

**TABLA DE
VALORES
CATASTRALES
PARA EL AÑO
2015 EN EL
MUNICIPIO DE
CAJEME**

EL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA, CON LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN IV, PÁRRAFO TERCER, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 139, PENÚLTIMO PÁRRAFO, DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA, 61, FRACCIÓN IV, INCISO B, DE LA LEY DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, 44, FRACCIÓN XIV DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, TIENE A BIEN PROPONER AL CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA, LAS SIGUIENTES TABLAS DE VALORES UNITARIOS VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2015, A SABER:

- A) TABLA 1: DE LAS ZONAS URBANAS HOMOGENEAS EN CIUDAD OBREGÓN, MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO EN TERRENOS URBANOS ASIGNADO A CADA UNA DE ELLAS.
- B) TABLA 2: DE LAS ZONAS HOMOGENEAS EN COMISARIAS Y DELEGACIONES DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE TERRENOS URBANOS ASIGNADO A CADA UNA DE ELLAS.
- C) TABLA 3: DE LAS ZONAS HOMOGENEAS EN TERRENOS RURALES DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR HECTAREA.
- D) TABLA 4: DE LAS BANDAS DE VALOR POR VIALIDADES EJES NORTE-SUR Y ESTE-OESTE, EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA.
- E) TABLA 5: DE LOS VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN APLICABLES A LAS CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA.
- F) TABLA 6: DE LOS VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN ATENDIENDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

LOS CUALES POR TÉCNICA JURÍDICA SE EXPLICAN, FUNDAN Y MOTIVAN, EN EL SIGUIENTE ORDEN.

CONSIDERANDOS A LA TABLA 1: DE LAS ZONAS URBANAS HOMOGENEAS EN CIUDAD OBREGÓN, MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO EN TERRENOS URBANOS ASIGNADO A CADA UNA DE ELLAS.

LOS TERRENOS URBANOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA EXTENSIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA SERÁN CLASIFICADOS SEGÚN LOS SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA, REGIMEN JURÍDICO, LA ORGANIZACIÓN TERRITORIAL QUE SE DESCRIBE EN EL ARTÍCULO 10 DEL BANDO DE POLICÍA Y DE GOBIERNO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME, LOS ELEMENTOS FÍSICOS, SOCIALES, ECONÓMICOS, HISTÓRICOS, NIVEL DE HOMOGENEIDAD CUALITATIVA Y CUANTITATIVA EN 233 (DOSCIENTAS TREINTA Y TRES) ZONAS URBANAS HOMOGENEAS, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 3, FRACCIÓN X, INCISO A y FRACCIÓN VIII, 8, 11, PÁRRAFO SEGUNDO, 15, TODOS DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 11, FRACCIÓN XXXVI, DEL REGLAMENTO DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 6, PÁRRAFO PRIMERO, FRACCIÓN I, DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA A LAS CUALES SE LES ASIGNA EL VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO, QUE SE INDICA EN LA SIGUIENTE TABLA:

TABLA 1: DE LAS ZONAS URBANAS HOMOGENEAS EN CIUDAD OBREGÓN, MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO EN TERRENOS URBANOS ASIGNADO A CADA UNA DE ELLAS.



**VALORES CATASTRALES PARA TERRENOS URBANOS EN CD.
OBREGON, MPIO. DE CAJEME, SONORA PARA EL EJERCICIO FISCAL
DEL AÑO 2015**



NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2015 (\$/m ²)
1	Agronomos	2,200.00
2	Alameda del Cedro	1,100.00
3	Alameda del Cedro 2	1,100.00
4	Albatorre	500.00
5	Alta California	2,300.00
6	Altar Residencial	1,200.00
7	Amanecer del Valle	150.00
8	Amanecer I	110.00
9	Amanecer I (urbanizado)	350.00
10	Amanecer II	110.00
11	Aves del Castillo (Fincar, Pibo, Codepa)	500.00
12	Aves del Castillo (H. Ayuntamiento)	250.00
13	Aves del Castillo (Ultratek)	500.00
14	Bellavista	1,800.00
15	Beltrones sin Pavimento	180.00
15-B	Beltrones con Pavimento	350.00
16	Benito Juárez (No Reelección al norte)	500.00
17	Benito Juárez (No Reelección al sur)	450.00
18	Bosques del Nainari	1,700.00
19	Bugambilias	1,200.00
20	Cajeme	200.00
20-B	Cajeme Con Pavimento	380.00
21	Campestre	1,100.00
22	Campestre 2da. Ampliación	1,000.00
23	Casa Real	500.00
24	Casablanca	900.00
25	Central de Abastos	500.00
26	Chapultepec	1,600.00
27	Cincuentenario	1,000.00
28	Cincuentenario Ampliación (Las Villas)	900.00
30	Colina del Yaqui	500.00
31	Condominios Casa Real	1,200.00
32	Constitución	700.00
33	Cuauhtemoc Cárdenas	150.00
34	Cumuripa	700.00
35	Cumuripa Ampliación	600.00
36	Del Lago	1,300.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2015 (\$/m ²)
37	Del Valle	2,500.00
38	Ejidatarios	900.00
39	El Campanario	600.00
40	El Castillo (Zona Urbana Alvaro Obregón)	250.00
41	El Palmar	1,300.00
42	El Paraíso	2,000.00
43	El Pedregal	500.00
44	El Roble	500.00
45	El Rodeo	500.00
46	El Sahuaro	900.00
47	El Tunel	280.00
48	El Tunel (Calle Quintana Roo)	800.00
49	Esperanza Tiznado	120.00
50	Faustino Félix Serna	600.00
51	Fovissste I	800.00
52	Fovissste II	750.00
53	Fovissste III	700.00
53-B	Franja Comercial 300	800.00
54	Fray Francisco Eusebio Kino	300.00
54-B	Fray Francisco Eusebio Kino Con Pavimento	450.00
55	Fuentes del Bosque	1,300.00
56	Fundo Legal	3,000.00
57	Galeana	800.00
58	Hacienda del Sol	550.00
59	Hacienda Real	800.00
60	Hacienda San Jose	500.00
61	Hidalgo	800.00
62	Indeur	350.00
63	Jardines del Lago	500.00
64	Jardines del Valle	500.00
65	La Cortina 1ra. Sección	800.00
66	La Cortina 3ra. Sección	700.00
67	La Cortina 4ta. Sección	600.00
68	La Florida	900.00
69	La Ladrillera Sector	500.00
70	La Misión	650.00
71	Las Arboledas	1,300.00
72	Las Areneras	30.00
73	Las Brisas (Con pavimento)	700.00
74	Las Brisas (Sin pavimento)	500.00
75	Las Campanas	700.00
76	Las Codornices	900.00
77	Las Espigas	550.00
78	Las Flores	1,100.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2015 (\$/m ²)
79	Las Fuentes (Iprovi)	550.00
80	Las Fuentes II (Pibo)	550.00
81	Las Haciendas	550.00
82	Las Misiones	650.00
83	Las Palmas	500.00
84	Las Puertas	540.00
85	Las Torres	920.00
86	Lázaro Mercado	600.00
87	Libertad (Con pavimento)	450.00
88	Libertad (Sin pavimento)	300.00
89	Lindavista	550.00
90	Lomas del Paraiso	1,300.00
91	Los Alamos	550.00
92	Los Algodones	400.00
93	Los Alisos	1,800.00
94	Los Angeles	450.00
95	Los Arcos	550.00
96	Los Encinos	600.00
97	Los Girasoles	500.00
98	Los Heroes	500.00
99	Los Horizontes	500.00
100	Los Misioneros (Itson)	1,400.00
101	Los Misioneros (Las Cachimbas)	250.00
102	Los Monjes	550.00
103	Los Olivos (Amanecer)	350.00
104	Los Patios	500.00
105	Los Pioneros	1,600.00
106	Los Portales	600.00
107	Los Presidentes	150.00
108	Los Rosales 3ra Seccion	200.00
109	Los Sauces	450.00
110	Luis Donald Colosio	200.00
111	Luis Echeverría (Hoy Alvaro Obregón)	300.00
111-B	Luis Echeverría (Hoy Alvaro Obregón) Con Pavimrnto	450.00
112	Matias Mendez (Calle principal)	500.00
113	Matias Méndez (Con pavimento)	450.00
114	Maximiliano R. López	300.00
115	México	450.00
116	Mirasierra	600.00
117	Miravalle	580.00
118	Miravalle Ampliación	580.00
119	Misión del Real	600.00
120	Misión del Sol	560.00
121	Mision San Gabriel	550.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2015 (\$/m ²)
122	Mision San Rafael	600.00
123	Misión San Xavier	580.00
124	Montecarlo	1,100.00
125	Morelos	600.00
126	Multifamiliares I.M.S.S.	1,500.00
127	Municipio Libre	600.00
128	Nainari del Yaqui	1,400.00
129	Noroeste	800.00
130	Noroeste Ampliación	700.00
131	Nueva Galicia	450.00
132	Nueva Palmira	450.00
133	Nuevo Cajeme	450.00
134	Obregón Norte	830.00
135	Otancahui	1,200.00
136	Palma Real	500.00
137	Parque Industrial de Ciudad Obregón	500.00
138	Paseo Alameda	500.00
139	Pioneros de Cajeme	150.00
140	Plaza Comercial del Valle	800.00
141	Posada del Sol	600.00
142	Pradera Bonita	500.00
143	Prados de la Laguna (Con pavimento)	700.00
144	Prados de la Laguna (Sin pavimento)	500.00
145	Prados del Tepeyac Secc Promohabitat (Con pavimento)	650.00
146	Prados del Tepeyac Secc Promohabitat (Sin pavimento)	400.00
147	Prados del Tepeyac Secc Terra (Con pavimento)	700.00
148	Prados del Tepeyac Secc Terra (Sin pavimento)	400.00
149	Prados del Tepeyac Sección H. Ayuntamiento (Con pavimento)	900.00
150	Prados del Tepeyac Sección H. Ayuntamiento (Sin pavimento)	700.00
151	Primavera	600.00
152	Primero de Mayo	500.00
153	Privada Buenavista	800.00
154	Privada Chihuahua	600.00
155	Privada de la Laguna	1,400.00
156	Privada La Herradura	600.00
157	Privada Los Balcones	1,600.00
158	Privada Los Olivos	800.00
159	Privada Madrid	1,600.00
160	Privada Santa Fe	1,600.00
161	Privada Toscana	2,500.00
162	Privadas del Campanario	600.00
163	Puente Real	1,450.00
164	Puerta de Hierro I	500.00
165	Quinta Real	500.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2015 (\$/m²)
166	Ramiro Valdez Fontes (El Chorizo)	300.00
167	Raquet	1,800.00
168	Real de Sabinos	500.00
169	Real de Sevilla	600.00
170	Real del Arco	1,200.00
171	Real del Bosque Residencial	450.00
172	Real del Norte	550.00
173	Real del Sol Sector Norte	1,600.00
174	Real del Sol Sector Sur	2,800.00
175	Real del Valle	550.00
176	Reforma	800.00
177	Reforma Ampliacion	2,000.00
178	Residencial del Bosque	1,600.00
179	Rincón del Valle	550.00
180	Robles del Castillo	250.00
181	Robles del Castillo Colectivista	350.00
182	Russo Vogel y Ampliación	300.00
183	Russo Vogel y Ampliación Con Pavimento	450.00
184	San Antonio	150.00
185	San Juan Capistrano	1,200.00
186	Santa Catalina	1,800.00
187	Santa Cecilia	500.00
188	Santa Anita	1,200.00
189	Santa Fé (Invasión FFCC-Benito Juárez)	250.00
191	Sierravista	500.00
192	Sochiloa	800.00
193	Sonora	400.00
194	Sostenes Valenzuela Miller (Con pavimento) "410"	450.00
195	Sostenes Valenzuela Miller (Sin pavimento) "410"	300.00
196	Tepeyac Isssteson	1,000.00
197	Torres de Castillo	80.00
198	Torre de Paris	700.00
199	Urbanizable Miguel Alemán Ampliación	1,200.00
200	Urbanizable No. 1	1,650.00
201	Urbanizable No. 2	1,650.00
202	Urbanizable No. 3	1,800.00
203	Urbanizable No. 4	3,000.00
204	Urbanizable No. 5 (Nainari a Cajeme)	2,800.00
205	Urbanizable No. 5 (Nainari a Guerrero)	2,200.00
206	Urbanizable No. 6	1,600.00
207	Urbanizable No. 6 Ampliación	700.00
208	Urbanizable No. 7	1,400.00
209	Urbivilla del Real	550.00
210	Valle del Sol	550.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2015 (\$/m ²)
211	Valle Dorado	550.00
212	Valle Verde	400.00
213	Villa Alegre	550.00
214	Villa Aurora	550.00
215	Villa California (1ra. y 2da. Etapa)	1,600.00
216	Villa California (3ra. Etapa)	1,600.00
217	Villa California (6ta. Etapa, La Joya Residencial)	1,000.00
218	Villa California (8va. Etapa)	550.00
219	Villa California (Querobabi, Nogales, California, Tabasco)	1,600.00
220	Villa de Cortés	450.00
221	Villa Florencia	1,000.00
222	Villa Guadalupe	180.00
223	Villa Itson	1,800.00
224	Villa Mezquite	900.00
225	Villa Satélite	270.00
226	Villa Tetabiate	1,600.00
227	Villafontana	550.00
228	Villas de San Anselmo	500.00
229	Villas del Campestre	500.00
230	Villas del Nainari	1,500.00
231	Villas del Palmar	500.00
232	Villas del Real	500.00
233	Villas del Rey	800.00
234	Villas del Rey Sección I	800.00
235	Villas del Sol	450.00
236	Villas del Trigo	450.00
237	Vista Hermosa	550.00
238	Yukuhimari Infonavit	750.00
239	Zona Comercial Parque Recreativo Nainari (Laguna del Nainari)	6,000.00
240	Zona Norte (Area comercial)	4,000.00
241	Zona Norte (Con servicios, sin pavimento)	3,000.00
242	Zona Norte (Con todos los servicios)	3,500.00
243	Zona Norte (Sin servicios, sin pavimento)	2,200.00

Nota: La aplicación de dichos valores así como los factores de méritos y deméritos estan estipulados dentro del Reglamento Catastral Municipal asi como en la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

H. AYUNTAMIENTO

ACTA DE CABILDO NUM. 41, ACUERDO DE CABILDO NUM. 215 DE FECHA 15 DE AGOSTO DE 2014.

