

# TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.



**Presidencia Municipal 2021 • 2024**

*— El gobierno de transformación —*



MUNICIPIO DE EL TULE

EJERCICIO FISCAL 2023

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA





DEPENDENCIA: CATASTRO  
EXPEDIENTE: 2022  
OFICIO: 14  
ASUNTO: APROBACIÓN

**DIP. ADRIANA TERRAZAS PORRAS**  
**PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.**  
**PRESENTE.-**

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 IP; publicado el miércoles 29 de diciembre del 2004 en el periodo oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforma diversos artículos del código municipal y de la ley de catastro para el Estado de Chihuahua, el municipio de El Tule somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente proyecto de la tabla de valores unitaria de suelo y construcción para el ejercicio 2023, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho proyecto ha sido expendido por la autoridad catastral 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, que debe reflejar el valor del 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 elaborado bajo los términos del decreto en mención, la cual entrara en vigor, de ser aprobada, a partir del 1 de Enero del 2023, para el 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 El Tule, solicita a el H. Congreso del Estado, se apruebe el proyecto de tabla de valores unitarios de suelo y construcción que entrara en vigor para el ejercicio 2023, así como también, se ordene la publicación del mismo en el periódico oficial del Estado.

**ATENTAMENTE**

**C. Andrés Portillo Jurado**  
**Secretario municipal.**

**TEL. (649) 53-2-60-27 EXT. 102**  
**CODIGO POSTAL 33550**

**DIRECCION: CALLE HIDALGO S/N COLONIA JUAREZ DE EL MUNICIPIO DE EL TULE CHIHUAHUA.**



**"2022, Año Del Centenario De La Llegada De La Comunidad Menonita Chihuahua."**



DEPENDENCIA: CATASTRO  
EXPEDIENTE: 2022  
OFICIO: 13  
ASUNTO: APROBACIÓN

**DIP. ADRIANA TERRAZAS PORRAS**  
**PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.**  
**PRESENTE.-**

Por medio de la presente conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracción II y III, del código municipal para el estado de Chihuahua, me permito enviarle la certificación del acuerdo de cabildo punto número 3 de la orden del día, mediante el cual se aprueban las tablas de valores unitarias del suelo y construcción para el ejercicio 2023, mismas que fueron presentadas con un aumento del 8.7% respecto al ejercicio inmediato anterior, que servirá de base para la determinación de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, que por ley que le confiere tiene derecho de cobrar el municipio de El Tule, en los términos del artículo 28 fracción xl.

Sin más por el momento de antemano agradezco sus atenciones brindadas al presente.

**A T E N T A M E N T E**

**C. Andrés Portillo Jurado**  
**Secretario municipal.**



**TEL. (649) 53-2-60-27 EXT. 102**  
**CODIGO POSTAL 33550**

**DIRECCION: CALLE HIDALGO S/N COLONIA JUAREZ DE EL MUNICIPIO DE EL TULE CHIHUAHUA.**



**“2022, Año Del Centenario De La Llegada De La Comunidad Menonita Chihuahua.”**

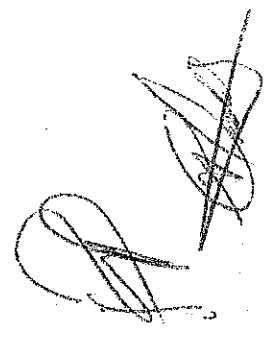
**ACTA N° 23 ORDINARIA**

-----En el Municipio de El Tule, Chihuahua, siendo las Diez Horas del día **07 de Octubre del 2022**, reunidos en sala de Cabildo del Honorable Ayuntamiento, se procede a la celebración de la **Vigésima Tercera Sesión Ordinaria** de este Honorable Ayuntamiento de El Tule, Chihuahua 2021-2024, bajo el siguiente: -----

**Orden del Día**

- I.- Lectura y Aprobación del orden del día.
- II.- Lista de asistencia
- III.- Análisis y Aprobación para las Tablas de Valores Catastrales para el Ejercicio 2023.
- IV.- Análisis y Aprobación de la Ratificación de la Donación de la Propiedad de El salón de Usos Múltiples, que se encuentra ubicado en la Localidad de Vaqueteros, donado por parte del Ejido de Vaqueteros, El Tule, Chih.
- V.- Autorización de la Suficiencia Presupuestaria de FODESEM para el Mantenimiento del Salón de Usos Múltiples de la Localidad de Vaqueteros, Municipio de El Tule, Chih.
- VI.- Asuntos Generales.
- VII.- Clausura de la Sesión.

