



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
1274

INICIATIVA CON CARÁCTER DE DECRETO

Por medio de la cual se remite el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, del Municipio de Chinipas, para el Ejercicio Fiscal 2020.

PRESENTADA POR: H. Ayuntamiento del Municipio de Chinipas.

FECHA DE PRESENTACIÓN: 24 de octubre de 2019.

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

FECHA DE TURNO: 29 de octubre de 2019.

MUNICIPIO CHINIPAS



ADMON. 2018-2021
TABLAS DE VALORES 2020



*Juan A. San
Aurea CO.*

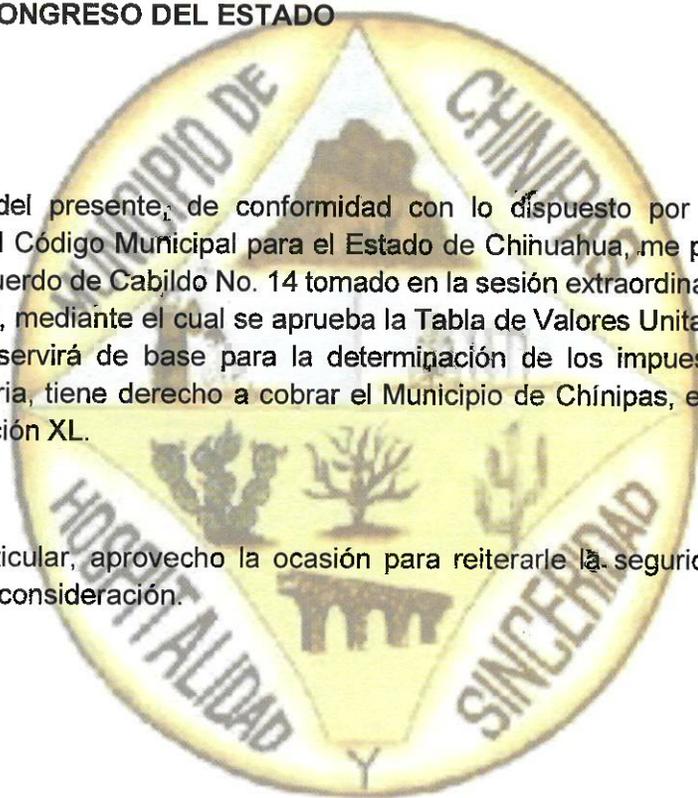
Chinipas de Almada, Chih., a 10 de Octubre de 2019.

**DIPUTADO RENE FRÍAS BENCOMO
PRESIDENTE H. CONGRESO DEL ESTADO**

PRESENTE.-

Por medio del presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III Del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo No. 14 tomado en la sesión extraordinaria de fecha 10 de Octubre de 2019, mediante el cual se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Chinipas, en los Términos del artículo 28, fracción XL.

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



ATENTAMENTE

Orion R. Cruz A

**C.PROFR. ORION RAFAEL CRUZ ARMENTA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
CHÍNIPAS DE ALMADA, CHIH.**



**SECRETARÍA MUNICIPAL
ADMON. 2018 - 2021
CHINIPAS DE ALMADA
CHIHUAHUA**

*Por el Chinipas
que Todos queremos*



GOBIERNO MUNICIPAL
2018 - 2021

Chínipas de Almada, Chih. 10 de Octubre de 2019.

**DIPUTADO RENE FRÍAS BENCOMO
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO**

P R E S E N T E . -

En cumplimiento a lo establecido por decreto 112/04 I.P. O., publicado el miércoles 29 de diciembre del 2004 en el periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Chínipas somete a consideración de este H. Congreso del Estado el presente proyecto de la Tabla de Valores Unitario de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2020, la cual servirá de base para el cálculo del Impuesto Predial. Dicho proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los Artículos 22 y 28 Fracción XL del código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el Valor de Terreno y de la Construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro, ambos del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de este H. Congreso del Estado, ha sido elaborado bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1 de Enero de 2020, para efecto de lo establecido por los Artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción I, De La Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la ley exige para la elaboración del presente proyecto, el Municipio de Chínipas, solicita a este H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el Ejercicio 2020, así como también, se ordene la publicación del mismo en el periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE


**C.ING. SALOMÉ RAMOS SALMÓN
PRESIDENTE MUNICIPAL
CHÍNIPAS DE ALMADA, CHIH.**



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
ADMN. 2018 - 2021
CHINIPAS DE ALMADA
CHIHUAHUA**

Chinipas de Almada Chih. 10 de octubre del 2019

CERTIFICACIÓN DE ACUERDO DEL H. CABILDO

EL C. PROFR. ORION RAFAEL CRUZ ARMENTA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CHÍNIPAS, DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR A LOS QUE LA PRESENTE VIEREN Y

_____ CERTIFICA _____

QUE ACATANDO A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 63 FRACCIONES II Y III DEL CÓDIGO MUNICIPL VIGENTE PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA LO SIGUIENTE:

Que en Libro No. 5 de Actas de Acuerdo al H. Ayuntamiento Constitucional de Chinipas, Chihuahua, A Foja números 151/152, obra la tercera acta levantada con fecha de 10 de Octubre de 2019, que a letra dice:

Arriba al margen – Acta No. 14 - en Chinipas de Almada, Municipio de Chinipas del Estado de Chihuahua, perteneciente al Distrito Judicial Arteaga, siendo las 13:00 horas del día 10 de Octubre del año 2019, fecha fijada para que tenga verificativo la tercera Sesión Extraordinaria de esta Administración Municipal, en los términos de la convocatoria emitida por el C. ING. SALOMÉ RAMOS SALMÓN Presidente Municipal Constitucional de Chinipas de Almada, Chihuahua.

En la sala de juntas de la Presidencia Municipal, Declarado con Recinto Oficial con la finalidad de celebrar Reunión de Cabildo de este H. Ayuntamiento, se reunieron el suscrito Presidente Municipal y los C. Regidores GLORIA ANGÉLICA PÉREZ VEGA, HUMBERTO VEGA RODRÍGUEZ, BEATRÍZ ANGÉLICA FLORES ESCALANTE, ARTURO MORALES SAUCEDA, MARIBEL ROMERO QUIÑONEZ, NEYRA HERMELINDA MEDIA GARCÍA, NICOLÁS LEANDRO MERINO, JORGE LUIS GARCÍA ALANIS.