SINDICO

SECRETARIO

C. MANUEL MONTAÑO GUTIERREZ

DR. ANTONIO ALVIDREZ LABRADO

PRESIDENTE MUNICIPAL

ING. ROGELIO MANUEL DIAZ BROWN RAMSBURGH

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

ACUERDO NO.: _____ *FECHA:* _____

DIP. PRESIDENTE

DIP. SECRETARIO

DIP. SECRETARIO

VALORES UNITARIOS DE TERRENO URBANO EN CIUDAD OBREGON

MUNICIPIO DE CAJEME

ESTADO DE SONORA

LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO, ASIGNADOS A LAS ZONAS URBANAS HOMOGENEAS ANTES MENCIONADAS, SE FORMULA POR EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA POR CONDUCTO DE SU DIRECCIÓN DE CATASTRO, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 40 DEL REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME, ANALIZANDO ALEATORIAMENTE DIVERSAS OPERACIONES DE COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES DE CADA UNA DE LAS 243 ZONAS URBANAS HOMOGENEAS, REGISTRADAS Y RESGUARDADAS EN LOS ARCHIVOS DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO, LOS SERVICIOS PÚBLICOS CERCANOS, LAS OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS CERCANAS A DADA UNA DE ELLAS, UBICACIÓN DE LA COLONIA O ASENTAMIENTO URBANO, LO ANTERIOR PARA EQUIPARAR EL VALOR UNITARIO AL VALOR DE MERCADO POR METRO CUADRADO DE CADA PREDIO URBANO.

CONSIDERANDOS A LA TABLA 2. DE LAS ZONAS URBANAS HOMOGENEAS EN COMISARIAS Y DELEGACIONES DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE TERRENOS URBANOS ASIGNADO A CADA UNA DE ELLAS.

LOS TERRENOS URBANOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LAS DIVERSAS COMISARIAS Y DELEGACIONES CON QUE CUENTA EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA DESCRITAS EN EL NUMERAL 10, DEL BANDO DE POLICÍA Y DE GOBIERNO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA DESCRITAS EN EL NUMERAL 10, DEL BANDO DE POLICÍA Y DE GOBIERNO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA SERÁN CLASIFICADOS SEGÚN LOS SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA, REGIMEN, JURÍDICO, LOS ELEMENTOS FÍSICOS, SOCIALES, ECONÓMICOS, HISTÓRICOS, NIVEL DE HOMOGENEIDAD CUALITATIVA Y CUANTITATIVA EN LAS ZONAS HOMOGENEAS QUE SE INDICAN EN LA TABLA 2, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 3, FRACCIÓN X, INCISO A y FRACCIÓN VIII, 11, PÁRRAFO SEGUNDO, 15, TODOS DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 11, FRACCIÓN XXXVI, DEL REGLAMENTO DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 6, PÁRRAFO PRIMERO, FRACCIÓN I, DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA, A LAS CUALES SE LES ASIGNA EL VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO, A SABER:

LA TABLA 2. DE LAS ZONAS URBANAS HOMOGENEAS EN COMISARIAS Y DELEGACIONES DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE TERRENOS URBANOS ASIGNADO A CADA UNA DE ELLAS.



VALORES UNITARIOS DE TERRENOS EN COMISARIAS Y DELEGACIONES DEL MUNICIPIO DE CAJEME PARA EL AÑO 2015



NUM.	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2015 (\$/m ²)
1	Altos de Jecopaco	80.00
2	Allende Colonia	80.00
3	Allende Colonia (calle principal).	132.00
4	Allende Poblado Colectivo	50.00
5	Antonio Rosales Colectivo	50.00
6	Antonio Rosales Colonia	120.00
7	Bernabe Arana	40.00
8	Buena Vista	50.00
9	Campo 16 (Emiliano Zapata)	50.00
10	Campo 2 (Ejido Tepeyac)	100.00
11	Campo 28	60.00
12	Campo 29 (Mora Villalobos)	60.00
13	Campo 30 (Francisco I. Madero)	60.00
14	Campo 31	50.00
15	Campo 47	60.00
16	Campo 5 (Ejido Cuauhtemoc)	100.00
17	Campo 6 (Ejido Benito Juárez)	50.00
18	Campo Mexico	50.00
19	Centauro del Norte	50.00
	Cocorit y Colonias periféricas:	
20	Alamos	150.00
21	Colonia Campestre	150.00
22	Colonia Cuauhtemoc	200.00
23	Colonia La Huerta	180.00
24	Eduardo Estrella	150.00
25	Fraccionamiento Cocorit	120.00
26	Fraccionamiento El Conti	130.00
27	Fundo legal	800.00
28	Las Praderas	450.00
29	Nueva Creación	160.00
30	Parque Industrial del Sol	550.00
31	Praderas Altas	550.00
32	Raquet Club	150.00
33	Rosales de Cocorit 1ra Sección	120.00
34	San José	70.00
35	Villa Bonita	550.00
36	Villa California Alameda 8va Etapa	550.00
37	Villa California Alameda	550.00

NUM.	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2015 (\$/m ²)
38	Viviano Murrieta	100.00
39	Cumuripa	60.00
40	El Henequen	80.00
41	El Portón (Vicente Guerrero)	70.00
42	El Porvenir	50.00
43	El Progreso	40.00
44	El Pueblito (Km. 9)	80.00
45	El Realito	50.00
	El Tobarito	
46	Colonia Nueva Unión	100.00
47	Fundo legal (CON PAVIMENTO)	300.00
48	Fundo legal (SIN PAVIMENTO)	180.00
49	Zona urbana	120.00
50	San Isidro	120.00
51	Lo Trigales	70.00
	Esperanza y Colonias periféricas:	
52	Fundo legal (CON PAVIMENTO)	600.00
53	Fundo legal (SIN PAVIMENTO)	350.00
54	Fundo legal (De la Sonora a la Nuevo León y de Carret. Internacional a Fco. I Madero)	1,100.00
55	Calle Principal (Coahuila-Niños Heroes)	1,200.00
56	Colonia Ejidal	150.00
57	Leandro Valle y ampliación	150.00
58	Blanca Ramos y ampliación	100.00
59	Nueva Esperanza	250.00
60	Valle de Héroses y ampliación	130.00
61	Hogar y Patrimonio	300.00
62	Sonora	150.00
63	Luis Antillón	150.00
64	Francisco Urbalejo	150.00
65	Javier Robinson Bours	150.00
66	Villas de Garcia Ampliacion	40.00
68	Colonia Rosales	100.00
69	Estacion Corral	50.00
70	Francisco Villa	50.00
71	Granjas Cajeme (Ha.)	8,000.00
72	Granjas Micas (Ha.)	15,000.00
73	Granjas Nainari (Ha.)	10,000.00
74	Guadalupe Victoria	50.00
75	Gustavo Díaz Ordáz	50.00
76	Hornos	100.00
77	Isla Huivulai	25.00

NUM.	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2015 (\$/m ²)
78	La Ladrillera	30.00
79	La Tinajera	80.00
80	Loma de Guamuchil	50.00
	Marte R. Gómez	
81	Colonia La Estrellita	150.00
82	Haciendas del Valle	300.00
83	Fundo legal	180.00
84	Los Fundadores	120.00
85	Miguel Alemán	50.00
86	Morelos 1	50.00
87	Morelos 2	50.00
88	Pascual Ayón	50.00
	Providencia	
89	Colonia del Cielo	250.00
90	Colonia Armando López Nogales	150.00
91	Fundo legal	300.00
92	Predio Las Palmas	100.00
93	Calle Base	350.00
94	Nueva Creacion	80.00
95	Severo Girón y ampliación	300.00
	Pueblo Yaqui	
96	Fundo legal	450.00
97	Colonia Campestre	180.00
98	Colonia Rodolfo Félix Valdez	150.00
99	Colonia Héroes del 47 y ampliación	180.00
100	Colonia Javier Lamarque Cano	130.00
101	Colonia Vida Digna	90.00
102	Martires de San Ignacio	100.00
103	Alberto Juárez Blancas	180.00
104	Zona Urbana	150.00
105	Zona Ejidal "El Yaqui"	150.00
106	Quechhueca	80.00
107	Ranchos Agua Caliente (Ha.)	15,000.00
108	Robles Castillo	50.00
109	Santa Ana	30.00
110	Santa María del Buaraje	40.00
111	Santa Rosa	50.00
112	Sonora Progresista	50.00
113	Tajimaroa	30.00
114	Teras Nueva Casa de Teras	30.00
115	Tesopobampo	30.00
116	Yucuribampo	50.00

Nota: La aplicación de dichos valores así como los factores de méritos y deméritos están estipulados dentro del Reglamento Catastral Municipal así como en la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

H. AYUNTAMIENTO

ACTA DE CABILDO NUM. 41, ACUERDO DE CABILDO NUM. 215 DE FECHA 15 DE AGOSTO DE 2014.

SINDICO

SECRETARIO

C. MANUEL MONTAÑO GUTIERREZ

DR. ANTONIO ALVIDREZ LABRADO

PRESIDENTE MUNICIPAL

ING. ROGELIO MANUEL DIAZ BROWN RAMSBURGH

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

ACUERDO NO.: _____ *FECHA:* _____

DIP. PRESIDENTE

DIP. SECRETARIO

DIP. SECRETARIO

MUNICIPIO DE CAJEME

ESTADO DE SONORA



LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO, ASIGNADOS A LAS ZONAS HOMOGENEAS ANTES MENCIONADAS, SE FORMULA POR EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA POR CONDUCTO DE SU DIRECCIÓN DE CATASTRO, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 40 DEL REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME, ANALIZANDO ALEATORIAMENTE DIVERSAS OPERACIONES DE COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES DE CADA UNA DE LAS COMISARIAS Y DELEGACIONES QUE INDICA EL ARTÍCULO 10 DEL BANDO DE POLICIA Y DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE CAJEME, REGISTRADAS Y RESGUARDADAS EN LOS ARCHIVOS DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO, LOS SERVICIOS PÚBLICOS CERCANOS, LAS OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS CERCANAS A DADA UNA DE ELLAS, UBICACIÓN DE LA COLONIA, COMISARÍA Y/O DELEGACIÓN DENTRO DEL TERRITORIO MUNICIPAL, LO ANTERIOR PARA EQUIPARAR EL VALOR UNITARIO AL VALOR DE MERCADO POR METRO CUADRADO DE CADA PREDIO URBANO.

CONSIDERANDOS A LA TABLA 3: DE LAS ZONAS HOMOGENEAS EN TERRENOS RURALES DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR HECTAREA.

LOS TERRENOS RURALES QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA EXTENSIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA SERÁN CLASIFICADOS Y CATALOGADOS SEGÚN LAS FRACCIONES XXVII, XXVIII, XXIX, XXX, XXXI Y XXXII, TODAS DEL ARTÍCULO 11, DEL REGLAMENTO DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, ASÍ COMO CONSIDERANDO EL ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA, REGIMEN JURÍDICO, LOS ELEMENTOS FÍSICOS, SOCIALES, ECONÓMICOS, HISTÓRICOS, NIVEL DE HOMOGENEIDAD CUALITATIVA Y CUANTITATIVA Y SE LES ASIGNARÁ EL VALOR UNITARIO POR HECTÁREA QUE SE INDICAN EN LA TABLA 3, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 3, FRACCIÓN X, INCISO A y FRACCIÓN VIII, 11, 15, TODOS DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 11, FRACCIÓN XXXVIII, DEL REGLAMENTO DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 6, PÁRRAFO PRIMERO FRACCIÓN II, DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA, DE LA SIGUIENTE MANERA:

TABLA 3: DE LAS ZONAS HOMOGENEAS EN TERRENOS RURALES DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR HECTAREA.



PROPUESTA DE VALORES UNITARIOS DE TERRENOS RURALES EN EL MUNICIPIO DE CAJEME PARA EL AÑO 2015



NUM	CLASIFICACION Y SUBCLASIFICACION	VALORES DE TERRENO 2015 (\$/HAS)		CLAVE
		MINIMO	MAXIMO	
	RIEGO POR GRAVEDAD			
1	Terreno de aluvión o barrial, dentro del Distrito de riego, con camino pavimentado, topografía plana y regular que se encuentran colindantes o dentro de la mancha urbanas, donde su valor asciende a:	500,001.00	1,500,000.00	RRGRAV01
2	Terreno de aluvión o barrial, dentro del Distrito de riego, con camino pavimentado, topografía plana y regular que se encuentran colindantes o dentro de la mancha urbanas.	350,001.00	500,000.00	RRGRAV02
3	Terreno de aluvión o barrial, dentro del Distrito de riego, con camino pavimentado y no pavimentado, topografía plana y regular que se encuentran cercanos a la mancha urbana donde su valor acienda a:	250,001.00	350,000.00	RRGRAV03
4	Terreno de aluvión o barrial, dentro del Distrito de riego, con camino pavimentado y no pavimentado, topografía plana y regular que se encuentran cercanos a la mancha urbana donde el valor es de:	150,001.00	250,000.00	RRGRAV04
5	Terreno de aluvión o barrial, dentro del Distrito de riego, con camino pavimentado y no pavimentado, topografía plana y regular que se encuentran cercanos a la mancha urbana y en el Vaye.	100,001.00	150,000.00	RRGRAV05
6	Terreno de aluvión o barrial, dentro del Distrito de riego, con camino pavimentado, y no pavimentado, topografía plana y regular.	70,001.00	100,000.00	RRGRAV06
7	Terreno de aluvión o barrial, dentro del Distrito de riego, con camino mixto pavimentado y terracería transitable todo el año, topografía plana y regular	55,001.00	70,000.00	RRGRAV07
8	Terreno de aluvión o barrial, dentro del Distrito de riego a más de 15 km de la Ciudad, con camino de terracería transitable todo el año, topografía plana y regular (gravedad intermedia)	40,001.00	55,000.00	RRGRAV08
9	Terreno de aluvión o barrial, con produccion intermedia, dentro del Distrito de riego, con camino mixto pavimentado y terracería transitable todo el año, topografía plana y regular, lejanos del centro de poblacion.	20,000.00	40,000.00	RRGRAV09