Etmelinda Chavez Diaz  
 Carlos Sánchez  
 Odedan Chavarras  
 Marisela Chavarras  
 Made la Luz Rodriguez  
 Carlos Sanchez P.  
 Guadalupe Lopez Ch.



I. Con relación al **Primer** punto referente a la lectura y aprobación del orden del día, el suscrito secretario municipal dio lectura al orden del día y lo puso a consideración del H. Ayuntamiento, siendo **aprobado por Unanimidad**. -----

II.- En el desarrollo del **Segundo** punto del orden del día el suscrito Secretario procedió a pasar lista de asistencia encontrándose presentes; El C. **Presidente Municipal** Javier Rodríguez Chávez, los regidores: C. Ma de la Luz Rodríguez Salcido, C. Mario Yáñez Corral, C. Ermelinda Chávez Díaz, C. Nubia Guadalupe Lozoya Chávez, C. Adán Chávez Gutiérrez, C. Carlos Efraín Sánchez Palma C. Mónica Yáñez Ríos, C. Carlos Librado Sánchez Sosa, la C. **Síndica Municipal** Marisela Chaparro González y el suscrito Secretario Andrés Portillo Jurado, estando presentes el total de los integrantes del H. Ayuntamiento, toda vez que existe quórum legal el C. Presidente Municipal declaro abierta la sesión. -----

III.- En el desarrollo del **Tercer** Punto, Hace uso de la palabra el C. Javier Rodríguez Chávez, Presidente Municipal, Solicitando El Análisis y Aprobación para las Tablas de Valores Catastrales para el Ejercicio 2023. Tomándose lo Siguiente. -----

### ACUERDO

**UNICO.** – Se aprobó por **UNINAMIDAD** las Tablas de Valores Catastrales para el Ejercicio 2023.

*Handwritten notes on the right side of the page:*  
Ma de la Luz Rodríguez S.  
Carlos Sánchez P.  
Mónica Yáñez Ríos  
Mario Yáñez Corral  
Ermelinda Chavez Díaz  
Carlos Sánchez  
Nubia Guadalupe Lozoya Ch. Marisela Chaparro

IV.- En el desarrollo del Cuarto Punto, Hace uso de la palabra el C. Javier Rodríguez Chávez, Presidente Municipal, Solicitando la Aprobación de la Ratificación de la Donación de la Propiedad de El salón de Eventos de Usos Múltiples, que se encuentra ubicado en la Localidad de Vaqueteros, donado por parte del Ejido de Vaqueteros, El Tule, Chih. Tomándose lo Siguiente. -----

**ACUERDO**

UNICO. – Se aprobó por UNINAMIDAD la Ratificación de la Donación de la Propiedad de El salón de Eventos de Usos Múltiples, que se encuentra ubicado en la Localidad de Vaqueteros, donado por parte del Ejido de Vaqueteros, El Tule, Chih.

V.- En el Quinto Punto del orden del día, El Presidente Municipal solicita la Aprobación y la Autorización de la Suficiencia Presupuestaria de FODESEM para el Mantenimiento del Salón de Usos Múltiples de la Localidad de Vaqueteros, Municipio de El Tule, Chih. Tomándose lo siguiente. -----

**ACUERDO**

UNICO. – Se aprobó por UNINAMIDAD la Autorización de la Suficiencia Presupuestaria de FODESEM para el Mantenimiento del Salón de Usos Múltiples de la Localidad de Vaqueteros, Municipio de El Tule, Chih.

VI.- En El Sexto Punto de Orden del día, en los asuntos Generales no Hubo Ningún tema a tratar.

