

MUNICIPIO DE GUACHOCHI

TABLA DE VALORES UNITARIOS

DE SUELO URBANO, CONSTRUCCION

Y DE SUELO RUSTICO

2022



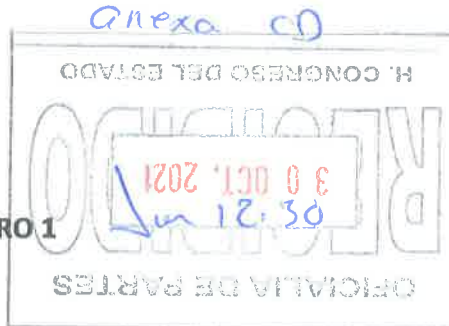
TERCERA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO

En la Ciudad de Guachochi, Chih. Distrito Judicial Andrés del Río, en el recinto oficial de Sesiones de Cabildo de la Presidencia Municipal, siendo las 17 horas con 6 minutos del día 21 de octubre del dos mil veintiuno, encontrándose reunidos Presidente Municipal, Sindica y Secretaria Municipal, para celebrar la Tercera Sesión Ordinaria de Cabildo, con la asistencia de Once de Doce Regidores que conforman el H. Ayuntamiento 2021-2024, de acuerdo a la convocatoria emitida el día 20 de octubre y bajo el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1. Pase de lista.
2. Instalación legal de la sesión.
3. Registro de asuntos generales.
4. Lectura del orden del día y en su caso aprobación.
5. Lectura y análisis del proyecto del acta anterior para su aprobación y firma.
6. Solicitud para presentación de tabla de valores 2022 por parte de Predial y Catastro.
7. Solicitud y en su caso aprobación para descuentos a los recargos de predial por 3 años.
8. Solicitud para permiso de uso de suelo para establecer un centro de almacenamiento de materias primas forestales denominado "Maderas la Esperanza" a nombre del C. Humberto García Villalobos, en un predio Rustico, ubicado en el km. 20 de la carretera Rocheachi-Norogachi de este municipio de Guachochi, con una superficie de 4-87-97 has.
9. Solicitud y en su caso aprobación por parte de la "Pizzería la Sierra" a nombre del C. Mario Torres Sotelo, Gerente Sucursal Guachochi, para la colocación de anuncio publicitario (espectacular): a un costado de la carretera Guachochi-Creel y entronque Parral a 95.2 mts de la glorieta y a 15 metros de la cinta asfáltica, con una dimensión máxima de 3 x 2 metros.
10. Análisis y aprobación del decreto 1047 del Honorable Congreso del Estado de Chihuahua.
11. Solicitud y análisis de la solicitud presentada por el Lic. José Victorino Ayala Loera, para instalar una estación de radio.
12. Asuntos generales.
13. Clausura de la sesión.

PUNTO NÚMERO 1



PASE DE LISTA.

PRESIDENTE ING. JOSÉ MIGUEL YÁÑEZ RONQUILLO.
SINDICA LIC. DAYRA ROCÍO GONZÁLEZ MORENO.

PRESENTE
PRESENTE

REGIDORA FLORENCIA ARMENDÁRIZ CARRILLO

PRESENTE

C

Margarita González G.

Felix Gastélum M.

Maura BMS.

Berto Rocio Cruz



REGIDORA MAYRA BUSTILLOS ESPINO
REGIDOR PASCUAL CEBALLOS FONTEZ
REGIDORA KENDY ANALI CEBALLOS MOLINA
REGIDORA BERTA ALICIA CRUZ GUTIÉRREZ
REGIDOR FÉLIX GASTELUM MOLINA
REGIDORA MARGARITA GONZÁLEZ GONZÁLEZ
REGIDORA OLGA LOERA BUSTILLOS
REGIDOR JESÚS PAUL LOYA RECALACHE
REGIDOR CESAR ARMANDO MARTÍNEZ BUSTILLOS
REGIDOR JAVIER EDUARDO MORENO GUTIÉRREZ
REGIDORA CYNTHIA ESTELA SANDOVAL BUSTILLOS

PRESENTE
PRESENTE
PRESENTE
PRESENTE
PRESENTE
AUSENTE
PRESENTE
PRESENTE
PRESENTE
PRESENTE
PRESENTE
PRESENTE

Encontrándonos reunidos Presidente Municipal, Síndico, Secretaria y Once de Doce Regidores damos por concluidos el primer punto.

PUNTO NÚMERO 2

Habiendo quorum legal, señor presidente declaro formalmente instalada la asamblea para realizar la Tercera Sesión Ordinaria del Ayuntamiento 2021-2024.

PUNTO NÚMERO 3.

REGISTRO DE ASUNTOS GENERALES

Se registra un asunto general para esta tercera sesión ordinaria del ayuntamiento 2021-2024.

PUNTO NÚMERO 4.-

LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA Y EN SU CASO APROBACIÓN.

Se da lectura al orden del día propuesto para esta tercera sesión ordinaria de cabildo del ayuntamiento de Guachochi Chih. 2021-2024, de acuerdo a la convocatoria emitida el día 21 de octubre de 2021.

Acuerdo: Sometiéndose a votación, se aprueba por mayoría.

Margarita González
Félix Gastelum M
Berta Alicia Cruz
Mayra Bustillos



PUNTO NÚMERO 5.

LECTURA Y ANÁLISIS DEL PROYECTO DEL ACTA ANTERIOR PARA SU APROBACIÓN Y FIRMA.

Se da lectura al proyecto de acta de la segunda sesión ordinaria del ayuntamiento 2021-2024.

Acuerdo: Revisado el proyecto de acta anterior se aprueba por mayoría.

PUNTO NÚMERO 6

SOLICITUD PARA PRESENTACIÓN DE TABLA DE VALORES 2022 POR PARTE DE PREDIAL Y CATASTRO.

El Prof. Alexis Javalera Armendáriz presenta ante cabildo una propuesta de tabla de valores de predial y catastro aplicable para el ejercicio fiscal 2022.

Acuerdo: Se aprueba por mayoría.

PUNTO NÚMERO 7.

SOLICITUD Y EN SU CASO APROBACIÓN PARA DESCUENTOS A LOS RECARGOS DE PREDIAL POR 3 AÑOS

El director de predial y catastro comenta que actualmente se cuenta con una amplia cartera vencida, para lo cual solicita se otorguen descuentos a los usuarios que presentan rezago con la finalidad de obtener una mayor recaudación fiscal en los próximos tres años de la administración 2021-2024.

Acuerdo: Se aprueba por mayoría la solicitud presentada.

PUNTO NÚMERO 8.

SOLICITUD PARA PERMISO DE USO DE SUELO PARA ESTABLECER UN CENTRO DE ALMACENAMIENTO DE MATERIAS PRIMAS FORESTALES DENOMINADO "MADERAS LA

Margarita González
Felipe Castañeda
Berta Alicia CIAZ
Maura BIAS



**ESPERANZA" A NOMBRE DEL C. HUMBERTO GARCÍA VILLALOBOS, EN UN PREDIO RUSTICO,
UBICADO EN EL KM. 20 DE LA CARRETERA ROCHEACHI-NOROGACHI DE ESTE MUNICIPIO DE
GUACHOCHI, CON UNA SUPERFICIE DE 4-87-97 HAS.**

Por parte del C. Humberto García Villalobos se recibió la solicitud para el establecimiento de un centro de almacenamiento de materias primas forestales, en un predio rustico ubicado en el km 20 de la carretera Rocheachi-Norogachi.

Comparece el Director de Desarrollo Urbano el técnico Marco Antonio Olivas García, quien comenta se realizaron las supervisiones correspondientes en campo, detectando que no existen ríos, arroyos pozos ni corrientes de agua que pudieran verse afectados, el predio en mención se encuentra en un área despoblada por lo que no presenta inconvenientes para el establecimiento del centro de almacenamiento de materias primas forestales descrito en la solicitud.

Acuerdo: se aprueba por mayoría la solicitud presentada.

PUNTO NÚMERO 9.

**SOLICITUD Y EN SU CASO APROBACIÓN POR PARTE DE LA "PIZZERÍA LA SIERRA" A NOMBRE
DEL C. MARIO TORRES SOTELO, GERENTE SUCURSAL GUACHOCHI, PARA LA COLOCACIÓN DE
ANUNCIO PUBLICITARIO (ESPECTACULAR): A UN COSTADO DE LA CARRETERA GUACHOCHI-
CREEL Y ENTRONQUE PARRAL A 95.2 MTS DE LA GLORIETA Y A 15 METROS DE LA CINTA
ASFÁLTICA, CON UNA DIMENSIÓN MÁXIMA DE 3 X 2 METROS.**

El reporte presentado por el Departamento de Desarrollo Urbano en seguimiento a la solicitud del C. Mario Torres Sotelo, sugiere verificar la competencia de atención, ya que no se tiene certeza de los límites de la carretera estatal Guachochi -Creel.

Acuerdo: Notificar al interesado que su solicitud será analizada al tener certeza de los límites de la carretera estatal Guachochi- Creel.

PUNTO NÚMERO 10.

**ANÁLISIS Y APROBACIÓN DEL DECRETO 1047 DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
CHIHUAHUA.**

Se envía por parte del H. Congreso del Estado de Chihuahua el decreto 1047; se adiciona un último párrafo al artículo 4° de la Constitución Política del Estado de Chihuahua, para quedar redactado de la siguiente manera:

Margarita González G.
Félix Gardelur M.
Cer to Alicia C.

Florencia Ameydún C.

Maura P.
Sancti E. Santolón



“Toda persona tiene derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.”

Acuerdo: analizado el decreto 1047 del H. Congreso del Estado de Chihuahua, se aprueba por mayoría

PUNTO NÚMERO 11.

SOLICITUD Y ANÁLISIS DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR EL LIC. JOSÉ VICTORINO AYALA LOERA, PARA INSTALAR UNA ESTACIÓN DE RADIO.

El C. José Victorino Ayala Loera, solicita el visto bueno del presente Ayuntamiento para la instalación de una estación de radio comercial en el municipio de Guachochi, Chih.

Acuerdo: Se acuerda por mayoría notificar al Lic. José Victorino Ayala Loera, su anuencia a la próxima sesión de cabildo con la finalidad de que presente su proyecto.

PUNTO NÚMERO 12.

ASUNTOS GENERALES

- 1) El Regidor Pascual Ceballos Fontez comenta; se han acercado autoridades educativas de la escuela primaria Josecito Aguirre de Huizarochi, a solicitar la construcción de un comedor. Además, comenta que en administraciones anteriores la escuela Elvira Cruz Huahuichi ha presentado solicitudes para el cercado perimetral de su escuela.

PUNTO NÚMERO 13.

CLAUSURA DE LA SESIÓN.

De esta manera fueron desahogado todos los puntos del Orden del Día, por lo que no habiendo más asuntos que tratar, siendo las 20 horas con 32 minutos del día veintiuno de octubre del dos mil veintiuno, el Presidente agradece la disposición de todos los presentes, y declara por terminada la sesión, tomándose como válidos los acuerdos recaídos en la presente, por lo que se levanta para constancia legal el presente instrumento, en sala de sesiones del H. Ayuntamiento, misma que es firmada por todos los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo, de acuerdo con los lineamientos que previene la fracción 1, del artículo

Margarita González
Felix Gaspar M.
Berta Alicia Cruz
Bilis
Mayra



63 del Código Municipal del Estado de Chihuahua, Doy Fe



ING. JOSÉ MIGUEL YÁÑEZ RONQUILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE
GUACHOCHI



LIC. DAYRA ROCÍO GONZÁLEZ MORENO
SÍNDICA MUNICIPAL DE GUACHOCHI

REGIDORA FLORENCIA ARMENDÁRIZ CARRILLO

Florencia Armendáriz C.

REGIDORA MAYRA BUSTILLOS ESPINO

Mayra Bustillos E.