Así mismo se cuenta con la asistencia de la C. PROFR. ROSA DELIA PORTILLO FLORES, Síndico Municipal, con voz pero sin voto, contándose con el quórum legal



GOBIERNO MUNICIPAL
2018-2021

requerido por la ley, se dio inicio con la sesión, declarándose instalada la junta y validándose los acuerdos que en ella se tomen.

Asunto Número 1 el Presidente Municipal, el C. ING. SALOMÉ RAMOS SALMÓN, presente ante este H. Cabildo, Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, el cual se realizó a través del área correspondiente, con las especificaciones que la Ley de la materia señala, a efecto de dar cumplimiento en tiempo y forma, a lo ordenado por la Ley de la materia, esta servirá de base para la determinación del impuesto catastral que deberá cobrar el Municipio de Chinipas de Almada para el Ejercicio Fiscal 2020.

Teniendo este un incremento de 4% al medio urbano en los valores unitarios de para construcciones

Una vez analizado el documento por los C. Regidores, aprueban por unanimidad las Tablas de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal 2020, por lo que se solicitan se impriman y se envíen al H. congreso para su aprobación.

No habiendo otro asunto en este momento que tratar, se determina esta sesión, levantándose la presente que fue rectificadas por cada una de las partes que intervinieron en esta sesión previa lectura, por lo que se procedió a sentar las firmas al alcance de esta acta.

Se extiende la presente en Chinipas de Almada, Chih. A los 10 días del mes de Octubre del año 2019. Doy Fe.

ATENTAMENTE


C. FROFR. ORION RAFAEL CRUZ ARMENTA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
CHÍNIPAS DE ALMADA, CHIH.



SECRETARÍA MUNICIPAL
ADMÓN. 2018 - 2021
CHINIPAS DE ALMADA
CHIHUAHUA

DESCRIPCION DE METADOLOGIA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS URBANOS Y RÚSTICOS.

ESTÁN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS URBANOS, RÚSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERÁ CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACIÓN.

PREDIOS URBANOS:

- 1) Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado publico, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Publica (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc, etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias publicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.

- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el **Valor de Reposición Nuevo** que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente mas próxima al bien que se valúa.

PREDIOS RÚSTICOS:

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
- 2) Se clasificarán como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de arboles.
- 3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

La Ubicación.- Sin ser un factor de productividad, la cercanía a un pueblo o ciudad facilitan la comercialización de los productos.

El Clima.- Afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos.

El Suelo.- Factor de productividad variable pues puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como; pendiente, erosión acentada, poca permeabilidad, pedregosidad, etc, etc.

Topografía.- La pendiente de un suelo da la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que puede producir.

Fertilidad.- Aun cuando dos suelos sean idénticos en su textura profundidad y suelo uno de ellos puede estar agotado y el otro altamente productivo.

- 4) Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elaborara la propuesta de valores. Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, este se determinara tomando en cuenta, los valores de las zonas más próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.

MUNICIPIO DE CHINIPAS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

VALORES UNITARIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS PARA SUELO URBANO

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
1	3	02,04,05,06,09,10,11, 12	CENRO URBALO Y LA LOMA	\$140.00
2	2	01,02,03,04,05,06,07, 08,09,10,15,16,17,27, 24,23,22,28,29,30,31	LA LOMA	\$70.00
2	3	03,13,14	LA LOMA	\$70.00
3	1	01,	CENTRO URBANO	\$80.00
4	1	02,03	CENTRO URBANO	\$180.00
4	3	01,07,08	CENTRO URBANO	\$180.00
5	1	04,05,07,08,09,11,12, 13,15,16	CENTRO URBANO	\$220.00
5	2	14,18,19,20,21,25,26	CENTRO URBANO	\$220.00
6	1	10	CENTRO URBANO	\$180.00
6	2	11,12,13	CENTRO URBANO	\$180.00
7	1	14	CENTRO URBANO	\$140.00

MUNICIPIO DE CHINIPAS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2010

VALORES UNITARIOS PARA CORREDORES COMERCIALES (BANDAS DE VALOR)

CORREDOR AVENIDA JUAREZ

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
04,05,07,08,09,14,18,19,20	CALLE ZARAGOZA	CALLE SANTOS DEGOLLADO	\$300.00

CORREDOR CALLE MORELOS

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
20,19,18	CALLE ZARAGOZA	CALLE MINA	\$275.00
07,09,04,08,01,02	CALLE ZARAGOZA	PRIVADA DE SCHULTZ	\$200.00
06,05,10	PRIVADA DE SCHILTZ	ABELARDO CISNEROS	\$150.00

CORREDOR CALLE HIDALGO

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
05,07,08,09,11,12,13	SANTOS DEGOLLADO	CALLE ROSALES	\$275.00

CORREDOR CALLE SANTOS DEGOLLADO

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
10,09	AVENIDA JUAREZ	CALLE HIDALGO	\$275.00