VII.- Siguiendo el mismo orden del día y para el desarrollo de Séptimo y último punto del día no habiendo otro asunto más que tratar y siendo las Once horas del día 07 Octubre del 2022, se dio por terminada la Vigésima Tercera Sesión Ordinaria.

SECRETARIO MUNICIPAL

C. ANDRES PORTILLO JURADO



*Handwritten notes on the right side of the page:*  
Ermelinda Chavez Diaz  
Monica Vañez Rios  
Me de la Luz Rodriguez S.  
Carlos Sanchez P.  
Carlos Sanchez P.  
Jorge  
Nubia Guadalupe Corona Ch.  
Alfonso Chirino

**FIRMAS DE LA VIGESIMA TERCERA SESION ORDINARIA**

**07 DE OCTUBRE DE 2022.**

**REGIDORES:**

C. MARIA DE LA LUZ RODRIGUEZ SALCIDO

Maria de la Luz Rodriguez S.

C. MARIO YAÑEZ CORRAL

mario yañez C

C. ERMELINDA CHAVEZ DIAZ

Ermelinda Chavez Diaz

C. NUBIA GUADALUPE LOZOYA CHAVEZ

Nubia Guadalupe Lozoya Ch.

C. ADAN CHAVEZ GUTIERREZ

adan chavez

C. CARLOS EFRAIN SANCHEZ PALMA

Carlos Sanchez P.

C. MONICA YAÑEZ RIOS

Monica Yañez Rios

C. CARLOS LIBRADO SANCHEZ SOSA

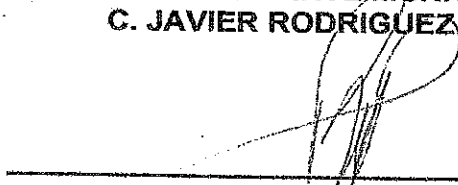
Carlos Sanchez S.

**SÍNDICA MUNICIPAL**

C. MARISELA CHAPARRO GONZALEZ

Marisela Chaparro G.

**PRESIDENTE MUNICIPAL  
C. JAVIER RODRIGUEZ CHAVEZ.**



**MUNICIPIO DE EL TULE**  
**TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

CLASIFICACIÓN	TIPO DE PREDIO	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
				CLAVE DE EVALUACIÓN	CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR
1	0	1	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	1	1	\$ 51,656.00
1	0	2	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	2	1	\$ 38,777.00
1	0	3	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	3	1	\$ 19,520.00
1	0	4	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	4	1	\$ 8,994.00
2	0	1	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	1	1	\$ 36,159.00
2	0	2	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	2	1	\$ 27,143.00
2	0	3	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	3	1	\$ 13,664.00
2	0	4	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	4	1	\$ 6,265.00
3	0	1	1	FRUTALES EN FORMACIÓN	PRIVADA	1	1	NO APLICA
3	0	2	1	FRUTALES EN FORMACIÓN	PRIVADA	2	1	NO APLICA
3	0	3	1	FRUTALES EN FORMACIÓN	PRIVADA	3	1	NO APLICA
5	0	1	1	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	PRIVADA	1	1	NO APLICA
5	0	2	1	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	PRIVADA	2	1	NO APLICA
5	0	3	1	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	PRIVADA	3	1	NO APLICA
7	0	1	1	TEMPORAL	PRIVADA	1	1	\$ 7,160.00
7	0	2	1	TEMPORAL	PRIVADA	2	1	\$ 5,730.00
7	0	3	1	TEMPORAL	PRIVADA	3	1	\$ 4,583.00



7	0	4	1	TEMPORAL	PRIVADA	4	1	<b>\$ 3,666.00</b>
7	0	5	1	TEMPORAL	PRIVADA	5	1	NO APLICA
8	0	1	1	PASTAL	PRIVADA	1	1	<b>\$ 1,850.00</b>
8	0	2	1	PASTAL	PRIVADA	2	1	<b>\$ 1,512.00</b>
8	0	3	1	PASTAL	PRIVADA	3	1	<b>\$ 1,311.00</b>
8	0	4	1	PASTAL	PRIVADA	4	1	<b>\$ 465.00</b>
8	0	5	1	PASTAL	PRIVADA	5	1	NO APLICA
8	0	6	1	PASTAL	PRIVADA	6	1	NO APLICA
8	0	7	1	PASTAL	PRIVADA	7	1	NO APLICA
9	0	1	1	FORESTAL	PRIVADA	1	1	NO APLICA
9	0	2	1	FORESTAL	PRIVADA	2	1	NO APLICA
9	0	3	1	FORESTAL	PRIVADA	3	1	NO APLICA
9	0	4	1	FORESTAL	PRIVADA	4	1	NO APLICA