REGIDOR PASCUAL CEBALLOS FONTEZ

REGIDORA KENDY ANALI CEBALLOS MOLINA

REGIDORA BERTA ALICIA CRUZ GUTIÉRREZ

Berta Alicia Cruz

REGIDOR FÉLIX GASTELUM MOLINA

Felix Gastelum M.

REGIDORA MARGARITA GONZÁLEZ GONZÁLEZ

Margarita González G.

REGIDORA OLGA LOERA BUSTILLOS

Olga

REGIDOR JESÚS PAUL LOYA RECALACHE

REGIDOR CESAR ARMANDO MARTÍNEZ BUSTILLOS

Cesar

REGIDOR JAVIER EDUARDO MORENO GUTIÉRREZ

Javier

REGIDORA CYNTHIA ESTELA SANDOVAL BUSTILLOS

Cynthia E. Sandoval B.



LIC. IZAMAR ANALY FIERRO GUTIÉRREZ
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO



Despacho De Secretaria

Asunto: Certificación de Cabildo

Oficio No: PMG-0214/2021

Cd. Guachochi, Chih. a 29 de octubre de 2021

La que suscribe **Lic. Izamar Analy Fierro Gutiérrez**, Secretaria Municipal del H. Ayuntamiento De Guachochi, Chihuahua hace constar y

CERTIFICA

Que, en el libro de Actas de Cabildo, se encuentra asentado en el acta de la Tercera Sesión Ordinaria de Cabildo de la administración Municipal de Guachochi 2021-2024, celebrada el día 21 de octubre del 2021, en el punto número 6 del orden del día, solicitud para presentación de tabla de valores 2022 por parte del departamento de Predial y Catastro, que servirán de base para la determinación de los impuestos que, sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Guachochi. El cual fue sometida a la consideración de cabildo, tomándose el siguiente:

Acuerdo: Sometiéndose a votación, se aprueba por unanimidad.

Lo que me permito hacer constar para los efectos legales que haya lugar, a los veintinueve días del mes de octubre del año dos mil veintiuno, en la Ciudad de Guachochi, Chihuahua.

A T E N T A M E N T E
"SIGAMOS TRANSFORMANDO GUACHOCHI"

LIC. IZAMAR ANALY FIERRO GUTIÉRREZ
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO



SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO
MPIO. DE GUACHOCHI, CHIH.
AYUNTAMIENTO 2021-2024

"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"

"2021, Año de las Culturas del Norte"



DESPACHO DE PRESIDENCIA
OFICIO N°. PMG-0191/2021

Guachochi, Chih; a 26 de octubre de 2021

DIP. GEORGINA ALEJANDRA BUJANDA RIOS
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E.-

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I P. O., publicado el miércoles 29 de diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de **GUACHOCHI** somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2022, 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 a 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 ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del **1 de enero del 2022**, 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 **GUACHOCHI**.

Solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2022, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE
"SIGAMOS TRANSFORMANDO GUACHOCHI"

ING. JOSE MIGUEL YAÑEZ RONQUILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL



LIC. IZAMAR ANALY FIERRO GUTIÉRREZ
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESIDENCIA MUNICIPAL
Ayuntamiento 2021-2024
Guachochi, Chih.

"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021, Año de las Culturas del Norte"

El párrafo cuarto de la fracción IV del **Artículo 115**, Constitucional que a la letra dice:

“Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

DESCRIPCION DE METADOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACION DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS URBANOS.

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

PARA LA REALIZACION DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS URBANOS, RUSTICOS Y DE LAS CANSTRUCCIONES SE DEBERA CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACION.