NUM	CLASIFICACION Y SUBCLASIFICACION	VALORES DE TERRENO 2015 (\$/HAS)		CLAVE
		MINIMO	MAXIMO	
	RIEGO POR BOMBEO			
1	Terreno de aluvión o barrial con camino pavimentado, topografía plana y regular	60,001.00	120,000.00	RRBOMB01
2	Terreno de aluvión o barrial con camino mixto pavimentado y terracería transitable todo el año, topografía plana y regular	20,000.00	60,000.00	RRBOMB02
	TERRENOS DE TEMPORAL			
1	Terreno de aluvión, barrial, barrial pedregoso, calichoso pedregoso; con camino transitable todo el año, de topografía plana	30,001.00	50,000.00	RTTEMP01
2	Terreno de aluvión, barrial, barrial pedregoso, calichoso pedregoso; con camino transitable todo el año, topografía accidentada	15,001.00	30,000.00	RTTEMP02
3	Idem anterior con camino no transitable todo el año	5,000.00	15,000.00	RTTEMP03
	TERRENOS DE AGOSTADERO			
1	Terreno con pradera artificial de buena calidad, aguajes provistos de agua en todo el año, con área susceptible de cultivo y camino accesible	30,001.00	40,000.00	RTAGOS01
2	Terreno con pradera artificial de buena calidad, aguajes provistos de agua solo en época de lluvias y camino accesible	15,001.00	30,000.00	RTAGOS02
3	Terreno con pasto natural, arbustos y árboles, aguajes provistos de agua solo en época de lluvias y camino accesible	6,001.00	15,000.00	RTAGOS03
4	Terreno enmontado con aguajes provistos de agua solo en época de lluvias y camino de difícil tránsito	3,001.00	6,000.00	RTAGOS04
5	Terreno enmontado con aguajes provistos de agua solo en época de lluvias y camino de difícil tránsito; cerriles y pedregosos.	800.00	3,000.00	RTAGOS05
	TERRENOS PARA GRANJA AVICOLA O PORCINA			
1	Terreno cercano a centro de población, acceso con pavimento flexible	100,001.00	200,000.00	RTGRNJ01
2	Terreno cercano a centro de población, acceso mixto con pavimento y camino de terracería transitable todo el año	80,001.00	100,000.00	RTGRNJ02
3	Terreno retirado de centro de población, acceso mixto con pavimento y camino de terracería transitable todo el año	50,000.00	80,000.00	RTGRNJ03
	TERRENOS PARA ACUACULTURA			
1	Terreno con buena calidad de agua de mar y camino transitable todo el año	20,001.00	40,000.00	RTACUA01

NUM	CLASIFICACION Y SUBCLASIFICACION	VALORES DE TERRENO 2015 (\$/HAS)		CLAVE
		MINIMO	MAXIMO	
2	Terreno con buena calidad de agua de mar y camino deficiente	5,000.00	20,000.00	RTACUA02
	TERRENOS ENMONTADOS			
1	Terreno enmontado susceptible de cultivo, topografía plana y regular, con camino transitable todo el año	15,001.00	25,000.00	RTENMO01
2	Terreno enmontado susceptible de cultivo de temporal, topografía accidentada, con camino transitable todo el año	8,001.00	15,000.00	RTENMO02
3	Terreno enmontado susceptible de cultivo de temporal, topografía plana y regular, con camino de difícil tránsito, donde su valor asciende a:	5,001.00	8,000.00	RTENMO03
4	Terreno enmontado, topografía accidentada, con camino de difícil tránsito, donde su valor asciende a:	801.00	5,000.00	RTENMO04
5	Terreno enmontado y cerril, con topografía accidentada y camino de difícil tránsito	500.00	800.00	RTENMO05

Nota: La aplicación de dichos valores así como los factores de méritos y deméritos están estipulados dentro del Reglamento Catastral Municipal así como en la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

H. AYUNTAMIENTO

ACTA DE CABILDO NUM. 41, ACUERDO DE CABILDO NUM. 215 DE FECHA 15 DE AGOSTO DE 2014.

SINDICO

SECRETARIO

C. MANUEL MONTAÑO GUTIERREZ

DR. ANTONIO ALVIDREZ LABRADO

PRESIDENTE MUNICIPAL

ING. ROGELIO MANUEL DIAZ BROWN RAMSBURGH

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

ACUERDO NO.: _____ FECHA: _____

DIP. PRESIDENTE

DIP. SECRETARIO

DIP. SECRETARIO

LOS VALORES UNITARIOS POR HECTAREA, ASIGNADOS A LA CADA UNA DE LAS CLASIFICACIONES Y CATALOGOS ANTES MENCIONADOS, SE FORMULA POR EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA POR CONDUCTO DE SU DIRECCIÓN DE CATASTRO, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 40 DEL REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME, ANALIZANDO ALEATORIAMENTE DIVERSAS OPERACIONES DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES DE CADA UNA DE LAS CLASIFICACIONES DE TERRENOS, REGISTRADAS Y RESGUARDADAS EN LOS ARCHIVOS DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO, LA ACTIVIDAD PARA LA QUE ES APTA, LOS SERVICIOS PÚBLICOS CERCANOS, LAS OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS CERCANAS A DADA UNA DE ELLAS, UBICACIÓN DEL TERRENO, LO ANTERIOR PARA EQUIPARAR EL VALOR UNITARIO AL VALOR DE MERCADO POR HECTÁREA DE CADA PREDIO RURAL.

CONSIDERANDOS A LA TABLA 4: DE LAS BANDAS DE VALOR POR VIALIDADES EJES NORTE-SUR Y ESTE-OESTE, EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA.

PARA EL CASO DE QUE LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO POR TERRENO URBANO, NO SE AJUSTEN A LOS ASIGNADOS A LAS ZONAS URBANAS HOMOGENEAS MENCIONADAS EN LA TABLA 1, SE APLICARAN COMPLEMENTARIAMENTE LAS BANDAS DE VALOR POR VIALIDADES EJES NORTE-SUR Y ESTE-OESTE, EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA PARA PARTICULARIZAR LAS DESVIACIONES DEL VALOR UNITARIO ASIGNADO AL TERRENO EN DETERMINADAS CALLES, SEGÚN LO INDICAN LOS ARTÍCULOS 3, FRACCIÓN IX, 11, 15, TODOS DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 11, FRACCIÓN VIII, DEL REGLAMENTO DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, DE LA SIGUIENTE MANERA:



VALORES CATASTRALES PARA CALLES PRINCIPALES EN CD. OBREGON, MPIO. DE CAJEME, SONORA PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2015



NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		VALOR DE TERRENO 2015 (\$/m ²)	EJE
1	CIRCUITO INT. LAS TORRES	Calle 200	Santa Lidia	700.00	NORTE-SUR
		Santa Lidia	Cipres	500.00	NORTE-SUR
		Cipres	Abeto	450.00	NORTE-SUR
		Abeto	Avenida Las Campiñas	300.00	NORTE-SUR
		Abeto	Carretera internacional	200.00	NORTE-SUR
2	BORDO NUEVO FRANJA NORTE	Carretera internacional	California	800.00	ESTE-OESTE
3	BORDO NUEVO FRANJA SUR	Carretera internacional	California	1,000.00	ESTE-OESTE
4	BORDO NUEVO	California	Quintana Roo	600.00	ESTE-OESTE
5	SUFRAGIO EFECTIVO	Salida al norte	Nainari	2,600.00	NORTE-SUR
		Nainari	Zaragoza	2,000.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	Rodolfo Elías Calles	1,500.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elías Calles	Carretera Internacional	2,000.00	NORTE-SUR
6	JALISCO	Salida al norte	Yaqui	3,000.00	NORTE-SUR
		Yaqui	Nainari	3,000.00	NORTE-SUR
		Nainari	Zaragoza	2,800.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	6 de Abril	2,000.00	NORTE-SUR

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		VALOR DE TERRENO 2015 (\$/m ²)	EJE
		6 de Abril	Carretera Internacional	2,200.00	NORTE-SUR
		Carretera Internacional	Lázaro Mercado	2,000.00	NORTE-SUR
		Lázaro Mercado	Jacinto López (300)	1,600.00	NORTE-SUR
		Jacinto López (300)	Calle Mexicali	1,500.00	NORTE-SUR
		Calle Mexicali	Calle Ejercito Nacional	1,000.00	NORTE-SUR
		Calle Ejercito Nacional	Calle CTM	800.00	NORTE-SUR
		Calle CTM	Calle 400	800.00	NORTE-SUR
7	MIGUEL ALEMAN	Cananea	Cajeme	4,500.00	NORTE-SUR
		Cajeme	Mayo	5,000.00	NORTE-SUR
		Mayo	Nainari	5,500.00	NORTE-SUR
		Nainari	Hidalgo	5,000.00	NORTE-SUR
		Hidalgo	No Reeleccion	4,500.00	NORTE-SUR
		No Reeleccion	Zaragoza	4,000.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	6 de Abril	3,700.00	NORTE-SUR
		6 de Abril	Rodolfo Elías Calles	2,500.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elías Calles	Prof. Alberto Gutiérrez	1,800.00	NORTE-SUR
8	SINALOA	Cajeme	Nainari	4,000.00	NORTE-SUR
		Nainari	Hidalgo	4,500.00	NORTE-SUR
		Hidalgo	No Reeleccion	5,500.00	NORTE-SUR
		No Reeleccion	Galeana	6,000.00	NORTE-SUR
		Galeana	Zaragoza	6,000.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	Rodolfo Elías Calles	4,000.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elías Calles	Bld. Ignacio Ramírez	2,500.00	NORTE-SUR
		Bld. Ignacio Ramírez	Jacinto López (300)	1,800.00	NORTE-SUR
9	5 DE FEBRERO	Cananea	Nainari	4,000.00	NORTE-SUR
		Nainari	Hidalgo	4,500.00	NORTE-SUR
		Hidalgo	No Reeleccion	5,000.00	NORTE-SUR
		No Reeleccion	Galeana	8,000.00	NORTE-SUR
		Galeana	Zaragoza	5,500.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	Nicolás Bravo	5,000.00	NORTE-SUR
		Nicolás Bravo	Rodolfo Elías Calles	4,500.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elías Calles	Mariano Escobedo	4,000.00	NORTE-SUR
		Mariano Escobedo	Bld. Ignacio Ramírez	2,500.00	NORTE-SUR
		Bld. Ignacio Ramírez	Lázaro Mercado (Guillermo Prieto)	2,000.00	NORTE-SUR
		Lázaro Mercado (Guillermo Prieto)	Jacinto López (300)	2,000.00	NORTE-SUR
		Jacinto López (300)	Obrero Mundial	1,800.00	NORTE-SUR
		Obrero Mundial	Bld. Camino Real	1,500.00	NORTE-SUR
		Bld. Camino Real	Bld. C.T.M.	1,500.00	NORTE-SUR
		Bld. C.T.M.	Calle 400	1,200.00	NORTE-SUR
		Calle 400	Valle del Pascola	1,000.00	NORTE-SUR

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		VALOR DE TERRENO 2015 (\$/m ²)	EJE
		Valle del Pascola	Hasta 500 m al sur de calle Valle del Pascola	500.00	NORTE-SUR
		Hasta 500 m al sur de calle Valle del Pascola	Calle 500	300.00	NORTE-SUR
10	SONORA	Nainari	Hidalgo	4,000.00	NORTE-SUR
		Hidalgo	Guerrero	4,000.00	NORTE-SUR
		Guerrero	No Reelección	5,000.00	NORTE-SUR
		No Reelección	Galeana	6,000.00	NORTE-SUR
		Galeana	Zaragoza	5,000.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	6 de Abril	3,500.00	NORTE-SUR
11	CHIHUAHUA	Nainari	Guerrero	3,500.00	NORTE-SUR
		Guerrero	Zaragoza	4,000.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	Rodolfo Elías Calles	2,500.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elías Calles	Bld. Ignacio Ramírez	1,800.00	NORTE-SUR
12	VERACRUZ	Nainari	Guerrero	3,500.00	NORTE-SUR
		Guerrero	Zaragoza	3,000.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	Rodolfo Elías Calles	2,000.00	NORTE-SUR
13	PUEBLA	Nainari	Guerrero	3,500.00	NORTE-SUR
		Guerrero	Zaragoza	2,500.00	NORTE-SUR
14	COAHUILA	Cananea	Nainari	3,500.00	NORTE-SUR
		Nainari	Hidalgo	3,000.00	NORTE-SUR
		Hidalgo	Zaragoza	3,000.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	6 de Abril	2,200.00	NORTE-SUR
		6 de Abril	Rodolfo Elías Calles	2,200.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elías Calles	Bld. Ignacio Ramírez	1,800.00	NORTE-SUR
		Bld. Ignacio Ramírez	Jacinto López (300)	1,200.00	NORTE-SUR
		Jacinto López (300)	Bld. C.T.M.	1,000.00	NORTE-SUR
		Bld. C.T.M.	Paseo Las Palmas	800.00	NORTE-SUR
		Paseo Las Palmas	Calle 400 y Media	600.00	NORTE-SUR
15	TABASCO	Cananea	Norte	3,500.00	NORTE-SUR
		Norte	Nainari	3,200.00	NORTE-SUR
		Nainari	Guerrero	2,800.00	NORTE-SUR
		Guerrero	Zaragoza	2,200.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	6 de Abril	1,800.00	NORTE-SUR
		6 de Abril	Rodolfo Elías Calles	2,200.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elías Calles	Bld. Ignacio Ramírez	1,500.00	NORTE-SUR
		Bld. Ignacio Ramírez	Jacinto López (300)	1,200.00	NORTE-SUR
		Jacinto López (300)	Bld. C. T. M.	1,000.00	NORTE-SUR
		Bld. C.T.M.	Paseo Las Palmas	800.00	NORTE-SUR
		Paseo Las Palmas	Calle 400 y media	400.00	NORTE-SUR
16	CALIFORNIA	Nogales	Cananea	2,200.00	NORTE-SUR
		Cananea	Cajeme	2,500.00	NORTE-SUR

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		VALOR DE TERRENO 2015 (\$/m ²)	EJE
		Cajeme	Hidalgo	2,700.00	NORTE-SUR
		Hidalgo	Zaragoza	2,500.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	6 de Abril	2,200.00	NORTE-SUR
		6 de Abril	Guadalupe Victoria	2,500.00	NORTE-SUR
		Guadalupe Victoria	Aureliano Anaya	2,000.00	NORTE-SUR
		Aureliano Anaya	Guillermo Prieto	1,500.00	NORTE-SUR
		Guillermo Prieto	Rodolfo Felix Valdez (300)	1,000.00	NORTE-SUR
17	QUINTANA ROO	Nogales	Cananea	1,500.00	NORTE-SUR
		Cananea	Cajeme	1,800.00	NORTE-SUR
		Cajeme	Nainari	2,200.00	NORTE-SUR
		Nainari	Hidalgo	2,500.00	NORTE-SUR
		Hidalgo	Guerrero	2,600.00	NORTE-SUR
		Guerrero	No Reelección	2,600.00	NORTE-SUR
		No Reelección	6 de Abril	1,800.00	NORTE-SUR
		6 de Abril	Rodolfo Elías Calles	2,000.00	NORTE-SUR
18	MICHOACAN	Nainari	Allende	1,560.00	NORTE-SUR
		Allende	Guerrero	2,100.00	NORTE-SUR
		Guerrero	No Reelección	2,300.00	NORTE-SUR
		No Reelección	Rodolfo Elías Calles	1,800.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elías Calles	Bldv. Ignacio Ramírez	1,800.00	NORTE-SUR
		Bldv. Ignacio Ramírez	Jacinto López (300)	1,000.00	NORTE-SUR
		Jacinto López (300)	Bldv. C.T.M.	800.00	NORTE-SUR
		Bldv. C.T.M.	Paseo Las Palmas	500.00	NORTE-SUR
		Paseo Las Palmas	Calle 400 y Media	300.00	NORTE-SUR
19	SAHUARIPA (PARIS)	Nainari	Hidalgo	2,000.00	NORTE-SUR
		Hidalgo	Guerrero	1,500.00	NORTE-SUR
		Guerrero	Londres	2,800.00	NORTE-SUR
		Londres	Jesús García	2,500.00	NORTE-SUR
		Jesús García	Rodolfo Elías Calles	3,000.00	NORTE-SUR
20	CALLE KINO	Jose Maria Morelos	Boulevard San antonio	2,000.00	NORTE-SUR
		Boulevard San antonio	Justo Sierra	2,000.00	NORTE-SUR
		Justo Sierra	Jesus Garcia	1,500.00	NORTE-SUR
		Jesus Garcia	Rodolfo Elias Calles	1,200.00	NORTE-SUR
21	CANANEA	Carretera internacional	5 de Feberero	4,000.00	ESTE-OESTE
		5 de Feberero	Nuevo leon	3,500.00	ESTE-OESTE
		Nuevo leon	Quintana Roo	2,500.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo	Fracc. Codornices	1,600.00	ESTE-OESTE
22	CALLE 100 (ACERA NORTE)	Kino	Acceso a Misioneros	700.00	ESTE-OESTE
23	CALLE 100 (ACERA SUR)	Kino	Acceso a Misioneros	700.00	ESTE-OESTE
24	NAINARI	Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	3,000.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Sonora (Acera Norte)	4,500.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Sonora (Acera Sur)	4,500.00	ESTE-OESTE

