



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
105

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 Madera, Chih.

LEÍDA POR:

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

FECHA DE PRESENTACIÓN: 28 de octubre de 2016

FECHA DE TURNO: 3 de noviembre de 2016



MADERA

Orgullo que nos Une

*Per
pisan*



Se anexa CD.





PRESIDENCIA MUNICIPAL

CD. MADERA, CHIH.

DEPENDENCIA:	Presidencia Municipal
SECCION:	Catastro
NUMERO DE OFICIO:	
EXPEDIENTE	C/31/2016

ASUNTO: EL QUE SE INDICA

Cd. Madera, Chihuahua. A 26 de Octubre del 2016

**C. BLANCA AMELIA GAMEZ GUTIERREZ
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-**

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 Madera 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 Madera 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
EL PRESIDENTE MUNICIPAL**

PROF. JAIME TORRES AMAYA

JTA/haam





PRESIDENCIA MUNICIPAL

CD. MADERA, CHIH.

DEPENDENCIA: Presidencia Municipal

SECCION: Catastro

NUMERO DE OFICIO:

EXPEDIENTE C/31/2016

ASUNTO: EL QUE SE INDICA

Cd. Madera, Chihuahua. A 26 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, tomado en la sesión extra ordinaria número 1, acta número tres de fecha 25 de Octubre del presente año, mediante el cual se aprueba la Tabla 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 Madera, en los términos del artículo 28, fracción XL.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo, quedo de Usted.

**ATENTAMENTE
EL SECRETARIO MUNICIPAL**

C.P. FEDERICO MENDOZA ROMERO

FMR/daam



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 CONSTRUCCIONES 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 Publica(Presidencia Municipal, Telégrafos, etc,etc.). Asi 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 Homogeneas.
- 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.

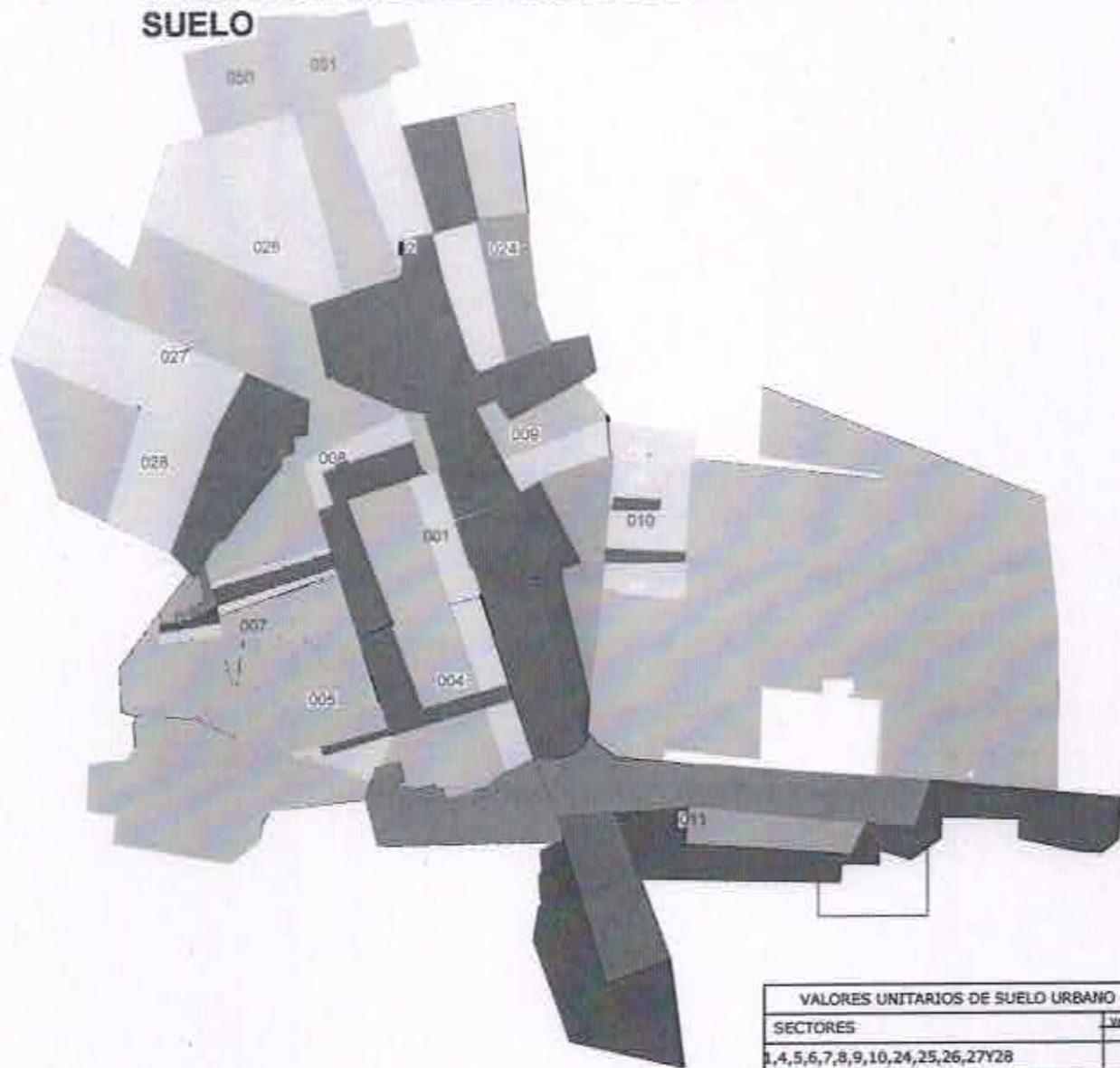
El párrafo cuarto de la fracción IV del Artículo 115, Constitucional que a la letra dice:

