



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
106

INICIATIVA CON CARÁCTER DE DECRETO

RELATIVA: A proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, para el Ejercicio Fiscal 2017.

PRESENTADA POR: Ayuntamiento del Municipio de Maguarichi, Chih.

LEÍDA POR:

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

FECHA DE PRESENTACIÓN: 27 de octubre de 2016

FECHA DE TURNO: 3 de noviembre de 2016

TABLAS DE VALORES UNITARIOS

SUELO Y CONSTRUCCION

2017



MUNICIPIO DE MAGUARICHI



PRESIDENCIA MUNICIPAL
Maguarichi, Chih.
 Domicilio Conocido Maguarichi, Chih
 C.P. 33370

DEPENDENCIA	PRESIDENCIA MPAL.
SECCION	MAGUARICHI, CHIH.
NUM. DE OFICIO	DC -01 /2016
EXPEDIENTE	

ASUNTO: EL QUE SE INDICA.

Maguarichi, Chih., a 25 de Octubre del 2016.

DIP. BLANCA AMELIA GAMEZ GUTIERREZ.
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 **Maguarichi** 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 2017, 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 1º. De Enero del 2017, 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 **Maguarichi** 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 2017, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"
EL PRESIDENTE MUNICIPAL.

Elizabeth Banda Q.
C. ELIZABETH BANDA QUEZADA.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
 MAGUARICHI, CHIH.
 2016-2018

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018
"POR EL MAGUARICHI QUE QUEREMOS"



Handwritten signature



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
MAGUARICHI, CHIH.**

*Domicilio Conocido maguarichi, chih
C.P. 33370*

DEPENDENCIA	PRESIDENCIA MPAL.
SECCION	MAGUARICHI, CHIH.
NUM. DE OFICIO	DC -02 /2016
EXPEDIENTE	_____

ASUNTO:EL QUE SE INDICA.

Maguarichi, Chih., a 25 de Octubre del 2016.

H. CONGRESO DEL ESTADO

PRESENTE.-

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo No. 1 , tomado en la sesión ordinaria, de fecha **25 de Octubre del 2016**, mediante el cual se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Maguarichi, en los términos del artículo 28, fracción XL.

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

**ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"
EL SECRETARIO MUNICIPAL.**



PRESIDENCIA MUNICIPAL
MAGUARICHI, CHIH.
2016-2018
SECRETARIA MUNICIPAL

C. PEDRO IGNACIO QUEZADA ENRIQUEZ.



*H. Ayuntamiento 2013-2016
" Por el Maguarichi que queremos "*



PRESIDENCIA MUNICIPAL
Maguarichi, Chih.
Domicilio Conocido Maguarichi, Chih
 C.P. 33370

DEPENDENCIA	PRESIDENCIA MPAL.
SECCION	MAGUARICHI, CHIH.
NUM. DE OFICIO	S14/2016
EXPEDIENTE	

ASUNTO:

CERTIFICACIÓN.

Maguarichi, Chihuahua; 25 Octubre de 2016.

A QUIEN CORRESPONDA:

El que suscribe C. PEDRO IGNACIO QUEZADA ENRÍQUEZ, Secretario del H. Ayuntamiento Constitucional de Maguarichi, Chihuahua; hace constar y certifica:

Que en sesión ordinaria de cabildo N° 2 de fecha 25 de Octubre de 2016, en el punto número uno, foja N°. 177 existe un acuerdo que a la letra dice:

La Presidenta Municipal C. Elizabeth Banda Quezada, solicita a C. Leopoldo Millán Castillo, Jefe del Departamento de Catastro nos dé a conocer hasta la fecha como se mantienen las tablas de valores por lo que una vez analizando las mismas se propone para que se mantengan y sigan igual a las que se manejaron en el ejercicio fiscal 2016. No habiendo otro asunto que tratar se aprueba por unanimidad el punto antes mencionado firmando de común acuerdo los que en ella intervinieron en Maguarichi, Chih; a los 25 días del mes de Octubre de 2016.

Se extiende la presente a petición de la parte interesada y para los fines legales que al mismo convenga, a los veinticinco días del mes de Octubre de dos mil dieciséis.