MUNICIPIO DE CHINIPAS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

Constante	Tipología	Clase	Estado de Conservación	VALORES UNITARIOS DE PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Est. de Con.
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	BUENO	\$ 1,781.52
2	1	1	2			REGULAR	\$ 1,521.52
2	1	1	3			MALO	\$ 1,359.28
2	7	1	1		POPULAR COCHERA	NO APLICA	
2	8	1	1		POPULAR TEJABAN	NO APLICA	
2	9	1	1		POPULAR VOLADOS	NO APLICA	
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	BUENO	\$ 2,228.76
2	1	2	2			REGULAR	\$ 2,143.98
2	1	2	3			MALO	\$ 1,865.99
2	8	2	1		ECONÓMICO COCHERA	NO APLICA	
2	9	2	1		ECONÓMICO TEJABAN	NO APLICA	
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	BUENO	\$ 4,171.03
2	1	3	2			REGULAR	\$ 3,818.38
2	1	3	3			MALO	\$ 3,160.33
2	8	3	1		MEDIO COCHERA	NO APLICA	
2	9	3	1		MEDIO TEJABAN	NO APLICA	
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	BUENO	\$ 6,238.20
2	1	4	2			REGULAR	\$ 5,093.43
2	1	4	3			MALO	\$ 4,795.98
2	8	4	1		BUENO COCHERA	NO APLICA	
2	9	4	1		BUENO TEJABAN	NO APLICA	
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	BUENO	\$ 8,706.87
2	1	5	2			REGULAR	\$ 7,891.11
2	1	5	3			MALO	\$ 7,428.27
2	8	5	1		LUJO COCHERA	NO APLICA	
2	9	5	1		LUJO TEJABAN	NO APLICA	
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	BUENO	\$ 2,783.44
2	2	1	2			REGULAR	\$ 2,339.45
2	2	1	3			MALO	\$ 1,971.77
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	BUENO	\$ 3,776.77
2	2	2	2			REGULAR	\$ 3,047.45
2	2	2	3			MALO	\$ 2,419.23
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	BUENO	\$ 5,862.79
2	2	3	2			REGULAR	\$ 4,923.61
2	2	3	3			MALO	\$ 4,375.35
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	BUENO	NO APLICA
2	2	4	2			REGULAR	NO APLICA
2	2	4	3			MALO	NO APLICA

CATASTRO MUNICIPAL DE CHINIPAS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

Constante	Tipología	Clase	Estado de Conservación	VALORES UNITARIOS PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)				
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel	Valor Unit
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	BUENO	\$ 3,357.51	
2	3	1	2			REGULAR	\$ 2,855.26	
2	3	1	3			MALO	\$ 2,623.46	
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	BUENO	\$ 4,011.50	
2	3	2	2			REGULAR	\$ 3,734.41	
2	3	2	3			MALO	\$ 3,595.41	
2	3	3	1	INDUSTRIAL	PESADO	BUENO	NO APLICA	
2	3	3	2			REGULAR	NO APLICA	
2	3	3	3			MALO	NO APLICA	
2	4	1	1	HOSPITAL/CLINICA	BUENO (DE 100-150 CAMAS)	BUENO	NO APLICA	
2	4	1	2			REGULAR	NO APLICA	
2	4	1	3			MALO	NO APLICA	
2	4	2	1	HOSPITAL/CLÍNICA	MEDIO (DE 150-250 CAMAS)	BUENO	NO APLICA	
2	4	2	2			REGULAR	NO APLICA	
2	4	2	3			MALO	NO APLICA	
2	5	1	1	BODEGAS	ECONÓMICA	BUENO	NO APLICA	
2	5	1	2			REGULAR	NO APLICA	
2	5	1	3			MALO	NO APLICA	
2	5	2	1	BODEGAS	BUENA	BUENO	NO APLICA	
2	5	2	2			REGULAR	NO APLICA	
2	5	2	3			MALO	NO APLICA	
2	6	1	1	ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS	ECONÓMICO	BUENO	NO APLICA	
2	6	1	2			REGULAR	NO APLICA	
2	6	1	3			MALO	NO APLICA	
2	7	1	1	ESCUELAS	POPULAR	BUENO	NO APLICA	
2	7	1	2			REGULAR	NO APLICA	
2	7	1	3			MALO	NO APLICA	
2	7	2	1	ESCUELAS	ECONÓMICO	BUENO	NO APLICA	
2	7	2	2			REGULAR	NO APLICA	
2	7	2	3			MALO	NO APLICA	
2	8	1	1	TEMPLOS / CAPILLAS	ECONÓMICO	BUENO	NO APLICA	
2	8	1	2			REGULAR	NO APLICA	
2	8	1	3			MALO	NO APLICA	
2	9	1	1	TEJABAN	ECONÓMICO	BUENO	NO APLICA	
2	9	1	2			REGULAR	NO APLICA	
2	9	1	3			MALO	NO APLICA	

MUNICIPIO DE CHINIPAS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES. \$

Descripción	Unidad de Medida	Valor \$
ALBERCA	M2	NO APLICA
ALJIBE	M2	NO APLICA
BARANDAL	ML	NO APLICA
BARDA	ML	NO APLICA
CIRCUITO CERRADO	CÁMARA	NO APLICA
COCINA INTEGRAL	ML	NO APLICA
CORTINA METÁLICA	PIEZA	NO APLICA
ELEVADOR	PIEZA	NO APLICA
HIDRONEUMÁTICO	PIEZA	NO APLICA
JACUZZY	PIEZA	NO APLICA
PORTÓN ELÉCTRICO	PIEZA	NO APLICA
RAMPAS	M2	NO APLICA
SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	NO APLICA
SUBESTACIÓN	CUCHILLA	NO APLICA
TANQUE ALMACENAMIENTO	PIEZA	NO APLICA
TANQUE ESTACIONARIO	PIEZA	NO APLICA
PILAS	PIEZA	NO APLICA
CHIMENEA	PIEZA	NO APLICA
CISTERNA	PIEZA	NO APLICA
PÉRGOLAS	M2	NO APLICA
ESCALERA ELÉCTRICA	ML	NO APLICA
SUBESTACION ELÉCTRICA	PIEZA	NO APLICA
PLANTA DE ENERGÍA	PIEZA	NO APLICA
MALLA CICLÓNICA	ML	NO APLICA
TRANSFORMADOR COMERCIAL	PIEZA	NO APLICA
SISTEMA DE ENFRIAMIENTO	PIEZA	NO APLICA
POZOS	PIEZA	NO APLICA
INVERNADERO	ML	NO APLICA
CABALLERIZAS	M2	NO APLICA
CORRALES PARA GANADO	M2	NO APLICA
GALLINERO	M2	NO APLICA
SILO	PIEZA	NO APLICA
CERCO POSTE DE MADERA	ML	NO APLICA
ESPECTACULARES (ANUNCIOS PUBLICITARIOS)	PIEZA	NO APLICA
ESTRUCTURAS METÁLICAS (COMUNICACIONES)	PIEZA	NO APLICA
CELDA SOLAR /PANELES SOLARES	PIEZA	NO APLICA
ADOQUÍN	M2	NO APLICA
BANQUETAS	M2	NO APLICA
BARDA	ML	NO APLICA
CALEFACCIÓN	PIEZA	NO APLICA
CERCO POSTE CONCRETO	ML	NO APLICA
CREMATORIO	PIEZA	NO APLICA
FUENTE DE AGUA	PIEZA	NO APLICA
ENTRESUELO	M2	NO APLICA

