



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
103

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 La Cruz, 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

MUNICIPIO DE LA CRUZ, CHIH.



TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO
CONSTRUCCIÓN Y DE SUELO RUSTICO.

"2017"



Se anexa



**PRESIDENCIA MUNICIPAL DE
LA CRUZ CHIHUAHUA.
DIRECCIÓN DE CATASTRO.
(ZONAS HOMOGENEAS)**



Chihuahua
AMANECE PARA TODOS

H. CONGRESO DEL ESTADO

28 DE OCTUBRE DEL 2016

PRESENTE.-

Por medio de la presente y 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. 2 Tomado en la sesión extraordinaria de fecha diecinueve del mes de octubre del año 2016 , mediante el cual se aprueba la 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 la Cruz Chihuahua, en los términos del artículo 28 fracción XL del mismo ordenamiento Legal.

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

ATENTAMENTE.



PROFR. JOSÉ CÉSAR HERNANDEZ VILLAREAL





28 de Octubre del 2016

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

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04, publicado el miércoles 29 de Diciembre del año 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 la Cruz Chihuahua. Somete a consideración de este 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 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, así como el 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 de reflejar el valor del mercado del inmueble, cumpliendo así lo establecido por el artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de catastro, ambos, del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de este H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrara en vigor, de ser aprobada, a partir del 1º de Enero del año 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 la cruz Chihuahua. Solicita a este H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrara 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.**



C. ADOLFO TRILLO HERRERA.

ACTA DE CABILDO

NUMERO 2

EXTRAORDINARIA

Siendo las 11:00 horas del día 19 de octubre del 2016 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del código municipal vigente, reunidos en la sala de cabildo de esta presidencia municipal, se dio por inicio la segunda sesión extraordinaria de cabildo contando con la presencia del c. presidente municipal Adolfo Trillo Herrera, el Profr. José Cesar Hernández Villareal secretario del H. Ayuntamiento, la Lic. Judith Lara Márquez síndico municipal y los c.c. Trinidad Hernández Chacón, Micaela Campos Ramírez, María del Socorro Ramírez, Edmundo Guevara Perla, Ricardo Moriel Soto, Imelda Enedina Aceves García, María de Jesús Hernández Piacencia, Jesús José Alcantar Torres, todos ellos regidores del H. Ayuntamiento, en seguida el c. presidente municipal Adolfo Trillo Herrera, solicita al secretario del H. Ayuntamiento se de lectura al orden del día.

1. Lista de asistencia.
2. Instalación legal de la asamblea.
3. Lectura del acta de anterior.
4. Aprobación de las tablas de valores unitarios del suelo urbano, construcción y suelo rustico 2017.
5. Licencia que solicita el c. regidor Edmundo Guevara Perla por 6 meses a partir de esta fecha.
6. Otorgar facultades al c. presidente municipal Adolfo Trillo Herrera para gestionar ante dependencias federales recursos para nuestro municipio.
7. Asuntos generales
8. Clausura de la asamblea.

Continuando con la reunión de cabildo el secretario del H. Ayuntamiento realiza el pase de lista estando presentes los regidores, el síndico municipal y el presidente municipal, por lo que se declara legal la asamblea y validos los acuerdos que aquí se toman, el secretario da lectura al acta anterior no encontrándose ninguna observación, a lo que se aprobó por mayoría.

Enseguida y de acuerdo con el orden del día se le dio la explicación en relación al punto número cuatro del orden del día por el director de catastro el Lic. **Jesús Enrique Leal Tarín** el cual da a conocer lo relacionado a las tablas y valores unitarios del suelo urbano, construcción y suelo rustico del 2017 realizando una exposición clara y detallada del mismo, se le solicita que para el próximo año se realice una visita directa en algunos predios, que han sido modificados y han aumentado y han aumentado su valor, por ende sube el valor catastral a los que se compromete el director de catastro a realizar dichas visitas acompañado de jóvenes que realicen su servicio social en nuestro ayuntamiento.

A lo que los regidores aprueban por mayoría lo relacionado a lo de las tablas de valores unitarios del suelo urbano, construcción y suelo rustico 2017 del municipio de La Cruz, Chihuahua.

Continuando con el orden del día pide la palabra el c. regidor de agricultura y ganadería c. **Edmundo Guevara Perla** amparado con fundamento en el código municipal del estado de chihuahua en el

título octavo de la suplencia y responsabilidad de los servidores públicos municipales, capítulo I faltas y licencias del artículo 99 solicito un permiso por 6 meses a partir de esta fecha.