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

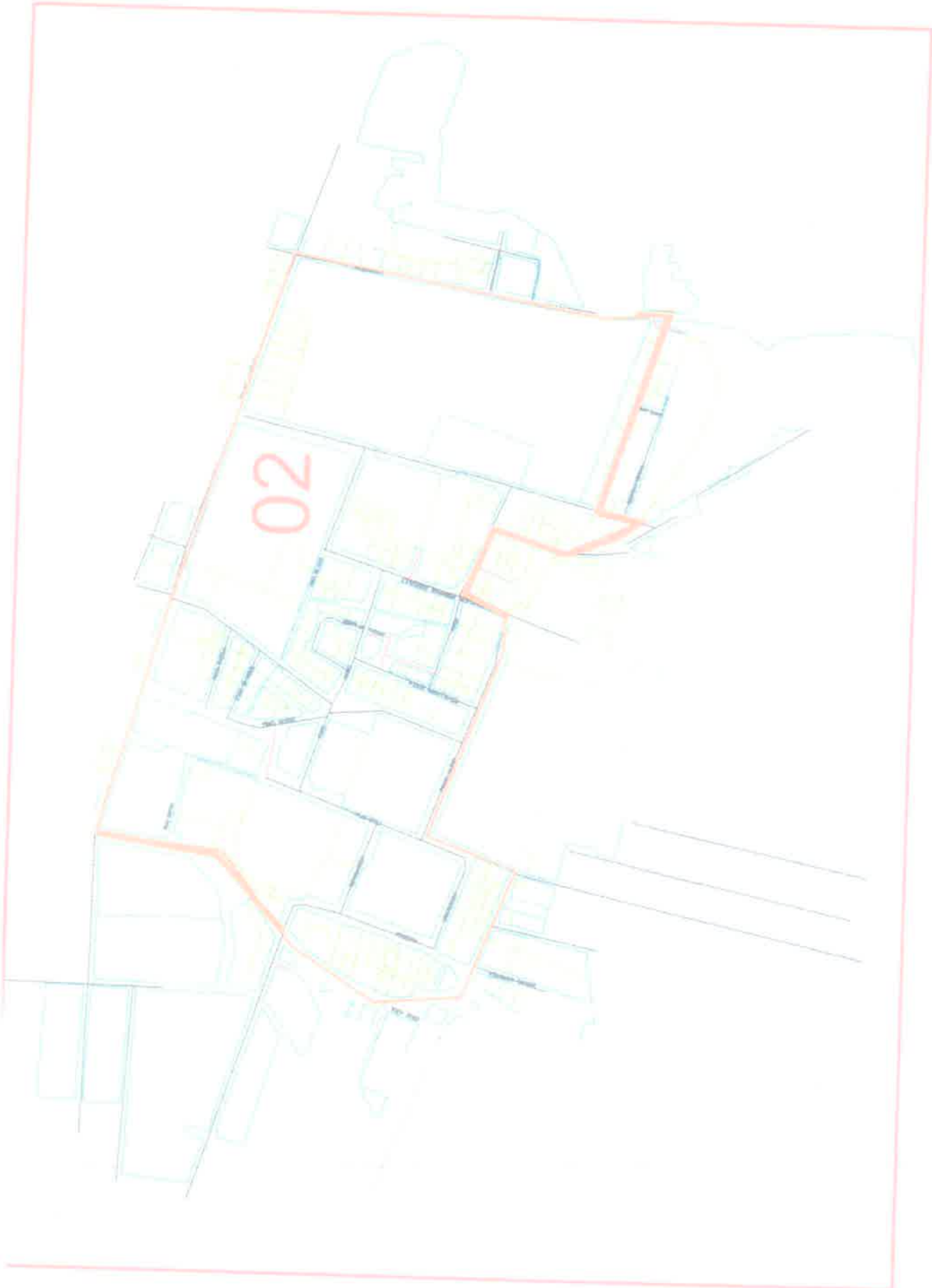
GUACHOCHI



H. AYUNTAMIENTO
2013-2016



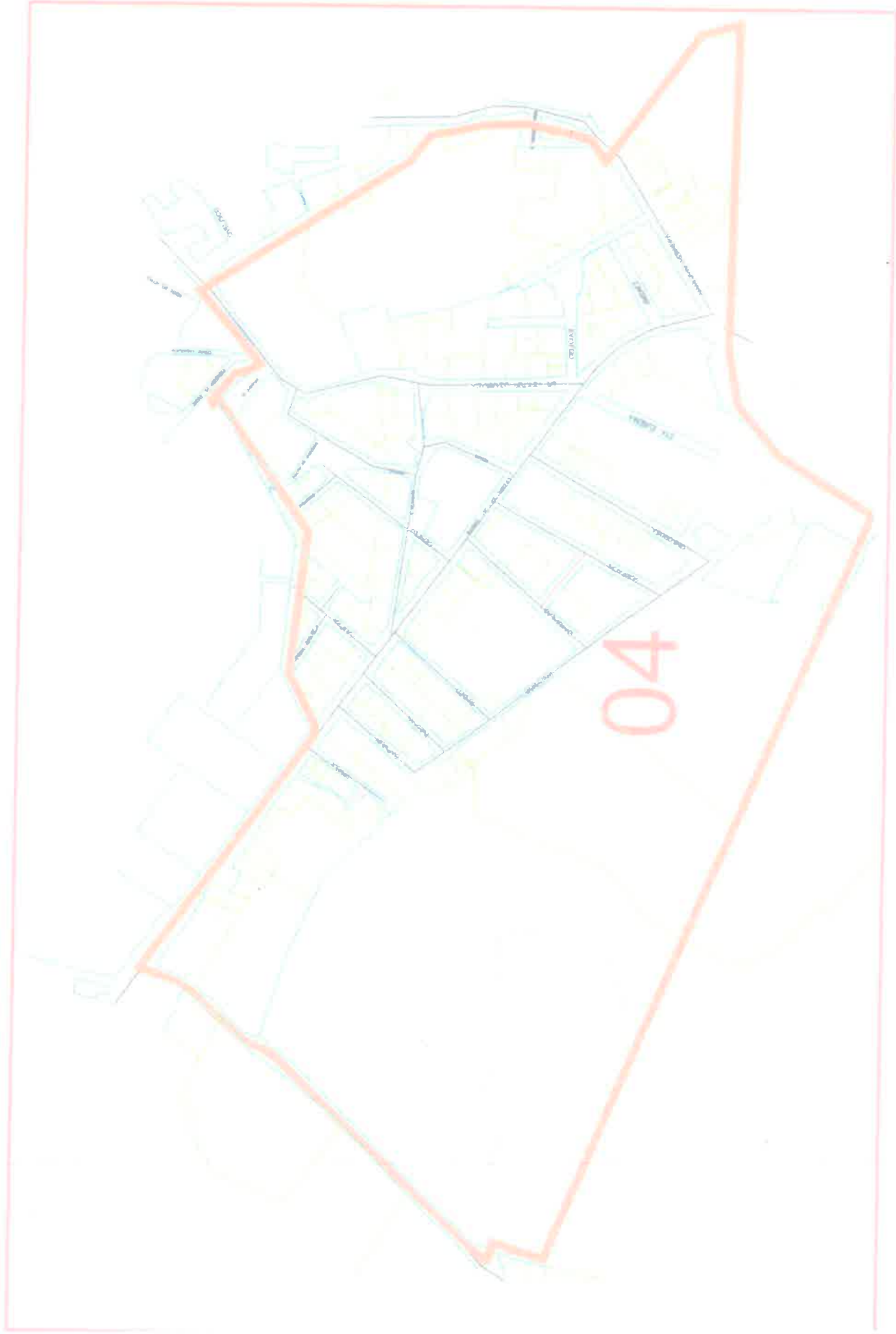
SFCTOR 1- \$150 00



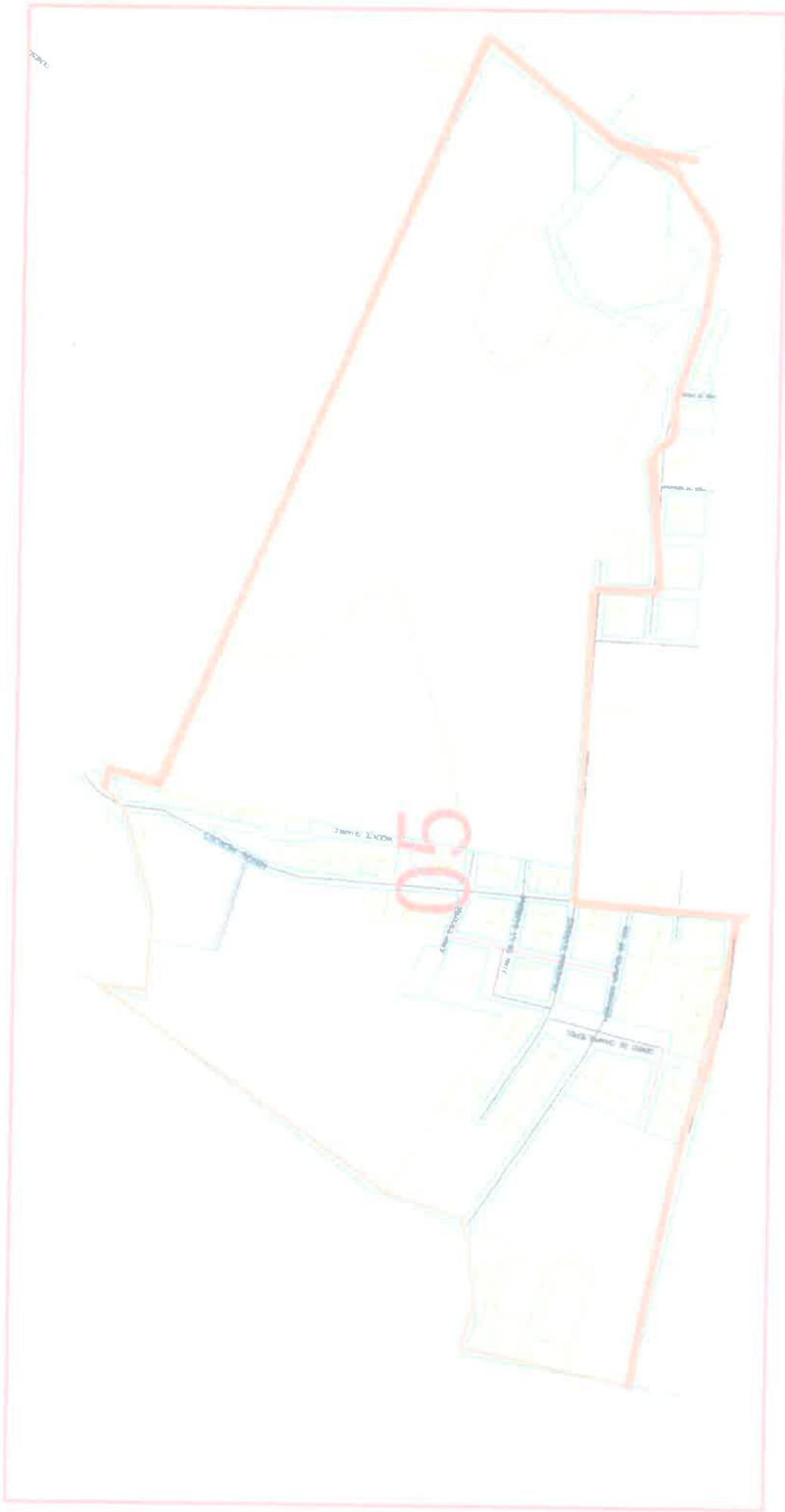
SECTOR 2- \$125.00



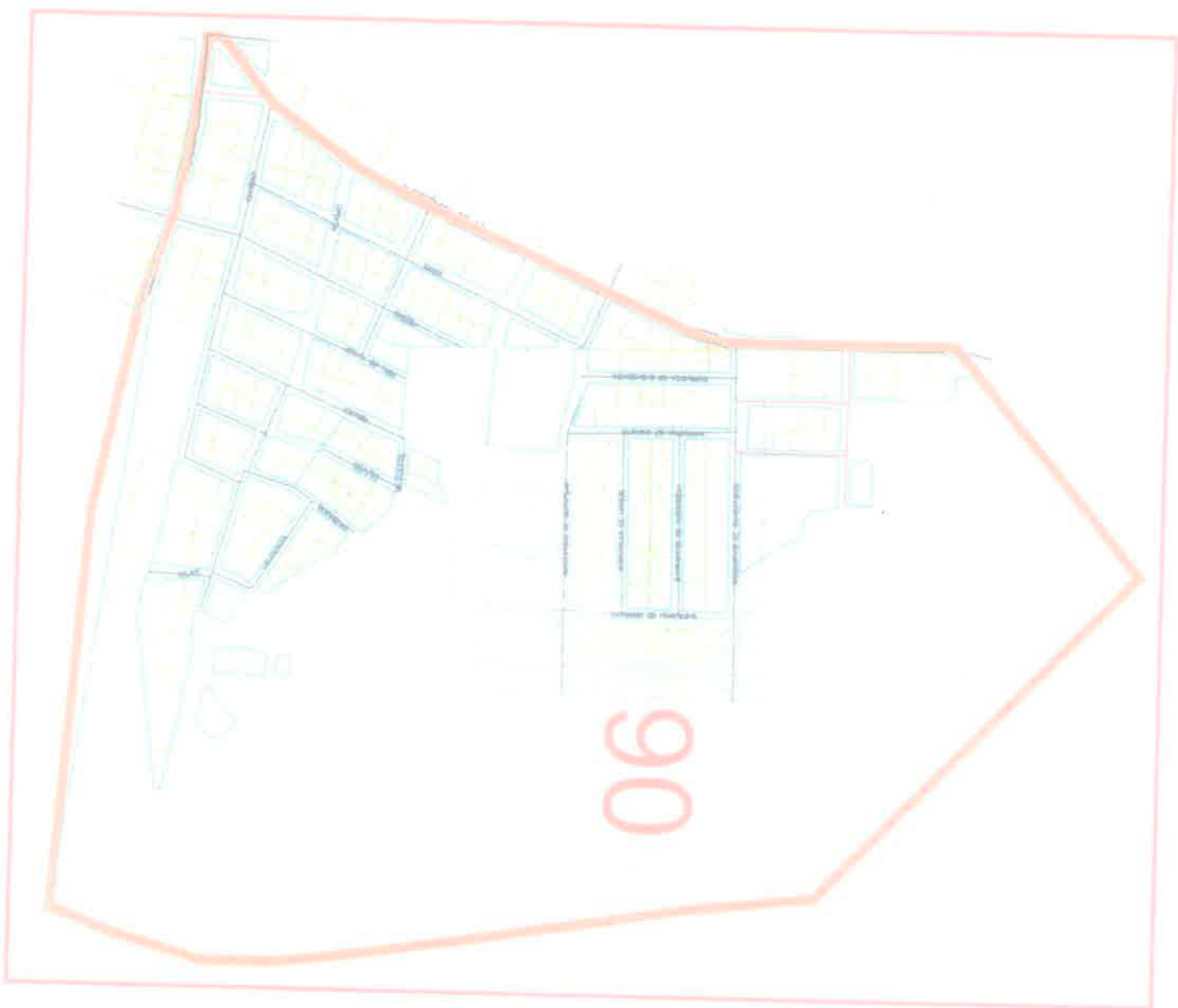
SECTOR 5- \$125.00



SECTOR 4- \$250.00

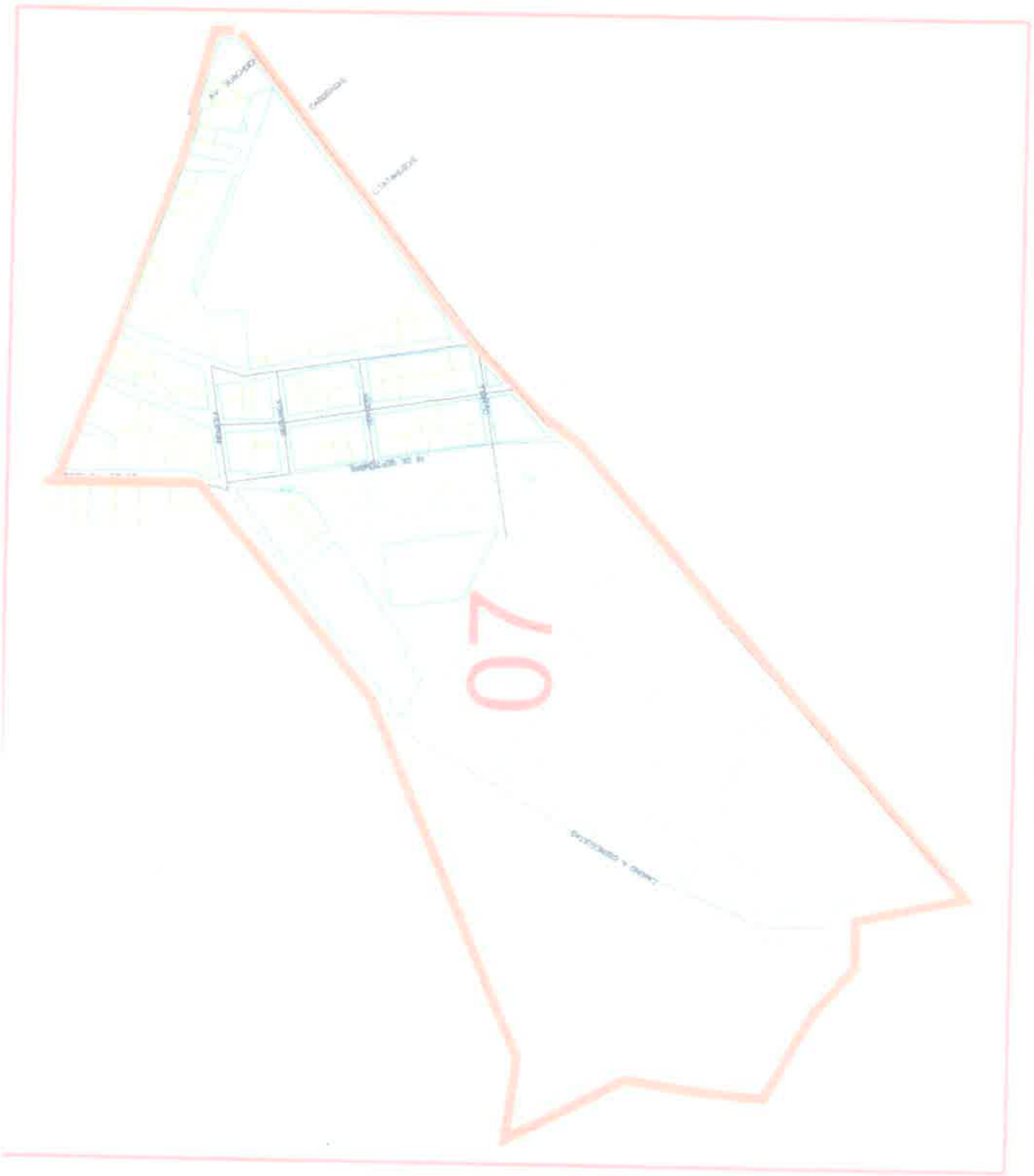


SECTOR 5- \$125.00



06

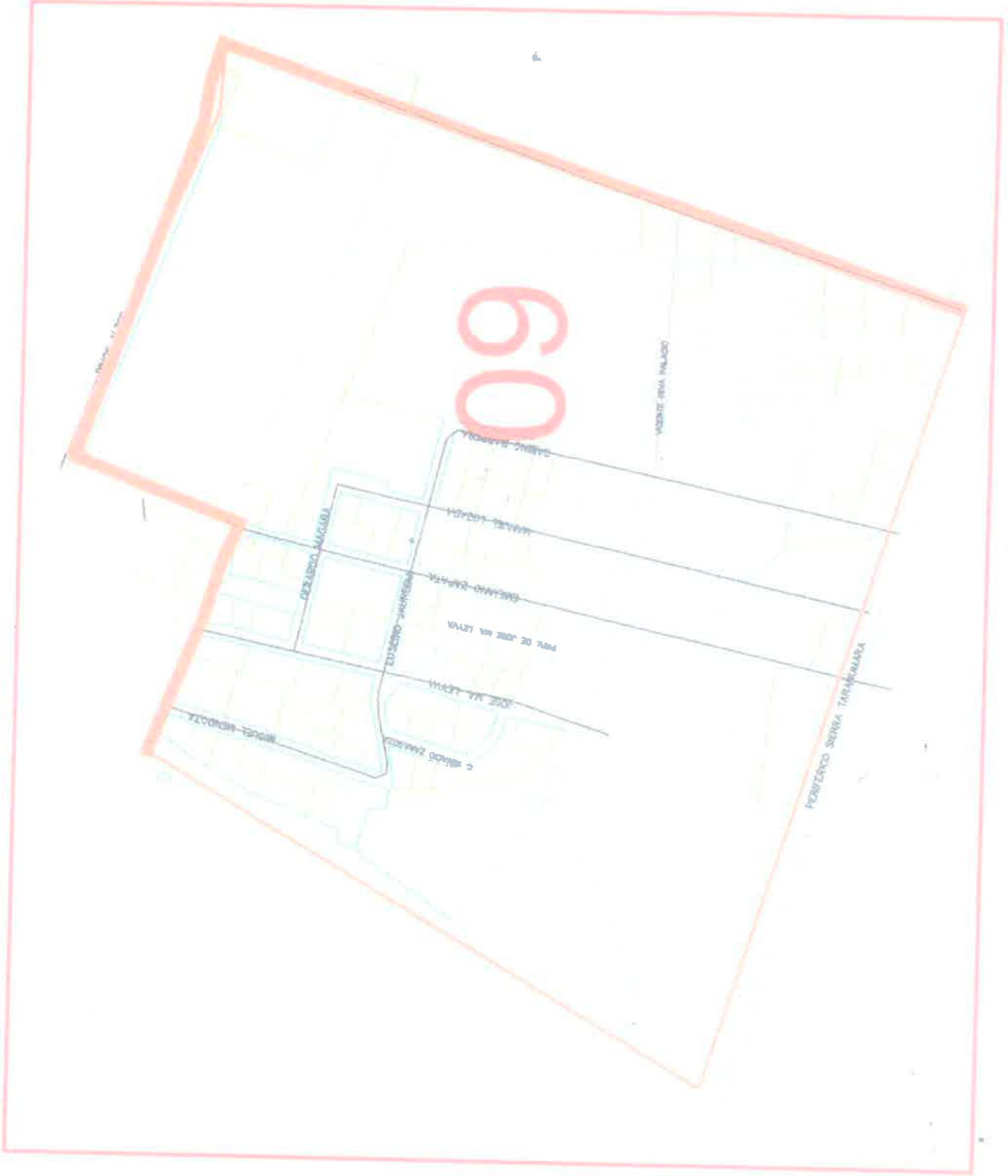
SECTOR 6- \$125.00



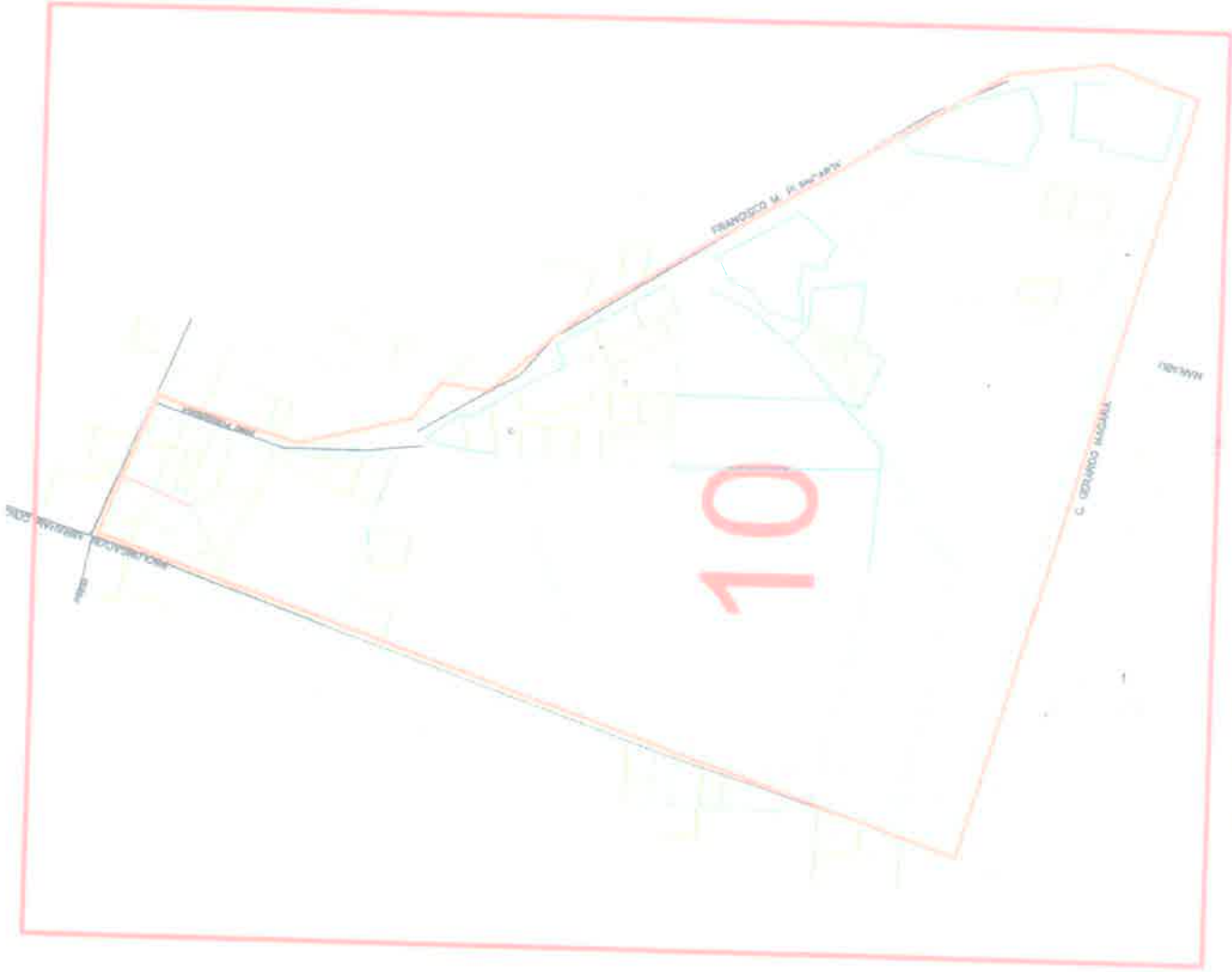
SECTOR 7- \$125.00



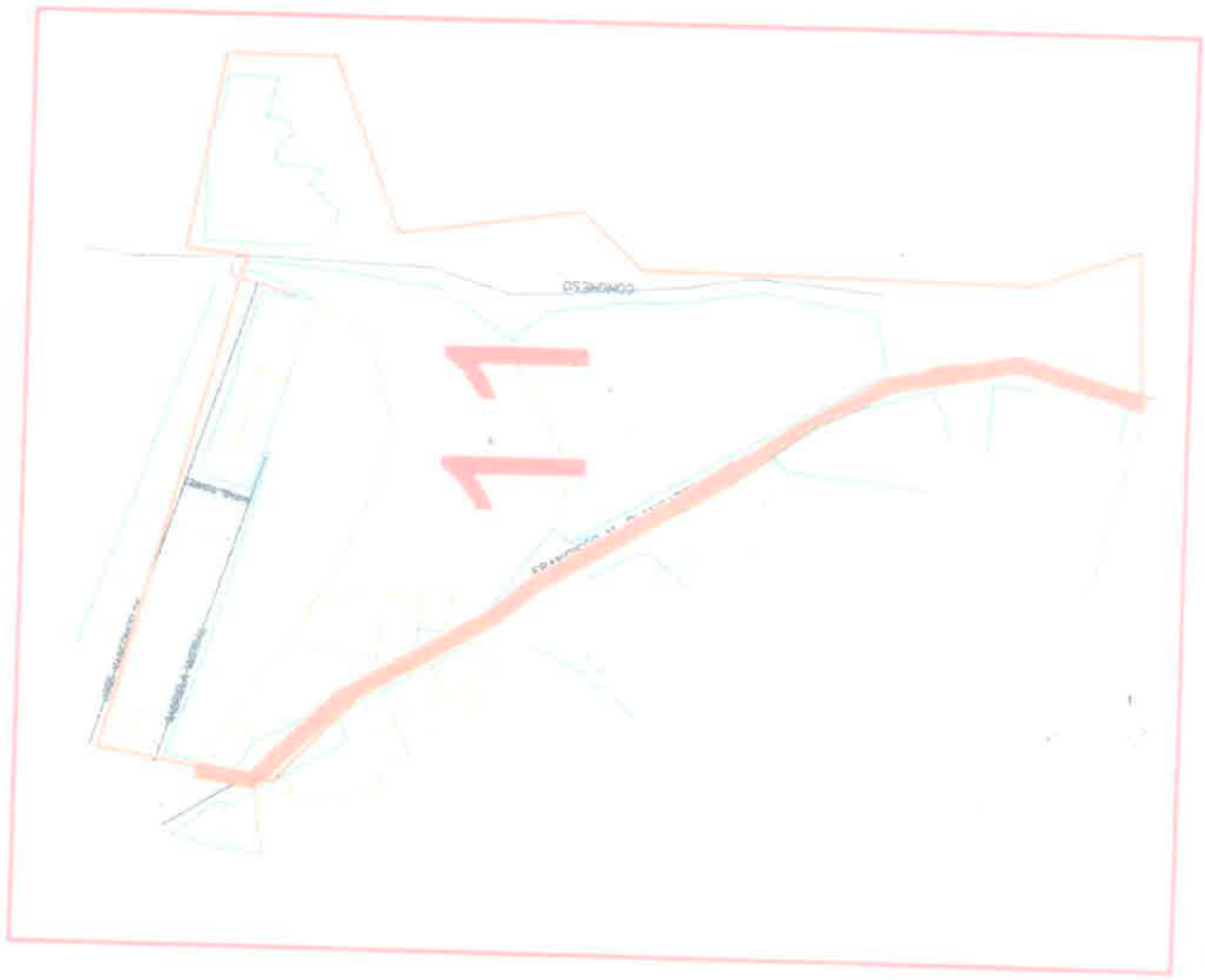
SECTOR 8- \$125.00



SECTOR 9- \$125.00



SECTOR 10- \$125.00

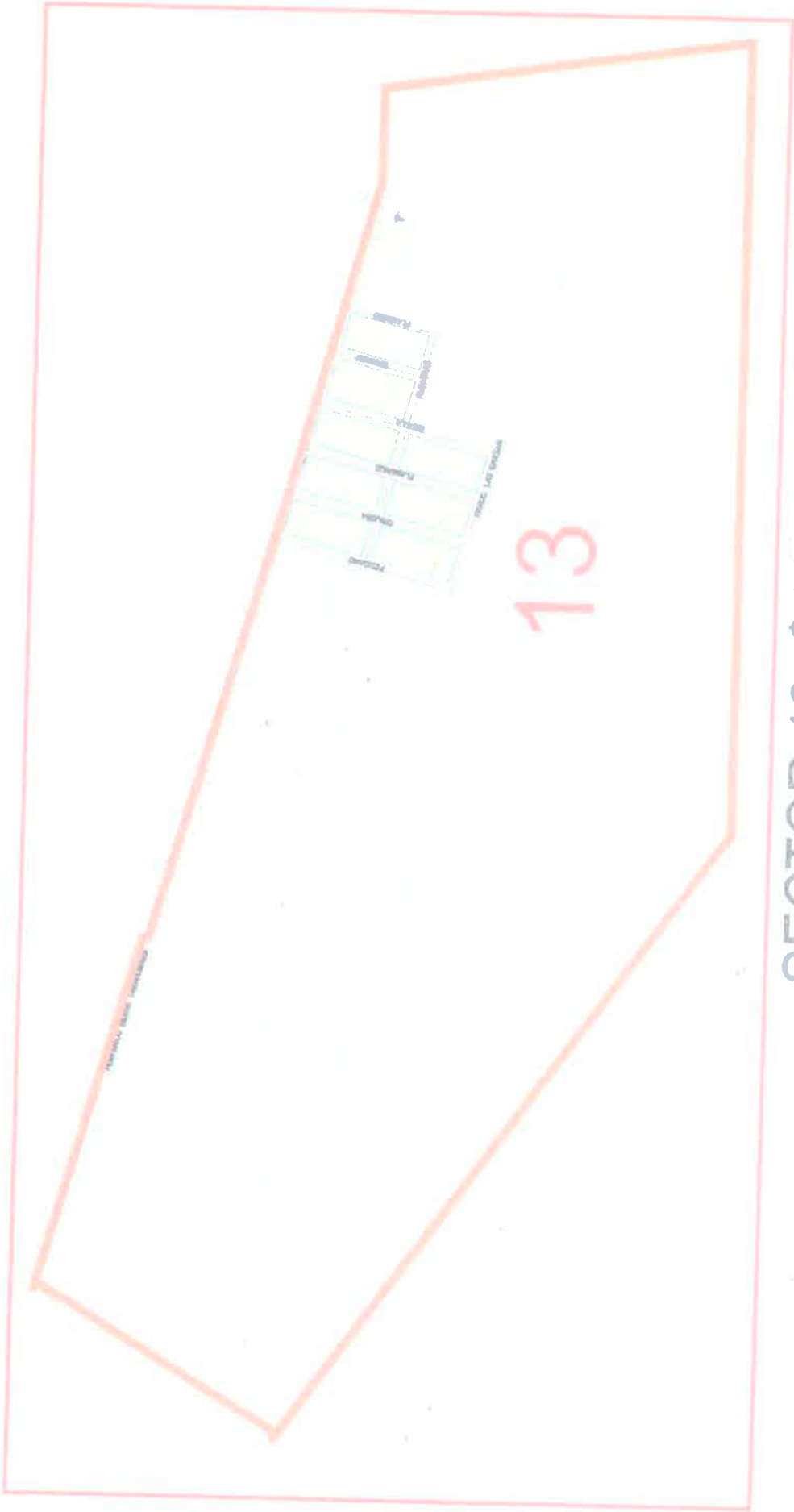


SECTOR 11- \$125.00



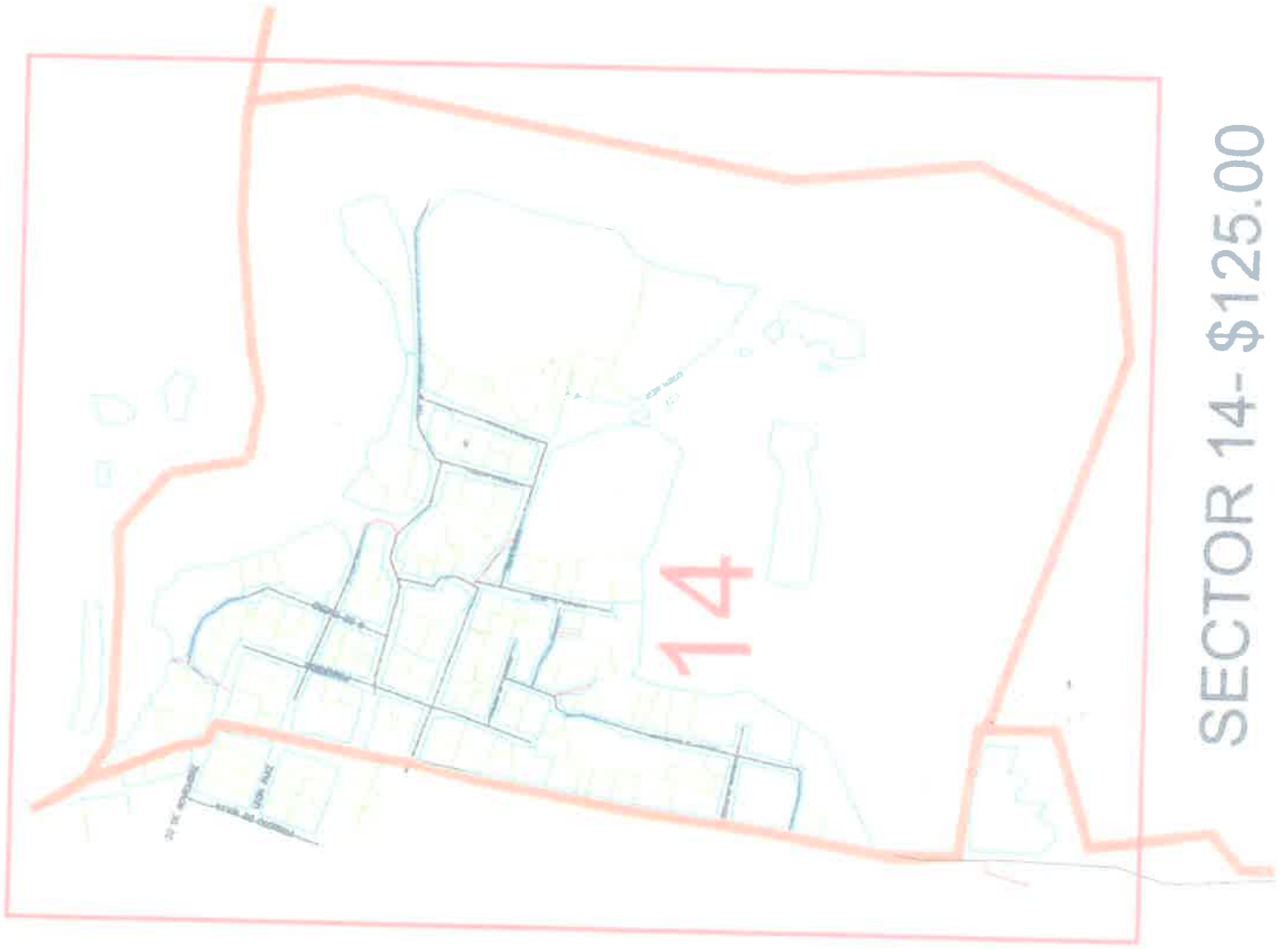
12

SECTOR 12- \$ 55.00



13

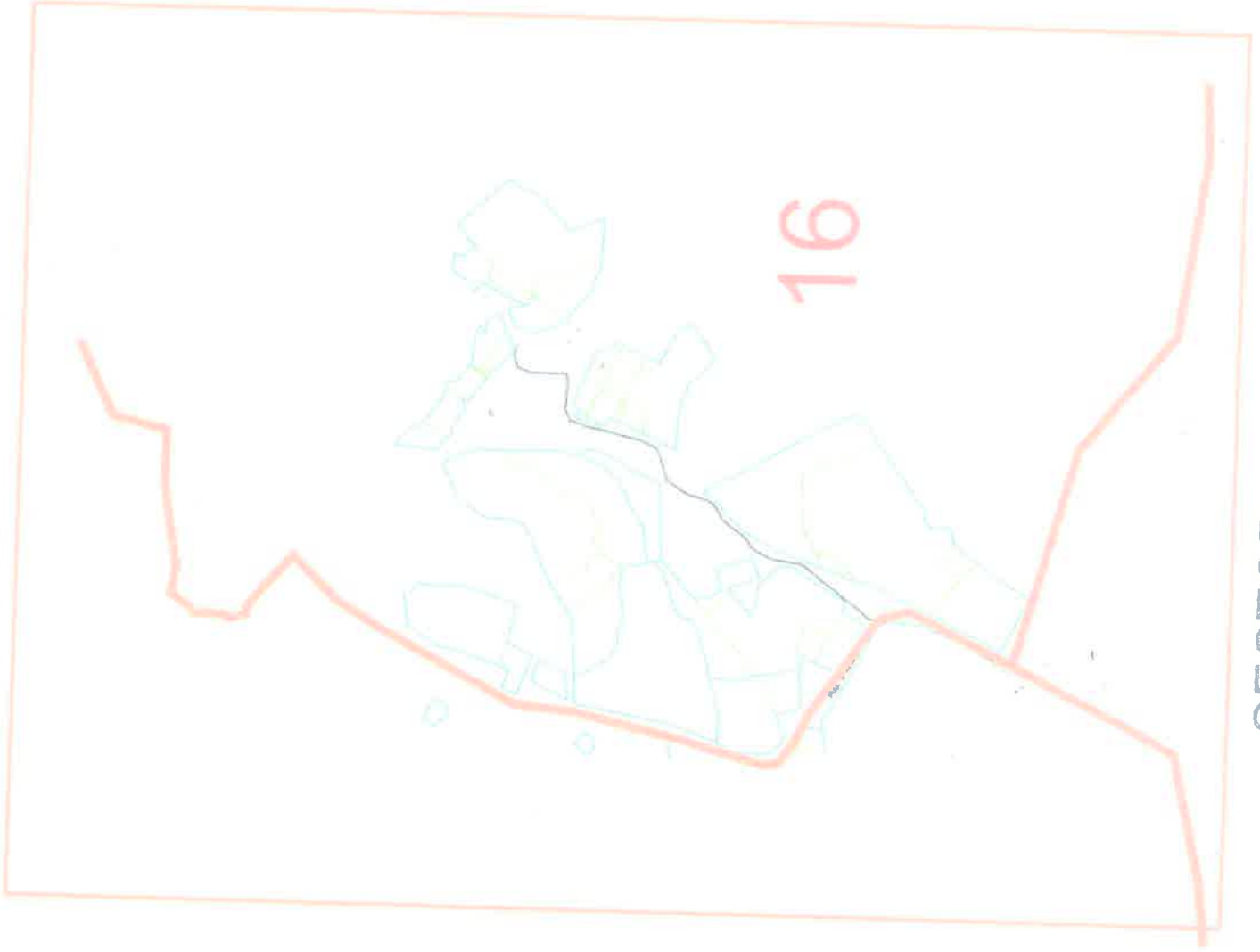
SECTOR 13- \$ 55.00



SECTOR 14- \$125.00



SECTOR 15- \$ 55.00

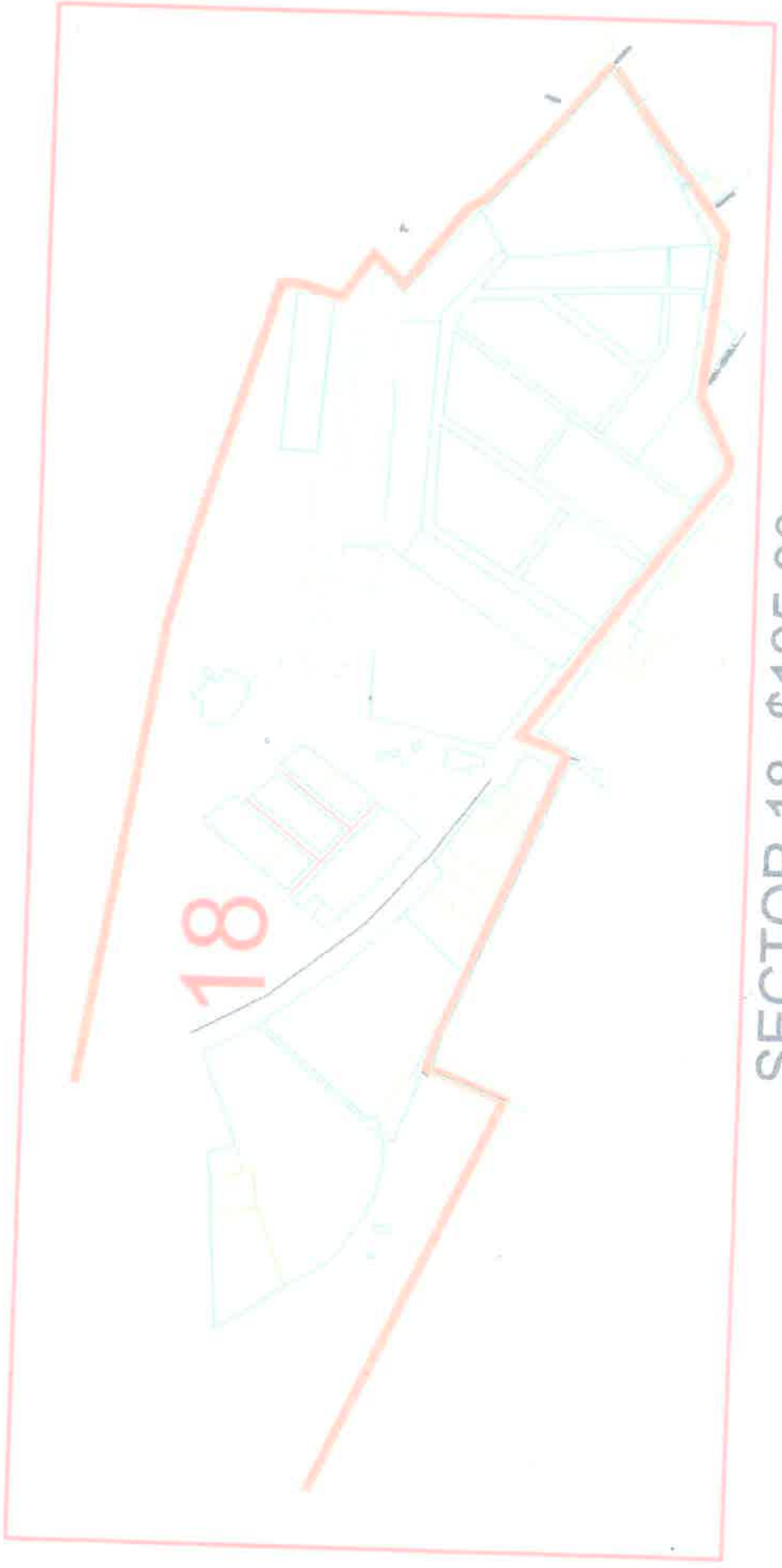


16

SECTOR 16- \$125 00



SECTOR 17- \$125.00



SECTOR 18- \$125.00

CATALOGO DE TIPOLOGÍA

GUACHOCHI, CHIH.

HABITACIONAL POPULAR



HABITACIONAL ECONOMICO



HABITACIONAL MEDIO



HABITACIONAL BUENO



HABITACIONAL LUJO



COMERCIAL ECONOMICO



COMERCIAL MEDIANO



— COMERCIAL BUENO —



INDUSTRIAL LIGERO



**MUNICIPIO DE GUACHOCHI
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022**

ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS DE VALOR

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNITARIO(\$/M2)
1	1	1 A 77	CENTRO	\$ 150.00
2	4	1 A 52	SAN FRANCISCO	\$ 250.00
	4	1 A 50	FRANCISCO ORPINEL	
3	2	1 A 31	LOS PINOS, DEPORTIVA Y CAMPESINA	\$ 125.00
	3	1 A 95	ALTAVISTA Y DEPORTIVA	
	5	1 A 23	ALTAVISTA Y LAS TRUCHAS	
	6	1 A 56	TIMOTEO MARTÍNEZ	
	7	1 A 53	LINDA VISTA , BUENA VISTA Y OBRERA	
	8	1 A 40	DEPORTIVA Y CAMPESINA	
	9	1 A 32	CAMPESINA, ARBOLEDA	
	10	1 A 18	LOS PINOS	
	11	1 A 18	MAGISTERIAL Y LA LAJITA	
	14	1 A 26	EL SALTO	
	16	1 A 22	IGUSA Y PIEDRA AGUJERADA	
4	17	1 A 58	LA HACIENDA, IGUSA, LA LOMA Y AEROPUERTO	\$ 55.00
	18	1 A 31	LA HACIENDA Y BARRIO AZUL	
	19	1 A 50	FUNDADORES Y LA LOMA	
	5	1 A 23	LAS TRUCHAS , TUNAS , PRI, CUMBRES, NUEVA ESPERANZA Y RANCHO SECO,	
	6	1 A 56	LAS TUNAS, LOMAS DE ACCION NACIONAL Y RANCHO SECO	
	12	1 A 7	BAJÍO DE LOS PALMAS, HUIZARACHI, TURUSEACHI, SAHUARICHI, BARRIO ESCONDIDO Y EL LOBITO	
	13	1 A 31	BAJÍO DE LOS PALMAS Y LAS GARZAS	
15	1 A 22	LA CORTINA , INDUSTRIAL, TARAHUMARA, LA MESITA Y LOS MONTES, PROGRESO		

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Artículo 3. Fracción 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.

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

MUNICIPIO DE GUACHOCHI
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Tipología		Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,689.32
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,438.66
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,284.94
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,475.78
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,048.77
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,779.70
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONÓMICO COCHERA	-	-
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONÓMICO TEJABÁN	-	-
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,003.84
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 3,592.41
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 3,013.57
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	-	-
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABÁN	-	-