MUNICIPIO DE CHINIPAS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad
1	0	1	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	1	\$ 30,000.00
1	0	2	1			2	\$ 22,500.00
1	0	3	1			3	\$ 18,750.00
1	0	4	1			4	\$ 15,000.00
2	0	1	1	Riego por Bombeo	PRIVADA	1	\$ 26,250.00
2	0	2	1			2	\$ 18,750.00
2	0	3	1			3	\$ 15,000.00
2	0	4	1			4	\$ 12,500.00
3	0	1	1	Frutales en Formación	PRIVADA	1	\$ 75,000.00
3	0	2	1			2	\$ 63,750.00
3	0	3	1			3	\$ 52,500.00
5	0	1	1	Frutales en Producción	PRIVADA	1	\$ 150,000.00
5	0	2	1			2	\$ 120,000.00
5	0	3	1			3	\$ 90,000.00
7	0	1	1	Temporal	PRIVADA	1	\$ 11,250.00
7	0	2	1			2	\$ 7,500.00
7	0	3	1			3	\$ 5,250.00
7	0	4	1			4	\$ 3,750.00
7	0	5	1			5	\$ 1,875.00
8	0	1	1	Pastal	PRIVADA	1	\$ 2,200.00
8	0	2	1			2	\$ 1,650.00
8	0	3	1			3	\$ 1,375.00
8	0	4	1			4	\$ 660.00
8	0	5	1			5	\$ 440.00
8	0	6	1			6	\$ 385.00
8	0	7	1			7	\$ 165.00
9	0	1	1	Forestal	PRIVADA	1	\$ 1,925.00
9	0	2	1			2	\$ 1,210.00
9	0	3	1			3	\$ 990.00
9	0	4	1			4	\$ 825.00

MUNICIPIO DE CHINIPAS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unit (\$/HA)
1	1	1	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	1	\$ 30,000.00	
1	1	2	1			2	\$ 22,500.00	
1	1	3	1			3	\$ 18,750.00	
1	1	4	1			4	\$ 15,000.00	
2	1	1	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	1	\$ 26,250.00	
2	1	2	1			2	\$ 18,750.00	
2	1	3	1			3	\$ 15,000.00	
2	1	4	1			4	\$ 12,500.00	
3	1	1	1	Frutales en Formación	EJIDAL	1	\$ 75,000.00	
3	1	2	1			2	\$ 63,750.00	
3	1	3	1			3	\$ 52,500.00	
5	1	1	1	Frutales en Producción	EJIDAL	1	\$ 150,000.00	
5	1	2	1			2	\$ 120,000.00	
5	1	3	1			3	\$ 90,000.00	
7	1	1	1	Temporal	EJIDAL	1	\$ 11,250.00	
7	1	2	1			2	\$ 7,500.00	
7	1	3	1			3	\$ 5,250.00	
7	1	4	1			4	\$ 3,750.00	
7	1	5	1			5	\$ 1,875.00	
8	1	1	1	Pastal	EJIDAL	1	\$ 2,200.00	
8	1	2	1			2	\$ 1,650.00	
8	1	3	1			3	\$ 1,375.00	
8	1	4	1			4	\$ 660.00	
8	1	5	1			5	\$ 440.00	
8	1	6	1			6	\$ 385.00	
8	1	7	1			7	\$ 165.00	
9	1	1	1	Forestal	EJIDAL	1	\$ 1,925.00	
9	1	2	1			2	\$ 1,210.00	
9	1	3	1			3	\$ 990.00	
9	1	4	1			4	\$ 825.00	

MUNICIPIO DE CHINIPAS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unit (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	1	\$ 30,000.00	
1	0	2	1			2	\$ 22,500.00	
1	0	3	1			3	\$ 18,750.00	
1	0	4	1			4	\$ 15,000.00	
2	0	1	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	1	\$ 26,250.00	
2	0	2	1			2	\$ 18,750.00	
2	0	3	1			3	\$ 15,000.00	
2	0	4	1			4	\$ 12,500.00	
3	0	1	1	Frutales en Formación (Nogales)	COMUNAL	1	\$ 75,000.00	
3	0	2	1			2	\$ 63,750.00	
3	0	3	1			3	\$ 52,500.00	
5	0	1	1	Frutales en Producción (Nogales)	COMUNAL	1	\$ 150,000.00	
5	0	2	1			2	\$ 120,000.00	
5	0	3	1			3	\$ 90,000.00	
7	0	1	1	Temporal	COMUNAL	1	\$ 11,250.00	
7	0	2	1			2	\$ 7,500.00	
7	0	3	1			3	\$ 5,250.00	
7	0	4	1			4	\$ 3,750.00	
7	0	5	1			5	\$ 1,875.00	
8	0	1	1	Pastal	COMUNAL	1	\$ 2,200.00	
8	0	2	1			2	\$ 1,650.00	
8	0	3	1			3	\$ 1,375.00	
8	0	4	1			4	\$ 660.00	
8	0	5	1			5	\$ 440.00	
8	0	6	1			6	\$ 385.00	
8	0	7	1			7	\$ 165.00	
9	0	1	1	Forestal	COMUNAL	1	\$ 1,925.00	
9	0	2	1			2	\$ 1,210.00	
9	0	3	1			3	\$ 990.00	
9	0	4	1			4	\$ 825.00	

MUNICIPIO DE CHINIPAS

TABLA DE VALORES PARA ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2020

ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definida como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las poblaciones y zonas serranas y montañosas.	Ha.	NO APLICA
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, colindantes a las poblaciones en zonas urbanas.	Ha	NO APLICA
3	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, inmersas en las áreas urbanas de poblaciones.	Ha	NO APLICA
4	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	300.00
5	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindante del área principal de influencia de exploración y explotación destinada al servicio directo de la minería.	M2	300.00
6	Suelo rústico dentro del perímetro del denuncia minero. (Exploración)	Ha.	2,200.00

NOTA: LOS VALORES DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES PARA PREDIOS MINEROS SERÁN DETERMINADOS POR EL AVALUÓ PRACTICADO POR UN PERITO ESPECIALIZADO O LA AUTORIDAD CATASTRAL Y ESTOS PUEDEN O SERAN DISTINTOS A LA TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES DE ESTE ORDENAMIENTO YA QUE SE UTILIZARAN LOS VALORES COMERCIALES.