Aprobándolo por todos los regidores este punto, por lo que antes de continuar con el orden del día y por lo dispuesto en el artículo 99 se le hace el llamado al c. **Jesús Burciaga Chacón** suplente del regidor a efecto que se le tome la protesta a cargo del c. presidente municipal Adolfo Trillo Herrera, por lo anterior y lo dispuesto en el código municipal entra en funciones como regidor el c. Jesús Burciaga Chacón a partir de esta fecha y con la aprobación deja sus funciones como regidor el c. Edmundo Guevara Perla.

En atención con el punto siguiente se le solicita al H. Ayuntamiento otorgarle poder al c. presidente municipal Adolfo Trillo Herrera para que gestione ante autoridades federales recursos que permitan el engrandecimiento de nuestro municipio. Dándose su aprobación y respaldo al c. presidente municipal Adolfo Trillo Herrera sabedores de su capacidad que tiene como gestor.

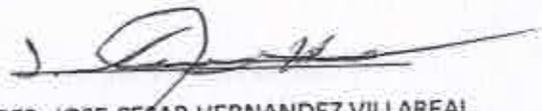
Entrando en asuntos generales no se tocó ningún punto por parte de los presentes.

No habiendo otro asunto que tratar el c. presidente municipal declara la clausura de la sesión de cabildo número 2 extraordinaria y validas todos los acuerdos aquí tomados.

A los 19 días del 2016 levantándose para constancia y fe la presente acta, que firman los miembros del H. Ayuntamiento.



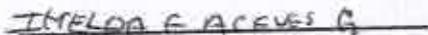
C. ADOLFO TRILLO HERRERA
PRESIDENTE MUNICIPAL



PROFR. JOSE CESAR HERNANDEZ VILLAREAL
SECRETARIO



LIC. JUDITH LARA MARQUEZ
SINDICO



C. IMELDA ENEDINA ACEVES GARCIA



C. JESUS JOSE ALCANTAR TORRES

MICAELA CAMPOS R.
C. MICAELA CAMPOS RAMIREZ

Edmundo Guevara
C. EDMUNDO GUEVARA PERLA

Mª de Jesus Hdez P
C. MARIA DE JESUS HERNANDEZ PLACENCIA

Ricardo Moriel S.
C. RICARDO MORIEL SOTO

Maria del Socorro
Ramirez R.
C. MARIA DEL SOCORRO RAMIREZ

Trinidad Chacon
C. TRINIDAD CHACON HERNANDEZ

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.