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 5,965.72
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 4,847.14
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 4,528.23
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	-	-
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABÁN	-	-
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 8,326.63
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 7,505.02
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 7,014.51
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,613.60
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,237.21
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,885.31
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,568.29
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 2,898.32
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,288.94
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5,538.58
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 4,683.06
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 4,157.36
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 3,247.86
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 2,757.60
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 2,535.16
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,859.97
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,596.42
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 3,466.20

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

V. Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridos 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, comercia 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;

CLASE (A).- Edificaciones, que su mantenimiento no exceda necesitan mantenimiento a su estado actual para conservar su valor de reposición nuevo.

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS (B).- Edificaciones de, con algunas mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservación necesitado de reparaciones y mantenimiento.

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS (C).- Edificaciones de, sin mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservación malo necesitado de reparaciones medias e importantes.

MUNICIPIO DE GUACHOCHI
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE EXPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
Clave de Valuación				Tipología		Clase	Valor Unitario
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,859.97
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,596.42
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 3,466.20
2	4	1	1	BODEGA	ECONÓMICA	"A"	\$ 2,538.54
2	4	1	2	BODEGA	ECONÓMICA	"B"	\$ 2,322.68
2	4	1	3	BODEGA	ECONÓMICA	"C"	\$ 2,106.82
2	4	2	1	BODEGA	MEDIA	"A"	\$ 1,890.96
2	4	2	2	BODEGA	MEDIA	"B"	\$ 1,675.10
2	4	2	3	BODEGA	MEDIA	"C"	\$ 1,459.24

INSTALACIONES ESPECIALES		VALOR UNIT. (\$/M2)
-	ALBERCA	\$ 62.49
-	ALJIBE	\$ 33.20
-	BARANDAL	\$ 47.33
-	BARDA	\$ 87.20
-	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	\$ 99.99
-	COCINA INTEGRAL	\$ 33.11
-	CORTINA METÁLICA	\$ 44.87
-	ELEVADOR (PIEZA)	\$ 100.33
-	ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC.)	\$ 55.39
-	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)	\$ 56.11
-	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)	\$ 54.20
-	HIDRONEUMÁTICO	\$ 89.73
-	JACUZZI (PIEZA)	\$ 55.20
-	PORTÓN ELÉCTRICO	\$ 89.56
-	RAMPAS	\$ 55.31
-	SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)	\$ 114.36
-	SUBESTACIÓN (POR CUCHILLA)	\$ 35.99