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		VALOR DE TERRENO 2015 (\$/m ²)	EJE
		Sonora	Coahuila	4,000.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	California	3,500.00	ESTE-OESTE
		California	Quintana Roo	3,000.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo	Sahuaripa	2,500.00	ESTE-OESTE
25	ALLENDE	Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	2,500.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	5 de Febrero	4,000.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Chihuahua	3,800.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Puebla	3,800.00	ESTE-OESTE
		Puebla	Coahuila	3,800.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	California	3,800.00	ESTE-OESTE
		California	Quintana Roo	2,500.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo	Michoacán	1,800.00	ESTE-OESTE
		Michoacán	Sahuaripa	1,500.00	ESTE-OESTE
26	HIDALGO	Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	2,500.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Sonora	4,200.00	ESTE-OESTE
		Sonora	Puebla	4,000.00	ESTE-OESTE
		Puebla	Coahuila	3,500.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	Tabasco	2,500.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	2,000.00	ESTE-OESTE
		California	Quintana Roo	2,500.00	ESTE-OESTE
27	GUERRERO	Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	2,600.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Sonora	4,700.00	ESTE-OESTE
		Sonora	Puebla	4,000.00	ESTE-OESTE
		Puebla	Coahuila	3,800.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	Tabasco	3,800.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	3,200.00	ESTE-OESTE
		California	Quintana Roo	4,000.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo	Michoacán	3,500.00	ESTE-OESTE
		Michoacán	Otancahui	3,000.00	ESTE-OESTE
		Otancahui	Sahuaripa (Acera sur)	2,500.00	ESTE-OESTE
		Sahuaripa	Laguna del Nainari	2,800.00	ESTE-OESTE
28	NO REELECCION	Boulevard Las Torres	Gral Lazaro Cardenas	800.00	ESTE-OESTE
		Gral Lazaro Cardenas	General Alvaro Obregon	1,200.00	ESTE-OESTE
		Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	3,000.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Sinaloa	4,000.00	ESTE-OESTE
		Sinaloa	5 de Febrero	6,000.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Sonora	8,000.00	ESTE-OESTE
		Sonora	Chihuahua	5,000.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Puebla	4,000.00	ESTE-OESTE
		Puebla	Durango	3,500.00	ESTE-OESTE
		Durango	Colima	3,500.00	ESTE-OESTE
		Colima	Nuevo León	2,600.00	ESTE-OESTE

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		VALOR DE TERRENO 2015 (\$/m ²)	EJE
		Nuevo León	California	2,300.00	ESTE-OESTE
		California	Quintana Roo	2,300.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo	Michoacán	2,200.00	ESTE-OESTE
29	GALEANA	Miguel Alemán	5 de Febrero	5,000.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Sonora	6,000.00	ESTE-OESTE
		Sonora	Chihuahua	5,300.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Zacatecas	4,000.00	ESTE-OESTE
		Zacatecas	Coahuila	3,200.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	Tabasco	2,800.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	2,200.00	ESTE-OESTE
		California	Torreón	2,500.00	ESTE-OESTE
		Torreón	Quintana Roo	1,800.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo	Michoacán	1,500.00	ESTE-OESTE
		Michoacán	Otancahui	1,200.00	ESTE-OESTE
30	ZARAGOZA	Vía del Ferrocarril	Sufragio Efectivo	800.00	ESTE-OESTE
		Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	1,650.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	5 de Febrero	3,500.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Chihuahua	4,000.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Puebla	3,500.00	ESTE-OESTE
		Puebla	Coahuila	2,500.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	Tabasco	2,500.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	2,000.00	ESTE-OESTE
31	NICOLAS BRAVO	Vía del Ferrocarril	Sufragio Efectivo	800.00	ESTE-OESTE
		Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	1,700.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Chihuahua	2,800.00	ESTE-OESTE
32	6 DE ABRIL	Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	1,800.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Chihuahua	3,000.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Coahuila	2,600.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	California	2,100.00	ESTE-OESTE
33	BLVD. RODOLFO ELIAS CALLES (CALLE 200)	Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	2,300.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Chihuahua	3,500.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Coahuila	3,500.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	Tabasco	3,500.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	3,500.00	ESTE-OESTE
		California	Yucatán	3,500.00	ESTE-OESTE
		Yucatán	Quintana Roo	3,200.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo	Michoacán	3,000.00	ESTE-OESTE
		Michoacán	París	3,000.00	ESTE-OESTE
		París	Bld. Las Torres	2,200.00	ESTE-OESTE
		Bld. Las Torres	Kino	1,800.00	ESTE-OESTE
34	BLVD. IGNACIO RAMIREZ	Sinaloa	5 de Febrero	2,200.00	ESTE-OESTE

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		VALOR DE TERRENO 2015 (\$/m ²)	EJE
		5 de Febrero	Tabasco	1,800.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	1,500.00	ESTE-OESTE
		California	Michoacán	1,200.00	ESTE-OESTE
35	JACINTO LOPEZ (CALLE 300)	Carretera Internacional	Calle 10	600.00	ESTE-OESTE
		Calle 10	Paseo Miravalle	600.00	ESTE-OESTE
		Paseo Miravalle	Jalisco	1,000.00	ESTE-OESTE
		Jalisco	Sinaloa	1,000.00	ESTE-OESTE
		Sinaloa	5 de Febrero	1,200.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Chihuahua	1,400.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Tabasco	1,600.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	1,400.00	ESTE-OESTE
		California	Ramón Guzmán	1,200.00	ESTE-OESTE
		Ramón Guzmán	Donato Guerra	1,000.00	ESTE-OESTE
		Donato Guerra	Michoacan	1,000.00	ESTE-OESTE
36	RODOLFO FELIX VALDEZ (300)	5 de Febrero	Chihuahua	1,200.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Tabasco	1,200.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	1,200.00	ESTE-OESTE
		California	Ramón Guzmán	1,000.00	ESTE-OESTE
		Ramón Guzmán	Donato Guerra	800.00	ESTE-OESTE
		Donato Guerra	Michoacan	800.00	ESTE-OESTE
37	AVENIDA CTM	De los Trigales	Topacio	500.00	ESTE-OESTE
		Topacio	Zafiro	600.00	ESTE-OESTE
		Zafiro	Jalisco	800.00	ESTE-OESTE
		Jalisco	5 de Febrero	1,200.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Francisco Villanueva	800.00	ESTE-OESTE
		Francisco Villanueva	Coahuila	800.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	Tabasco	800.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	Michoacan	700.00	ESTE-OESTE
38	CALLE 400	Los Trigales	Paseo Miravalle	500.00	ESTE-OESTE
		Paseo Miravalle	5 de Febrero	700.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Coahuila	700.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	Michoacan	600.00	ESTE-OESTE

Nota: La aplicación de dichos valores así como los factores de méritos y deméritos están estipulados dentro del Reglamento Catastral Municipal así como en la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

H. AYUNTAMIENTO

ACTA DE CABILDO NUM. 41, ACUERDO DE CABILDO NUM. 215 DE FECHA 15 DE AGOSTO DE 2014.

SINDICO

SECRETARIO

C. MANUEL MONTAÑO GUTIERREZ

DR. ANTONIO ALVIDREZ LABRADO

PRESIDENTE MUNICIPAL

ING. ROGELIO MANUEL DIAZ BROWN RAMSBURGH

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

ACUERDO NO.: _____ *FECHA:* _____

DIP. PRESIDENTE

DIP. SECRETARIO

DIP. SECRETARIO

LAS ANTERIORES BANDAS DE VALOR POR VIALIDADES, SE FORMULAN POR EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA POR CONDUCTO DE SU DIRECCIÓN DE CATASTRO, EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 40 Y 42, AMBOS DEL REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME, TOMANDO EN CUENTA PARA ELLO LA UBICACIÓN GENERAL Y LOCALIZACIÓN DEPENDIENDO DE LA ZONA HABITACIONAL, COMERCIAL O INDUSTRIAL EN QUE SE ENCUENTRE ASI COMO LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN DE LAS DIVERSAS CALLES, ANALIZANDO ADEMÁS ALEATORIAMENTE DIVERSAS OPERACIONES DE COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES DE CADA UNA DE LAS CLASIFICACIONES DE TERRENOS, REGISTRADAS Y RESGUARDADAS EN LOS ARCHIVOS DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO, LOS SERVICIOS PÚBLICOS CERCANOS, LAS OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS, COMERCIOS, PARQUES, PLAZAS SITUADAS EN CADA CALLE, LO ANTERIOR PARA EQUIPARAR EL VALOR UNITARIO AL VALOR DE MERCADO POR METRO CUADRADO DE CADA PREDIO URBANO.

CONSIDERACIONES A LA TABLA 5: DE LOS VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN APLICABLES A LAS CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA.

LOS VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN POR METRO CUADRADO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE UN TERRENO URBANO O RÚSTICO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2015 EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA SON LOS MENCIONADOS EN LA TABLA 5, Y SE APLICARÁN PARA DETERMINAR EL VALOR DE UNA CONSTRUCCIÓN NUEVA ATENDIENDO AL TIPO DE USO Y MATERIALES QUE LA COMPONEN, DICHO VALOR ES ASIGNADO POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO, DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA PREVIO ANÁLISIS PRESUPUESTALES DE PRECIOS EFECTUADOS PARA CONOCER EL COSTO UNITARIO DE LOS DIFERENTES MATERIALES QUE PUEDEN COMPONER CADA TIPO DETERMINADO DE CONSTRUCCIÓN DONDE SE INCLUYEN TAMBIÉN LOS COSTOS DE MANO DE OBRA QUE GENERAN PARA LOS DIFERENTES USOS A QUE SE LES DESTINEN SEGÚN LO INDICAN LOS ARTÍCULOS 3, FRACCIÓN X, INCISO b), 10, 15, TODOS DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 11, FRACCIONES IX, INCISO b), XX, XXXIII, NUMERALES 33, 35, 36, FRACCIÓN II Y 37, DEL REGLAMENTO DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 6, PÁRRAFO PRIMERO FRACCIONES I Y II Y PÁRRAFO SEGUNDO INCISO A) DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO PARA EL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME.

POR TANTO EL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN SE DEFINE COMO EL PRECIO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN NUEVA, DONDE SE INCLUYEN TODOS LOS COSTOS ACTUALES QUE SE GENERAN TANTO EN MATERIA PRIMA COMO EN MANO DE OBRA, Y QUE AL FINAL DAN COMO RESULTADO UN VALOR TOTAL AL QUE SE LE DENOMINA VALOR DE REPOSICIÓN, QUE SIRVE DE BASE PARA VALUAR LA CONSTRUCCIÓN NUEVA ADHERIDA QUE AL SER UN 20 POR CIENTO DE LA SUPERFICIE DE UN LOTE, ESTE SE CONSIDERA CONSTRUIDO PARA EFECTOS DEL TRATO JURÍDICO AL PAGAR EL IMPUESTO PREDIAL EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA, Y QUE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2015 SERÁ EL ASIGNADO EN LA TABLA 5, A SABER:



VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCION PARA EL AÑO FISCAL 2015 EN EL MUNICIPIO DE CAJEME *



NUM	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	BUENO		REGULAR		MALO	
1	HABITACIONAL ANTIGUO CORRIENTE	4HACB	900	4HACR	570	4HACM	310
2	HABITACIONAL ANTIGUO ECONOMICO	4HAEB	1175	4HAER	760	4HAEM	430
3	HABITACIONAL ANTIGUO MEDIANO	4HAMB	1480	4HAMR	970	4HAMM	535
4	HABITACIONAL ANTIGUO MEDIANO-CALIDAD	4HADB	1840	4HADR	1220	4HADM	675
5	HABITACIONAL ANTIGUO DE LUJO	4HALB	2295	4HALR	1530	4HALM	840
6	HABITACIONAL MUY CORRIENTE	3HMCB	2570	3HMCR	2000	3HMCM	1330
7	HABITACIONAL CORRIENTE	3HCBU	3040	3HCRE	2370	3HCMA	1580
8	HABITACIONAL ECONOMICO	3HEBU	3620	3HERE	2820	3HEMA	1880
9	HABITACIONAL MEDIANO-ECONOMICO	3HMEB	4380	3HMER	3410	3HMEM	2270
10	HABITACIONAL MEDIANO	3HMBU	5210	3HMRE	4060	3HMMA	2700
11	HABITACIONAL MEDIANO-CALIDAD	3HCMB	5960	3HCMR	4650	3HCMM	3100
12	HABITACIONAL DE CALIDAD	3HCAB	6800	3HCAR	5300	3HCAM	3530
13	HABITACIONAL SUPERIOR	3HSBU	7670	3HSRE	5980	3HSMA	3980
14	HABITACIONAL DE LUJO	3HLBU	8250	3HLRE	6430	3HLMA	4280
15	OFICINA ECONOMICA	3OEBU	4060	3OERE	3160	3OEMA	2110