**PRESIDENCIA MUNICIPAL.
LA CRUZ CHIHUAHUA.
ZONAS HOMOGENEAS.**



TESORERIA MUNICIPAL DE LA CRUZ CHIH.
TABLA DE VALORES PARA EJERCICIO FISCAL 2017

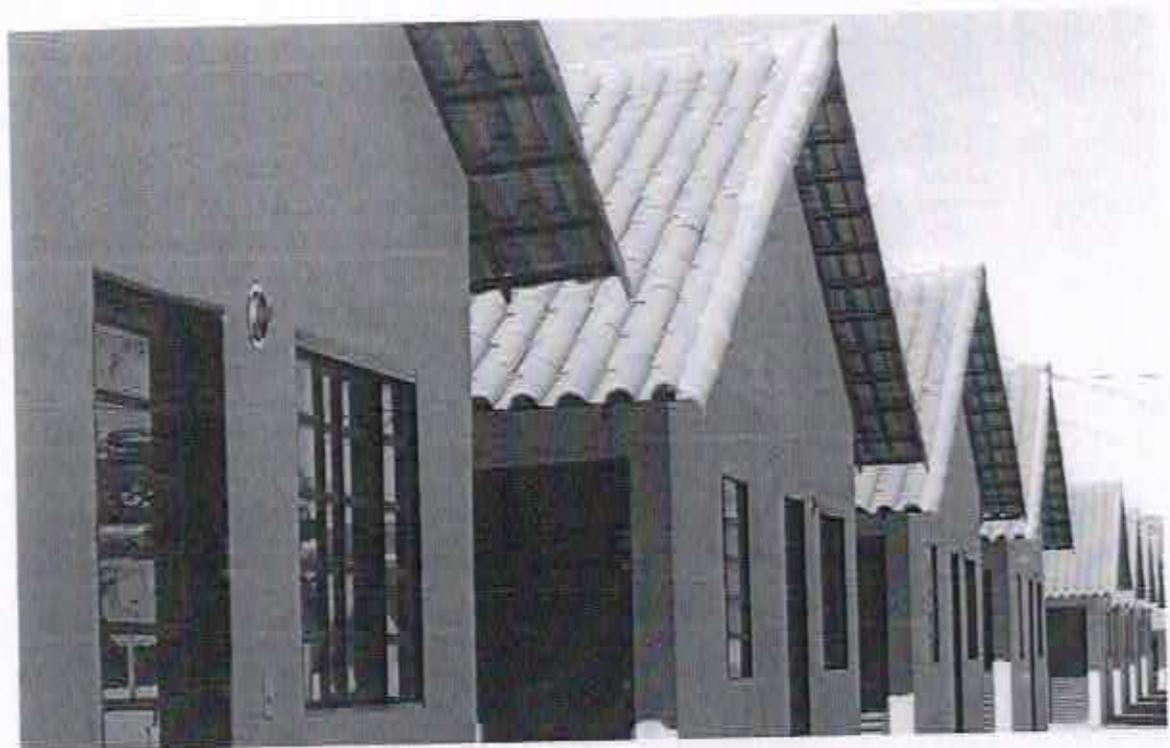
ZONA HOMOGENEA.	SECTOR CATASTRAL.	NO. DE MANZANA.	COLONIAS O FRACCION DE LA COLONIA.	VALOR UNIT. (\$/M2)
2	001	001 al 038, 040 al 043, 045, 055, 058,074 al 077.	LA CRUZ	\$60
	002	001 al 085	COLONIA PANAMERICANA	
	010	001 al 075		
0	003	001 al 037,040,061	SAN RAFAEL MORIELEÑO CORRALEÑO DE JUARES ESTACION LA CRUZ ALICANTES MARAVILLAS TIERRA AZUL COLONIA ANGEL ROMERO	\$24
	004	001 al 026		
	005	001 al 061		
	006	001 al 062		
	007	001 al 009, 019		
	008	001 al 020,029,032,080		
	009	001 al 004		
	011	001 al 003		

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

FACTOR DE MERCADO PARA LOS SECTORES 1, 2,10= 0.7

FACTOR DE MERCADO PARA LOS SECTORES 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,11= 0.6

FACTOR DE MERCADO PARA LOS LOTES MAYORES DE 1000 M2 EN TODOS LOS SECTORES= 0.5



PREDIOS URBANOS



DESCRIPCIÓN METODOLOGICA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACIÓN 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 de áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle sin carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (escuelas), salud y asistencia (clínicas y hospitales), recreación y deporte (parques y áreas deportivas), administración Pública (presidencia municipal, telégrafos etc. etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir zonas Homogéneas

- 3) Analizar el comportamiento del mercado inmobiliario local.
- a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos
 - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos Locales, notarias Públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita del inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial y 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 al catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido en diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el valor de reposición nuevo que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.



TIPOLOGIAS 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 CORRESPONDIENTES UTILIZADAS EN EL CATASTRO.