“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.

MADERA ZONA HOMOGENEA

TIPOLOGIA		A	B	C	SECTORES
HABITACIONAL	POPULAR	\$1,485.71	\$1,245.04	\$1,104.48	01,04,05,06,07,08,09,10,24,025,026,027,028,050,051,053,054
	ECONOMICO	\$2,324.41	\$1,885.45	\$1,630.20	11,06-A
	MEDIANO	\$3,660.53	\$3,274.42	\$2,749.54	011A-053,054
	BUENO	\$5,510.70	\$4,466.29	\$4,144.34	
	LUJO	\$7,694.48	\$6,909.29	\$6,415.12	
COMERCIAL	ECONOMICO	\$2,579.69	\$2,135.23	\$1,776.84	02,03
	MEDIANO	\$3,529.42	\$2,839.51	\$2,220.46	024-A
	BUENO	\$5,474.29	\$4,584.58	\$4,047.16	002-003
INDUSTRIAL	LIGERO	\$4,223.43	\$3,595.85	\$3,302.54	024-A,011-A
	MEDIANO	\$5,046.41	\$4,699.57	\$4,525.93	011-A,024
BODEGA	ECONOMICO	\$731.94	\$497.94	\$241.77	01,02,03,04,05,06,07,08,09,010,011,24,25,26,27,28,029
	MEDIANO	\$805.14	\$547.74	\$265.95	01,02,03,04,05,06,07,08,09,010,011,24,25,26,27,28,029