**MUNICIPIO DE EL TULE**  
**TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

CONSTANTE	TIPOLOGÍA	CLASE	NIVEL	VALORES UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				CLAVE DE VALUACIÓN	TIPOLOGÍA	CLASE	NIVEL
2	4	3	1		HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	-	No aplica
2	4	3	2		HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	-	No aplica
2	4	3	3		HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	-	No aplica
2	4	3	1		HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	-	No aplica
2	4	3	2		HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	-	No aplica
2	4	3	3		HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	-	No aplica

**INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**

	ALBERCA	<b>NO APLICA</b>
	ALJIBE	
	BARANDAL	
	BARDA	
	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	
	COCINA INTEGRAL	
	COCINA METÁLICA	
	ELEVADOR (PIEZA)	
	EN CEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS ETC.)	
	ESTACIONAMIENTO(PAVIMENTO ASFALTO	
	ESTACIONAMIENTO(PAVIMENTO CONCRETO)	
	HIDRONEUMÁTICO	
	JACUZZI(PIEZA)	
	PORTÓN ELÉCTRICO	
	RAMPAS	
	SISTEMA CONTRA INCENDIO(UNIDAD)	
	SUBESTACIÓN(POR CUCHILLA)	
	TANQUE ALMACENAMIENTO(PIEZA)	
	TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)	
	PILAS	

**MUNICIPIO DE EL TULE**  
**TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

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 A LA DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.

<b>SUPERFICIE DESDE (M2)</b>	<b>HASTA SUPERFICIE DE (M2)</b>	<b>FACTOR DE TERRENO</b>
600.01	1,000.00	0.6
1,001.00	1,500.00	0.4
1,501.00	2,000.00	0.3
2,001.00	3,000.00	0.2
3,001.00	5,000.00	0.1
5,001.00	Y MÁS	0.05

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

<b>SUPERFICIES DESDE (M2)</b>	<b>HASTA SUPERFICIE DE (M2)</b>	<b>FACTOR DE TERRENO</b>
600.01	1,000.00	0.6
1,001.00	1,500.00	0.4
1,501.00	2,000.00	0.3
2,001.00	3,000.00	0.2
3,001.00	5,000.00	0.1
5,001.00	Y MÁS	0.05

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

<b>SUPERFICIES DESDE (M2)</b>	<b>HASTA SUPERFICIE DE (M2)</b>	<b>FACTOR DE TERRENO</b>
600.01	1,000.00	0.6
1,001.00	1,500.00	0.4
1,501.00	2,000.00	0.3
2,001.00	3,000.00	0.2
3,001.00	5,000.00	0.1
5,001.00	Y MÁS	0.05

**MUNICIPIO DE EL TULE**

**TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

<b>CLASIFICACIÓN</b>	<b>CLASE</b>	<b>VALOR INICIAL</b>	<b>FACTOR</b>	<b>VALOR (\$/M2)</b>
ZONA SUBURBANA	Nº 1	\$ 65.00	0.5	\$ 33.00

**MUNICIPIO DE EL TULE**  
**TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

**VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA**

<b>ZONA</b>	<b>SECTOR</b>	<b>Nº DE MANZANA</b>	<b>COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA</b>	<b>VALOR UNITARIO (\$M2)</b>
1	1	-	CABECERA MUNICIPAL	\$ 65.00
-	2	-	CABECERA MUNICIPAL	\$ 65.00
-	3	-	CABECERA MUNICIPAL	\$ 65.00
-	4	-	CABECERA MUNICIPAL	\$ 65.00
-	5	-	CABECERA MUNICIPAL	\$ 65.00
-	6	-	CABECERA MUNICIPAL	\$ 65.00
-	7	-	CABECERA MUNICIPAL	\$ 65.00
-	8	-	CABECERA MUNICIPAL	\$ 65.00
-	SUBURBANO	-	CABECERA MUNICIPAL	\$ 33.00

**NOTA:** LAS ZONAS DE VALORES PODRÍAN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS Y EL FACTOR DE MERCADO SERÁ LA UNIDAD.