-	TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)	\$ 69.31
-	TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)	\$ 99.25
-	PILAS	\$ 66.50

MUNICIPIO DE GUACHOCHI
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO				
CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	\$ 8.00	-	\$ 10.00
ZONA SUBURBANA	No. 2	\$ 6.00	-	\$ 8.00
ZONA SUBURBANA	No. 3	\$ 4.00	-	\$ 6.00
ZONA SUBURBANA	No. 4	\$ 2.00	-	\$ 4.00
ZONA SUBURBANA	No. 5	\$ 2.00	-	\$ 4.00
ZONA SUBURBANA	No. 6	\$ 2.00	-	\$ 4.00
ZONA SUBURBANA	No. 7	\$ 1.00	-	\$ 2.00

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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. [Fracción reformada mediante Decreto No. 377-02 III P.E. publicado en el P.O.E. No. 90 del 9 de

**MUNICIPIO DE GUACHOCHI
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022**

FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO

FACTOR DE DEMÉRITO 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	1,000.00	\$	1.00
1,001.00	2,000.00	\$	0.95
2,001.00	3,000.00	\$	0.90
3,001.00	4,000.00	\$	0.85
4,001.00	5,000.00	\$	0.80
5,001.00	10,000.00	\$	0.60

FACTOR DE DEMÉRITO 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	1,000.00	\$	1.00
1,001.00	2,000.00	\$	0.95
2,001.00	3,000.00	\$	0.90
3,001.00	4,000.00	\$	0.85
4,001.00	5,000.00	\$	0.80
5,001.00	10,000.00	\$	0.60

FACTOR DE DEMÉRITO 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	\$	2.00
2,001.00	5,000.00	\$	1.95
5,001.00	10,000.00	\$	1.90
10,001.00	20,000.00	\$	1.85

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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:

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.

ESTADO DE CONSERVACIÓN										
EDAD DEL INSTALADO	Nuevo	Buena	Regular	Regular medio	Reparaciones sencillas	Reparaciones medias	Reparaciones importantes	Reparaciones completas	En Desecho	
0	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135	
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346	1 65
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340	2 65
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332	3 65
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323	4 65
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313	5 65
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302	6 65
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290	7 65
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278	8 65
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265	9 65
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252	10 65
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238	11 65
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223	12 65
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208	13 65
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193	14 65
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177	15 65
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160	16 65
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144	17 65
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126	18 65
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109	19 65
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091	20 65
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072	21 65
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054	22 65
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035	23 65
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015	24 65
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996	25 65
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976	26 65
