Industrial de mediana calidad
- 07 Industrial de calidad-lujo

Antiguos:

- 10 Antiguo típico común
- 12 Antiguo común notable
- 14 Antiguo notable relevante

Modernos:

- 17 Moderno económico mediano
- 19 Moderno de mediana calidad
- 21 Moderno de calidad-lujo



ANEXO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO 2016

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

LINEAMIENTOS PARA LA CALIFICACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Calificaciones del estado de conservación de las construcciones:

- Muy bueno o nuevo
- Bueno
- Regular
- Malo
- Ruinoso

Calificación de Estado de Conservación	Estado de Conservación	Factor de Estado de Conservación
1	Muy bueno o nuevo	1.00
2	Bueno	0.90
3	Regular	0.80
4	Malo	0.65
5	Ruinoso	0.50

Criterio:

Estas calificaciones se refieren exclusivamente al estado de conservación de la construcción, por lo que no deben calificar la calidad constructiva, diseño arquitectónico, funcionalidad o edad de las construcciones (la edad y la calidad constructiva se encuentra considerada en los elementos y sistemas constructivos de los tipos de construcción).

(1) Nuevo o muy bueno

La construcción no requiere reparaciones, la construcción puede ser antigua pero se le ha mantenido conservada.

(2) Bueno

La construcción requiere reparaciones menores, principalmente pintura, resanes de fisuras o grietas, e impermeabilización, así como sustitución de piezas menores deterioradas en herrería, carpintería e instalaciones.

(3) Regular

La construcción requiere reparaciones importantes de acabados, probablemente reposición de pisos o losetas fisuradas, reposición de aplanchados o plafones, mantenimiento de carpintería y herrería con posible sustitución de piezas, mantenimiento de instalaciones eléctricas, sanitarias e hidráulicas, con sustitución de piezas.

(4) Malo

La construcción se encuentra muy deteriorada en acabados, con fallas de tipo estructural que no ponen en riesgo la estabilidad de la construcción, pero que requieren de reparación inmediata.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO
2015 - 2018



TEQUISQUIAPAN
PUEBLO MÁGICO

TEQUISQUIAPAN
Gobierno que *SI* cumple
H. Ayuntamiento 2015 - 2018

ANEXO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO 2016

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

(5) Ruinoso

La construcción presenta fallas estructurales que ponen en riesgo la estabilidad de la construcción y representa un riesgo para su habitabilidad.

*Palmas #5 Col. Los Sabinos. Tequisquiapan, Querétaro. C.P. 76750
Teléfonos: 01 (414) 273 2327 - 273 06 92*