**HABITACIONAL POPULAR:
CLAVE: 2111**



HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



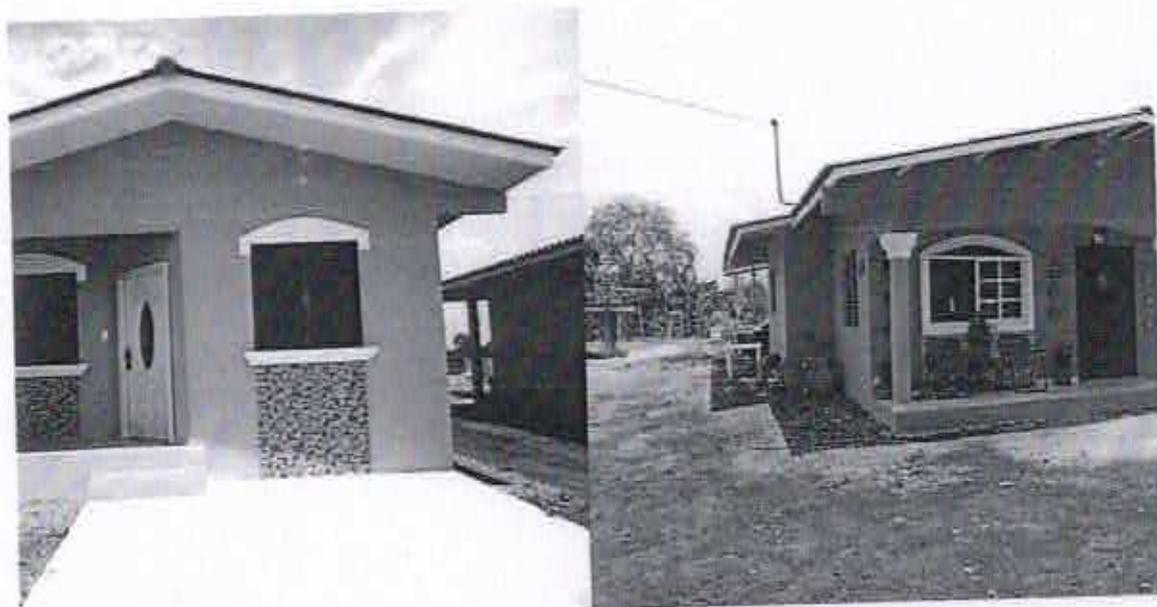
HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131



HABITACIONAL BUENO

CLAVE: 2141



HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2221



COMERCIAL BUENO:

CLAVE 2231:



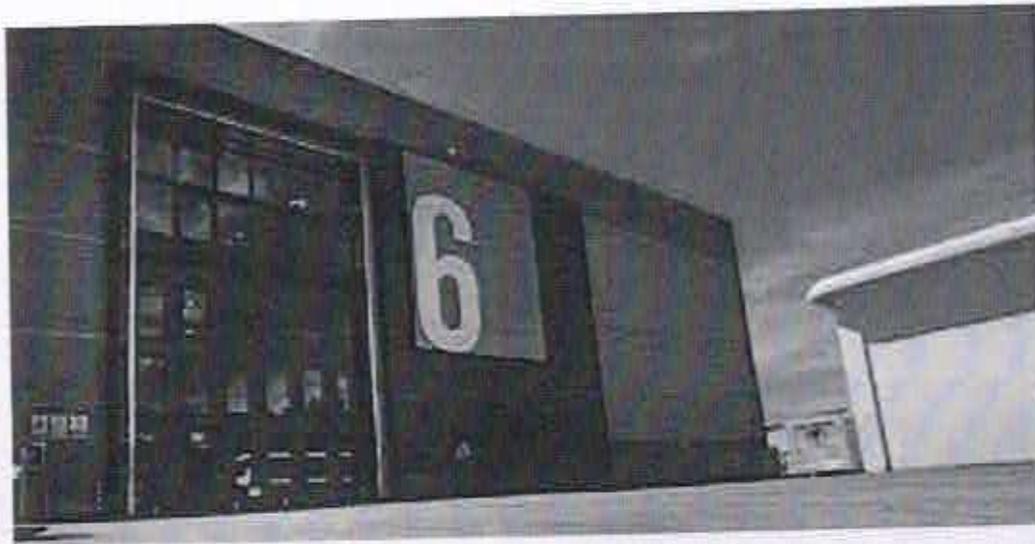
INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311



INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 2321



TESORERIA MUNICIPAL LA CRUZ, CHIHUAHUA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES(\$/M2)			
				Clave de Valuación		Tipología	CLASE
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$1,425.10
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$1,169.33
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$1,058.46
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA		NO APLICA
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABAN		NO APLICA
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A"	\$2,257.12
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B"	\$1,812.07
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C"	\$,1562.48
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO COCHERA		NO APLICA
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN		NO APLICA
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$3,519.98
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$3,155.54
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$2,540.88
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA		NO APLICA
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN		NO APLICA
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$5,338.46
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$4,323.54
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$4,012.99
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA		NO APLICA
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABAN		NO APLICA
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$7,454.20
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$6,684.83
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$6,210.00
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA		NO APLICA
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN		NO APLICA
2	1	6	1	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"A"	\$7,454.20
2	1	6	2	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"B"	\$6,684.83
2	1	6	3	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"C"	\$6,210.00
2	1	6	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA		NO APLICA
2	1	6	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN		NO APLICA
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$2,292.22
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$1,900.28
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$,1575.70
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$3,150.56
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$2,549.64
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$1,969.92
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$4,885.11
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$4,115.65