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955	27 65
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935	28 65
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914	29 65
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893	30 65
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871	31 65
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849	32 65
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5028	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827	33 65
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805	34 65
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783	35 65
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760	36 65
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737	37 65
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713	38 65
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690	39 65
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666	40 65
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642	41 65
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618	42 65
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593	43 65
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568	44 65
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543	45 65
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518	46 65
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493	47 65
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467	48 65
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441	49 65
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415	50 65

**TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS
EJERCICIO 2022**

Factor de Depreciación Método: ROSS				
EDAD	55	65	75	85
1	0.9922	0.9922	0.9932	0.9940
2	0.9841	0.9841	0.9863	0.9880
3	0.9759	0.9759	0.9792	0.9817
4	0.9673	0.9673	0.9719	0.9754
5	0.9586	0.9586	0.9644	0.9689
6	0.9496	0.9496	0.9568	0.9622
7	0.9404	0.9404	0.9490	0.9554
8	0.9309	0.9309	0.9410	0.9485
9	0.9212	0.9212	0.9328	0.9415
10	0.9112	0.9112	0.9244	0.9343
11	0.9011	0.9011	0.9159	0.9269
12	0.8907	0.8907	0.9072	0.9194
13	0.8800	0.8800	0.8983	0.9118
14	0.8691	0.8691	0.8892	0.9041
15	0.8580	0.8580	0.8800	0.8962
16	0.8466	0.8466	0.8706	0.8882
17	0.8350	0.8350	0.8610	0.8800
18	0.8232	0.8232	0.8512	0.8717
19	0.8111	0.8111	0.8412	0.8633
20	0.7988	0.7988	0.8311	0.8547
21	0.7863	0.7863	0.8208	0.8460
22	0.7735	0.7735	0.8103	0.8371
23	0.7605	0.7605	0.7996	0.8281
24	0.7472	0.7472	0.7888	0.8190
25	0.7337	0.7337	0.7778	0.8097
26	0.7200	0.7200	0.7666	0.8003
27	0.7060	0.7060	0.7552	0.7907
28	0.6918	0.6918	0.7436	0.7810
29	0.6774	0.6774	0.7319	0.7712
30	0.6627	0.6627	0.7200	0.7612
31	0.6478	0.6478	0.7079	0.7511
32	0.6327	0.6327	0.6956	0.7409
33	0.6173	0.6173	0.6832	0.7305
34	0.6017	0.6017	0.6706	0.7200
35	0.5858	0.5858	0.6578	0.7093
36	0.5697	0.5697	0.6448	0.6985
37	0.5534	0.5534	0.6316	0.6876
38	0.5368	0.5368	0.6183	0.6765
39	0.5200	0.5200	0.6048	0.6653
40	0.5030	0.5030	0.5911	0.6540
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952
46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582
49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200
52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491

71			0.0786	0.2335
72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0.0000	0.1696
76				0.1532
77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.0523
83				0.0350
84				0.0176
85				0.0000

Utilizando la tabla de ross según las colonias llegando a un tope de 30 años de edad con una vida útil de 65 años.

PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION SE ENTIENDE POR:

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;

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;

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

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;

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 entre 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, natural y anodizado ventanearía 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, ante comedor, 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 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 el cual se describe a continuación:

CLASE (A).- Edificaciones, nuevas que notablemente han recibido un mantenimiento que no excede del 5% de su Valor de Reposición Nuevo y que están en perfectas condiciones para realizar el uso que les corresponde.

CLASE (B).- Edificaciones, usadas que han recibido un mantenimiento que no excede del 20% de su Valor de Reposición Nuevo y que están en normales condiciones para realizar el uso que les corresponde.

CLASE (C).- Edificaciones, usadas que necesitan un mantenimiento que excede mas del 20% de su Valor de Reposición Nuevo para realizar el uso que les corresponde.

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;

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;

Construcción ruinoso: 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;

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

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;

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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;

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 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;

Predio urbano:

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

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.

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;

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

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

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 meritos y deméritos aplicables.

Valor Fiscal: Representa la cantidad con la que está inscrito un inmueble en las oficinas de catastro y bajo el cual tributa su impuesto predial.

Valor de Reposición Nuevo: Es 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, costos indirectos e utilidad del contratista.

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.

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

Manzana Catastral: Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separadas entre sí por vialidades de tránsito vehicular.

Zona: Extensión de terreno de dimensiones considerables, y que presenta una forma de banda o franja. También resulta ser la parte de un terreno o de una superficie encuadrada entre ciertos límites.

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.

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 cuenta.

Definición de Inmueble: Son los derechos de la tierra y todas las cosas que estén adheridas permanentemente a ella.

Elementos de un Bien Inmueble: La tierra el subsuelo, el aire encima de ella los objetos permanentemente adheridos como edificios, estructuras y mejoras al terreno.

Derechos de un Bien Inmueble:

- 1) Derecho de ocuparlo y usarlo
- 2) Derecho de afectarlo
- 3) Derecho de venderlo o disponer de el
- 4) Derecho de heredar
- 5) El derecho más completo, privado de un bien inmueble que representa el más completo conjunto de derechos, se llama TITULO DE PROPIEDAD.

Factor: Elemento que actúa como condicionante para generación de resultados.

Factor de Merito: Factores que premian o incrementan el valor catastral de un predio.

Factor de demerito: Factores que disminuyen el valor catastral de un predio.

Depreciación: Es la pérdida real de valor de un bien debido a su edad, desgaste físico, servicio y uso.

Deterioro Físico: Factor que determina la depreciación; es una forma de depreciación donde la pérdida en valor o utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas como son el desgaste o exposición de los elementos. El deterioro físico inicia en el momento en que finaliza la construcción.

Vida económica o vida útil normal: Es el periodo en términos de años durante el cual se puede usar una construcción para el propósito al que se le destinó originalmente, antes de alcanzar una condición de inutilizable.

Vida útil remanente: Periodo de tiempo expresado en años que se estima funcionara un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha.

Edad efectiva: Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Es la edad de un bien indicada por su condición física y utilidad en contraste con su edad cronológica.

Tablas de Valores: Decreto emitido por el H. Congreso del Estado a iniciativa de los Ayuntamientos que contiene debidamente ordenada y relacionada geográficamente la información de zonas homogéneas, corredores de valor, tipología y valores de construcción, así como los usos y valores de suelo rústico.

Norma de aplicación:

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.

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 fórmula 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

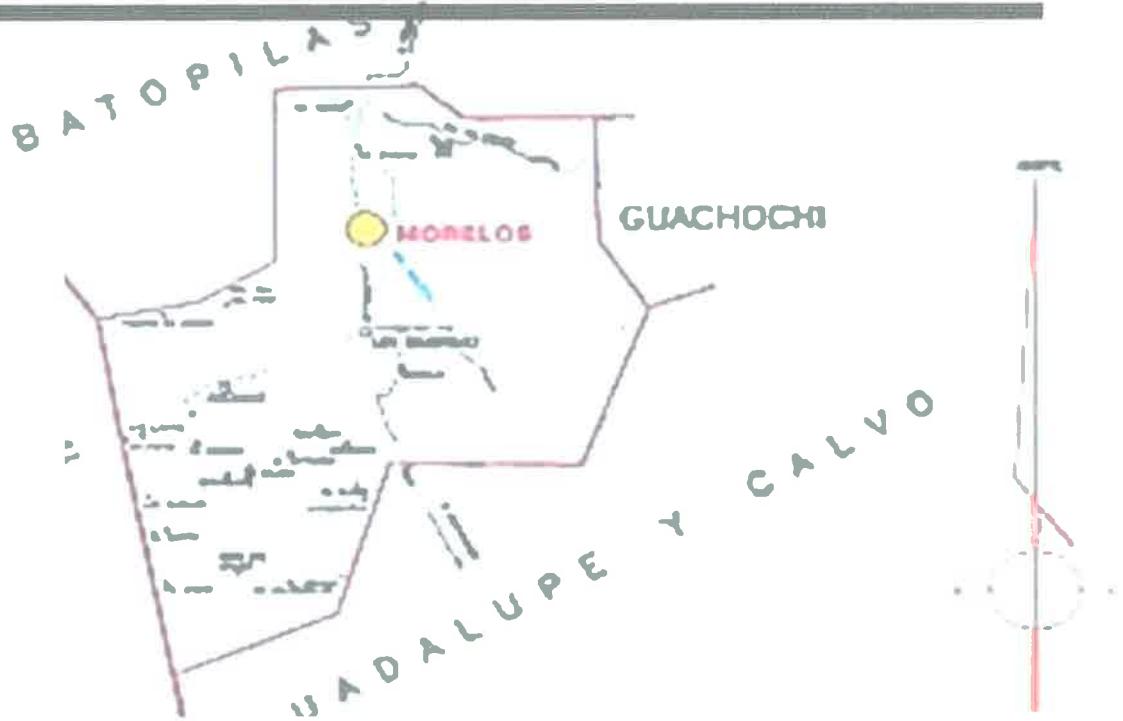
VUC= Valor Unitario de la Construcción

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.

PREDIOS



RUSTICOS

MUNICIPIO DE GUACHOCHI
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	1	1	1	Riego por Gravedad	-	1	-	NO APLICA
1	1	2	1	Riego por Gravedad	-	2	-	NO APLICA
1	1	3	1	Riego por Gravedad	-	3	-	NO APLICA
1	1	4	1	Riego por Gravedad	-	4	-	NO APLICA
2	1	1	1	Riego por Bombeo	-	1	-	NO APLICA
2	1	2	1	Riego por Bombeo	-	2	-	NO APLICA
2	1	3	1	Riego por Bombeo	-	3	-	NO APLICA
2	1	4	1	Riego por Bombeo	-	4	-	NO APLICA
3	1	1	1	Frutales en Formación	-	1	-	NO APLICA
3	1	2	1	Frutales en Formación	-	2	-	NO APLICA
3	1	3	1	Frutales en Formación	-	3	-	NO APLICA
5	1	1	1	Frutales en Producción	-	1	-	NO APLICA
5	1	2	1	Frutales en Producción	-	2	-	NO APLICA
5	1	3	1	Frutales en Producción	-	3	-	NO APLICA
7	1	1	1	Temporal	-	1	-	\$ 5,123.00
7	1	2	1	Temporal	-	2	-	\$ 4,099.00
7	1	3	1	Temporal	-	3	-	\$ 3,279.00
7	1	4	1	Temporal	-	4	-	\$ 2,623.00
8	1	1	1	Pastal	-	1	-	\$ 1,025.00
8	1	2	1	Pastal	-	2	-	\$ 838.00
8	1	3	1	Pastal	-	3	-	\$ 727.00
8	1	4	1	Pastal	-	4	-	\$ 258.00
9	1	1	1	Forestal	-	1	-	\$ 1,221.00
9	1	2	1	Forestal	-	2	-	\$ 1,127.00
9	1	3	1	Forestal	-	3	-	\$ 852.00
9	1	4	1	Forestal	-	4	-	\$ 719.00

FACTOR DE MERCADO

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACION DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACION RUSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DIGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal

Ejemplos : Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad	1 0 1 1
Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad	2 2 2 1
Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad	8 1 4 1

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

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;

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

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

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

DESCRIPCION DE METADOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACION DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS RUSTICOS.

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

PARA LA REALIZACION DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS RUSTICOS Y DE LAS CANSTRUCCIONES SE DEBERA CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACION.

PREDIOS RUSTICOS:

- 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 clasificaran 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.

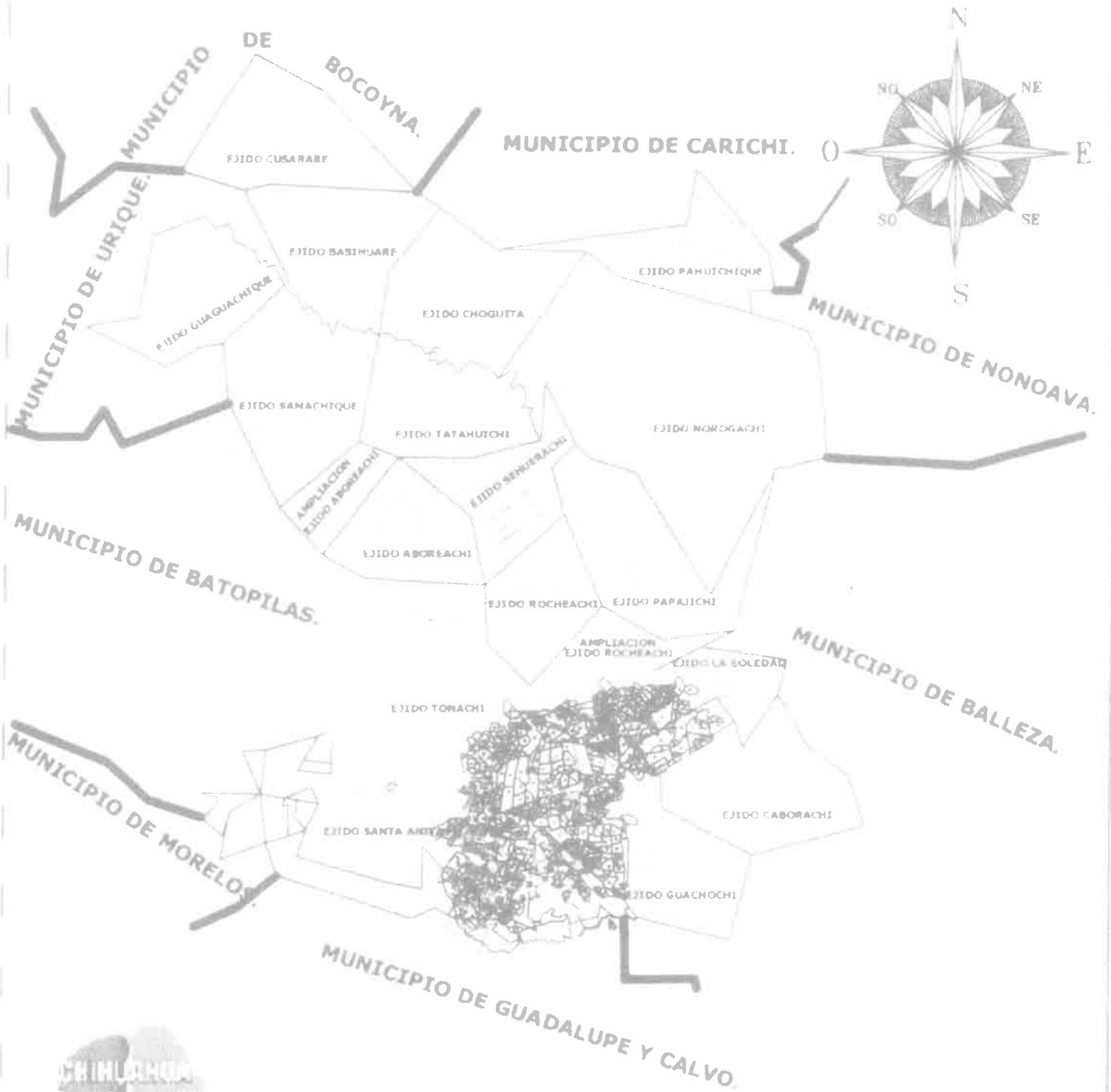
El Suelo.- Factor de productividad variable pues puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como; pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, ponderosidad, etc, etc.