**MUNICIPIO DE CD. MADERA, CHIH.
TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE
SUELO**



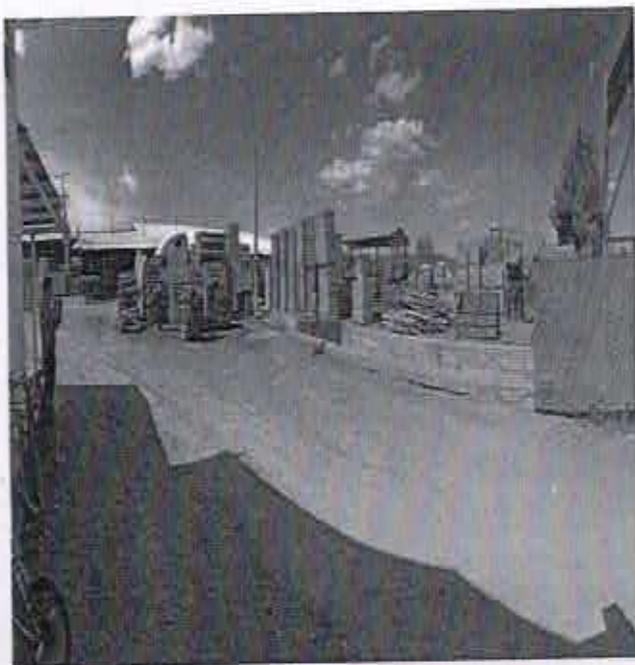
VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO		
SECTORES	Valor Unitario (€/m ²)	IDENTIFICADOR
1,4,5,6,7,8,9,10,24,25,26,27Y28	180.69	
1,4,5,6,7,8,9,10,24,25,26,27Y28	120.43	
1,4,5,6,6A,7,8,9,10,24,24A,25,26,27,28,50 Y 51	80.21	
6,11,11A,53 Y 54	351.22	
2Y3	300.30	
2Y3	400.40	
6A	300.30	
6A	200.27	
11,	200.27	
11A	351.22	
24A	80.26	
24A	100.30	
11A	351.22	

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.

INDUSTRIAL LIGERO

CLAVE - 2311



INDUSTRIAL MEDIANO CLAVE - 2321



HABITACIONAL DE LUJO CLAVE - 2151



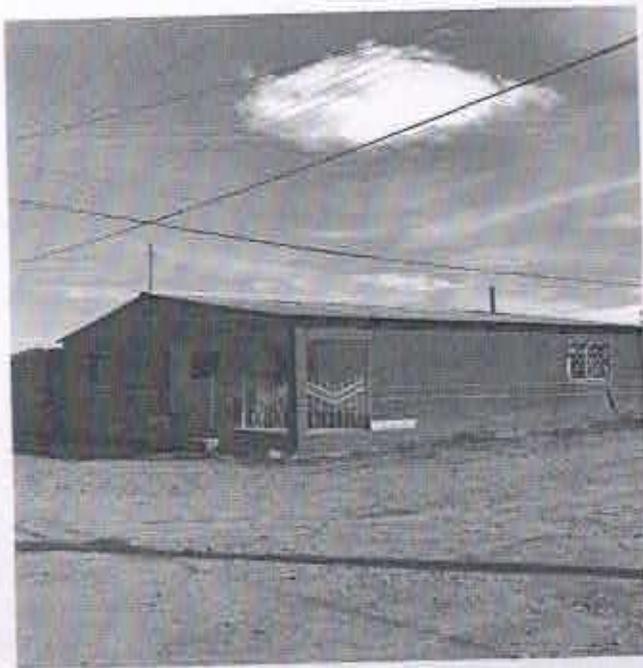
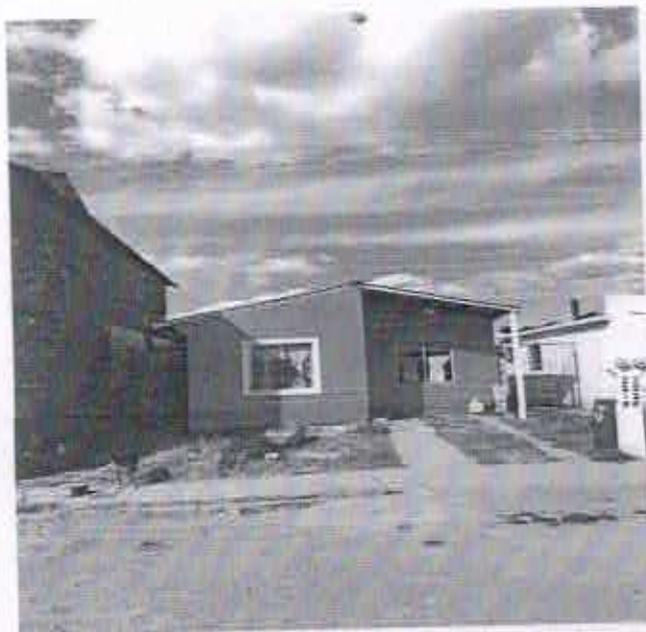
HABITACIONAL ECONOMICO