**MUNICIPIO DE EL TULE**  
**TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

CONSTANTE	TIPOLOGÍA	CLASE	NIVEL	VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA CONSTRUCCIONES VALOR EN PESOS / M2			
				CLAVE DE VALUACIÓN	TIPOLOGÍA	CLASE	NIVEL
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,587.00
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,353.00
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,207.00
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	"D"	\$ 786.00
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABÁN	"E"	\$ 227.00
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,691.00
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,075.00
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,682.00
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONÓMICO COCHERA	"C"	\$ 1022.00
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONÓMICO TEJABÁN	"D"	\$ 342.00
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,003.00
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 3,598.00
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 3,020.00
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	"D"	\$ 1,467.00
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABÁN	"E"	\$ 565.00
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 6,143.00
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 5,000.00
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 4,550.00
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	"D"	\$ 1,466.00

2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABÁN	"E"	\$ 569.00
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 8,314.00
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 7,564.00
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 7,167.00
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	"D"	\$ 2,152.00
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABÁN	"E"	\$ 1,129.00
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,639.00
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2150.00
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,890.00
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,610.00
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 2,986.00
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,248.00
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5,599.00
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 4,650.00
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 4098.00



**MUNICIPIO DE EL TULE**  
**TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

CONSTANTE	TIPOLOGÍA	CLASE	NIVEL	VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA CONSTRUCCIONES VALOR EN PESOS / M2			
				CLAVE DE VALUACIÓN	TIPOLOGÍA	CLASE	NIVEL
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	"A"	\$ 5,868.00
2	2	4	2	COMERCIAL	LUJO	"B"	\$ 5,073.00
2	2	4	3	COMERCIAL	LUJO	"C"	\$ 4,170.00
2	2	8	1	ESCUELA / GIMNASIO	-	"A"	\$ 4,513.00
2	2	8	2	ESCUELA / GIMNASIO	-	"B"	\$ 3,837.00
2	2	8	3	ESCUELA / GIMNASIO	-	"C"	\$ 1,212.00
2	3	1	1	INDUSTRIA	LIGERO	"A"	\$ 1,812.00
2	3	1	2	INDUSTRIA	LIGERO	"B"	\$ 1,358.00
2	3	1	3	INDUSTRIA	LIGERO	"C"	\$ 1,130.00
2	3	2	1	INDUSTRIA	MEDIANO	"A"	\$ 2,929.00
2	3	2	2	INDUSTRIA	MEDIANO	"B"	\$ 3,088.00
2	3	2	3	INDUSTRIA	MEDIANO	"C"	\$ 2,026.00
2	4	1	1	CLÍNICA TIPO MEDIO	-	"A"	\$ 3,163.00
2	4	1	2	CLÍNICA TIPO MEDIO	-	"B"	\$ 2,599.00
2	4	1	3	CLÍNICA TIPO MEDIO	-	"C"	\$ 2,259.00

**MUNICIPIO DE EL TULE**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

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

<b>EDAD</b>	<b>MUY BUENO</b>	<b>BUENA</b>	<b>NORMAL</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
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

Vida útil:	65
------------	----

EDAD DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN										
	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Rep. Sencillas	Rep. Medias	Rep. Importantes	Rep. Completas	En Desecho		
	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000		
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	0.5026	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

**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 establecidas de las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y tablas de valores unitarias de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria."

**TIPOLOGÍA:**

Normatividad aplicable a las tablas de valores unitarios de suelo y construcción.

**LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

**ARTICULO 3.** Para los efectos de la presente ley se entiende por:

**1.-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. Jurídico, administrativo, geográfico, estadístico, socioeconómico y de planeación.