MUNICIPIO DE CHINIPAS**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020****FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO**

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,001.00	1
1,001.00	2,001.00	0.95
2,001.00	3,001.00	0.9
3,001.00	4,001.00	0.85
4,001.00	5,001.00	0.8

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE. EN POBLACIONES CERCANAS Y DIFERENTES A LA CABECERA MUNICIPAL.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,001.00	1
1,001.00	2,001.00	0.95
2,001.00	3,001.00	0.9
3,001.00	4,001.00	0.85
4,001.00	5,001.00	0.8

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON USO DE SUELO AGRÍCOLA.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	2,000.00	1
2,001.00	5,000.00	0.95
5,001.00	10,000.00	0.9
10,000.00	20,000.00	0.85

**MUNICIPIO DE CHINIPAS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020**

**FACTOR DE DEPRECIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN POR EDAD.
MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE**

EDAD	MUY BUENO	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1	0.9748	0.9469	0.819	0.668
1	0.9946	0.9699	0.9422	0.8148	0.6646
2	0.9895	0.9649	0.9373	0.8106	0.6611
3	0.9843	0.9597	0.9323	0.8063	0.6577
4	0.9789	0.9545	0.9225	0.802	0.6541
5	0.9734	0.9492	0.9221	0.7975	0.6505
6	0.9779	0.9438	0.9168	0.793	0.6468
7	0.9622	0.9383	0.9115	0.7883	0.643
8	0.9565	0.9327	0.906	0.7836	0.6391
9	0.9506	0.927	0.9005	0.7788	0.6352
10	0.9447	0.9212	0.8948	0.774	0.6313
11	0.9387	0.9153	0.8891	0.769	0.6273
12	0.9325	0.9093	0.8828	0.7639	0.6232
13	0.9262	0.9032	0.8774	0.7588	0.619
14	0.9199	0.897	0.8764	0.7537	0.6148
15	0.9135	0.8907	0.8652	0.7484	0.6105
16	0.9069	0.8843	0.859	0.743	0.6061
17	0.9002	0.8778	0.8527	0.7375	0.6016
18	0.8935	0.8713	0.8464	0.732	0.5971
19	0.8867	0.8646	0.8399	0.727	0.5925
20	0.8797	0.8578	0.8333	0.7207	0.5878
21	0.8727	0.8549	0.8286	0.7149	0.5831
22	0.8655	0.844	0.8199	0.7091	0.5784
23	0.8583	0.8369	0.813	0.7032	0.5735
24	0.8509	0.8297	0.8064	0.6972	0.5686
25	0.8435	0.8225	0.799	0.6911	0.5636
26	0.8359	0.8151	0.7916	0.6849	0.5586
27	0.8283	0.8077	0.7846	0.6786	0.5535
28	0.8204	0.8001	0.7773	0.6722	0.5483
29	0.8127	0.7925	0.7699	0.6658	0.5431
30	0.8047	0.7847	0.7623	0.6593	0.5378

NORMATIVIDAD APLICABLE A LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

ARTÍCULO 3. Para los efectos de la presente Ley se entiende por:

I. Catastro Municipal: El censo técnico analítico de los predios, ubicados en el territorio de los Municipios que conforma su sistema de información catastral, para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;

II. Catastro Estatal: El Sistema de Información Catastral del Estado de Chihuahua, que se sustenta y actualiza con los catastros municipales para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;

III. Cédula Catastral: El documento oficial que contiene la información general de un predio;

IV. Centro de Población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

V. Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridas de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma:

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.- Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

USO.- Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: Habitacional, comercial e Industrial.

HABITACIONAL.- Se refiere a las construcciones en donde habitualmente residen, individual o colectivamente, las personas y comprende todo tipo de vivienda.

COMERCIAL.- Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios.

INDUSTRIAL.- Se refiere a cualquier construcción destinada a la fabricación o transformación de productos de utilidad concreta.

TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN.- Corresponde a la clasificación de la construcción dependiendo de las características que la constituyen, las cuales son:

HABITACIONAL POPULAR.- Vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se pueden considerar: cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos; muros sin refuerzo, techos de lámina galvanizada, techos con estructura de madera terrados, techos de madera, pisos de concreto o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

HABITACIONAL ECONÓMICO.- Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanería metálica, techos de concreto armado o lámina galvanizada, con claros no mayores de 3.5 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

HABITACIONAL MEDIO.- Vivienda con características constructivas de calidad media, entre las que se pueden considerar: espacios diferenciados por uso, servicios completos, con baño, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica en cocina y baños, ventanería metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4.0 metros, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones completas ocultas.

HABITACIONAL BUENO.- Vivienda con características ente las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

HABITACIONAL DE LUJO.- Residencias con características constructivas entre las que se puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanería de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

HABITACIONES DE SUPERLUJO.- Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, antecomedor, cocina, cuarto de estudio, cuatro recamaras o más, con baño, y alcoba definida con baño, baño independiente pudiendo ser colectivo, cuarto de servicio con baño, oficina, área de lavandería, cochera techada cuando menos para tres o más vehículos, alberca, sala de juegos y todas las que cuenten con más de 600 metros de construcción de uso habitacional.

COMERCIAL ECONÓMICO.- Construcción básica con características de baja calidad entre las que se pueden considerar: servicios complementarios, ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanería metálica tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros de hasta 4.0 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpintería, herrerías, etc.).

COMERCIAL MEDIO.- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

COMERCIAL BUENO.- Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas jardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros hasta de 10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de losetas de cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias), en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.

INDUSTRIAL LIGERO.- Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanería metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

Estas a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los

archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas subclasificaciones.