NUM	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	BUENO		REGULAR		MALO	
16	OFICINA MEDIANA	3OMBU	4720	3OMRE	3680	3OMMA	2450
17	OFICINA DE CALIDAD	3OCBU	5920	3OCRE	4610	3OCMA	3070
18	LOCAL COMERCIAL ECONOMICO	3CEBU	3080	3CERE	2400	3CEMA	1600
19	LOCAL COMERCIAL MEDIANO	3CMBU	3260	3CMRE	2540	3CMMA	1690
20	LOCAL COMERCIAL DE CALIDAD	3CCBU	3810	3CCRE	2970	3CCMA	1980
21	BODEGA ECONOMICA	3BEBU	1660	3BERE	1300	3BEMA	860
22	BODEGA MEDIANA	3BMBU	1970	3BMRE	1530	3BMMA	1020
23	BODEGA DE CALIDAD	3BCBU	2320	3BCRE	1810	3BCMA	1200
24	NAVE INDUSTRIAL ECONOMICA	3NIEB	3080	3NIER	2400	3NIEM	1600
25	NAVE INDUSTRIAL MEDIANA	3NIMB	3470	3NIMR	2700	3NIMM	1800
26	NAVE INDUSTRIAL DE CALIDAD	3NICB	3890	3NICR	3030	3NICM	2020
27	NAVE INDUSTRIAL SUPERIOR	3NISB	4080	3NISR	3180	3NISM	2120
28	CASA DE CAMPO CORRIENTE	3CCCB	2070	3CCCR	1610	3CCCM	1070
29	CASA DE CAMPO ECONOMICO	3CCEB	2840	3CCER	2220	3CCEM	1480
30	CASA DE CAMPO MEDIANO	3CCMB	3750	3CCMR	2920	3CCMM	1950
31	ALMACEN CORRIENTE	3ACBU	2870	3ACRE	2240	3ACMA	1490
32	ALMACEN ECONOMICO	3AEBU	3030	3AERE	2360	3AEMA	1570
33	ALMACEN MEDIANO	3AMBU	3120	3AMRE	2430	3AMMA	1620
34	CASETA AVICOLA	3CABU	970	3CARE	760	3CAMA	510
35	ENGORDA PORCINA ECONOMICA	3EPEB	2760	3EPER	2150	3EPEM	1430
36	ENGORDA PORCINA MEDIANA	3EPMB	2860	3EPMR	2230	3EPMM	1480
37	MATERNIDAD CORRIENTE	3MCBU	2870	3MCRE	2240	3MCMA	1490
38	MATERNIDAD ECONOMICA	3MEBU	3840	3MERE	2990	3MEMA	1990
39	MATERNIDAD MEDIANA	3MMBU	4310	3MMRE	3360	3MMMA	2240
40	TEJABAN CORRIENTE	3TCBU	560	3TCRE	290	3TCMA	90
41	TEJABAN ECONOMICO	3TEBU	1160	3TERE	600	3TEMA	180
42	TEJABAN MEDIANO	3TMBU	2000	3TMRE	1030	3TMMA	320
43	INVERNADERO	3INVB	380	3INVR	300	3INVM	200

* Unidades en "pesos sobre metro cuadrado" (\$/m²)

H. AYUNTAMIENTO

ACTA DE CABILDO NUM. 41, ACUERDO DE CABILDO NUM. 215 DE FECHA 15 DE AGOSTO DE 2014.

SINDICO

SECRETARIO

C. MANUEL MONTAÑO GUTIERREZ

DR. ANTONIO ALVIDREZ LABRADO

PRESIDENTE MUNICIPAL

ING. ROGELIO MANUEL DIAZ BROWN RAMSBURGH

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

ACUERDO NO.: _____ FECHA: _____

DIP. PRESIDENTE

DIP. SECRETARIO

DIP. SECRETARIO

CONSIDERACIONES A LA TABLA 6: DE LOS VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN ATENDIENDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

A LAS CONSTRUCCIONES EN GENERAL SOBRE LOS TERRENOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA EXTENSIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA QUE NO ESTEN EN LOS SUPUESTOS PARA LA APLICACIÓN DE LOS VALORES DE REPOSICIÓN QUE SE INDICAN EN LA TABLA 5, EN EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2015, SERAN VALUADOS TOMANDO COMO BASE EL VALOR DE REPOSICIÓN POR METRO CUADRADO CONSTRUIDO QUE SE MENCIONA EN LA TÁBLA ANTERIOR Y SE LE APLICARAN LOS FACTÓRES DE DEMÉRITO QUE SE INDICAN EN LA TÁBLA 6, MEDIANTE EL MÉTODO ROSS-HEIDECKE QUE MENCIONA EL ARTÍCULO 42, DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, ATENDIENDO A SU USO, EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE MATERIALES QUE LA COMPONEN, LOS FACTORES DE CASTIGO SON ASIGNADOS POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO, DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 3, FRACCIÓN X, INCISO b), 10, 15, TODOS DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 11, FRACCIONES IX, INCISO b), XX, XXXIII, NUMERALES 33, 35, 36, FRACCIÓN II Y 37, DEL REGLAMENTO DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 6, PÁRRAFO PRIMERO FRACCIONES I Y II Y PÁRRAFO SEGUNDO INCISO A), 40, 42, 43 Y 44 DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA, EN ESE TENOR LOS VALORES UNITARIOS RESULTANTES CUYA UNIDAD SON PESOS POR METRO CUADRADO SON:



VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCION PARA EL AÑO FISCAL 2015 EN EL MUNICIPIO DE CAJEME *



NUM	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	BUENO		BUENO A REGULAR		REGULAR		REGULAR A MALO		MALO		MALO CON DEMERITO	
		CLAVE	VALOR	CLAVE	VALOR	CLAVE	VALOR	CLAVE	VALOR	CLAVE	VALOR	CLAVE	VALOR
1	HABITACIONAL ANTIGUO CORRIENTE	4HACB	900.00	DHACB	735.00	4HACR	570.00	DHACR	440.00	4HACM	310.00	DHACM	155.00
2	HABITACIONAL ANTIGUO ECONOMICO	4HAEB	1,175.00	DHAEB	967.50	4HAER	760.00	DHAER	595.00	4HAEM	430.00	DHAEM	215.00
3	HABITACIONAL ANTIGUO MEDIANO	4HAMB	1,480.00	DHAMB	1,225.00	4HAMR	970.00	DHAMR	752.50	4HAMM	535.00	DHAMM	267.50
4	HABITACIONAL ANTIGUO MEDIANO-CALIDAD	4HADB	1,840.00	DHADB	1,530.00	4HADR	1,220.00	DHADR	947.50	4HADM	675.00	DHADM	337.50
5	HABITACIONAL ANTIGUO DE LUJO	4HALB	2,295.00	DHALB	1,912.50	4HALR	1,530.00	DHALR	1,185.00	4HALM	840.00	DHALM	420.00
6	HABITACIONAL MUY CORRIENTE	3HM CB	2,570.00	DHM CB	2,290.00	3HM CR	2,000.00	DHM CR	1,660.00	3HM CM	1,330.00	DHM CM	590.00
7	HABITACIONAL CORRIENTE	3HC BU	3,040.00	DHC BU	2,700.00	3HC RE	2,370.00	DHC RE	1,960.00	3HC MA	1,580.00	DHC MA	700.00
8	HABITACIONAL ECONOMICO	3HE BU	3,620.00	DHE BU	3,220.00	3HE RE	2,820.00	DHE RE	2,340.00	3HE MA	1,880.00	DHE MA	830.00
9	HABITACIONAL MEDIANO-ECONOMICO	3HME B	4,380.00	DHME B	3,890.00	3HME R	3,410.00	DHME R	2,820.00	3HME M	2,270.00	DHME M	1,000.00
10	HABITACIONAL MEDIANO	3HM BU	5,210.00	DHM BU	4,640.00	3HM RE	4,060.00	DHM RE	3,360.00	3HM MA	2,700.00	DHM MA	1,200.00
11	HABITACIONAL MEDIANO-CALIDAD	3HC MB	5,960.00	DHC MB	5,310.00	3HC MR	4,650.00	DHC MR	3,850.00	3HC MM	3,100.00	DHC MM	1,370.00
12	HABITACIONAL DE CALIDAD	3HC AB	6,800.00	DHC AB	6,050.00	3HC AR	5,300.00	DHC AR	4,390.00	3HC AM	3,530.00	DHC AM	1,560.00
13	HABITACIONAL SUPERIOR	3HS BU	7,670.00	DHS BU	6,830.00	3HS RE	5,980.00	DHS RE	4,950.00	3HS MA	3,980.00	DHS MA	1,760.00
14	HABITACIONAL DE LUJO	3HL BU	8,250.00	DHL BU	7,340.00	3HL RE	6,430.00	DHL RE	5,320.00	3HL MA	4,280.00	DHL MA	1,890.00
15	OFICINA ECONOMICA	3OE BU	4,060.00	DOE BU	3,610.00	3OE RE	3,160.00	DOE RE	2,620.00	3OE MA	2,110.00	DOE MA	930.00
16	OFICINA MEDIANA	3OM BU	4,720.00	DOM BU	4,200.00	3OM RE	3,680.00	DOM RE	3,040.00	3OM MA	2,450.00	DOM MA	1,080.00
17	OFICINA DE CALIDAD	3OC BU	5,920.00	DOC BU	5,270.00	3OC RE	4,610.00	DOC RE	3,820.00	3OC MA	3,070.00	DOC MA	1,360.00

NUM	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	BUENO		BUENO A REGULAR		REGULAR		REGULAR A MALO		MALO		MALO CON DEMERITO	
		CLAVE	VALOR	CLAVE	VALOR	CLAVE	VALOR	CLAVE	VALOR	CLAVE	VALOR	CLAVE	VALOR
18	LOCAL COMERCIAL ECONOMICO	3CEBU	3,080.00	DCEBU	2,740.00	3CERE	2,400.00	DCERE	1,980.00	3CEMA	1,600.00	DCEMA	710.00
19	LOCAL COMERCIAL MEDIANO	3CMBU	3,260.00	DCMBU	2,900.00	3CMRE	2,540.00	DCMRE	2,100.00	3CMMA	1,690.00	DCMMA	750.00
20	LOCAL COMERCIAL DE CALIDAD	3CCBU	3,810.00	DCCBU	3,390.00	3CCRE	2,970.00	DCCRE	2,460.00	3CCMA	1,980.00	DCCMA	880.00
21	BODEGA ECONOMICA	3BEBU	1,660.00	DBEBU	1,480.00	3BERE	1,300.00	DBERE	1,070.00	3BEMA	860.00	DBEMA	380.00
22	BODEGA MEDIANA	3BMBU	1,970.00	DBMBU	1,750.00	3BMRE	1,530.00	DBMRE	1,270.00	3BMMA	1,020.00	DBMMA	450.00
23	BODEGA DE CALIDAD	3BCBU	2,320.00	DBCBU	2,070.00	3BCRE	1,810.00	DBCRE	1,500.00	3BCMA	1,200.00	DBCMA	530.00
24	NAVE INDUSTRIAL ECONOMICA	3NIEB	3,080.00	DNIEB	2,740.00	3NIER	2,400.00	DNIER	1,980.00	3NIEM	1,600.00	DNIEB	710.00
25	NAVE INDUSTRIAL MEDIANA	3NIMB	3,430.00	DNIMB	3,090.00	3NIMR	2,700.00	DNIMR	2,240.00	3NIMM	1,800.00	DNIMM	800.00
26	NAVE INDUSTRIAL DE CALIDAD	3NICB	3,850.00	DNICB	3,460.00	3NICR	3,030.00	DNICR	2,510.00	3NICM	2,020.00	DNICM	890.00
27	NAVE INDUSTRIAL SUPERIOR	3NISB	4,020.00	DNISB	3,630.00	3NISR	3,180.00	DNISR	2,630.00	3NISM	2,120.00	DNISM	940.00
28	CASA DE CAMPO CORRIENTE	3CCCB	2,070.00	DCCCB	2,070.00	3CCCR	1,610.00	DCCCR	1,330.00	3CCCM	1,070.00	DCCCM	470.00
29	CASA DE CAMPO ECONOMICO	3CCEB	2,840.00	DCCEB	2,840.00	3CCER	2,220.00	DCCER	1,830.00	3CCEM	1,480.00	DCCEM	650.00
30	CASA DE CAMPO MEDIANO	3CCMB	3,750.00	DCCMB	3,750.00	3CCMR	2,920.00	DCCMR	2,420.00	3CCMM	1,950.00	DCCMM	860.00
31	ALMACEN CORRIENTE	3ACBU	2,870.00	DACBU	2,560.00	3ACRE	2,240.00	DACRE	1,850.00	3ACMA	1,490.00	DACMA	660.00
32	ALMACEN ECONOMICO	3AEBU	3,030.00	DAEBU	2,700.00	3AERE	2,360.00	DAERE	1,960.00	3AEMA	1,570.00	DAEMA	700.00
33	ALMACEN MEDIANO	3AMBU	3,120.00	DAMBU	2,780.00	3AMRE	2,430.00	DAMRE	2,010.00	3AMMA	1,620.00	DAMMA	720.00
34	CASETA AVICOLA	3CABU	970.00	DCABU	870.00	3CARE	760.00	DCARE	630.00	3CAMA	510.00	DCAMA	220.00
35	ENGORDA PORCINA ECONOMICA	3EPEB	2,760.00	DEPEB	2,460.00	3EPER	2,150.00	DEPER	1,780.00	3EPEM	1,430.00	DEPEM	630.00
36	ENGORDA PORCINA MEDIANA	3EPMB	2,860.00	DEPMB	2,550.00	3EPMR	2,230.00	DEPMR	1,850.00	3EPMM	1,480.00	DEPMM	660.00
37	MATERNIDAD CORRIENTE	3MCBU	2,870.00	DMCBU	2,560.00	3MCRE	2,240.00	DMCRE	1,850.00	3MCMA	1,490.00	DMCMA	660.00
38	MATERNIDAD ECONOMICA	3MEBU	3,840.00	DMEBU	3,410.00	3MERE	2,990.00	DMERE	2,470.00	3MEMA	1,990.00	DMEMA	880.00
39	MATERNIDAD MEDIANA	3MMBU	4,310.00	DMMBU	3,840.00	3MMRE	3,360.00	DMMRE	2,780.00	3MMMA	2,240.00	DMMMA	990.00

NUM	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	BUENO		BUENO A REGULAR		REGULAR		REGULAR A MALO		MALO		MALO CON DEMERITO	
		CLAVE	VALOR	CLAVE	VALOR	CLAVE	VALOR	CLAVE	VALOR	CLAVE	VALOR	CLAVE	VALOR
40	TEJABAN CORRIENTE	3TCBU	560.00	DTCBU	430.00	3TCRE	290.00	DTCRE	160.00	3TCMA	90.00	DTCMA	30.00
41	TEJABAN ECONOMICO	3TEBU	1,160.00	DTEBU	890.00	3TERE	600.00	DTERE	320.00	3TEMA	180.00	DTEMA	60.00
42	TEJABAN MEDIANO	3TMBU	2,000.00	DTMBU	1,540.00	3TMRE	1,030.00	DTMRE	560.00	3TMMA	320.00	DTMMA	100.00
43	INVERNADERO	3INVB	380.00	DINVB	340.00	3INVR	300.00	DINVR	250.00	3INVM	200.00	DINVM	90.00

NUM	ACCESORIOS:	CLAVE	VALOR
44	ACCESORIOS ALBERCAS Y CISTERNAS	3AALB	6,860.00
45	ACCESORIOS CANCHA FRONTON	3ACFR	2,474.00
46	ACCESORIOS CANCHA TENIS	3ACTE	283.00
47	ACCESORIOS GIMNASIO	3AGYM	4,220.00
48	ACCESORIOS BARDA C/APLANADO	4ABCA	1,126.00
49	ACCESORIOS BARDA S/APLANADO	4ABSA	1,004.00
50	ACCESORIOS BARDA BLOCK	4ABLK	918.00
51	ACCESORIOS REJAS PROTECCION	4AREJ	950.00
52	ACCESORIOS CERCO MALLA S/PUAS	4ACCP	381.00
53	ACCESORIOS CERCO MALLA C/PUAS	4ACSP	393.00
54	ACCESORIOS PISO DE CONCRETO SIMPLE	4PICS	283.00
55	ACCESORIOS PISO DE CERMICA	4PICC	486.00

* Unidades en "pesos sobre metro cuadrado" (\$/m²)

Nota: La aplicación de dichos valores así como los factores de méritos y deméritos están estipulados dentro del Reglamento Catastral Municipal así como en la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

H. AYUNTAMIENTO

ACTA DE CABILDO NUM. 41, ACUERDO DE CABILDO NUM. 215 DE FECHA 15 DE AGOSTO DE 2014.