ATENTAMENTE
 "SUFRAGIO EFECTIVO: NO REELECCIÓN"
 EL SECRETARIO MUNICIPAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL
 MAGUARICHI, CHIH.
 2016-2018
 SECRETARIA MUNICIPAL

C. PEDRO IGNACIO QUEZADA ENRÍQUEZ.



H. AYUNTAMIENTO 2016-2018
 "POR EL MAGUARICHI QUE QUEREMOS"

PREDIOS

URBANOS

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 publico, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Publica(Presidencia Municipal, Telégrafos, etc,etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos mas significativos y numero de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias publicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.

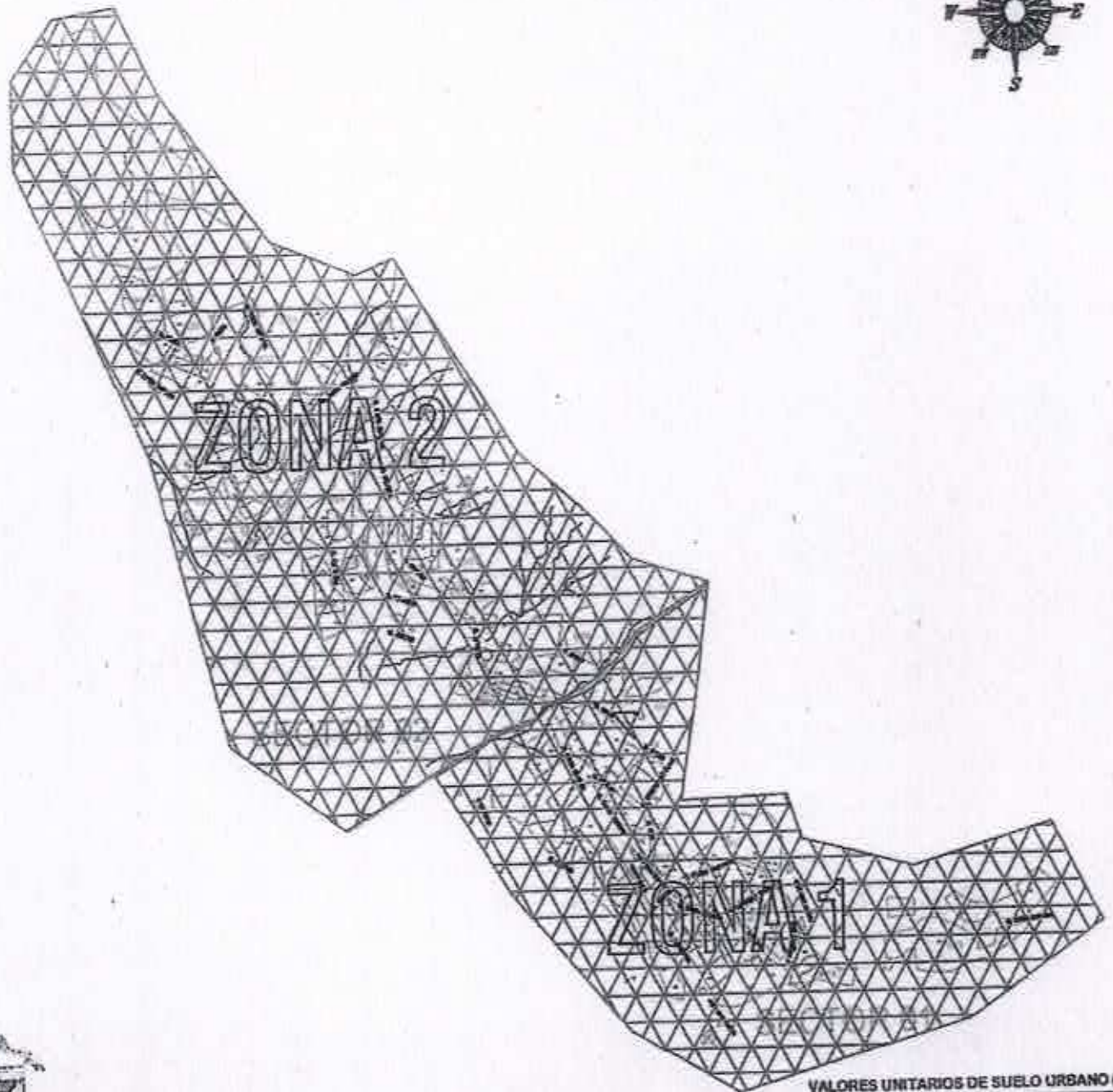
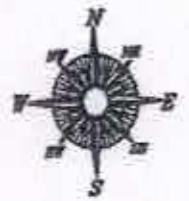
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de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

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

ARTÍCULO 115.- FRACCION IV. (PARRAFO CUARTO)

“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”.