CLAVE - 2121

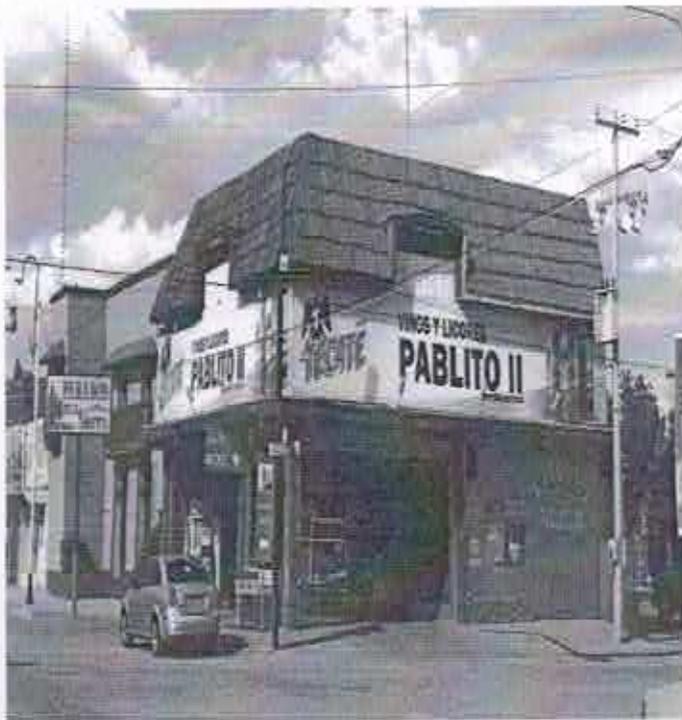


HABITACIONAL POPULAR

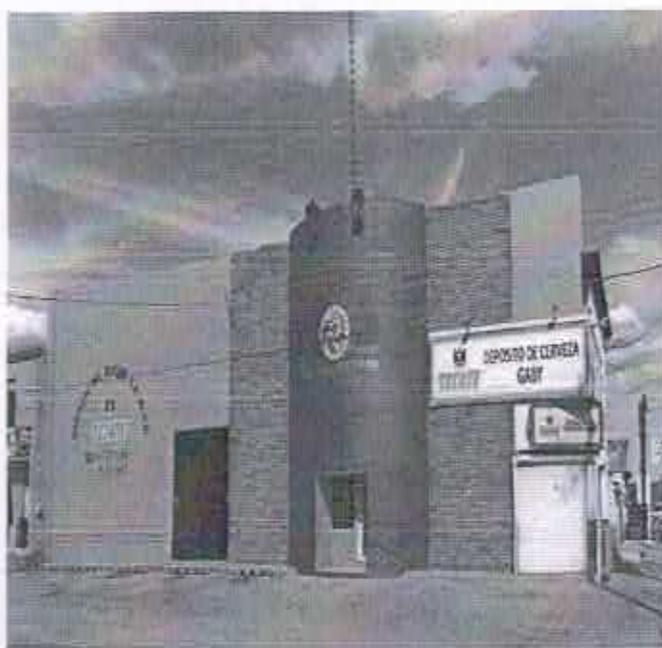
CLAVE - 2111



COMERCIAL MEDIANO CLAVE - 2221



COMERCIAL BUENO CLAVE - 2231



VALORES DE TERRENO POR M2. COSTO UNITARIO POR M2. DE CONSTRUCCION A VALOR DE
RESPOSICION NUEVO DE ACUERDO.