SINDICO

SECRETARIO

C. MANUEL MONTAÑO GUTIERREZ

DR. ANTONIO ALVIDREZ LABRADO

PRESIDENTE MUNICIPAL

ING. ROGELIO MANUEL DIAZ BROWN RAMSBURGH

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

ACUERDO NO.: _____ *FECHA:* _____

DIP. PRESIDENTE

DIP. SECRETARIO

DIP. SECRETARIO



VALORES CATASTRALES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EN EL MUNICIPIO DE CAJEME PARA EL AÑO 2015



TIPO	ALMACENES Y BODEGAS						NAVES INDUSTRIALES				
	Características	ALMACEN CORRIENTE	BODEGA ECONOMICO	ALMACEN ECONOMICO	BODEGA MEDIANO	ALMACEN MEDIANO	BODEGA CALIDAD	Económico	Mediano	Calidad	Superior
Muros	Block o tabique, altura 4.00 M. o mayor	Idem anterior		Idem anterior		Block o tabique, altura 4.00 M. o mayor	Idem anterior o hasta 6.00 M. de altura	Idem anterior y secciones de adoblock	Idem anterior o adoblock		
Estructura	Madera o metálica ligera	Metálica mediana		Metálica		Metálica	Metálica	Metálica	Metálica		
Techos	Lámina galvanizada	Idem anterior o asbesto		Idem anterior o multypanel		Lámina galvanizada o asbesto	Idem anterior	Idem anterior o multypanel	Idem anterior		
Aislamiento	Ninguno	Ninguno		Ninguno o poliuretano espreado		Aislamiento poliuretano espreado	Idem anterior	Idem anterior	Idem anterior		
Acabado interior	Aparente	Aparente o con mortero		Con mortero, afine flota de hule		Con mortero, afine flota de hule	Idem anterior o yeso	Idem anterior	Idem anterior		
Plafones	Ninguno	Ninguno		Falso plafón en oficina interior		Ninguno	Falso plafón de yeso o tablaroca con suspensión de fierro	Idem anterior o suspensión de aluminio anodizado	Idem anterior o placa texturizada tablaroca o vitrocrom		
Pisos	Cemento pulido	Cemento pulido o con color		Cemento pulido o con color		Cemento pulido o con color	Idem anterior o loseta cerámica mediana calidad	Idem anterior de buena calidad	Idem anterior		
Lambrines	Ninguno	Ninguno		Ninguno		Ninguno o cemento pulido a llana metálica	Azulejo o loseta vidriada de mediana calidad	Idem anterior de buena calidad	Idem anterior		
Herrería	Fierro tubular	Fierro tubular		Fierro tubular		Fierro tubular	Fierro tubular o aluminio anodizado	Idem anterior o anodizado color	Idem anterior		
Inst. Sanitaria	Muebles de baño económicos	Idem anterior o medianos		Idem anterior		Muebles de baño económicos, accesorios económicos, mamparas fierro	Muebles de baño mediana calidad, accesorios cromados, o mamparas aluminio	Idem anterior	Idem anterior o con fluxómetros cromados		
Inst. Eléctrica	Visible, placas económicas	Entubada en manguera, placas mediana calidad		Entubada en manguera o conduit, buena iluminación		Entubada en manguera o conduit, placas mediana calidad	Idem anterior, sub-estación eléctrica adecuada	Idem anterior o con placas de buena calidad	Idem anterior o placas de buena calidad		
Accesorios						Ventilación a base de abanicos y extractores industriales	Ductos y equipo central de aire acondicionado	Idem anterior, sistema hidroneumático	Idem anterior		
Fachada	Muros aparentes	Muros mixtos, aplastados con mortero en frente o aparente en laterales		Muros con mortero, afine con flota de hule		Muros con mortero, afine flota de hule, pintura vinílica	Idem anterior o con recubrimiento, con pequeños detalles ornamentales	Idem anterior o con pequeñas molduras decorativas	Idem anterior		
Bueno *	2,870.00	1,660.00	3,030.00	1,970.00	3,120.00	2320.00	3,080.00	3,470.00	3,890.00	4,080.00	
Regular *	2,240.00	1,300.00	2,360.00	1,530.00	2,430.00	1810.00	2,400.00	2,700.00	3,030.00	3,180.00	
Malo *	1,490.00	860.00	1,570.00	1,020.00	1,620.00	1200.00	1,600.00	1,800.00	2,020.00	2,120.00	

* Unidades en "pesos sobre metro cuadrado" (\$/m²)

Nota 1: Las construcciones que no se ajustan a los elementos característicos que se describen en esta tabla se clasifican dentro del tipo, calidad y estado de conservación a que corresponde su valor por M2
 Nota 2: Las construcciones con elementos característicos dominantes que no correspondan a las descripciones o valores unitarios de esta tabla, serán valuadas especialmente.

Nota 3: La aplicación de dichos valores así como los factores de méritos y deméritos están estipulados dentro del Reglamento Catastral Municipal así como en la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

H. AYUNTAMIENTO

ACTA DE CABILDO NUM. 41, ACUERDO DE CABILDO NUM. 215 DE FECHA 15 DE AGOSTO DE 2014.

PRESIDENTE MUNICIPAL

SINDICO

SECRETARIO

ING. ROGELIO MANUEL DIAZ BROWN RAMSBURGH

C. MANUEL MONTAÑO GUTIERREZ

DR. ANTONIO ALVIDREZ LABRADO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

ACUERDO NO.: _____ FECHA: _____

DIP. PRESIDENTE

DIP. SECRETARIO

DIP. SECRETARIO



VALORES CATASTRALES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EN EL MUNICIPIO DE CAJEME PARA EL AÑO 2015

Tipo de construcción MODERNO



CARACTERISTICAS	MUY CORRIENTE	CORRIENTE	ECONOMICO	MEDIANO ECONOMICO	MEDIANO	MEDIANO DE CALIDAD	CALIDAD	SUPERIOR	DE LUJO
Muros	Adobe, block o tabique	Adobe, block o tabique	Panel, block o tabique	Block o tabique	Block o tabique	Block o tabique	Block o tabique	Block o tabique	Block o tabique
Estructura	Muros de carga, vigas y polines madera de pino	Muros de carga, vigas y polines madera de pino	Muros de carga, castillos y cerramientos concreto armado	Muros de carga, castillos y cerramientos concreto armado	Muros de carga, castillos y cerramientos concreto armado	Muros de carga, castillos y cerramientos concreto armado	Muros de carga, castillos y cerramientos concreto armado	Muros de carga, castillos y cerramientos concreto armado	Muros de carga, castillos y cerramientos concreto armado
Techos y entrepisos	Lámina galvanizada o Asbesto-cemento	Tabique de barro recocido	Losa con viguetas prefabricadas y casetones	Losa plana o inclinada de concreto armado	Losa plana o inclinada de concreto armado	Losa plana o inclinada de concreto armado, casetones	Losa plana o inclinada de concreto armado, casetones	Losa plana o inclinada de concreto armado, casetones	Losa plana o inclinada de concreto armado, casetones
Azoteas	Lámina aparente	Terrado, entortado, impermeabilización asfáltica y pintura	Terrado, entortado, impermeabilización asfáltica y pintura	Terrado, entortado, impermeabilización asfáltica con refuerzo y pintura	Terrado, entortado, impermeabilización asfáltica con refuerzo y pintura	Idem anterior con aislamiento frigoloth 2" o poliuretano 1"	Idem anterior con aislamiento frigoloth 2" o poliuretano 1"	Idem anterior con aislamiento frigoloth 2" o poliuretano mayor a 1"	Idem anterior con aislamiento frigoloth 2" o poliuretano mayor a 1"
Acabado interior	Aparente	Aplanado con yeso o mortero al talochazo	Aplanado pulido con yeso o mortero en una cara interior o exterior	Aplanado pulido con yeso o mortero a plomo en interior y exterior	Idem anterior	Aplanado con acabado texturizado o tirol planchado	Idem anterior con arcos o molduras decorativas	Idem anterior con algunos recubrimientos de madera de pino	Idem anterior con algunos recubrimientos de madera de cedro
Plafones	Aparente	Aparente o falso plafón con suspensión de madera y manta	Pulido con yeso o mortero, tirol con marmolina y cemento blanco	Pulido con yeso o mortero a nivel, tirol normal o planchado	Pulido con yeso o mortero a nivel, tirol normal o planchado	Idem anterior, algunas moldura sencilla en unión de muro y losa	Idem anterior con algunas molduras decorativas en unión de muro y losa	Idem anterior, tambien molduras en lámparas	Idem anterior con molduras en lámparas y unión muro con losa
Pisos	Cemento froteado	Cemento pulido natural o con color	Cemento pulido o mosaico de pasta	Mosaico de pasta o loseta cerámica económica	Loseta cerámica de mediana calidad o terrazo	Idem de calidad	Idem anterior, placa o parquet de mármol	Idem anterior o parquet de madera	Idem anterior
Lambrines	Cemento pulido en regadera	Cemento pulido en muros húmedos	Azulejo blanco o de color solo en área de regadera	Azulejo blanco o de color en todos los muros, altura variable	Idem anterior con algunos decorados	Idem anterior de piso a techo, cenefa decorativa	Idem anterior buena calidad o parquet de mármol	Idem anterior	Idem anterior
Ventanería	Fierro tubular	Fierro tubular	Fierro tubular o aluminio delgado, rejas protección fierro comercial	Fierro tubular o aluminio anodizado natural, rejas de protección de fierro comercial	Idem anterior o aluminio de color, reja protección fierro comercial	Idem anterior anodizado colores claros	Aluminio anodizado colores oscuros	Aluminio anodizado colores oscuros, algunos vitrales	Idem anterior
Puertas	Exteriores de fierro tubular, interiores no tiene	Exteriores de fierro tubular, interiores de tambor madera de pino	Idem anterior o multypanel, marcos tubulares	Idem anterior o marcos madera de pino con vista	Idem anterior o principal tablero madera de pino	Idem anterior o principal tipo cancel o madera de cedro	Idem anterior o principal cancel fierro forjado	Idem anterior o cristal filtrazol	Idem anterior
Inst. Sanitaria	Muebles de baño blancos económicos, fregadero cemento pulido	Idem anterior o fregadero forrado material cerámico	Idem anterior o de color, accesorios empotrar porcelana o fregadero porcelanizado	Idem anterior o fregadero acero inoxidable	Idem anterior mediana calidad o fregadero tarja doble	Idem anterior buena calidad o accesorios empotrar cromados	Idem anterior o manerales de llaves decorados	Idem anterior o con tina hidromasaje	Idem anterior o con sauna
Inst. Eléctrica	Oculto en muros o visible, con placas económicas	Idem anterior	Entubada en manguera poliducto, placas económicas	Idem anterior o placas mediana calidad	Idem anterior	Idem anterior o conduit o placas de buena calidad	Idem anterior o placas decoradas	Idem anterior	Idem anterior
Carpintería	No tiene	Entrepaños madera de pino	Closet sin cajonera, madera de pino	Closet madera de pino, acabado pintura	Idem anterior o barniz sobre tinta, marcos sólidos con vistas	Idem anterior o laca de muñeca	Idem anterior o madera de cedro, lambrines madera pino o cedro	Idem anterior, motivos decorativos madera de cedro	Idem anterior, canceles decorativos madera torneada de cedro
Fachada principal	Muros aparentes	Muros aplanados con mortero, pintura	Losa plana o inclinada, Muros aplanados con mortero, pintura	Idem anterior o muros acabado texturizado	Idem anterior o losa con recubrimiento teja o loseta	Idem anterior recubrimiento parcial de cantera, pretil frontal rematado con moldura	Idem anterior o pretil perimetral o puertas eléctricas a control remoto	Idem anterior o ventanas enmarcadas con molduras o vitrales	Idem anterior o columnas recubiertas o decoradas
Bueno *	2,570.00	3,040.00	3,620.00	4,380.00	5,210.00	5,960.00	6,800.00	7,670.00	8,250.00
Regular *	2,000.00	2,350.00	2,820.00	3,410.00	4,060.00	4,650.00	5,300.00	5,080.00	6,430.00
Malo *	1,330.00	1,560.00	1,880.00	2,270.00	2,700.00	3,100.00	3,530.00	3,980.00	4,280.00

* Unidades en "pesos sobre metro cuadrado" (\$/m²)

Nota 1: Las construcciones que no se ajustan a los elementos característicos que se describen en esta tabla se clasifican dentro del tipo, calidad y estado de conservación a que corresponde su valor por M2
 Nota 2: Las construcciones con elementos característicos dominantes que no correspondan a las descripciones o valores unitarios de esta tabla, serán valuadas especialmente.
 Nota 3: La aplicación de dichos valores así como los factores de méritos y deméritos están estipulados dentro del Reglamento Catastral Municipal así como en la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

H. AYUNTAMIENTO

ACTA DE CABILDO NUM. 41, ACUERDO DE CABILDO NUM. 215 DE FECHA 15 DE AGOSTO DE 2014.