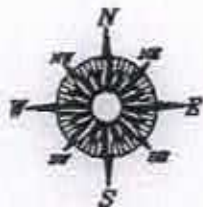
MUNICIPIO: MAGUARICHI



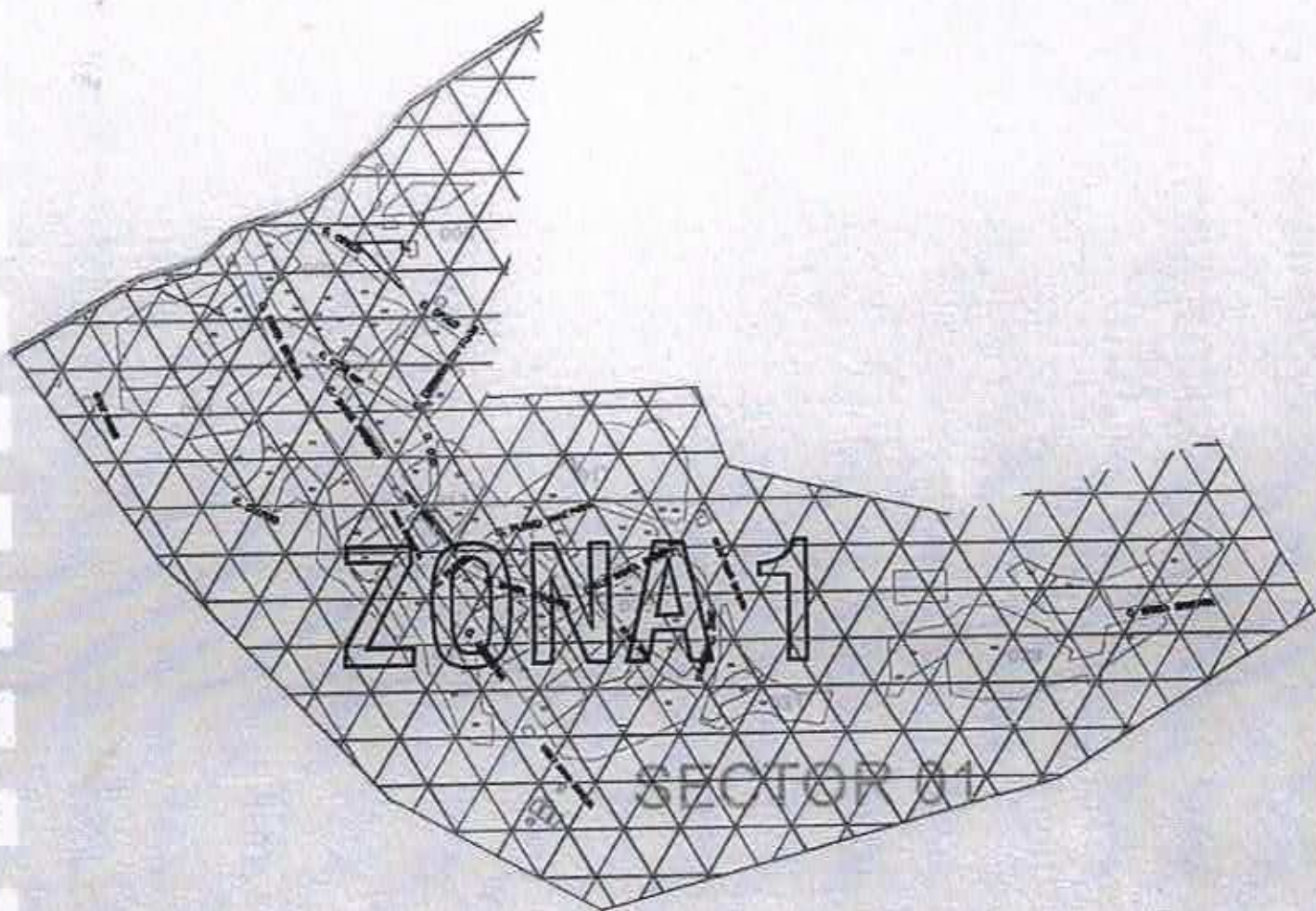
I RECCION DE CATASTRO
LEOPOLDO MILLAN CASTILLO

VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO (\$/M²)