**2.-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.

**3.-SEDULA CATASTRAL:** El documento oficial que contiene la información general de un predio.

**4.-CENTRO DE POBLACIÓN:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que 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.

**5.-CONSTRUCCION:** 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.**-En la agrupación e identificación 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:** 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 y utilidad concreta.

**\*Tipología de construcción.-** Corresponde a la clasificación de la construcción dependiendo de las características que la constituyen, las cuales son:

**-Habitación popular:** Vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se puede considerar; cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos, muros sin refuerzos, techos de lámina galvanizada, techos con estructura de madera aterrados, techos de madera, pisos de concreto o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

**Habitacional económica:** 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 lamina galvanizado, con claros no mayores de 3.5m, 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 4m, pisos cubiertos 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, acabado de mezcla, yeso y texturizados, pintura 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 4m, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

**-Habitacional de lujo:** Residencia 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 integrados en una o más recamaras,

acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanearía de aluminio adonizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techos de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parque de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

**-Habitaciones de súper lujo:** 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, albercá, sala de juegos y todos los que cuentan con más de 600 m de construcción de uso habitacional.

**-Comercial económico:** Construcción básica con características de baja calidad entre las que se pueden considerar; servicios complementarios, ocasional mente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanearía metálica tubular, techo de lámina o concreto armado, con claros de hasta 4m , pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosalco, instalaciones básicas ocultas o semis ocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpintería, herrería, etc.).

**-Comercial medio:** Locales comerciales y tiendas departamentales con características de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabado en muros de yeso y texturizados, ventanearía de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4m, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas o semis ocultas (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 estacionamiento, circulación peatonal y áreas jardineadas. Acabados en muros de yeso o texturizados, ventanearía de aluminio anodizado, techumbre de lámina sobre armadura de acero estructural y techos de concreto armado con claros de hasta 10m, 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 importación.

**-Industrial ligero:** Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanearía metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6m, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semis ocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

**-Industrial mediano;** Constricciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivas normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanearía metálica de perfil tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzados, acabado pulido, recubierto con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamiento de aguas residuales para reutilizar en sistema de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

Estas a su vez se podrían sub-clasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, con forme a las constancias que obren en los archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas sub-clasificaciones.

**\*Clase:** es el grupo al que pertenece un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación.

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

**7.- 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.

**8.- CONSTRUCCIÓN RUINOSA:** La que por su deterioro físico no puede tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para le población.

**9.-INSTALACIONES ESPECIALES:** Aquéllas que complementan en servicios y funcionamientos a un inmueble.

**10.-LIMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN:** La línea que envuelven las áreas que conforman un centro de población.

**11.-PREDIO:**



- a) El terreno urbano, suburbano o rustico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad.
- b) Cada una de las unidades que integran un condominio.

**12.- PREDIO EDIFICADO:** El que tenga construcción permanente.

**13.- 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.

g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria.

**14.- 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.

**15.- PREDIO RUSTICO:**

El que se encuentra ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables.

**16.- 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 del suelo y que cuente con más de dos servicios.

**17.- 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, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamiento 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.

## CLASIFICACIÓN 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 pueden existir variaciones importantes. Existen diferentes formas de clasificar los suelos, siendo una de ellas la capacidad de uso o solo potencial.

Extiéndase por "uso de suelo" el aprovechamiento desde el punto de vista agropecuario, de un suelo profundo, de textura franca, de mínima pendiente, fácilmente mecanizable y susceptible de recibir mayor inversión.

**Primera clase (1).**- Son aquellos que presentan muy pocas o ningunas limitaciones 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 silvestres. Son casi planos y el riesgo de erosión es muy leve bajo cualquier sistema de manejo.

**Segunda clase (2).**- En esta clase las terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de cultivos, únicamente es necesario elegir las plantas por sembrar o bien cultivar especies que requieren prácticas de manejo fáciles y económicas de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestres.

**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 o 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.

**18.- SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL:** Elemento fundamental de validación e información jurídica, social y económica respecto a las características y validación de la propiedad inmobiliaria del territorio estatal, con sus consiguientes efectos informativos, fiscales, administrativos y civiles.