PRESIDENTE MUNICIPAL

SINDICO

SECRETARIO

ING. ROGELIO MANUEL DIAZ BROWN RAMSBURGH

C. MANUEL MONTAÑO GUTIERREZ

DR. ANTONIO ALVIDREZ LABRADO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

ACUERDO NO.: _____ FECHA: _____

DIP. PRESIDENTE

DIP. SECRETARIO

DIP. SECRETARIO



VALORES CATASTRALES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EN EL MUNICIPIO DE CAJEME PARA EL AÑO 2015



Tipo de construcción OFICINA Y COMERCIO

TIPO	OFICINA			COMERCIO		
	Económico	Mediano	Calidad	Económico	Mediano	Calidad
Muros	Block o tabique, altura 4.00 M. o mayor	Idem anterior	Idem anterior	Block o tabique, altura 4.00 M. o mayor	Idem anterior o hasta 6.00 M. de altura	Idem anterior y secciones de adoblock
Estructura	Madera o metálica ligera	Metálica mediana	Metálica	Metálica	Metálica	Metálica
Techos	Lámina galvanizada	Idem anterior o asbesto	Idem anterior o multypanel	Lámina galvanizada o asbesto	Idem anterior	Idem anterior o multypanel
Aislamiento	Ninguno	Ninguno	Ninguno o poliuretano espreado	Aislamiento poliuretano espreado	Idem anterior	Idem anterior
Acabado interior	Aparente	Aparente o con mortero	Con mortero, afine flota de hule	Con mortero, afine flota de hule	Idem anterior o yeso	Idem anterior
Plafones	Ninguno	Ninguno	Falso plafón en oficina interior	Ninguno	Falso plafón de yeso o tablaroca con suspensión de fierro	Idem anterior o suspensión de aluminio anodizado
Pisos	Cemento pulido	Cemento pulido o con color	Cemento pulido o con color	Cemento pulido o con color	Idem anterior o loseta cerámica mediana calidad	Idem anterior de buena calidad
Lambrines	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno o cemento pulido a llana metálica	Azulejo o loseta vidriada de mediana calidad	Idem anterior de buena calidad
Herrería	Fierro tubular	Fierro tubular	Fierro tubular	Fierro tubular	Fierro tubular o aluminio anodizado	Idem anterior o anodizado color
Inst. Sanitaria	Muebles de baño económicos	Idem anterior o medianos	Idem anterior	Muebles de baño económicos, accesorios económicos, mamparas fierro	Muebles de baño mediana calidad, accesorios cromados, o mamparas aluminio	Idem anterior
Inst. Eléctrica	Visible, placas económicas	Entubada en manguera, placas mediana calidad	Entubada en manguera o conduit, buena iluminación	Entubada en manguera o conduit, placas mediana calidad	Idem anterior, subestación eléctrica adecuada	Idem anterior o con placas de buena calidad
Accesorios				Ventilación a base de abanicos y extractores industriales	Ductos y equipo central de aire acondicionado	Idem anterior, sistema hidroneumático
Fachada	Muros aparentes	Muros mixtos, aplandados con mortero en frente o aparente en laterales	Muros con mortero, afine con flota de hule	Muros con mortero, afine flota de hule, pintura vinílica	Idem anterior o con recubrimiento, con pequeños detalles ornamentales	Idem anterior o con pequeñas molduras decorativas

Bueno *	2,870.00	1,660.00	3,030.00	1,970.00	3,120.00	2,320.00	3,080.00	3,470.00	3,890.00
Regular *	2,240.00	1,300.00	2,360.00	1,530.00	2,430.00	1,810.00	2,400.00	27,000.00	3,030.00
Malo *	1,490.00	860.00	1,570.00	1,020.00	1,620.00	1,200.00	1,600.00	1,800.00	2,020.00

* Unidades en "pesos sobre metro cuadrado" (\$/m²)

Nota 1: Las construcciones que no se ajustan a los elementos característicos que se describen en esta tabla se clasifican dentro del tipo, calidad y estado de conservación a que corresponde su valor por m².

Nota 2: Las construcciones con elementos característicos dominantes que no correspondan a las descripciones o valores unitarios de esta tabla, serán valuadas especialmente.

Nota 3: La aplicación de dichos valores así como los factores de méritos y demeritos están estipulados dentro del Reglamento Catastral Municipal así como en la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

H. AYUNTAMIENTO

ACTA DE CABILDO NUM. 41, ACUERDO DE CABILDO NUM. 215 DE FECHA 15 DE AGOSTO DE 2014.

PRESIDENTE MUNICIPAL

SINDICO

SECRETARIO

ING. ROGELIO MANUEL DIAZ BROWN RAMSBURGH

C. MANUEL MONTAÑO GUTIERREZ

DR. ANTONIO ALVIDREZ LABRADO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

ACUERDO NO.: _____ FECHA: _____

DIP. PRESIDENTE

DIP. SECRETARIO

DIP. SECRETARIO



VALORES CATASTRALES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EN EL MUNICIPIO DE CAJEME PARA EL AÑO 2015



Tipo de construcción ANTIGUO

CARACTERISTICAS	CORRIENTE	ECONOMICO	MEDIANO	DE CALIDAD	DE LUJO
Muros	Adobe, block o tabique aparente	Adobe, block o tabique	Block de cemento, Tabique de barro recocido	Block de cemento, Tabique de barro recocido	Block de cemento, Tabique de barro recocido
Estructura	Muros de carga, Vigas y polines de madera de pino	Muros de carga, Vigas y polines de madera	Muros de carga, Columnas y vigas de concreto armado	Muros de carga, Columnas y vigas de concreto armado	Muros de carga, Columnas y vigas de concreto armado
Techos y entrepisos	Lámina galvanizada o Asbesto-cemento	Ladrillo de barro recocido	Losa de concreto armado	Losa de concreto armado	Losa de concreto armado
Azoteas	Lámina aparente	Terrado y aplanado con mortero o Teja de barro recocido	Terrado, enlosetado, aplanado con mortero e impermeabilización	Terrado, enlosetado, aplanado con mortero, asfalto y teja o loseta de barro	Terrado, enlosetado, aplanado con mortero, asfalto y teja o loseta de barro
Acabado interior	Aparente	Aplanado con mortero o yeso al talochazo	Aplanado con mortero o yeso a regla y plomo	Aplanado con mortero o yeso a regla y plomo con algunos motivos decorativos	Aplanado con mortero o yeso a regla y plomo con motivos decorativos, arcos, molduras
Plafones	Aparente	Vigas de madera y ladrillo aparentes	Aplanado con mortero, yeso o tirol a nivel	Aplanado con mortero, yeso o tirol a nivel y motivos decorativos	Aplanado con mortero, yeso o tirol a nivel y motivos decorativos
Pisos	Cemento floteado	Cemento pulido natural o con color	Mosaico de pasta, loseta cerámica económica	Loseta cerámica, terrazo o mármol	Loseta cerámica, terrazo o mármol
Lambrines	Cemento pulido con llana metálica	Azulejo blanco en regadera	Azulejo de color en baños y cocina	Azulejo de color, decorado o parquet de mármol, en baños y cocina	Azulejo decorado o parquet de mármol, en baños y cocina
Ventanería	Fierro comercial o tubular	Fierro comercial o tubular	Fierro tubular o aluminio anodizado natural	Aluminio anodizado color	Aluminio anodizado color o negro
Puertas	Fierro comercial en exteriores, cortinas de tela en interiores	Multypanel en exteriores, marcos tubulares con madera de pino en interiores	Principal de tablero, interiores de tambor madera de pino	Principal tipo cancel, interiores de tambor, madera de pino o cedro	Principal tipo cancel con motivos decorativos, interiores de tambor, madera de cedro
Inst. Sanitaria	Muebles de baño blancos económicos, fregadero de cemento pulido o fierro porcelanizado	Muebles de baño blancos económicos, fregadero porcelanizado o de material forrado de azulejo	Muebles de baño de color mediana calidad, fregadero porcelanizado o acero inoxidable	Muebles de baño de color buena calidad, accesorios cromados, fregadero doble acero inoxidable	Muebles de baño de color calidad de lujo, accesorios cromados, fregadero doble acero inoxidable
Inst. Eléctrica	Visible con placas económicas	Oculto o visible con placas económicas	Oculto, entubada en manguera poliducto, placas de mediana calidad	Oculto, entubada en manguera poliducto o conduit, placas de buena calidad	Oculto, entubada en manguera poliducto o conduit, placas de buena calidad
Carpintería	No tiene	Closet solo entrepaños madera de pino, acabado natural o pintura	Closet, marcos sólidos con vistas en puertas, todo madera de pino, acabado barniz sobre tinta	Closet y lambrines madera de pino o cedro, acabados con laca de muñeca	Closet y lambrines madera de cedro, caoba o encino, acabados con laca de muñeca
Fachada principal	Normal	Muros aplanados con mortero, acabados con pintura	Muros con aplanado y pintura, pretil o losa inclinado con teja o loseta de barro	Losa inclinada recubierta con teja o loseta de barro, Muros afinados o texturizados, pintura o recubrimiento parcial con cantera, Pretil frontal rematado con moldura	Losa inclinada recubierta con teja o loseta de barro, Muros afinados o texturizados, pintura o recubrimiento de cantera, Pretil perimetral rematado con moldura
Bueno *	900.00	1,175.00	1,480.00	1,840.00	2,295.00
Regular *	570.00	760.00	970.00	1,220.00	1,530.00
Malo *	310.00	430.00	535.00	675.00	840.00

* Unidades en "pesos sobre metro cuadrado" (\$/m²)

Nota 1: Las construcciones que no se ajustan a los elementos característicos que se describen en esta tabla se clasifican dentro del tipo, calidad y estado de conservación a que corresponde su valor por M2

Nota 2: Las construcciones con elementos característicos dominantes que no correspondan a las descripciones o valores unitarios de esta tabla, serán valuadas especialmente.

Nota 3: La aplicación de dichos valores así como los factores de méritos y deméritos están estipulados dentro del Reglamento Catastral Municipal así como en la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

H. AYUNTAMIENTO

ACTA DE CABILDO NUM. 41, ACUERDO DE CABILDO NUM. 215 DE FECHA 15 DE AGOSTO DE 2014.

PRESIDENTE MUNICIPAL

SINDICO

SECRETARIO

ING. ROGELIO MANUEL DIAZ BROWN RAMSBURGH

C. MANUEL MONTAÑO GUTIERREZ

DR. ANTONIO ALVIDREZ LABRADO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

ACUERDO NO.: _____ FECHA: _____

DIP. PRESIDENTE

DIP. SECRETARIO

DIP. SECRETARIO

**DETERMINACION
DE FACTORES
PARA EL CALCULO
DE VALOR
CATASTRAL DE
TERRENOS Y
CONSTRUCCIONES**

EL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA, CON LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN IV, PÁRRAFO TERCER, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 139, PENÚLTIMO PÁRRAFO, DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA, 61, FRACCIÓN IV, INCISO B, DE LA LEY DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, 44, FRACCIÓN XIV DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, ARTÍCULOS 35 DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO PARA EL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA TIENE A BIEN EMITIR LOS SIGUIENTES CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE LOS FACTORES DE MÉRITO Y DEMÉRITO A APLICAR SOBRE LOS PREDIOS Y LAS CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA, LOS CUALES SE APLICARÁN A LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2015, A SABER:

DETERMINACION DE FACTORES PARA EL CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES

INDICE

I. Terreno

1. Descripción de factores
2. Fundamento legal.
3. Clasificación de terrenos regulares e irregulares
4. Factor Por Relación Frente Fondo.
5. Factor Por Irregularidad
6. Factor de Área
7. Factores por su ubicación dentro de la manzana (lote en esquina, encerrado entre lotes, y por frente a callejón)
8. Factor de topografía, Desnivel.
9. Factor de topografía, Hundimiento
10. Factor de Eficiencia por el método de **LAO-TSE**

II. Construcciones

1. Fundamento legal
2. Método de Roos-Heidecke

III. Consideraciones generales

I. TERRENO:

Los factores a terrenos irregulares para la valuación catastral de merito y demerito, contemplados dentro del reglamento catastral para el municipio de Cajeme, serán los siguientes:

1. Descripción de factores

- Factor Por Relación Frente Fondo.
- Factor Por Irregularidad
- Factor de Área
- Factores por su ubicación dentro de la manzana (lote en esquina, encerrado entre lotes, y por frente a callejón)
- Factor de topografía, Desnivel.
- Factor de topografía, Hundimiento
- Factor de Eficiencia por el método de **LAO-TSE**

Cabe aclarar que el lote tipo en una colonia o fraccionamiento es el de mayor eficiencia, de acuerdo a su mayor y mejor uso, por tal motivo se toma de base para cálculo de cualquier factor, este lote es determinado de acuerdo a la ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

2. Fundamento legal

Se entenderá por terreno regular e irregular, a los contemplados dentro de la ley conforme a los siguientes artículos:

ARTICULO 46.- Por predios urbanos regulares en superficie se entenderá a aquellos en que concurren las siguientes características:

I.- Que tengan un fondo que con relación al frente, no sea superior a cuatro tantos

II.- Que tenga una forma poligonal tal que sus lados incidan con la línea del frente en ángulos no menores a 70°, ni mayores a 110°, y

III.- Que en el frente o los lados no se presenten entrantes o salientes superiores a un 10 % con relación al frente.

ARTICULO 47.- Tratándose de predios urbanos, los valores de terreno asignados en las tablas de parámetros de valores, se aplicarán íntegramente sólo a los predios regulares; los predios en los que falte cualquiera de las características enumeradas en el artículo anterior, podrán ser considerados por la Dirección de Catastro, y siempre a petición de la parte interesada, como irregulares y al efectuarse el avalúo individual de los mismos se aplicará al valor unitario un factor de demérito por irregularidad, determinado conforme a las normas técnicas aprobadas en los términos de este Reglamento. El “demérito por irregularidad”, sólo beneficiará a:

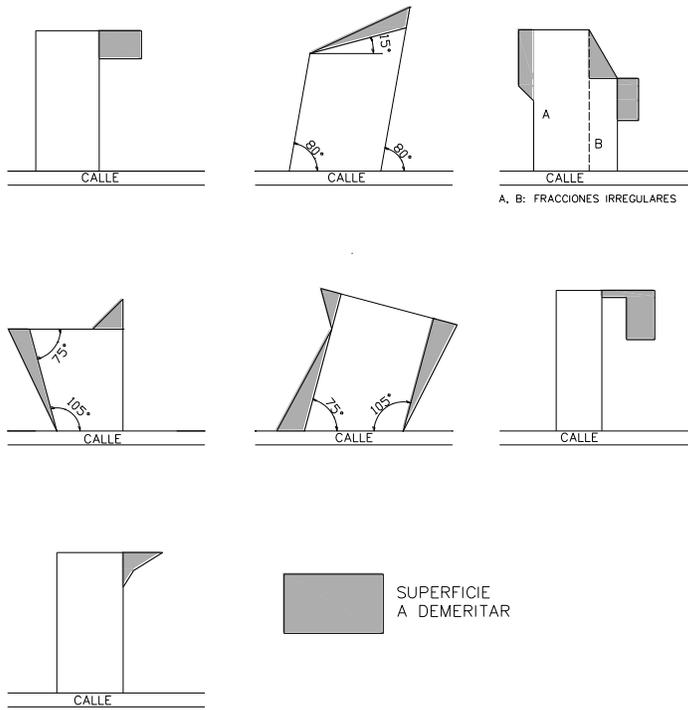
I.- La parte de terreno que exceda a la proporción de uno a cuatro entre el frente y el fondo

II.- Las partes de terreno comprendidas dentro de las entrantes o salientes del predio si dentro de éste pudiera quedar comprendido uno regular; en caso contrario, beneficiará a la superficie total.