2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$3,526.14
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$2,925.11
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$2,553.87
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$2,340.73

**TESORERIA MUNICIPAL DE LA CRUZ 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 Unitario	
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$3,588.64
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$3,339.68
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$3,216.98
2	4	1	1	BODEGA	ECONOMICA	"A"	NO APLICA
2	4	1	2	BODEGA	ECONOMICA	"B"	NO APLICA
2	4	1	3	BODEGA	ECONOMICA	"C"	NO APLICA
2	4	2	1	BODEGA	MEDIA	"A"	NO APLICA
2	4	2	2	BODEGA	MEDIA	"B"	NO APLICA
2	4	2	3	BODEGA	MEDIA	"C"	NO APLICA

INSTALACIONES ESPECIALES	VALOR UNITARIO. (\$/M2)
ALBERCA	NO APLICA
ALGIBE	NO APLICA
BARANDAÑL	NO APLICA
BARDA	NO APLICA
CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)	NO APLICA
COCINA INTEGRAL	NO APLICA
CORTINA METALICA	NO APLICA
ELEVADOR (PIEZA)	NO APLICA
ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC)	NO APLICA
ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)	NO APLICA
ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)	NO APLICA
HIDRONEUMATICO	NO APLICA
JACUZZY (PIEZA)	NO APLICA
PORTON ELECTRICO	NO APLICA
RAMPAS	NO APLICA
SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)	NO APLICA
SUBESTACIÓN (POR CUCHILLA)	NO APLICA
TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)	NO APLICA
TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)	NO APLICA
PILAS	NO APLICA

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 adheridas de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HABITACIONAL BUENO.- Vivienda con características entre las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, 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 dueñas, 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, dueñas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias), en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.

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

INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas. Estas a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas subclasificaciones.

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

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

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

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

TESORERIA MUNICIPAL DE LA CRUZ CHIH.
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL				
SECTOR	MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO(\$M/2)
				NO APLICA

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL				
SECTOR	MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO(\$M/2)
				NO APLICA

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL				
SECTOR	MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO(\$M/2)
				NO APLICA

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL				
SECTOR	MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO(\$M/2)
				NO APLICA

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL				
SECTOR	MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO(\$M/2)
				NO APLICA

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL				
SECTOR	MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO(\$M/2)
				NO APLICA

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL				
SECTOR	MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO(\$M/2)
				NO APLICA
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 DE LA CRUZ CHIH.				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.				
VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO				
CLASIFICACION	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	NO.1	\$25	1	\$25
ZONA SUBURBANA	NO.2	\$25	1	\$25
ZONA SUBURBANA	NO.3	\$10	1	\$10
ZONA SUBURBANA	NO.4	\$10	1	\$10
ZONA SUBURBANA	NO.5	\$10	1	\$10
ZONA SUBURBANA	NO.6	\$10	1	\$10
ZONA SUBURBANA	NO.7	\$10	1	\$10
ZONA SUBURBANA	NO.8	\$10	1	\$10
ZONA SUBURBANA	NO.9	\$10	1	\$10
ZONA SUBURBANA	NO.10	\$10	1	\$10
ZONA SUBURBANA	NO.11	\$10	1	\$25
ZONA SUBURBANA	NO.12	\$25	1	\$25

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

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

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

fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

**TESORERIA MUNICIPAL DE LA CRUZ, CHIH.
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.**

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS CONS 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 (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,001.00	1.00
1,001.00	2,001.00	0.95
2,001.00	3,001.00	0.90
3,001.00	4,001.00	0.85
4,001.00	5,001.00	0.80
5,001.00	10,000.00	0.60

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 CABACERA MUNICIPAL.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,001.00	1.0
1,001.00	2,001.00	0.95
2,001.00	3,001.00	0.90
3,001.00	4,001.00	0.85
4,001.00	5,001.00	0.80
5,001.00	10,000.00	0.60

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 (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	2,000.00	
2,001.00	5,000.00	
5,001.00	10,000.00	
10,001.00	20,000.00	

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

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

TABLAS DE DEPRECIACIÓN METODO DE ROSS.

EJERCICIO 2017.

EDAD	Factor de Depreciación Método: 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
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072