A LA ESTRATIFICACION ARQUITECTONICA Y SOCIO- ECONOMICA

ESTRATIFICACION SOCIO ECONOMICA	SECTOR	TERRENO			CONSTRUCCION		
		1	2	3	A	B	C
HABITACION POPULAR	1	180.63	120.42	60.21	1485.71	1245.04	1104.48
COMERCIAL ECONOMICO	2	501.75	401.4	301.05	2579.69	2135.23	1776.84
COMERCIAL ECONOMICO	3	501.75	401.4	301.05	2579.69	2135.23	1776.84
HABITACION POPULAR	4	180.63	120.42	60.21	1485.71	1245.04	1104.48
HABITACION POPULAR	5	180.63	120.42	60.21	1485.71	1245.04	1104.48
HABITACION POPULAR	6	180.63	120.42	60.21	1485.71	1245.04	1104.48
HABITACIONAL ECONOMICO	6A	301.05	250.87	200.7	2324.41	1884.45	1630.2
HABITACION POPULAR	7	180.63	120.42	60.21	1485.71	1245.04	1104.48
HABITACION POPULAR	8	180.63	120.42	60.21	1485.71	1245.04	1104.48
HABITACION POPULAR	9	180.63	120.42	60.21	1485.71	1245.04	1104.48
HABITACION POPULAR	10	180.63	120.42	60.21	1485.71	1245.04	1104.48
HABITACIONAL ECONOMICO	11	301.05	250.87	200.7	2324.41	1885.45	1630.2
HABITACIONAL MEDIANO	11A	351.22	326.13	301.9	3660.53	3274.42	2749.54
HABITACIONAL POPULAR	24	180.63	120.42	60.21	1485.71	1245.04	1104.48
INDUSTRIAL LIGERO	24A	100.35	80.28	60.21	4223.43	3595.85	3302.54
HABITACIONAL POPULAR	25	180.63	120.42	60.21	1485.71	1245.04	1104.48
HABITACIONAL POPULAR	26	180.63	120.42	60.21	1485.71	1245.04	1104.48
HABITACIONAL POPULAR	27	180.63	120.42	60.21	1485.71	1245.04	1104.48
HABITACIONAL POPULAR	28	180.63	120.42	60.21	1485.71	1245.04	1104.48
HABITACIONAL POPULAR	53	180.63	120.42	60.21	1485.71	1245.04	1104.48
HABITACIONAL POPULAR	54	180.63	120.42	60.21	1485.17	1245.04	1104.48

VALORES DE TERRENO POR COMUNIDADES

COMUNIDAD	COSTO
EJIDO LIBERTAD	9.00
EJIDO EL LARGO	9.00
MESA DEL HURACAN	9.00
CHIHUAHUITA	9.00
PRESON DE GOLONDRINAS	18.01
CASA COLORADA	9.00
EJIDO CAMPO 2	9.00
LA NORTENA	9.00
EJIDO TRES OJITOS	9.00
NAHUERACHI	9.00
EJIDO GUADALUPE VICTORIA	9.00
NUEVO MADERA	18.01
SOCORRO RIVERA	9.00
EJIDO NUEVO LEON	9.00
NICOLAS BRAVO	18.01
ALAMILLO	18.01
LAS VARAS BABICORA	18.01

**TESORERÍA MUNICIPAL DE MADERA CHIH.
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017**

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Valor Unit
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,485.71
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,245.04
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,104.48
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA		N/A
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABAN		N/A
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,324.41
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B"	\$ 1,885.45
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,630.20
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO COCHERA		N/A
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN		N/A
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 3,660.53
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 3,274.45
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 2,749.54
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA		N/A
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN		N/A
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 5,510.70
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 4,466.20
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 4,144.34
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA		N/A
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABAN		N/A
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 7,694.48
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 6,909.29
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 6,415.12
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA		N/A
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN		N/A
2	1	6	1	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"A"	\$ 10,449.83
2	1	6	2	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"B"	\$ 9,142.44
2	1	6	3	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"C"	\$ 8,487.29
2	1	6	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA		N/A
2	1	6	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN		N/A
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,579.69
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$ 2,135.23
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,776.84
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,529.42
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 2,839.51
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,220.48
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5,474.20
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 4,584.58
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 4,047.18
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 4,223.43
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 3,605.85
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 3,302.54