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.

PLANO DE LA ZONA RUSTICA DEL MUNICIPIO DE GUACHOCHI CHIHUAHUA.



[Signature]

CLASIFICACION DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

EL SUELO ES EL FACTOR DE PRODUCTIVIDAD MÁS VARIABLE, PUES NO SOLO PUEDE VARIAR DE UN PREDIO A OTRO, SINO DENTRO DEL MISMO PREDIO PUDEN EXISTIR VARIACIONES IMPORTANTES.

EXISTEN DIFERENTES FORMAS DE CLASIFICAR LOS SUELOS, SIENDO UNA DE ELLAS LA CAPACIDAD DE USO O USO POTENCIAL.

ENTIENDASE POR “ USO DE SUELO “ EL APROVECHAMIENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA AGROPECUARIO, DE UN SUELO PROFUNDO, DE TEXTURA FRANCA, DE MINIMA PENDIENTE, FACILMENTE MECANIZABLE Y SUSCEPTIBLE DE RECIBIR MAYOR INVERSION.

Primera Clase (1).—Son aquellos que presentan muy pocas o ninguna limitación para su uso y cuando estas existen son fáciles de corregir. Estos terrenos pueden utilizarse para desarrollar una amplia gama de cultivos, pastos, bosques o vida silvestre. Son casi planos y el riesgo de erosión es muy leve bajo cualquier sistema de manejo.

Segunda Clase (2).—En esta clase los terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de cultivos, únicamente es necesario elegir las plantas por sembrar o bien cultivar especies que requieran practicas de manejo fáciles y económicas de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestre.

Tercera Clase (3).—Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que restringen el desarrollo de algunos cultivos, o bien requieren de prácticas especiales de conservación o manejo para el desarrollo de la agricultura. Son aptos para el desarrollo ganadero y forestal.

Cuarta Clase (4).—Los terrenos en esta clase tienen limitaciones muy severas para el desarrollo de los cultivos agrícolas, por lo que su uso se restringe a solo algunos de ellos bajo condiciones especiales de manejo y conservación. Estos terrenos resultan adecuados para el desarrollo de pastos, bosques o vida silvestre.

Quinta Clase (5).—Presentan alguna restricción que por lo general no resulta práctico ni económico tratar de superar, por lo que no son aptos para la agricultura; la ganadería puede desarrollarse en condiciones moderadas con el manejo apropiado de sus limitaciones pero pueden ser adecuados para el desarrollo forestal o vida silvestre. También se agrupan dentro de esta clase, aquellos terrenos que a pesar de tener las mismas características de los de la primera presentan algún factor de demérito que restringe severamente el uso agrícola.

Sexta Clase (6).—Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que los hacen impropios para los cultivos, su uso para el desarrollo de pastizales es muy limitado solo factible mediante el establecimiento de prácticas de conservación y manejo de acuerdo a los factores limitantes. Pueden utilizarse adecuadamente para desarrollo forestal o vida silvestre.

Séptima Clase (7).—Terrenos que presentan limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringida y solo factible utilizarlos para desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación. La conservación de esos terrenos es indispensable, no tanto para un uso productivo, sino para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor aptitud.

Octava Clase (8).—Estos suelos tienen limitaciones excesivas para su uso en cultivos comerciales, desarrollo de pastizales o bien explotaciones forestales, por lo que su utilización debe orientarse a fines creativos, vida silvestre, abastecimiento de agua o para fines estéticos y preservación del medio ambiente.

GUACHOCHI

NOMENCLATURA

Denominación

Guachochi

Toponimia

Guachochi significa, en rarámuri, *“Lugar de Garzas”*, llamado así por la cantidad de aves de esta especie que existían en el lugar, cuando éste era tan sólo una zona pantanosa.

Escudo

El escudo se divide en tres campos: en el central superior está un libro abierto sobre una mano indígena y una mestiza enlazada, ahí se asentó el lema del municipio “Trabajo, Educación y Progreso” y la fecha de instalación del primer Ayuntamiento.



En la inferior izquierda se hizo referencia a su producción maderera y en la inferior derecha se dibujó un ave migratoria característica del lugar

HISTORIA

Reseña Histórica

Este municipio es joven, se creó por Decreto expedido por la Legislatura local el 31 de diciembre de 1962, se integró con las Secciones Municipales de Guachochi, Rocheachi, Tónachi y Norogachi, las cuales se segregaron de Batopilas y los pueblos de Basihuare, Guaguachique y Samachique de Urique, mismos que constituyeron otra Sección Municipal, con el propósito de atender los problemas específicos de la población tarahumara de esa región.

Fue fundado a mediados del siglo XVIII, por los religiosos de la Compañía de Jesús, con carácter de pueblo de Misión. Tenía categoría de Sección Municipal desde 1825, y pertenecía a Balleza; en 1847, pasó a Guadalupe y Calvo y, el 22 de octubre de 1897, fue agregada al Distrito Andrés del Río. El pueblo de Guachochi es hoy la cabecera municipal y es también cabecera del Distrito Judicial Andrés del Río.



Los jesuitas fundaron la ciudad de Guachochi a mediados del siglo XVIII, con carácter de pueblo de visita y con el primer nombre de Casas Quemadas. La región adquirió, en 1826, la categoría de Sección Municipal perteneciente a Balleza; en 1847, formó parte de la jurisdicción de Guadalupe y Calvo y, en 1897, se agregó al Distrito Andrés del Río con Cabecera en Batopilas.

Durante la guerra de Intervención, en 1868, llegaron procedentes de Parral fuerzas francesas a Guachochi. Miguel Aguirre Portillo, autoridad local, solicitó ayuda a Guadalupe y Calvo y, al no recibirla, procedió a agrupar a los vecinos para la defensa y derrotaron a los invasores. Algunos de estos soldados escaparon y se escondieron por la región, dando origen a la población con características raciales francesas.

La población tarahumara inició en 1870, la construcción de la capilla de la actual cabecera municipal. En 1920 se establece de manera formal la primera tienda local, cuyo propietario

era don Alberto Aguirre López; también en esta década abrieron sus tiendas don Francisco Bustillos, en Lagunitas y don Francisco Yáñez, en El Ojito.

Don Rayo Aguirre Ruiz trajo la primera victoria, en 1925. Las primeras corridas aéreas se dieron en la década de los treinta.

Durante su gestión como gobernador del estado, el general Gustavo L. Talamantes, obsequió al poblado una planta hidroeléctrica que empezó a funcionar en 1946, y quedó fuera de uso en 1972. La represa que se construyó para su instalación sirve ahora de estación a muchas aves palmípedas emigrantes, entre ellas, las zanconas garzas grises que dieron nombre a Guachochi.

En 1947, unos norteamericanos construyeron en Saguarichi la primera iglesia protestante.

Por el progreso continuó, en 1948, se instaló el primer aparato telefónico de Teléfonos del estado en Guachochi. En 1959, se creó la Asociación Local de Pequeños Propietarios de Guachochi, Municipio de Batopilas. En 1952, se construyó el edificio que alberga el Cuartel Federal; también por estos años se estableció el primer hotel local.

En 1954, se instaló el primer aserradero en las inmediaciones del poblado, por parte de Aserraderos González Ugarte, S.A. En Agua Escondida funciona, desde 1959, con gran éxito, una embotelladora de refrescos que surte a la región.

El primer periódico semanal local salió a la luz pública en 1960, con el nombre de "El Piyaca".

En 1962, inició el servicio de transporte público hacia Parral y, en 1963, se establecieron la primera gasolinera y la primera farmacia. En 1965, inició sus funciones un cine local. En 1971, se estableció la Administración de Correos, la cual sustituyó a la Agencia que había venido funcionando. En 1972, comenzó a dar servicio la Comisión Federal de Electricidad, las líneas eléctricas venían desde Parral y a su paso beneficiaron también a otros poblados.

En 1974, se estableció el Hospital Rojo por parte de la Secretaría de Salud; se inauguró la primera fase de la línea de drenaje, cuyos trabajos iniciaron en 1964, también en este año se inició la introducción de agua potable en la cabecera municipal. Antes de 1975, año en que se estableció la primera sucursal bancaria, operaban corresponsalías bancarias.

El 16 de marzo de 1976, se inauguró la línea telegráfica y de radio. En 1982, se constituyó el Club Rotario Guachochi, mismo que ha aportado grandes beneficios a la comunidad.

Previo convocatoria pública, el Cabildo decretó el 30 de septiembre de 1983, la creación oficial del escudo municipal, resultando ganador el diseño que presentó el señor Francisco Guerra Peña.

El 25 de enero de 1994, se erigió aquí la nueva Diócesis Católica, en sustitución del Vicariato de la Tarahumara que tenía su asiento en Sisoguichi.

En este municipio está la barranca de Sinforosa, las cascadas de Cusárare y Tónachi, entre otros lugares de gran belleza. También está el poblado de Norogachi, que es el núcleo poblacional con más índice de tarahumaras.

MEDIO FÍSICO

Localización

Se localiza en la latitud norte $26^{\circ} 49'$ y longitud oeste $107^{\circ} 04'$ y a una altitud de 2,400 metros sobre el nivel del mar. Colinda al norte con Bocoyna y Carichí; al sur con Guadalupe y Calvo y Morelos; al este con Balleza y Nonoava; al oeste con Batopilas.



Extensión

Tiene una superficie de 4,340.35 km².

Orografía

Situada en la sierra tarahumara, cuyo terreno es accidentado, con profundas barrancas, entre ellas, la de la Sinforosa, de gran atracción turística.



Hidrografía

Pertenece a la vertiente del Pacífico, formada por el río Guachochi, que entra a Sinaloa con el nombre de río Fuerte y por los ríos Urique y Batopilas, que nacen en su jurisdicción y sirve de límite meridional con Guadalupe y Calvo.

Clima

Es semihúmedo, extremoso, con una temperatura media anual de 13.7° C, su temperatura mínima es de -15° C, con promedio anual de 75 días de lluvia y una humedad relativa del 75%. Su precipitación pluvial es de 540.4 milímetros.

Principales Ecosistemas

Flora

Su flora la constituye el pino, aile, abeto, chamal, táscate, ciprés y diferentes encinos.

Fauna

Su fauna está constituida por el puma, gato montés, coyote y aves migratorias.

Recursos Naturales

El municipio de Guachochi cuenta con bosques.

Características y Uso de Suelo

Dominan los kastañozems háplicos y lúvicos con texturas medias en pendientes quebradas. El uso del suelo es eminentemente forestal y ganadero.

En la tenencia de la tierra predomina la propiedad ejidal con 476,525 hectáreas, equivalentes al 83.8% de la extensión municipal, en segundo término la propiedad privada con 88,227 hectáreas. Que representan el 15.5%, a usos urbanos corresponden 319 hectáreas que significan el 0.06% del suelo.