CLASE.- Es el grupo al que pertenece un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación;

VI. Construcción permanente: La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio, o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente;

VII. Construcción provisional: La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación;

VIII. Construcción ruinoso: La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población;

IX. Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble;

X. Límite de Centro de Población: La línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población;

XI. Predio:

a) El terreno urbano, suburbano o rústico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad;

b) Cada una de las unidades que integran un condominio;

XII. Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

XIII. Predio no edificado: Predios urbanos sin construcción, a excepción de:

a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica;

b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;

c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional;

d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;

e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;

f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y

g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

XIV. Predio ocioso: Aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento distinto al que señala el Plan Director Urbano o la autoridad competente;

XV. Predio rústico: El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables;

XVI. Predio urbano:

a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población;

b) Los que encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios.

XVII. Predio Suburbano: Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aún cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campestres" o "granjas", o cualquier otro que sea fraccionado o lotificado y, en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

XVIII. Sistema de Información Catastral. Elemento fundamental de validación e información jurídica, social y económica respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria en el territorio estatal, con sus consiguientes efectos informativos, fiscales, administrativos y civiles;

XIX. Valor de Mercado. Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada.

XX. Valor Unitario. El determinado por unidad de medida en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.

XXI. Valor Unitario. El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie;

XXII. Sistema de Información Catastral. Conjunto de procesos y datos, respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria, que deberán instrumentar los catastros municipales y concentrar en el catastro estatal.

XXIII. Sector Catastral. La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación.

XXIV. Zona Homogénea de valor. Es una fracción de sector catastral, sector catastral completo o varios sectores catastrales, delimitado por una poligonal plasmada en cartografía municipal que tengan características similares, tales como infraestructura, servicios, topografía y cualquier otro elemento relacionado que incida en el valor de la zona homogénea.

XXV. Valuación Directa. Es el procedimiento utilizado por la Autoridad Catastral Municipal para determinar el valor catastral de un predio con base a la información y a los elementos técnicos con que cuente.

ARTÍCULO 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.

Para la determinación de las zonas homogéneas de valor y de los valores unitarios de terreno por zona y por vialidad, el territorio de los municipios se dividirá en áreas con características homogéneas.

Para la definición de las áreas homogéneas se tomará en consideración lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano y rural que tengan efectos sobre el territorio; la existencia, disponibilidad y características del equipamiento y servicios públicos, así como el tipo de construcción y demás factores que incrementen o demeriten el valor de las zonas y predios.

Cuando la disponibilidad y calidad de los servicios públicos, el uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones; sean similares dentro de una circunscripción territorial, se constituye en una zona homogénea de valor y se le asignará un valor unitario de suelo.

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán delimitar con precisión el área que comprenda cada zona homogénea de valor.

Dentro de la zona homogénea de valor pueden existir franjas, denominadas corredores de valor que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea.

Para determinar un corredor de valor se considerarán: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto del que corresponda a la zona homogénea.

Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios se clasificarán en urbanos, suburbanos y rústicos.

Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: Habitacionales, comerciales e industriales; éstas a su vez se clasificarán de acuerdo a su tipología de construcción y a su estado de conservación, las cuales se establecerán en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción.

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán contener los factores de incremento y demérito que serán aplicables en el procedimiento valuatorio.

Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se fijarán por metro cuadrado y en zona rústica por hectárea.

Las bases generales y sistemas para la clasificación y valuación de las zonas, predios, construcciones, así como la aplicación de factores de incremento y demérito para la determinación de valores unitarios, se establecerán de conformidad con lo dispuesto por esta Ley.

ARTÍCULO 23. Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VCAT= VT+VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

El valor del terreno de un inmueble se obtiene de multiplicar su superficie por el valor unitario de suelo, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, de acuerdo con la formula siguiente:

$VT=ST \times VUS$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

VUS=Valor Unitario del Suelo correspondiente a la zona homogénea, sector o corredor de valor donde se ubica el inmueble.

En su caso, deberá considerarse los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, según las características del suelo, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$VC=SC \times VUC + VIE$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

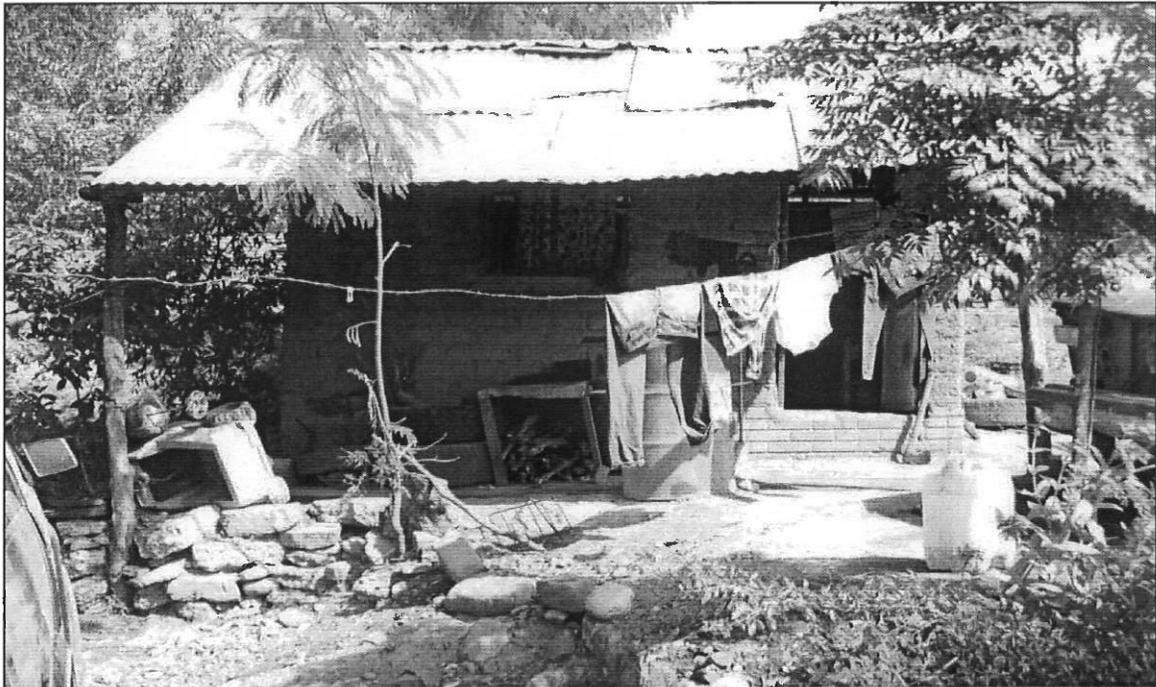
VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