TESORERIA MUNICIPAL DE
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Valor Unit
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 5,046.41
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 4,899.57
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 4,525.93
2	4	1	1	BODEGA	ECONOMICA	"A"	\$ 731.94
2	4	1	2	BODEGA	ECONOMICA	"B"	\$ 497.46
2	4	1	3	BODEGA	ECONOMICA	"C"	\$ 241.77

TESORERIA MUNICIPAL DE MADERA, CHIH.
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL				
CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCION				
SECTOR	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
3	2,3,9,14,15,20,21,26	C.B INTERNACIONAL	CALLE AHUMADA	602.1
	27,31,32,36,37,41,42			
	45,146,49			
2	2,3,14,15,22,23,31,32	CALLE AHUMADA	C.ABRAHAM GONZALEZ	
	39,40			
9	13,14,20,21,27,28,37	C.ABRAHAM GONZALEZ	C. BELISARIO DOMINGUEZ	
	38			

CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCION				
SECTOR	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
3	3,4,10,15,16,21,22,27,28	C. BARRIO INTERNACIONAL	C.AHUMADA	501.75
	28,32,33,37,38,42,43,4,6,47			
2	4,5,6,15,16,24,25,32,33,40,41	CALLE AHUMADA	C.ABRAHAM GONZALEZ	
9	12,13,18,20,26,27,36,37			

CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCION				
SECTOR	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
3	1,2,8,9,13,14,19,20,25,2,6,30,31,35,36,40,41,4	C. B. INTERNACIONAL	C.BELISARIO DOMINGUEZ	301.05
2	1,2,3,14,21,22,30,31,38,39	C.AHUMADA	C.ABRAHAM GONZALEZ	
9	12,13,19,20,26,27,36,37	C.ABRAHAM GONZALEZ	C. BELISARIO DOMINGUEZ	

CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCION				
SECTOR	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
3	30,31,35,36	C. INDEPENDENCIA	CALLE 7A.	301.05
4	48,58,47,55,46,54,45,53,44,52,43,51,42,50		C. INDEPENDENCIA Y 21A.	

CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCION				
SECTOR	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
3	25,26,30,31	C.JUAREZ Y 8A.	CALLE JUAREZ Y 7A.	402.2
4	40,46,39,47,38,45,37,45,36,44,35,43		C. JUAREZ CALLE JUAREZ Y 19A.	

FACTOR DE MERCADO

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 MADERA, CHIH.
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
1,001.00	1,500.00	0.70
1,501.00	2,000.00	0.50
2,000.01	2,500.00	0.30
2,501.00	10,000.00	0.20
5,001.00	20,000.00	0.10
10,001.00	Y MAS	0.50

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
1,000.00	1,500.00	0.40
1,501.00	2,000.00	0.30
2,001.00	5,000.00	0.10
5,001.00	10,000.00	0.08
10,000.00	20,000.00	0.06
	Y MAS	

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	0.4
1,501.00	2,000.00	0.3
2,001.00	5,000.00	0.1
5,001.00	10,000.00	0.08
10,000.00	20,000.00	0.06

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACION	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No.1	2	0.40	\$ 2.00
ZONA SUBURBANA	No.2	3	0.30	\$ 3.00
ZONA SUBURBANA	No.3	4	0.10	\$ 4.00
ZONA SUBURBANA	No.4	5	0.06	\$ 5.00
ZONA SUBURBANA	No.5	6	0.08	\$ 7.00
ZONA SUBURBANA	No.6	18	0.09	\$ 23.50

**TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS.
EJERCICIO 2017**

EDAD	Factor de Depreciacion Metodo: ROSS			
	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

ESTADO DE CONSERVACIÓN

EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones sencillas	Reparaciones Medianas	Reparaciones importantes
0	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978

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, 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 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, 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 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;