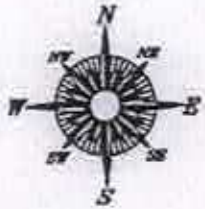
ZONA No.	VALOR UNITARIO	INDICADOR
1	\$30.00	
2	\$20.00	



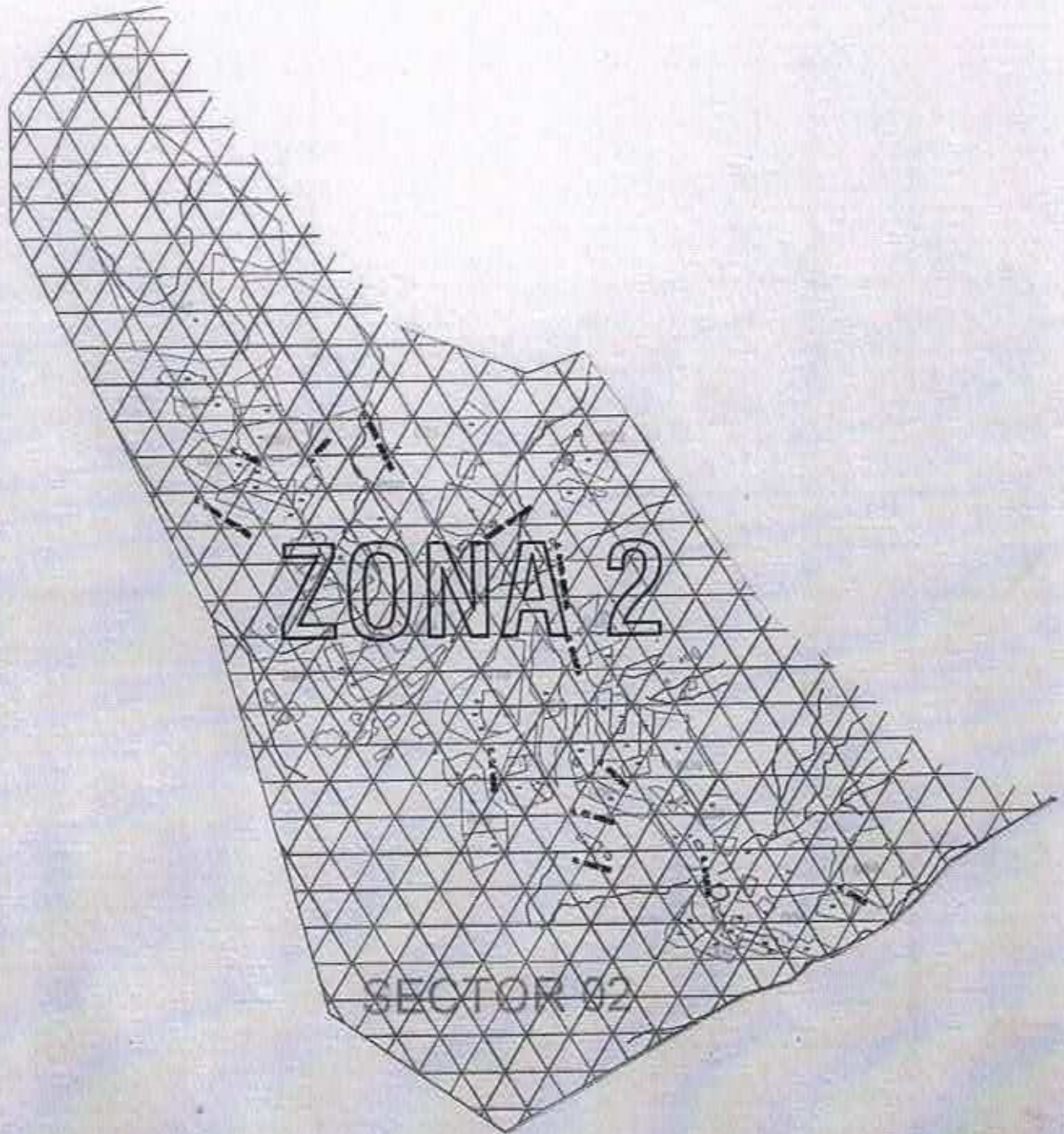
PRESIDENCIA MUNICIPAL
MAGUARICHI
ZONAS HOMOGENEAS



ZONA: 01



PRESIDENCIA MUNICIPAL
MAGUARICHI
ZONAS HOMOGENEAS



ZONA:02

TIPOLOGIA DE LAS CONSTRUCCIONES:

LAS ILUSTRACIONES DE ESTAS TIPOLOGIAS UTILIZADAS PRETENDEN FACILITAR LA IDENTIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLAVES DE VALUACION CORRESPONDIENTE UTILIZADAS EN EL CATASTRO.

HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131



HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



COMERCIAL ECONOMICO

CLAVE: 2211



COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2221



COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



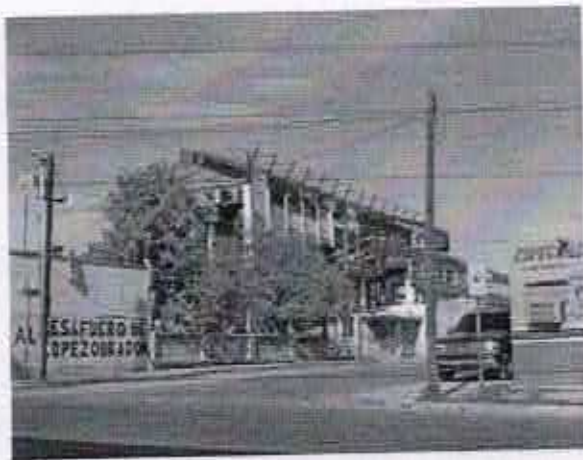
INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311



INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 2321



TESORERIA MUNICIPAL DE MAGUARICHI
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR

ZONA	SECTOR	No. DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNIT. (\$/M2)
HOMOGENEA	CATASTRAL			
1	001	1,3,5,7,13,15,17,19, 21,23,25,27,29,31,33,35, 35,,37,41.	LAS CANOAS, LOS LLANITOS	\$30.00
2	002	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 16, 18, 20, 22, 24, 26 28, 30, 32, 34, 36,40.	EL PERU, LOS TASCATITOS, PUERTO DE SAN DIEGO, EL ALAMO	\$20.00

NOTA ACLARATORIA: LAS ZONAS DE VALOR PODRAN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMO Y EL FACTOR DE MERCADO EL FACTOR SERA LA UNIDAD

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 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.

TESORERIA MUNICIPAL DE MAGUARICHI

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2) No Aplica
---------------------	----------	----	---	-------------------------------------

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2) No Aplica
---------------------	----------	----	---	-------------------------------------

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2) No Aplica
---------------------	----------	----	---	-------------------------------------

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Artículo 21

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.

TESORERIA MUNICIPAL DE MAGUARICHI
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

CONSTANTE	USO	TIPOLOGIA	CLASE	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)		
				TIPOLOGIA	CLASE	VALOR UNIT.
CLAVE DE VALUACION						
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A" \$ 1,619.26
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B" \$ 1,379.84
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C" \$ 1,236.08
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A" \$ 2,249.35
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B" \$ 1,949.52
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C" \$ 1,694.35
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A" \$ 3,764.02
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B" \$ 3,423.36
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C" \$ 2,843.00
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A" \$ 5,654.65
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B" \$ 4,605.32
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C" \$ 4,329.90
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A" \$ 7,893.50
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B" \$ 7,129.37
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C" \$ 6,704.88
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A" \$ 2,517.45
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B" \$ 2,125.91
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C" \$ 1,789.58
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A" \$ 3,420.88
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B" \$ 2,771.45
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C" \$ 2,195.52
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A" \$ 5,309.11
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B" \$ 4,477.02
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C" \$ 3,974.36
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A" \$ 3,056.00
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B" \$ 2,669.00
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C" \$ 2,451.00
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A" \$ 3,735.00
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B" \$ 3,480.00
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C" \$ 3,355.00

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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, 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, 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 8.00 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.

TESORERIA MUNICIPAL DE MAGUARICHI

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

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

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
600.01	1000.00	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 MAS	0.05

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
600.01	1000.00	0.4
1,001.00	1,500.00	0.3
1,501.00	2,000.00	0.1
2,001.00	3,000.00	0.08
3,001.00	5,000.00	0.06
5,001.00	Y MAS	0.05

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	1,500.00	0.3
1,501.00	2,000.00	0.2
2,001.00	3,000.00	0.1
3,001.00	5,000.00	0.08
5,001.00	10,000.00	0.06
10,001.00	Y MAS	0.05

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.

ARTICULO 23. Para detmrinar el valor catastral de los predios, se aplicaran los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente formula:

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