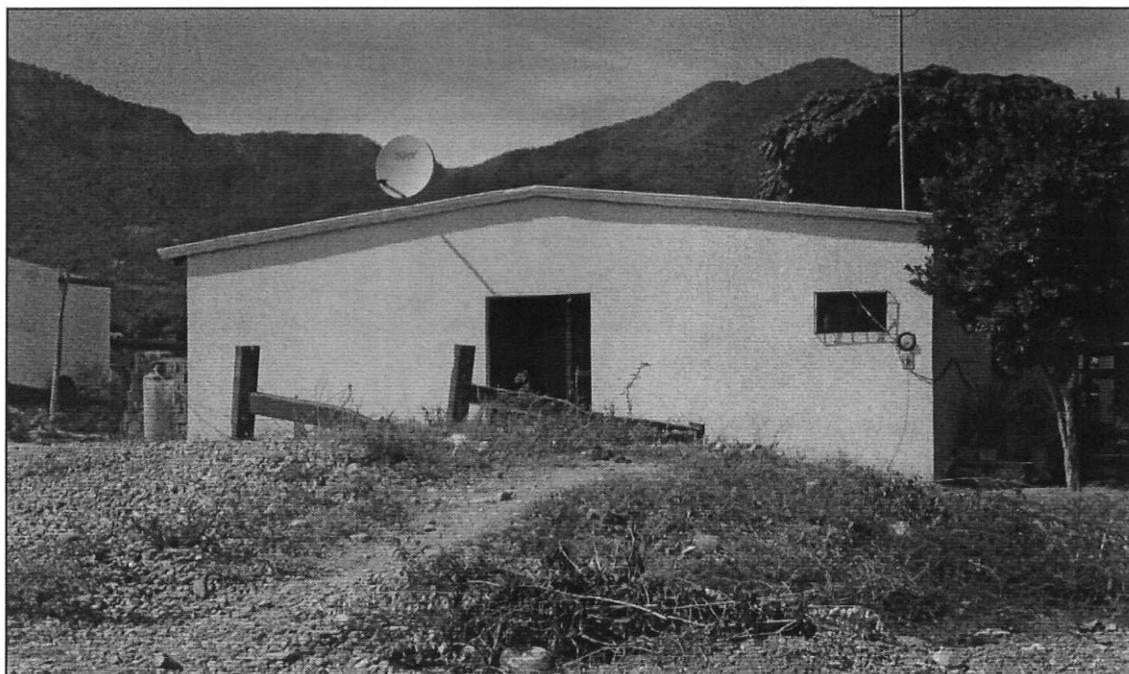
Según las características del predio deberán aplicarse, en su caso, los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

Para los inmuebles que estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, la valuación deberá hacerse respecto a cada unidad privativa, incluyendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

HABITACIONAL POPULAR
CLAVE: 2111



**HABITACIONAL ECONÓMICO
CLAVE: 2121**



**HABITACIONAL MEDIANO
CLAVE: 2131**



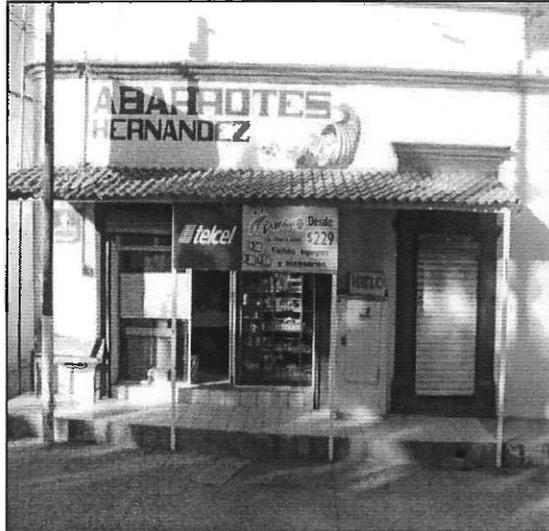
**HABITACIONAL BUENO
CLAVE: 2141**



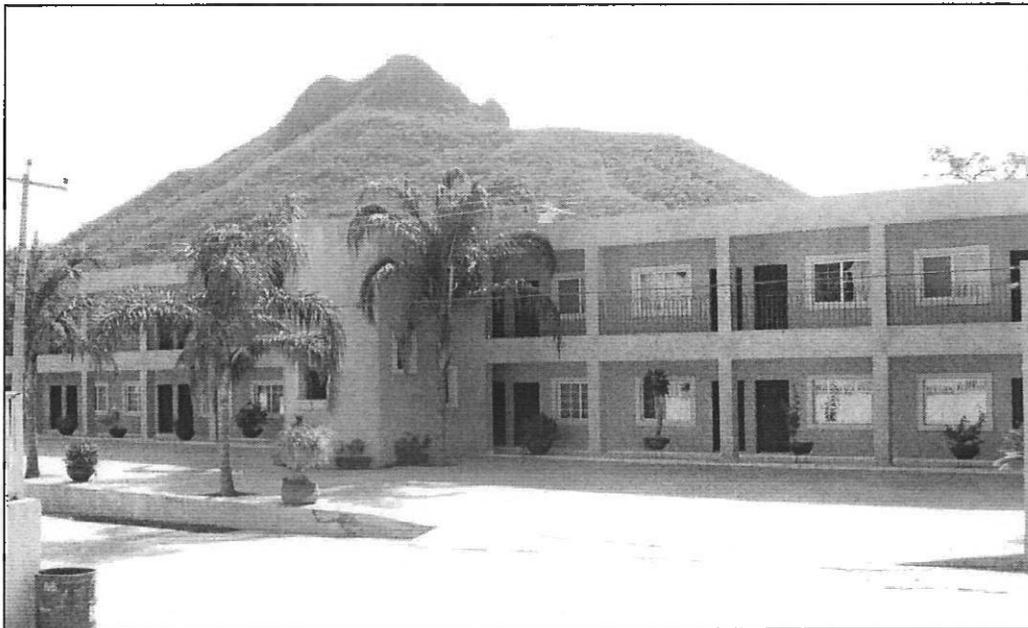
HABITACIONAL DE LUJO
CLAVE: 2151



COMERCIAL MEDIANO
CLAVE: 2221



COMERCIAL BUENO
CLAVE: 2231



**ACTIVIDADES MINERAS
INDUSTRIAL MEDIANO "A"**





Predios RUSTICOS

LEY DE CATASTRO DEL GOBIERNO DEL ESTADO

GLOSARIO:

CATASTRO MUNICIPAL: El censo analítico de los predios, ubicados en el territorio de los Municipios que conforma su sistema de información catastral para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación.