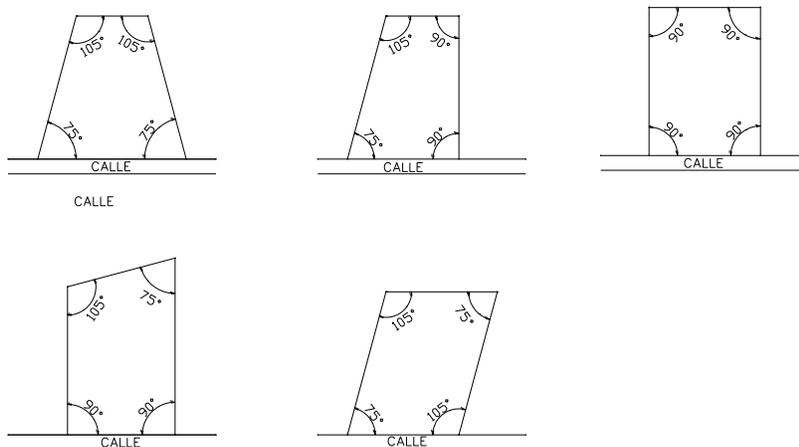
III.- Al exceso de la superficie en los predios con superficies notablemente superiores a las de la zona, de acuerdo con las determinaciones de la Dirección de Catastro en cada caso particular.

ARTICULO 48.- Cuando un predio tenga frente a dos o más calles, pero sin formar esquina, se aplicará hasta la extensión correspondiente a un predio regular, el valor asignado para cada calle, principiando por la que tenga mayor valor. Si calculados los predios regulares quedase algún excedente en el centro, se aplicará a éste el valor mínimo, según los diversos frentes.

3. Clasificación de predios de acuerdo al Reglamento Catastral para el Municipio de Cajeme:



LOTES IRREGULARES



LOTES REGULARES

4.- Factor por relación frente fondo:

El frente es la característica más importante de un lote de terreno urbano, ya que da acceso y servicio al lote. A este respecto cabe indicar que, donde se encuentran frentes menores que el frente tipo y con excedente de fondo, es preciso aplicar un factor de demérito, ya que reduce el acceso y el aprovechamiento del lote.

Método gráfico:

Si $F_o/F_r > 4$

Se aplica el método

Donde;

Fo= Fondo

Fr=Frente

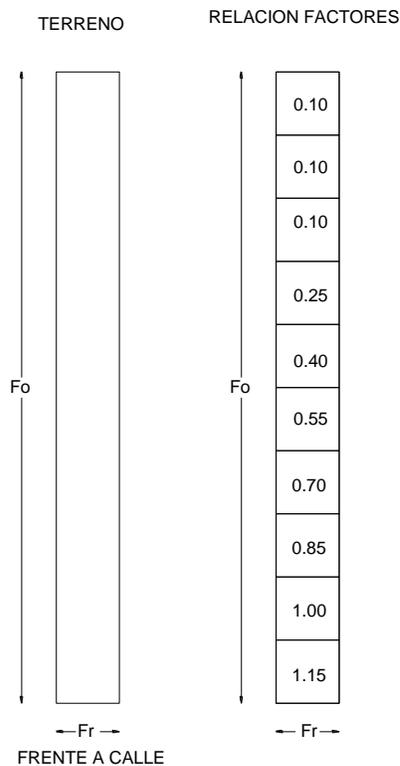
Ff_f=Factor Relación frente fondo

ΣF=Sumatoria de Factores

N = Numero de veces en que se divide el predio a valuar.

$$Ff = \frac{\Sigma F}{N}$$

En el caso de que en un predio haya dos valores de calle, se dividirá el predio por la mitad y se aplicaran los factores correspondientes a cada calle.



5.- factor por irregularidad o por forma;

Por lo general el valor de un lote de terreno urbano de forma irregular es inferior al valor de un lote de terreno regular de la misma superficie, ya que no se puede aprovechar el área al máximo.

En este caso se considera factor de acuerdo al método gráfico:

Se toma el frente del lote y se inscribe en cuadrados dentro del lote irregular, para cálculo del factor de irregularidad se suman los factores y se dividen en el número de fracciones.

Donde;

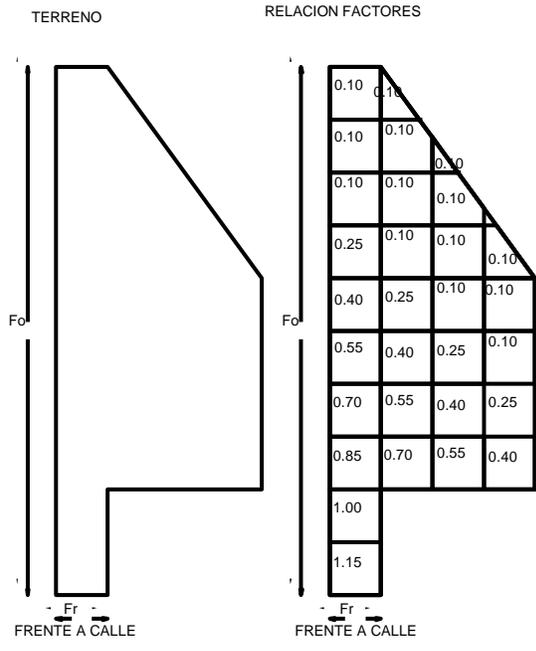
Fo= Fondo

Fr=Frente

Fi=Factor de Irregularidad

ΣF=Sumatoria de Factores

N = Numero de veces en que se divide el predio a valuar.



$$F_i = \sum F_i$$

6.- Factor de área:

La modificación del valor unitario por la influencia del área es basada en la teoría de que, un lote con superficie menor que el lote tipo, es más deseado y más comercial que el propio lote tipo, y un lote más grande que el lote tipo es menos comercial, ya que hay menos demanda para su venta.

Se obtiene el factor de área tomando en cuenta la fórmula siguiente:

FACTOR DE ÁREA

$$FA = \frac{0.25 \times ALt}{ALv} + 0.75$$

Donde:

- FA : Factor de Área
- ALt : Área Lote Tipo
- ALv: Área Lote a Valuar

Observación:

- La fórmula puede emplearse cuando el lote valuado es mayor o menor que el área del lote tipo.
- Se considera válido hasta un factor máximo de 4

7.- Factor de ubicación.

Este factor es considerado de acuerdo al Reglamento Catastral Municipal en sus Artículos 40 y Artículo 41.

Un lote en esquina de terreno urbano dentro de una manzana tiene ventajas sobre un lote intermedio;

En zonas comerciales la ventaja radica en; el acceso por dos calles disponibilidad de visibilidad y mayor cercanía al tránsito y peatones, además de contar con doble infraestructura.

En zonas residenciales las ventajas radican en: Cuenta con mayor iluminación y ventilación, acceso por dos calles, además de contar con doble infraestructura.

Para el Municipio de Cajeme se establece el factor en esquina de 1.1 en ambos casos.

Un lote con frente a callejón es menos deseado que uno en calle principal, en estos casos se considera un demérito de acuerdo al valor de calle o zona el cual es considerado hasta un 50%.

Así como un lote intermedio interior o delimitado por otros predios es considerado de menor valor ya que su mercado se limita a los colindantes, en este caso se considera un 50% o bien es calculado con la relación de fondo considerando los factores que inciden en el área tomando el lote regular.

8.- Factor por topografía, desnivel

En la mayoría de los casos, un lote con superficie plana es más deseable, dado que las variaciones topográficas, causan gastos en excavación, rellenos, desagües y otras obras que se reflejen en forma directa en la disminución del terreno.

Algunas bibliografías contemplan factores de acuerdo a la pendiente del terreno a valorar.

De acuerdo al Manual de Valuación y Procedimientos técnicos catastrales del estado de Sonora se contempla la siguiente tabla para cálculo y obtención de este factor:

DESNIVEL/FONDO	FACTOR
0.00 A 0.10	1
0.11 A 0.25	0.87
0.26 A 0.40	0.72
0.41 A 0.70	0.65
0.71 O MAS	0.55

1.- Determinar el desnivel en metros existente entre el nivel medio de la banquetta y la cota más baja o alta del terreno (mayor en valor absoluto)

2.- Determinar el fondo medio del lote en metros.

3.- Determinar en la tabla adjunta el factor que

9.- Factor por topografía, hundimiento

Es el índice que se aplica al terreno por los riesgos de inundación, mediante la apreciación de las partes de un lote con nivel inferior al nivel de la calle.

De acuerdo al Manual de Valuación y Procedimientos técnicos catastrales del estado de Sonora se contempla la siguiente tabla para cálculo y obtención de este factor:

AREA UNDIDA / AREA TOTAL	FACTOR
0.00	1.00
0.01 A 0.20	0.95
0.21 A 0.45	0.85
0.46 A 0.70	0.73
0.71 O MAS	0.65

1.- Determinar mediante estimación el porcentaje de la superficie del lote cuyo nivel es al menos, 15 cm inferior al nivel de calle.

2.- Determinar en la tabla adjunta el factor que corresponda en la relación área hundida / área total.

10.- Factor de Eficiencia por el método de LAO-TSE MARQUEZ

De los métodos completos para el calculo del factor de eficiencia se tiene el de Lao-Tse

Este método se puede aplicar para predios irregulares, urbanos y los que se encuentren dentro del plan de crecimiento urbano.

Se toma como base la geometría y dimensiones del lote o predio a valuar, respecto al lote tipo;

F.R = Factor de Resultante

F.R = Factor de Resultante

$$F.R.= \sqrt[6]{F_a \times F_p \times F_{prof.} \times F_{frente}}$$

Fa = Factor de Área

Fp = Factor de Perímetro

$$F_a = \frac{\text{Área del Lote Tipo}}{\text{Área del Lote a Valuar}}$$

$$F_p = \frac{\text{Perímetro del Lote Tipo}}{\text{Perímetro del Lote a Valuar}}$$

Fprof. = Factor de Profundidad

Ffrente. = Factor de Frente

Fprof = $\frac{\text{Profundidad del Lote Tipo}}{\text{Profundidad del Lote a Valuar}}$.

Ffrente = $\frac{\text{Frente del Lote Tipo}}{\text{Frente del Lote a Valuar}}$.

II CONSTRUCCIONES

Para el cálculo del factor de demérito de las construcciones se utilizara el método de Ross-Heidecke que se establece en el Reglamento de Catastro Para el Municipio de Cajeme.

Cabe aclarar que en las tablas de valores unitarios de las construcciones se contemplan diferentes tipos de clasificaciones, las cuales fueron obtenidas con este método.

Si en algún caso específico, el interesado se inconforma, se hará por separado el cálculo por el mismo método para obtener un resultado específico.

A continuación se enlista el fundamento legal para la aplicación de demérito en las construcciones:

1. Fundamento legal

“REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME”

CAPITULO VI

DE LAS TABLAS DE PARÁMETROS DE VALORES

ARTICULO 42.- Para la determinación de los valores de calle serán tomados en consideración, además de los criterios referidos en el artículo 40 de esta Ley, la ubicación general y localización de los predios, las zonas en que estén situados: habitacional, comercial o industrial; así como las vías de comunicación de las diversas calles que cada zona comprenda, relacionando los metros de frente, de fondo y de esquina, según su posición en relación a la manzana.

Para determinar el valor de zona, además de lo dispuesto en el artículo 40 de la presente Ley se tomará en consideración los valores de calle más cercanos, los servicios más próximos y las vías de comunicación.

Los parámetros de valores unitarios por unidad tipo de construcción se determinarán atendiendo a la clase de edificación, uso de la misma, calidad de los elementos constructivos, valor de reposición nuevo y productividad media de cada tipo.

Los incrementos por esquina se determinarán atendiendo a la zona de ubicación del inmueble con relación a las zonas por catastrarse y se aplicarán por la Dirección de Catastro a los predios urbanos ubicados en esquina.

Los deméritos para construcción se determinarán atendiendo a la edad y al estado de conservación de las construcciones en general, aplicando el Criterio de Ross-Heidecke para su cálculo.

2. Método de Roos-Heidecke

Método para el cálculo de demérito de las construcciones por Roos-Heidecke

$$FEC = (1 - (E / VUT)) \times F$$

FEC = Factor por edad y conservación

VUT = Vida útil total

F= Factor

CALIFICACION	FACTOR	ESTADO
10	1.000	Nuevo
9	0.990	Excelente
8	0.975	Muy bueno
7	0.920	Bueno
6	0.820	Regular
5	0.660	Deficiente (Rep. Sencillas)
4	0.470	Malo (Rep. Importantes)
3	0.250	Muy malo (Rep. Importantes)
2	0.135	Ruinas

E= Edad

Nuevo: Es el factor que se le da la inmueble de una construcción nueva.

Excelente: Después del estado de conservación nuevo es el excelente cuando ya se le da un uso a las construcciones con edad escasa 0- 2 años.

Muy Bueno: Se considera cuando ya tiene un uso mayor a 2 años a 10 años y se sigue conservando sin detalles.

Bueno: Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.

Regular: Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanearía, y otros

Deficiente: Una construcción en estado deficiente es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, resanes, cambios parciales en pisos, cielos, ventanearía, y otros.

Malo: Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.

Muy malo: Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.

Ruinas: Una construcción en estado de ruinas es aquella que se le pudiera dar un uso criterio del valuador ya sean recuperación de elementos estructurales o bien para demolición.

III CONSIDERACIONES GENERALES

“REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME”

CAPITULO V

DE LA VALUACIÓN Y ACTUALIZACION DEL VALOR CATASTRAL

ARTICULO 32.- La valuación catastral tiene por objeto asignar un valor equiparable al Valor de Mercado, a los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio, de conformidad con los preceptos del presente Reglamento.

CAPITULO XI

DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

ARTICULO 78.- Los propietarios o poseedores de predios podrán impugnar, mediante el recurso de reconsideración, las resoluciones de la autoridad catastral en la que se fije el valor catastral definitivo, siempre que en relación al avalúo argumenten que existió:

- I.- Error en las medidas tomadas como base;
- II.- Inexacta aplicación de las tablas de valores; y
- III.- Asignación de una extensión mayor o clase o tipo diverso de las que efectivamente tenga el predio.

Al momento de cualquier inconformidad respecto a la valuación catastral y determinación de factores es importante tomando en cuenta el Artículo 43 y el Artículo 48 del Reglamento Catastral para el Municipio de Cajeme.

Si no hay conformidad, nos remitimos al Artículo 32, donde dice que el valor catastral debe de ser equiparado al valor de mercado, y se procederá a hacer el estudio de valor conforme a un dictamen de un valuador profesional determinado por el Colegio de Valuadores del Sur de Sonora.

Todo ello conforme al capítulo XI del presente reglamento.