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

**20.- VALOR UNITARIO:** Es determinada por unidad de medida en las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobados por el h. congreso del estado.

**21.- VALOR UNITARIO:** El fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie.

**22.- 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.

**23.- 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.

**24.- ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR:** Es una fracción de sector catastral, completo o varios sectores catastrales, delimitado por una poligonal plasmada en cartografía municipal que tengan características similares, tales como infraestructura, servicio, topografía y cualquier otro elemento relacionado que indica el valor de la zona homogénea.

**25.- 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.

**Artículo 21.** Las tablas de valores unitarias de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado. Para la determinación de las zonas homogéneas de valores y de 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 tomara 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 incrementan o demeriten el valor de las zonas y predios.

Cuando la disponibilidad y calidad de los servicios públicos, el uso del suelo, infraestructura urbana y equipamiento, nivel socio económico de la población, tipo y calidad de las construcciones; sean similares dentro de la circunscripción territorial, se constituye en una zona homogénea de valor y se le asignara 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 valores que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes, pueden tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea.

Para determinar un corredor de valor se consideraran: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, del que corresponda a la zona homogénea. Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios de clasificación en urbanos, suburbanos y rústicos.

Las construcciones se clasifican de acuerdo a su vocación o su uso preponderante en: habitacionales, comerciales e industriales; estas a su vez se clasifican de acuerdo a su tipografía de construcción y a su estado de conservación, las cuales se establecerán en la tabla de valores unitarios del suelo y construcción.

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán contener los factores de incremento y demerito que serán aplicables en el procedimiento voluntario.

Los valores unitarios de suelo en la zona urbana se fijaran por metro cuadrado y en zona rustica por hectárea. Las bases generales y sistemas para la clasificación y valuación de zonas, predios, construcciones, así como la aplicación de factores de incremento y demerito 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 aplicaran los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente formula:

$$\mathbf{VCAT= VT + VC}$$

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

**VCAT**= valor catastral.

**VT**= valor de 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 por el municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la formula siguiente:

$$\mathbf{VC = SC \times VUC + VIE}$$

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

**VC**= Valor de 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 demerito 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 evaluación deberá hacerse respecto a cada unidad privativa, incluyendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

## GLOSARIO

### RUSTICO Y URBANO.

**AVALÚOS CATASTRALES.-** Son aquellos que solicita la tesorería para el pago del impuesto catastral, el valor del avalúo es el valor del mercado del inmueble y lo determina un perito calificado que cuenta con solvencia moral y profesional para determinar el valor de bienes.

Los valores son obtenidos de las tasas de cada gobierno estatal o municipal y el bancario se obtiene del valor del mercado.

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

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

**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.

**COEFICIENTE DE AGOSTADERO.-** Superficie requerida para obtener una unidad animal (UA) al año en forma permanentemente y sin deteriorar los recursos naturales. Se expresan en hectáreas por unidad animal al año (HA/UA al año)

**INSTALACIONES ESPECIALES.-** Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento del inmueble.

**JUEZ.-** Persona que tiene autoridad para juzgar y sentenciar a un tribunal, también se encarga de asuntos civiles en primera instancia e instruye el sumario de los planes.

**PREDIO.-** el terreno urbano o rustico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad.

**PREDIO EDIFICADO.-** El que tenga construcción permanente.

**PLANO.-** Son representaciones graficas de una superficie que indica o marca ubicaciones ya sea de una ciudad o una casa, tiene medidas de esa zonas e indica lo que hay se encuentra situado sus colindancias o algunas veces ríos, lagos, revieras.

**RUSTICO.-** Terreno o predio rustico es aquel pedazo de tierra que no tiene construcción ya sea un terreno de pastar o de sembrar.

**UNIDAD ANIMAL DE (UA).**- La constituye una vaca adulta (vaca en cría hasta el destete) de 4450 kilogramos de peso en gestión 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 de materia seca por día.

**URBANO.**- Se le denomina URBANO o de tipo 1 al predio que se "predio modificado" es decir que tiene construcción ya sea que tenga una casa habitación etc.