CATASTRO ESTATAL: El sistema de información catastral del Estado de Chihuahua, que se sustenta y actualiza con los catastros Municipales para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación.

CENTRO DE POBLACIÓN: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de la misma.

LIMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN: Línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población.

CONSTRUCCIÓN: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridas de manera permanente al predio.

CONSTRUCCIÓN PERMANENTE: La que esta adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente.

CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL: La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de si misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación.

CONSTRUCCIÓN RUINOSA: La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población.

INSTALACIONES ESPECIALES: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble.

PREDIO: El terreno urbano, suburbano o rustico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad.

PREDIO EDIFICADO: El que tenga construcción permanente.

PREDIO OCIOSO: Aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento distinto al que señala el Plan Director Urbano o la autoridad competente.

PREDIO URBANO:

- a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites del centro de población y
- b) Los que encontrándose fuera de los límites del algún centro de población, por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios.

VALOR DE MERCADO: Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada.

VALOR UNITARIO:

- c) El determinado por unidad de medida, en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.
- d) El que fija la autoridad catastral por unidad de superficie.

SECTOR CATASTRAL: La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación.

VALUACION DIRECTA: Es el procedimiento utilizado por la autoridad catastral municipal para determinar el valor catastral de un predio, con base a la información y a los elementos técnicos con que cuenta.

TABLAS DE VALORES.- Es el conjunto de elementos y valores unitarios aprobados según el procedimiento de Ley, contenidos en los planos de poblaciones, zonas y fraccionamientos respecto al valor unitario del terreno, así como los valores unitarios de construcción de acuerdo a las clasificaciones y demás elementos que deberán de tomarse en consideración para la valuación de predios tanto urbanos como rústicos conforme a la norma técnica aprobada para tal efecto.

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO.- Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo o similar que tenga la utilidad o función equivalente mas próxima al bien que se esta valuando.

El costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad, tales costos incluyen la mano de obra, materiales, indirectos e utilidad del contratista.

VALOR CATASTRAL.- Es el valor que la Entidad Catastral le asigna a un inmueble, mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcción, a las partes correspondientes e integrantes del predio, en combinación con los méritos y deméritos aplicables.

SECTOR CATASTRAL.- Es el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas o socioeconómicas, agrupando un número determinado de manzanas.

MANZANA CATASTRAL.- Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separadas entre si por vialidades de tránsito vehicular que deben estar georeferenciadas para su identificación catastral.

AVALUO CATASTRAL.- El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenidos mediante la investigación y análisis estadísticos del mercado inmobiliario.

PREDIO RÚSTICO: El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria forestal, minera, o actividades equiparables.

PREDIOS DE RIEGO: Son aquellos en los que el abastecimiento de agua es por medios artificiales, ya sea de fuentes de agua permanentes o intermitentes de depósitos, presas o vasos y su aplicación puede ser de gravedad, o por bombeo

cuando se requiera de una fuerza motriz para su movilización según provenga de fuentes superficiales o profundas, así mismo pueden pertenecer a un Distrito de Riego o ser particular.

PREDIOS DE TEMPORAL: Son aquellos en los que su fuente de abastecimiento de agua es la precipitación pluvial directa. Y se clasifican por categorías dependiendo de la precipitación, así mismo de otras características como; el clima, la topografía, la pedregosidad, presencia frecuente de heladas, etc.

PREDIOS DE AGOSTADERO: Son aquellos con vegetación natural predominantemente con gramíneas donde pastan los animales, similar a las praderas en donde la vegetación puede ser natural o inducida. Así mismo se demeritara su categoría al considerar otras características como; disponibilidad de abrevaderos, y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía Demasiado accidentada.

PREDIOS FORESTALES: Son aquellas áreas silvícolas que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal y técnica (Permiso de aprovechamiento Forestal o Estudio Dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

PREDIOS DE MONTE: Son superficies de terreno de tipo forestal que por no contar con la documentación respectiva no pueden ser aprovechados como tales. Así como los terrenos con vegetación natural que no permiten su ocupación y desarrollo de plantas cultivadas por limitantes naturales como la pendiente, profundidad, etc. Y que por medio de labores de desmonte y/o mejoras al terreno pueden ser incorporados a la agricultura y ganadería.

PREDIOS CERRILES: Son aquellas áreas que por sus limitantes como disponibilidad de agua, topografía y composición no son aptos para la agricultura o la ganadería y sus posibilidades de aprovechamiento son limitadas. En algunos casos se dan explotaciones de tipo pecuario con ganado menor.

PREDIOS INFRUCTUOSOS: Son aquellas áreas en que la utilidad y productividad es mínima o nula por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascos.

CARGA ANIMAL: Es el numero de animales que pastorean en una área determinada.

COEFICIENTE DE AGOSTADERO: Superficie requerida para sostener una unidad animal (UA) al año en forma permanente y sin deteriorar los recursos naturales. Se expresa en hectáreas por unidad animal al año (Ha./UA al año).

UNIDAD ANIMAL (UA): La constituye una vaca adulta (vaca con cría al destete) de 445 kg. De peso en gestación o mantenimiento que para satisfacer sus necesidades alimenticias y cumplir con su función zootécnica consume el 3% de su peso vivo de forraje, en base a materia seca por día.